

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA INDEPENDIENTE

A LA
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. Y FONDO PARA LA
REHABILITACIÓN INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN
ORGANIZADO - FRISCO

VIGENCIA 2024

CGR-CDGPEIF- No.008
CAT_114_2025_1
Mayo de 2025

Contralor General de la República

Carlos Hernán Rodríguez Becerra

Vicecontralor General

Carlos Mario Zuluaga Pardo

Contralor Delegado

Luis Enrique Abadía García

Director de Vigilancia Fiscal

Héctor Mario Londoño Ríos

Supervisor

Javier Alex Hurtado Malaqón

Líder de auditoría

Andrea Zorro Blanco

Auditores

Julieth Carolina Arévalo Garavito

Gladys Mayerli García Ortegón

Fabio Andrés Medina Sierra

Jairo Ernesto Mojica Murcia

Robinson de Jesús Salinas G.

Manejo da Edição Valendo Padrões

Section X: **Media**



TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	5
1.1 SUJETO DE CONTROL Y RESPONSABILIDAD	6
1.2 MARCO NORMATIVO	10
1.3 RESPONSABILIDAD DE LA CGR	14
2. OPINION CONTABLE VIGENCIA 2024.....	15
2.1 FUNDAMENTOS OPINIÓN CONTABLE SAE	15
2.2 OPINIÓN CONTABLE SAE	15
2.3 FUNDAMENTOS OPINIÓN CONTABLE FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO	16
2.4 OPINIÓN CONTABLE FRISCO	16
3. EVALUACION CONTROL INTERNO FINANCIERO	17
4. OPINIÓN SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO	17
4.1 OPINIÓN EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO SAE	17
4.2 OPINIÓN EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO FRISCO	17
5. FENECIMIENTO DE LA CUENTA	18
5.1 Sociedad de activos especiales SAE SAS	18
6. ATENCIÓN SOLICITUDES CIUDADANAS	18
7. EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS INSTITUCIONALES DE DISCAPACIDAD, EQUIDAD DE GÉNERO Y RENDICIÓN DE CUENTAS	18
8. EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO	18
9. RELACIÓN DE HALLAZGOS	19
10. PLAN DE MEJORAMIENTO	20
ANEXO No. 1. RELACIÓN DE HALLAZGOS	21
Hallazgo No. 1. Provisión Procesos Judiciales Frisco.....	21
Hallazgo No. 2. Transferencia de Acciones	33
Hallazgo No. 3. Registros de Inmuebles devuelto y enajenados.....	41
Hallazgo No. 4. Inmueble con FMI 50N-1135864 (D y F). Cantidad \$85.017.424.....	53
Hallazgo No. 5. Ocupación irregular inmuebles por saneamiento (D y F). Cantidad \$88.314.520.....	63
Hallazgo No. 6. Ocupación irregular inmueble FMI 370-328529 y 370-268812.....	78
Hallazgo No. 7. Sociedades liquidadas	88



Hallazgo No. 8. Valor Patrimonial Sociedad.....	96
Hallazgo No. 9 Ocupación irregular inmuebles visita Cali sin estimados de renta (D) 101	
Hallazgo No. 10. Diferencias en Cantidades de Obra Ejecutadas y Pagadas en el Contrato de Obra 106 de 2024– (D) (F). Cuantía \$ 6.754.151,34.....	107
Hallazgo No. 11. Ocupación Irregular de los Bienes Identificados con FMI 040-278077 y 040-278078 con estado EXTINTO.....	118
Hallazgo No. 12. Inmueble FMI 50N-909461 extinto y desocupado	125
Hallazgo No. 13 Bienes Inmuebles desocupados dirección territorial Sur y Caribe	135
Hallazgo No. 14. Información certificados de productividad.....	153
Hallazgo No. 15 Ocupación irregular inmuebles por saneamiento.	157
Hallazgo No. 16. Inmuebles extintos y desocupados (D).....	175
ANEXO No. 2. ESTADOS FINANCIEROS SAE SAS	185
ANEXO No. 3. ESTADOS FINANCIEROS FRISCO.....	187

88111

Doctora
AMELIA PÉREZ PARRA
Presidente
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.
amperez@saesas.gov.co
atencionalciudadano@saesas.gov.co
Ciudad

Respetada doctora Amelia,

La Contraloría General de la República - CGR, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría a los estados financieros de la SAE SAS y el FRISCO por la vigencia 2024, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y las Notas a los Estados Financieros, así como la Información Presupuestal.

La auditoría incluyó la comprobación de que las operaciones económicas se realizaron conforme a las normas legales y procedimientos aplicables.

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de la Auditoría Financiera - AF.

Los estudios análisis, y verificaciones realizadas, se encuentran debidamente documentadas, con base en la información suministrada por la SAE, en papeles de trabajo que reposan en el Sistema Automatizado del Proceso Auditor - APA¹ y de Gestión Documental de Expedientes y Archivos SGDEA establecido para tal efecto, y en los archivos de la Contraloría Delegada para la Gestión Pública e Instituciones Financieras de la CGR.

Las observaciones se dieron a conocer oportunamente a la SAE, dentro del desarrollo de la AF, otorgando el plazo legalmente establecido para que emitiera pronunciamiento al respecto.

1. INTRODUCCIÓN

Objetivo General

Realizar Auditoría Financiera a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE S.A.S., con el fin de vigilar la gestión fiscal que adelantó en la vigencia 2024 en cumplimiento de su misión y funciones, así como de los compromisos establecidos por el Gobierno Nacional a la entidad.

¹ CGR CAT_114_2025_1

Objetivos específicos

- Determinar si los estados financieros de la vigencia 2024 (SAE y FRISCO) están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera aplicable y si se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error y emitir la opinión correspondiente.
- Evaluar la ejecución del presupuesto de la vigencia 2024 y emitir la opinión correspondiente.

1.1 SUJETO DE CONTROL Y RESPONSABILIDAD

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S., por su sigla SAE, es una Sociedad de Economía Mixta del orden nacional, autorizada por la Ley de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, descentralizada por servicios, con personería jurídica, autonomía administrativa, presupuestal y patrimonio propio.

La SAE es una entidad creada para administrar, manejar, y disponer de los bienes que han sido objeto de procesos de extinción de dominio en Colombia. A través de la Ley 1708 de 2014, se expide el Código de Extinción de Dominio, en el artículo 90 de esta Ley se define la naturaleza jurídica de SAE, su objeto social y la función de Administrador del Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO

Mediante la Ley 2294 de 2023 (mayo 19), “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 “COLOMBIA POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA” se establecen modificaciones y adiciones a la Ley 1708 de 2014, entre otras:

“ARTÍCULO 63. Adíjuese un inciso 2 al parágrafo 2 del artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, así: ARTÍCULO 93. ENAJENACIÓN TEMPRANA, CHATARRIZACIÓN, DEMOLICIÓN Y DESTRUCCIÓN: “La (...) SAE podrá enajenar tempranamente en favor de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) o quien haga sus veces, como primera opción, los inmuebles rurales sociales que no sean necesarios para el giro ordinario de los negocios sociales, que no se requieran para la aplicación de la metodología de valoración prevista en el artículo 92 de esta Ley, y se requieran para reforma rural integral. En este caso, el administrador del FRISCO constituirá una reserva técnica del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial, porcentaje que podrá ser pagado por la ANT con recursos de su presupuesto, vehículos financieros públicos y/o a través de cuentas especiales del Estado, y pagará el restante a la administradora del FRISCO, que destinará bajo los lineamientos del artículo 91 de la presente ley.”

“ARTÍCULO 103. Frente a lo dispuesto en la Ley 1708 de 2014 sobre depósito provisional, se dará prioridad a las entidades territoriales y a la población sujeto de enfoque diferencial, con énfasis en sujetos de especial protección constitucional, campesinos y organizaciones populares de mujeres y jóvenes. La Sociedad de Activos - SAE reglamentará los requisitos y condiciones para la aplicación de lo dispuesto en este artículo”.

ARTÍCULO 210. Modifíquese el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 91. ADMINISTRACIÓN Y DESTINACIÓN. Los bienes sobre los que se declare la extinción de dominio, descontando aquellos destinados para el pago gradual y progresivo de los pasivos de dicho Fondo, los recursos que sean indispensables para el funcionamiento de la entidad encargada de la administración de los bienes, y las destinaciones específicas previstas en la ley y aquellas secciones del inventario de bienes a cargo de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE- que sean considerados estratégicos para los propósitos de política pública del Gobierno nacional, se utilizarán a favor del Estado y serán destinados así: en un veinticinco por ciento (25%) a la Rama Judicial, en un veinticinco por ciento (25%) a la Fiscalía General de la Nación, en un diez por ciento (10%) a la Policía Judicial de la Policía Nacional para el fortalecimiento de su función investigativa, en un cinco por ciento (5%) para la Defensoría del Pueblo para el fortalecimiento de la defensa pública en los procesos de extinción de dominio y el treinta y cinco por ciento (35%) restante para el Gobierno nacional, quien reglamentará la distribución de este último porcentaje, teniendo como prioridad la reparación de las víctimas. (...)

El administrador del FRISCO podrá transferir activos extintos bajo su administración a los beneficiarios que determine la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, Unidad Administrativa de Gestión y Restitución de Tierras - URT-, Unidad de Atención y Reparación Integral a Víctimas -UARIV-, Agencia para el Desarrollo Rural - ADR Servicio Educativo Nacional de Aprendizaje -SENA-, Agencia para la Reincorporación y Normalización - ARN-, Agencia para la Renovación del Territorio -ART-, de acuerdo con sus programas misionales. (...) Si durante la diligencia de ejecución de la función de policía administrativa para la recuperación de activos, el administrador del FRISCO encuentra bienes muebles y enseres en estado de abandono, procederá a disponer de ellos de manera definitiva, a través de mecanismos como chatarrización, destrucción o donación y se dejará constancia en informe detallado, que se notificará por aviso a quienes se consideren con derecho, del informe se entregará copia al reclamante que alegue su propiedad, quien responderá por los costos y gastos asociados a esta disposición. (...)

PARÁGRAFO SEXTO. El valor de los activos extintos transferidos a los beneficiarios que determine la ANT, URT, UARIV, ADR, SENA, ARN, ART de acuerdo con sus programas misionales podrá ser descontado de los recursos de las destinaciones específicas establecidas en la ley 1708 de 2014 o los remanentes del Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (FRISCO). (...)

Según el Artículo 1.2.2.7 del Decreto 1068 de 2015, “Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público”, la SAE S.A.S tiene por objeto adquirir, administrar, comercializar, intermediar, enajenar y arrendar a cualquier título, bienes muebles, inmuebles, unidades comerciales, empresas, sociedades, acciones, cuotas sociales y partes de interés en sociedades civiles y comerciales, sin distinción de su modalidad de constitución, así como el cobro y recaudo de los frutos producto de los mismos, respecto de los cuales se haya decretado total o parcialmente medidas de incautación, extinción de dominio, comiso, decomiso, embargo, secuestro o cualquier otra que implique la suspensión del poder dispositivo en cabeza de su titular o el traslado de la propiedad del bien a la Nación, por orden de autoridad competente conforme a los procedimientos establecidos por la ley para tales fines”.

El funcionamiento de la SAE, su régimen jurídico, de personal, sus actos y contratos se sujetarán a las reglas del derecho privado, a las normas especiales que la regulen, a los estatutos y a los reglamentos internos de la sociedad, sin perjuicio del cumplimiento de los principios de la función pública y gestión fiscal señalados en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política y del régimen de inhabilidades e incompatibilidades.

Los activos que administra SAE son los recibidos de: La Fiscalía General de la Nación, Juzgados Penales Especializados de Extinción de Dominio. Los activos recibidos de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes y los recibidos de la Farc, en razón al proceso de paz. (Decreto 1407 de 2017).

Durante la vigencia 2024, se realizó en la SAE la implementación de rediseño y fortalecimiento institucional lo cual conllevó a la actualización de la estructura organizacional de la sociedad, mapa de procesos, actualización de la distribución de activos a nivel territorial, incremento de la planta de personal, nueva caracterización de procesos, matrices de riesgos, así como ajustes de infraestructura tecnológica necesaria para el funcionamiento. En el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 se lideró por SAE en la vigencia 2024 alianzas estratégicas para administrar los activos a través de los diferentes mecanismos de administración que promueven la generación de valor público, social y ambiental, mediante la formulación de proyectos sostenibles e integrales aportándole a la Paz Total del territorio colombiano.

Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco)

El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO fue creado por la Ley 333 de 1996, derogada por la Ley 793 de 2002, modificada por la Ley 1453 de 2011, esta última derogada por la Ley 1708 de 2014. La mencionada Ley 1708, define el FRISCO como una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la SAE así como de las demás funciones administrativas que le sean delegadas por entidades titulares de las mismas, expedirá actos administrativos propiamente dichos sometidos al control de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

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. (Artículo 2.5.5.2.7. Costos y gastos de la administración de bienes del Decreto 2136 de 2015).

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias que le son imputables a los recursos y bienes del FRISCO, y atendiendo la naturaleza jurídica del mismo, el Administrador del FRISCO está habilitado para gestionar y pagar tales obligaciones con los recursos que genere la administración de los bienes del FRISCO en virtud de sus facultades de administrador del mismo. (Artículo 2.5.5.2.8. Pago de obligaciones tributarias del FRISCO del Decreto 2136 de 2015).

El Consejo Nacional de Estupefacientes debe aprobar 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 igualmente por el Consejo Nacional de Estupefacientes.

Por otra parte, con el fin de fortalecer el desarrollo territorial y local orientado a mejorar el bienestar de la población y promover la economía popular, la destinación provisional, como mecanismo de administración de los activos del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO, se convierte en un instrumento idóneo para asegurar la participación de todos en el cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 y de las Políticas Públicas que se adopten, para lo cual se hace necesario garantizar el acceso de este mecanismo a personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro, que tengan por lo menos un (01) año de existencia jurídica, siempre y cuando se cumplan en su totalidad los requisitos previstos en el artículo 96 de la Ley 1708 de 2014, desarrollados en el Decreto 1068 de 2015.

De conformidad con el Artículo 90 de la Ley 1708 de 2014 los recursos del Frisco tienen como objetivo 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.

Lo anterior de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes.

El artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 Modificado por el art. 22 de la Ley 1849 de 2017 establece las destinaciones específicas de los bienes y recursos a los que se les declare la extinción de dominio, los cuales serán destinados así: en un veinticinco por ciento (25%) a la Rama Judicial, en un veinticinco por ciento (25%) a la Fiscalía General de la Nación, en un diez por ciento (10%) a la Policía Judicial de la Policía Nacional para el fortalecimiento de su función investigativa y el cuarenta por ciento (40%) restante para el Gobierno nacional, quien reglamentará la distribución de este último porcentaje, destinando una parte a infraestructura penitenciaria y carcelaria. (Modificado en Sesión No. 137 del 26 de julio de 2017 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.) (...)

El FRISCO es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la SAE S.A.S. Las destinaciones de los recursos que conforman el FRISCO fueron ampliadas por el artículo 210 de la Ley 2294 de 2023, entre otras de los activos del

FRISCO se podrá transferir activos extintos bajo su administración a los beneficiarios que determine la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, Unidad Administrativa de Gestión y Restitución de Tierras - URT-, Unidad de Atención y Reparación Integral a Víctimas -UARIV-, Agencia para el Desarrollo Rural - ADR Servicio Educativo Nacional de Aprendizaje -SENA-, Agencia para la Reincorporación y Normalización -ARN-, Agencia para la Renovación del Territorio -ART-, de acuerdo con sus programas misionales.

1.2 MARCO NORMATIVO

MARCO DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y PRESUPUESTAL APLICABLES

- Ley 57 de 1887. Código Civil Colombiano - Libro cuarto - De Las Obligaciones En General y de Los Contratos.
- Ley 87 de 1993. "Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones. En su totalidad".
- Ley 222 de 1995. "Por la cual se modifica el libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones." En su totalidad".
- 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." En su totalidad.
- Ley 785 de 2002. "Por la cual se dictan disposiciones relacionadas con la administración de los bienes incautados en aplicación de las Leyes 30 de 1986 y 333 de 1996". En su totalidad.
- Ley 1116 de 2006. "Por la cual se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones"
- Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos" Art 13. Principios generales de la actividad contractual para entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- Ley 1258 de 2008. "Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada". En su totalidad.
- Ley 1314 de 2009. "Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información" En su totalidad.
- Ley 1474 de 2011. "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública." En su totalidad.
- Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario" En su totalidad.
- Ley 1708 de 2014. Código de extinción de dominio, en el artículo 90 se define al FRISCO como un fondo sin personería jurídica administrado por SAE SAS. En su totalidad.

- Ley 1727 de 2014. "Por medio de la cual se reforma el Código de Comercio" En su totalidad.
- Ley 1849 de 2017. "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 1708 de 2014 "Código de Extinción de Dominio" y se dictan otras disposiciones" En su totalidad.
- Ley 1952 de 2019. Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de
- Ley 2155 de 2021. Por medio de la cual se expide la Ley de inversión social y se dictan otras disposiciones". En su totalidad.
- Ley 2197 de 2022 "Por medio de la cual se dictan normas tendientes al fortalecimiento de la Seguridad Ciudadana y se dictan otras disposiciones" En su totalidad.
- Ley 2294 de 2023. "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"

DECRETOS

- Decreto 410 de 1971. "Por la cual se expide el código de comercio" Libro Primero, Título 1, Capítulo 1, Clasificación de los comerciantes. Libro Segundo, de las Sociedades Comerciales.
- Decreto Ley 111 de 1996. "Por el cual se compilan la Ley 38 de 1989, la Ley 179 de 1994 y la Ley 225 de 1995 que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto."
- Decreto 115 de 1996. "Por el cual se establecen normas sobre la elaboración, conformación y ejecución de los presupuestos de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y de las Sociedades de Economía Mixta sujetas al régimen de aquellas, dedicadas a actividades no financieras"
- Decreto 1068 de 2015. "por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público" En su totalidad.
- Decreto 2136 de 2015. "Por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014. artículo 2.5.5.11.6." En su totalidad.
- Decreto 1787 de 2017. Por medio del cual se adiciona el Título 7 a la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, se modifica el artículo 2.5.1.10. del Decreto 1081 de 2015 y se dictan otras disposiciones. En su totalidad.
- Decreto 648 de 2017. Artículo 2.2.21.1.5 Comité Institucional de Coordinación de Control Interno.
- Decreto 1760 de 2019. "Por medio del cual se modifican y adicionan las disposiciones relacionadas con la administración de los bienes del Frisco de las que trata el Título 5 de la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público".
- Decreto 403 de 2020. "Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal".
- Decreto 769 de 2023. "Por el cual se modifican los artículos 2.5.5.5. 1 y 2.5.5.5 del Capítulo 5 del Título 5 de la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en

relación con la Destinación Provisional de los bienes del Frisco". En su totalidad.

- Decreto 0199 de 2024. Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.

RESOLUCIONES

- Resolución 414 de 2014 proferida por la CGN. "Por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable para algunas empresas sujetas a su ámbito y se dictan otras disposiciones" aplicable a la SAE
- Resolución 269 de 2015 proferida por la SAE. "Por medio de la cual se crea el Comité Técnico de Bienes Muebles e Inmuebles de la Vicepresidencia de bienes muebles e inmuebles"
- Resolución No.533 de 2015 proferida por la CGN. "Por la cual se incorpora en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones"
- Resolución 005 de 2016 del Consejo nacional de Estupefacientes, en adelante CNE. "Por la cual se fijan las políticas para la administración del Fondo para la Rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado FRISCO".
- Resolución 006 de 2016 del CNE. "Por la cual se fijan las reglas para la elaboración y aprobación del presupuesto del Fondo para la rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO y se crea un Comité Técnico"
- Resolución 193 de 2016 de la CGN "Por la cual se incorpora, en los Procedimientos Transversales del Régimen de Contabilidad Pública, el Procedimiento para la evaluación del control interno contable."
- Resolución 10439 de 2018 proferida por la SAE. "Autorización de Enajenación Temprana"
- Resolución 167 del 14 de octubre de 2020 de la CGN: "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: "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".
- Resolución No. 079 de 2021 de la CGN "Por la cual se modifica el Catálogo General de Cuentas del Marco Normativo para Entidades de Gobierno; del Marco Normativo para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del Público; y del Marco Normativo para Empresas que Cotizan en el Mercado de Valores, o que Captan o Administran Ahorro del Público, en lo relativo al registro contable de los beneficios post empleo."
- Resolución No. 07448 de 2021 proferida por la SAE. "Por la cual se inhabilita, modifica y se ordena crear unos códigos de especificación para los actos

objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y se ordenan otras disposiciones”

- Resolución No. 356 2022 de la CGN, por la cual se incorpora, en los Procedimientos Transversales del Régimen del Contabilidad Pública, el Procedimiento para la preparación, presentación y publicación de los informes financieros y contables, que deban publicarse conforme a lo establecido en el numeral 37 del artículo 38 de la Ley 1952 de 2019.
- Resolución No. 340 de 2022 de la CGN, por la cual se modifica el Catálogo General de Cuentas del Marco Normativo para Entidades de Gobierno.
- Resolución No. 341 de 2022 de la CGN, por la cual se modifica el Catálogo General de Cuentas del Marco Normativo para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del Público.
- Resolución No 3 de 2023 del CNE. “Por la cual se aprueba el presupuesto del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO) para la vigencia fiscal 2024”
- Resolución No 114 de 2024 modificada por la Resolución 300 de 2024 proferidas por la SAE. “Por medio de la cual se conformó la Dirección de Control del Inventario”
- Resolución No 300 de 2024 proferida por la SAE. “Por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.”
- Resolución 332 de 2024 proferida por la SAE. “Por medio de la cual se reglamenta el Comité de Coordinación de control Interno de la Sociedad de Activos Especiales”
- Resolución 305 de 2024 proferida por la SAE. “Por medio de la cual se crean, adoptan Grupos Internos de Trabajo en la SAE S.A.S. y se establecen sus funciones”.

MANUALES

- Manual de Contratación vigencia 2020. Vigente desde el 16 de junio de 2020 al 16 julio de 2024.
- Manual de Defensa Judicial Para La Atención De Procesos Judiciales
- Manual de Compra y Adquisiciones. versión 01 aprobado el 17 de julio de 2024.
- Manual Para Uso de Rubros Presupuestales. M-GF1-051 Versión 1
- Manual de Políticas y Procedimientos Contables. Versión 01

METODOLOGÍA

- Metodología de Administración de los bienes del FRISCO en todas sus versiones. La última corresponde a la Versión No 17 del 30 de diciembre de 2023 y los procedimientos adoptados por esta.

POLÍTICAS

- Política de Riesgos de la SAE. Versión No. 03
- Política de Inversiones. Versión No. 1 – 26 del mes de diciembre del 2023.
- Circular normativa 044 de 2017. Adopción del Reglamento Interno de Contratación.
- Memorando Respuesta 20241120006221 la CGN.
- Acta No. 031 del 17 de junio de 2020. Reforma Estatutos SAE.
- Instructivo para la Selección de Abogados Externos y la Asignación de Acciones y/o Procesos Judiciales, Extrajudiciales o Administrativos. N-GJ1-096 Versión 1 - 10/07/2020
- Instructivo para el Registro Contable desde la recepción de activos al Inventario. N-GF2-082 Versión 3
- Instructivo para el Registro Contable De Inversiones. N-GF2-085 Versión 1
- Instructivo para el Registro Contable Del Contingente Judicial. IN-GF-004 - Versión No. 03
- Instructivo enajenación Temprana de Bienes. N-DP2-058 Versión 2.
- Protocolo comercialización inmuebles. Contrato Interadministrativo 011 de 2015.
- Contenido Plan de austeridad del gasto 2024. Versión No. 01 – 23 de mayo del 2024

1.3 RESPONSABILIDAD DE LA CGR

La CGR realiza Auditoría Financiera AF con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267² de la Constitución Política de Colombia y el Decreto Ley 403 de 2020, en cuyos Títulos I, V y VIII, se regulan los principios, sistemas y procedimientos técnicos de control fiscal, con el fin de vigilar la gestión fiscal de la administración y de los fondos o bienes de la Nación. Así mismo, la CGR de acuerdo con el artículo 268³ constitucional, tiene la atribución de revisar y fenece las cuentas que deben llevar los responsables del erario.

La CGR ha llevado a cabo esta auditoría financiera teniendo como soporte técnico y 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 Reglamentaria No 0012 de 2017, por la cual se adoptan principios, fundamentos y aspectos generales para las auditorias en la CGR y la Guía de Auditoría Financiera GAF.

Dichas normas exigen que la CGR cumpla con los requerimientos de ética, así como que se planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros y cifras presupuestales están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los valores y la información revelada por el sujeto de control. Los

² Artículo modificado por el artículo 1 del Acto Legislativo 4 de 2019

³ Artículo modificado por el artículo 2 del Acto Legislativo 4 de 2019

procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en el estado de situación financiera y cifras presupuestales, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones, la CGR 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 SAE y el FRISCO, así como la evaluación de la presentación global del estado de situación financiera y cifras presupuestales.

En lo correspondiente a esta AF, la CGR concluye que la evidencia de auditoría que se ha obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para el concepto de auditoría.

2. OPINIÓN CONTABLE VIGENCIA 2024

2.1 FUNDAMENTOS OPINIÓN CONTABLE SAE

La CGR auditó los Estados Financieros de la SAE SAS a 31 de diciembre de 2024. Realizó la verificación a los registros contables de las cuentas seleccionadas en la muestra, la información contable y financiera registrada por la SAE en el aplicativo SIRECI de la CGR, los reportes en el aplicativo SEVEN, y el cumplimiento de los principios, normas de contabilidad vigentes y aplicables a la Entidad preceptuados por la CGN; producto de la presente auditoría se determinaron incorrecciones materiales por \$131.219.847.265,6, valor que representa 437 veces la materialidad de planeación y ejecución definida para la auditoría, y que afectaron el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2024. A continuación, se detallan las sobreestimaciones detectadas:

- Subestimación de la Cuenta 1990 Derechos de reembolso por \$5.881.190.317 y 2701 Litigios y demandas por \$ \$5.881.190.317, originado en las provisiones no registradas del Frisco.
- Sobreestimación de la Cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia por valor de \$78.799.395.000, por sociedades transferidas.
- Sobreestimación de la Cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia por valor neto de \$4.755.648.000, por inmueble devuelto y no registrado
- Sobreestimación de la Cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia por valor neto de \$47.752.195.009, por sociedades liquidadas.
- Subestimación de la Cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia por valor neto de \$11.849.771.378, por falta de actualización en el valor patrimonial de una sociedad.

2.2 OPINIÓN CONTABLE SAE

En opinión de la CGR, los Estados Financieros de la Sociedad de Activos Especiales - SAE SAS a 31 de diciembre de 2024 es NEGATIVA, esto 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 evidencian 5 incorrecciones cuantitativas por \$131.219.847.265,6 que representan 437 veces la materialidad cuantitativa establecida.

2.3 FUNDAMENTOS OPINIÓN CONTABLE FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO

La CGR auditó los Estados Financieros del Fondo a 31 de diciembre de 2024. Realizó la verificación a los registros contables de las cuentas seleccionadas en la muestra, la información contable y financiera registrada por el Fondo en el aplicativo SIRECI de la CGR, los reportes en el aplicativo SEVEN, y el cumplimiento de los principios, normas de contabilidad vigentes y aplicables a la Entidad preceptuados por la CGN; producto de la presente auditoría se determinaron incorrecciones materiales por \$125.338.656.948,3, valor que representa 160,7 veces la materialidad de planeación y ejecución definida para la auditoría, y que afectaron el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2024. A continuación, se detallan las subestimaciones y sobreestimaciones detectadas:

- Subestimación de la cuenta 2790 Provisiones diversas por valor de \$5.881.190.317 por provisión no registrada.
- Sobrestimación de la cuenta 1216 Inversiones entidades en Liquidación \$73.215.941.000 y cuenta 1227 Inversiones en controladas por \$5.583.454.000 por transferencia de sociedades no registradas.
- Sobrestimación en la cuenta 1951 Propiedades de inversión por valor de \$4.755.648.000, por inmueble devuelto que no fue actualizado.
- Sobrestimación de la cuenta 1216 Inversiones entidades en Liquidación \$47.752.195.009 por sociedades liquidadas, cuyo registro no fue actualizado en los estados financieros.
- Subestimación en la cuenta 1227 Inversiones en controladas por \$11.849.771.378, por la falta de actualización en el valor patrimonial de una sociedad activa.

2.4 OPINIÓN CONTABLE FRISCO

La opinión sobre los Estados Financieros del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado a 31 de diciembre de 2024 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 5 incorrecciones cuantitativas por \$125.338.656.948,3 que representan 160,7 veces en que las incorrecciones sobrepasan la materialidad cuantitativa establecida.

3. EVALUACION CONTROL INTERNO FINANCIERO

La evaluación del diseño y efectividad de los controles de la SAE SAS y el FRISCO, por la vigencia fiscal 2024, se realizó en un solo ejercicio teniendo en cuenta que SAE es la administradora del FRISCO, la cual arrojó como resultado una calificación final de control interno fiscal contable de 1,80 razón por la cual se emite concepto CON DEFICIENCIAS, dado que se evidenciaron debilidades en los controles aplicados y la materialización de algunos de los riesgos identificados objeto del análisis en los diferentes procesos abordados.

Tabla 1
EVALUACIÓN CONTROL INTERNO

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%)	1,70
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		
CALIFICACIÓN FINAL DEL CONTROL INTERNO FISCAL CONTABLE			1,8	0,10	
CALIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL INTERNO			CON DEFICIENCIAS		

Elaboro: Equipo Auditor

4. OPINIÓN SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO

4.1 OPINIÓN EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO SAE

En opinión de la CGR, la planeación, programación y ejecución del presupuesto de la SAE para la vigencia 2024 es RAZONABLE; toda vez que, fue preparado y ejecutado en todos los aspectos materiales de conformidad con el marco normativo aplicable. La CGR no evidenció incorrecciones materiales y/o generalizadas que pudieren impactar la información presupuestal de la entidad.

4.2 OPINIÓN EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO FRISCO

En opinión de la CGR, la planeación, programación y ejecución del presupuesto del FRISCO para la vigencia 2024 es RAZONABLE; toda vez que, fue preparado y ejecutado en todos los aspectos materiales de conformidad con el marco normativo

aplicable. La CGR no evidenció incorrecciones materiales y/o generalizadas que pudieren impactar la información presupuestal del fondo.

5. FENECIMIENTO DE LA CUENTA

5.1 Sociedad de activos especiales SAE SAS - FRISCO

Con fundamento en la opinión NEGATIVA emitida por el ente de control sobre la razonabilidad de los estados financieros y la opinión RAZONABLE de la ejecución presupuestal, la Contraloría General de la República NO FENECE la cuenta fiscal rendida por Sociedad de Activos Especiales S.A.S por la vigencia fiscal 2024.

6. ATENCIÓN SOLICITUDES CIUDADANAS

En la presente auditoría no se atendieron solicitudes ciudadanas

7. EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS INSTITUCIONALES DE DISCAPACIDAD, EQUIDAD DE GÉNERO Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Referente a la evaluación en la implementación de las políticas públicas de discapacidad, equidad de género y rendición de cuentas por parte de la SAE, la entidad diligenció los formularios, con el fin de evaluar el cumplimiento de las directrices constitucionales, legales y reglamentarias para el cumplimiento de estas políticas públicas.

Del análisis de los formularios diligenciados por la entidad y soportes allegados, se evidenció en 2024 un compromiso sustancial por parte de la entidad con las políticas de Género, Discapacidad y de Rendición de Cuentas.

A través de la implementación efectiva del Componente de Rendición de Cuentas, cumpliendo en su totalidad con las actividades planificadas bajo los lineamientos del Manual Único del DAEP. A pesar de no estar formalmente vinculada al Sistema Nacional de Rendición de Cuentas, la entidad desarrolló estrategias de comunicación con enfoque diferencial, promoviendo el acceso claro a la información y espacios de diálogo con diversas poblaciones, en cumplimiento de los deberes constitucionales de publicidad y participación.

En cuanto a las políticas de discapacidad y equidad de género, si bien la SAE aún no cuenta con lineamientos institucionales formalizados, ha adoptado medidas concretas orientadas a la inclusión laboral, la accesibilidad y la prevención de violencias basadas en género. Estas acciones, alineadas con el marco normativo nacional, reflejan un avance progresivo hacia la garantía de derechos y la igualdad sustantiva.

8. EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO



De la revisión efectuada, se estableció que la entidad ejecutó 162 actividades orientadas a subsanar 88 hallazgos identificados en procesos de auditorías anteriores. De estas actividades, 107 fueron cumplidas al 100%, lo que representa un cumplimiento del 66%. Sin embargo, persisten 69 hallazgos, equivalentes al 78% del total evaluado por CGR, lo que indica que las acciones emprendidas no lograron mitigar eficazmente las causas raíz de las deficiencias detectadas.

Y una vez diligenciado el Formato No. 8 “Efectividad del plan de mejoramiento” de la GAF, se concluye que el plan de mejoramiento propuesto por la entidad a corte 31 de diciembre de 2024, es INEFECTIVO.

9. RELACIÓN DE HALLAZGOS

En la presente auditoría se establecieron dieciséis (16) hallazgos administrativos, de los cuales cinco (5) tienen incidencia disciplinaria y tres (3) con incidencia fiscal.

Tabla 2
Relación de hallazgos

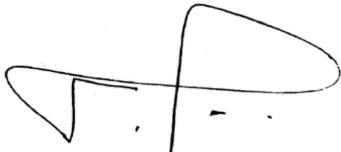
No.	HALLAZGOS	A	D	F	Cuantía H Fiscal
1	COH_2327_2025-1-AU-FI - Provisión Procesos Judiciales Frisco	X			
2	COH_2336_2025-1-AU-FI - Transferencia de Acciones	X			
3	COH_2573_2025-1-AU-FI - Registros de Inmuebles devuelto y enajenado	X			
4	COH_2392_2025-1-AU-FI - Inmueble con FMI 50N-1135864	X	X	X	\$ 85.017.424
5	COH_2330_2025-1-AU-FI - Ocupación irregular inmuebles por saneamiento	X	X	X	\$ 88.314.520
6	COH_2391_2025-1-AU-FI - Observación Ocupación irregular inmueble FMI 370-328529 y 370-268812	X			
7	COH_2341_2025-1-AU-FI - Sociedades liquidadas	X			
8	COH_2347_2025-1-AU-FI - Valor Patrimonial Sociedad	X			
9	COH_2439_2025-1-AU-FI - Observación Ocupación irregular inmuebles visita Cali sin estimados de renta	X	X		
10	COH_2194_2025-1-AU-FI - Diferencias en Cantidades de Obra Ejecutadas y Pagadas en el Contrato de Obra 106 de 2024		X	X	\$ 6.754.151
11	COH_2345_2025-1-AU-FI - Ocupación Irregular de los Bienes Identificados con FMI 040.278077 y 040-278078 con estado EXTINTO	X			
12	COH_2559_2025-1-AU-FI - Inmueble FMI 50N-909461 extinto y desocupado	X			
13	COH_2442_2025-1-AU-FI - Observación Bienes Inmuebles desocupados dirección territorial Sur	X			
14	COH_2817_2025-1-AU-FI - Información Certificados de Productividad	X			
15	COH_2423_2025-1-AU-FI - Observación Ocupación irregular inmuebles por saneamiento	X			
16	COH_2532_2025-1-AU-FI - Inmuebles extintos y desocupados	X	X		
TOTALES		16	5	3	\$ 180.086.095

Elaboro: Equipo Auditor

10. PLAN DE MEJORAMIENTO

En cumplimiento de lo previsto en la Resolución Orgánica No.0066 del 2 de abril de 2024⁴ de la CGR, la SAE deberá elaborar y/o ajustar el Plan de Mejoramiento que se encuentra vigente, con acciones y metas de tipo correctivo y/o preventivo, dirigidas a subsanar las causas que dieron origen a los hallazgos consignados en el presente informe, dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del mismo. Para efectos de la habilitación en el Sistema de Rendición Electrónica de Cuentas Informes – SIRECI, les solicitamos remitir copia del oficio de radicación del informe en la entidad, a los correos electrónicos: soporte_sireci@contraloria.gov.co y jenny.prieto@contraloria.gov.co.

Cordialmente



LUIS ENRIQUE ABADÍA GARCÍA
Contralor Delegado para la Gestión Pública e
Instituciones Financieras

Aprobó: Comité de Evaluación Sectorial, Acta No. 16 del 21 de mayo de 2025

Revisó: Héctor Mario Londoño Ríos-Director DVF

VoBo supervisor de auditoria: Javier Alex Hurtado Malagón

Elaboró: Carolina Arévalo, Mayerli García, Fabio Medina, Jairo Mojica, Robinson Salinas, Hernando Velandia y Christian Yepes (Equipo Auditor).

Vobo Líder de auditoria: Andrea Zorro Blanco.

⁴ Por la cual se subroga la Resolución Reglamentaria Orgánica número 064 de 2023 que reglamenta la rendición electrónica de la cuenta, los informes y otra información que realizan los sujetos de vigilancia y control fiscal de la Contraloría General de la República a través del Sistema de Rendición Electrónico de la Cuenta e Informes y Otra Información (SIRECI)

ANEXO No. 1. RELACIÓN DE HALLAZGOS

Hallazgo No. 1. Provisión Procesos Judiciales Frisco⁵

De conformidad con el artículo décimo noveno de la Resolución No. 300 del 23 de mayo de 2024, “Por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.”, son funciones de la Dirección de Asuntos Legales Misionales:

“ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Son funciones de la Dirección de Asuntos Legales Misionales las siguientes:

(...)8. Dirigir, controlar y orientar la representación judicial y extrajudicial de la Sociedad en calidad de demandante, interveniente, apoderado, agente o bajo cualquier otra figura jurídica que la legislación prevea, en aquellos procesos donde se encuentren comprometidos los intereses de SAE S.A.S. o del FRISCO.”

El Manual de políticas y procedimientos contables Fondo para la Rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado “Frisco” Versión 01 de enero 01 de 2018, señala:

“(...)10.2.2 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Cuentas

*2701 Litigios y demandas
2790 Provisiones diversas*

10.2.2.1.1. RECONOCIMIENTO

Se reconoce como provisiones, los pasivos a cargo de la Entidad que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento, dentro de los que se encuentran las provisiones por los litigios y demandas en contra de la entidad, las garantías otorgadas por la entidad, la devolución de bienes aprehendidos o incautados, los contratos onerosos, las reestructuraciones y los desmantelamientos.

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, con el fin de identificar si existe una obligación remota, posible o probable.

(...)Para tal efecto, la metodología que expida La Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado deberá ser aplicada por la Gerencia de Asuntos Legales a través de los abogados externos apoderados de los procesos, para realizar la valoración de las obligaciones contingentes, la cual será la fuente de información para los registros contables de las provisiones, y demás registros, contemplados en el

⁵ Código APA CGR - COH_2327_2025-1-AU-FI



Manual de Políticas y procedimientos contables para el FRISCO, asociadas con el reconocimiento en los Estados Financieros del Contingente Judicial.

La Gerencia de Asuntos Legales, deberá reportar a la Vicepresidencia Administrativa y Financiera, la valoración del contingente judicial, con el estado de cada uno de los procesos, como mínimo trimestralmente o, cuando obtenga una nueva información del proceso de acuerdo con la información registrada en el sistema Ekogui de la Agencia.

(...) La probabilidad de pérdida de los procesos se actualizará trimestralmente, o cuando se obtenga nueva información, con base en la valoración que suministre la Gerencia de Asuntos Legales, y determinará si la obligación continua siendo posible, o pasa a ser remota o probable, producto de la aplicación de la metodología contenida en la Resolución 353 de 2016 , emitida por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado.

(...) 10.2.2.1.3. MEDICIÓN POSTERIOR

a) Admisión de las demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales

La probabilidad de pérdida del proceso será objeto de seguimiento permanente cuando la Gerencia de Asuntos Legales obtenga nueva información, o como mínimo trimestralmente, determinará si la obligación continua siendo remota, posible o probable, producto de la aplicación de la metodología de contenida en la Resolución 353 de 2016, emitida por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado.(...)"

La Resolución 431 del 28 de julio de 2024 expedida por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado: “Por la cual se adopta una metodología de reconocido valor técnico para el cálculo de la obligación contingente de los procesos judiciales, conciliaciones extrajudiciales y trámites arbitrales que se adelanten contra la entidad y deban ser registrados en el sistema eKOGUI”, señala:

*(...) CAPÍTULO III
CALIFICACIÓN DEL RIESGO PROCESAL Y OBLIGACIÓN CONTINGENTE DE PROCESOS JUDICIALES*

Artículo 7°. Metodología para el cálculo de la obligación contingente de procesos judiciales. La metodología para la determinación de la obligación contingente relacionada con los procesos judiciales excluye los procesos: a) en los cuales la entidad actúa en calidad de demandante; b) aquellos en donde no hay pretensión económica que genere erogación; c) las acciones constitucionales, excepto la reparación de los perjuicios causados a un grupo; d) de nulidad simple; e) de nulidad electoral, f) de nulidad por inconstitucionalidad; g) de control inmediato de legalidad; h) ejecutivos conexos; y i) las conciliaciones judiciales y los trámites relacionados con extensión de jurisprudencia.

A partir de la notificación de la demanda y antes de que sea contestada, se debe efectuar la primera calificación y el cálculo de la obligación contingente con su correspondiente registro, si hay lugar a ello.

En el evento en el que se profiera una sentencia no ejecutoriada, y/o cuando en el proceso existan elementos probatorios, jurisprudencia les y/o sustanciales que modifiquen la calificación previa, se debe actualizar la obligación contingente.

Los/las apoderado/as de cada proceso son los encargados de efectuar la calificación del riesgo procesal y calcular la obligación contingente, siendo obligatorio informar al área financiera el valor de ésta.

En todo caso, el/la apoderado/a debe actualizar la calificación del riesgo y calcular la obligación contingente de los procesos judiciales con una periodicidad no superior a seis (6) meses.

Parágrafo: La metodología consta de cinco pasos en los que debe actuar el apoderado/a del proceso. Estos pasos son: 1) determinar el valor de las pretensiones, 2) ajustar el valor de las pretensiones, 3) cuantificar la probabilidad de pérdida del proceso; 4) calcular el valor de la obligación contingente; y 5) registrar el valor estimado de la obligación contingente en el Sistema único de Gestión e Información Litigiosa del Estado - eKOGUI.

Artículo 8°. Determinación del valor de las pretensiones. El primer paso que debe realizar el/la apoderado/a del proceso es determinar el valor total de las pretensiones de la demanda. A continuación, se presentan los diferentes tipos de pretensiones y la forma en que los apoderado/as deben calcular este valor total. En todos los casos, y con independencia de si es posible determinar o no dicho valor, se debe garantizar que la información obtenida fluya en forma oportuna al área financiera.

a) *Pretensiones determinadas: Corresponde a la suma de todas las pretensiones de la demanda.*

Para determinar el valor de este tipo de pretensiones debe tenerse en cuenta, entre otros: datos históricos de casos o procesos análogos y sentencias condenatorias precedentes. En los procesos en los cuales se reclama prestaciones económicas periódicas, el/la apoderado/a del proceso debe efectuar la correspondiente liquidación tomando como referencia para el inicio del cálculo, la fecha presunta en la que se hizo exigible la obligación de acuerdo con lo indicado por el demandante y como fecha final, la fecha estimada de terminación del proceso.

Artículo 9o. Ajuste de pretensiones. Para hacer el ajuste de las pretensiones, el/la apoderado/a debe multiplicar el valor total de las pretensiones por el valor resultante de la relación condena/pretensión de ese tipo de proceso. La relación condena/pretensión se calcula mediante la división del valor histórico de condena entre el valor histórico de pretensiones o por la disminución o aumento porcentual, cuando las pretensiones están sobreestimadas o subestimadas por el demandante según sea el caso. El valor que se obtiene al realizar el anterior procedimiento corresponde a la pretensión ajustada.

Pretensiones ajustadas = valor pretensiones x % relación condena/pretensión

Parágrafo: En caso de no contar con información para realizar este cálculo, el/la apoderado/a podrá estimar, con base en su experiencia, el valor que probablemente tendría que pagar la entidad en caso de ser condenada y utilizar este monto como referencia para el registro de la obligación contingente en el eKOGUI.

Artículo 10º. (...)

Artículo 11º. Cálculo del valor futuro y presente del valor total de las pretensiones. Para calcular el valor futuro y presente del valor total de las pretensiones, el/la apoderado/a del proceso debe atender lo siguiente:

a. *Indexar el valor de las pretensiones ajustadas (conforme a lo indicado en el artículo 9), y expresar el valor anterior en valor presente neto.*

Con el fin de indexar el valor de las pretensiones de la demanda a la fecha actual, el/la apoderado/a debe dividir el IPC certificado por el DANE para el mes inmediatamente anterior a la fecha presente, entre el IPC certificado por el DANE para el mes en el cual se presentó la demanda. La cifra resultante se multiplica por el valor de las pretensiones que se pretende actualizar. El resultado es el valor indexado de las pretensiones de la demanda. La siguiente ecuación resume este procedimiento.

Valor de las pretensiones indexado = valor de las pretensiones ajustadas x IPC Final/IPC Inicial

b. *El/la apoderado/a del proceso debe calcular, con base en su experiencia y conocimientos, la duración estimada del proceso judicial, desde la fecha de admisión de la demanda, y proyectar el valor que debe pagar la entidad a la fecha estimada de finalización del proceso utilizando como base el valor obtenido anteriormente y traer dicho valor a valor presente.*

Para proyectar el valor que se debe pagar en la fecha estimada de terminación del proceso se utilizará la inflación proyectada, a partir de la encuesta mensual de expectativas de analistas económicos emitida por el Banco de la República.

Para determinar el valor actual de un pago futuro utilizará la tasa de descuento que, para este caso, será la tasa vigente al momento del registro de los títulos TES cero cupón en pesos, que publica el Banco de la República, con periodicidad mensual, así:

- iv) *Si el proceso tiene una duración estimada menor a tres años, se utilizará la tasa a un año.*
- v) *Si el proceso tiene una duración estimada entre tres y siete años, se utilizará la tasa a cinco años.*
- vi) *Si el proceso tiene una duración estimada mayor a siete años, se utilizará la tasa a diez años.*

c. *La siguiente fórmula permite realizar el cálculo del valor, a partir de los parámetros mencionados anteriormente:*

$$\text{Valor contingencia} = \frac{\text{Pret_indexadas} * (1 + \text{inflación proyectada})^{DT/365}}{(1 + \text{Tasa de descuento})^{dt/365}}$$

Donde,

Donde, Pret_indexadas: Es el monto que el/la apoderado/a estima que la entidad tendría que desembolsar en caso de ser condenada.

dt: Número de días entre la fecha actual y la fecha estimada de terminación del proceso.

Inflación proyectada: Es la tasa utilizada para proyectar el valor que se debe pagar en la fecha estimada de terminación del proceso (dt).

Tasa de descuento: Es la tasa utilizada para determinar el valor actual de un pago futuro. (...)"

El Instructivo para el registro contable del contingente judicial de Proceso Gestión Financiera, del 4 de septiembre de 2024:

"(...) Provisión contable: pasivos a cargo de la Entidad que están sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento.

Probabilidad de pérdida de un proceso: valoración porcentual derivada de la calificación del riesgo procesal que indica en mayor o menor proporción la tasa de éxito o fracaso futuro de un proceso en contra de la Entidad. (...)

2. Desarrollo del instructivo:

No. 1. Identificar en el informe del contingente judicial los datos necesarios para el reconocimiento de los procesos jurídicos en los estados financieros. (...)

No. 2. Identificar los hechos económicos que deben ser reconocidos en los estados financieros de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., y el FRISCO, así como el periodo del registro.

No. 3. Clasificar los hechos económicos.

No. 4. Registrar contablemente las demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales.

Las demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales radicadas por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. en contra de terceros, deben ser reconocidas en los estados financieros de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y aquellas interpuestas por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. como administrador del FRISCO, deben ser reconocidas en los estados financieros del FRISCO, tal como se describe a continuación:

(...) No. 8. Registrar el derecho de reembolso relacionados con demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales interpuestas por terceros en contra de la Empresa.

Cuando exista un derecho de reembolso para la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., como demandada o convocada, en representación del FRISCO, aplicará lo dispuesto en las tareas 2 a la 7, y de manera simultánea lo establecido en las tareas 8 a la 10 de este Instructivo.

(...)



No. 9. Reconocer el derecho de reembolso de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. demandada o convocada, relacionadas con demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales.

(...) b) Derechos de reembolso relacionados con demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales, cuando la posibilidad de pérdida del proceso es probable.

Derechos de reembolso inicial y cuando se obtenga nueva información con mayores valores.

Cuando el valor del derecho se calcule con el valor presente de los recursos que serán reembolsados.

(...) No. 11. Reconocer la obligación del reembolso en los estados financieros del FRISCO.

Cuando sea posible o probable la pérdida del litigio o del mecanismo alternativo de solución de conflictos; se profiera la sentencia condenatoria ejecutoriada, laudo arbitral definitivo condenatorio o acta de conciliación extrajudicial o, se efectúe el pago del reembolso.

Cuando la probabilidad de pérdida sea remota, no se reconocerá la obligación en los estados financieros ni la revelará.

No. 12. Registrar la obligación de reembolso relacionado con demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales.

(...) b) Obligación del reembolso relacionado con demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales, probable.

Provisión inicial y cuando obtenga nueva información con mayores valores relacionados con la obligación.

Cuando el valor de la provisión se calcule con el valor presente de los recursos que serán reembolsados.

(...) No. 13. Determinar las variaciones del contingente judicial de un periodo a otro y efectuar el registro contable.

Crear un informe donde se determinen las variaciones de un periodo a otro de los procesos jurídicos, identificando los nuevos procesos, analizando los saldos atípicos, solicitando las explicaciones para determinar las situaciones que las generan y solicitar los ajustes en los casos que aplique. Establecer el valor del registro contable tomando como base la valoración informada por la Dirección de Asuntos Legales Misionales en el informe del contingente judicial.”

El Concepto No. 20241120006221 del 08-03-2024 Contaduría General de la Nación precisa:

“(...) CONSIDERACIONES

El Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, dispone: “ARTÍCULO 53. CAPACIDAD PARA SER PARTE. Podrán ser parte en un proceso:

1. *Las personas naturales y jurídicas.*
2. *Los patrimonios autónomos.*
3. *El concebido, para la defensa de sus derechos.*
4. *Los demás que determine la ley”.*

El Procedimiento contable para el registro de los procesos judiciales, arbitrajes, conciliaciones extrajudiciales y embargos sobre cuentas bancarias del Marco Normativo para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del Público, actualizado según lo dispuesto en la Resolución 422 de 2023, establece:

“PROCEDIMIENTO CONTABLE PARA EL REGISTRO DE LOS PROCESOS JUDICIALES, ARBITRAJES, CONCILIACIONES EXTRAJUDICIALES Y EMBARGOS SOBRE CUENTAS BANCARIAS
(...)

El derecho de reembolso es el derecho legal que tiene la empresa demandada o convocada a exigir que una entidad que no sea parte del litigio o del mecanismo alternativo de solución de conflictos le reembolse a la empresa demandada o convocada o le pague directamente al demandante o convocante una parte o la totalidad del desembolso necesario para cancelar la sentencia condenatoria ejecutoriada, laudo arbitral definitivo condenatorio o acta de conciliación extrajudicial. (...)

2. DEMANDAS, ARBITRAJES Y CONCILIACIONES EXTRAJUDICIALES INTERPUESTAS O RADICADAS POR TERCEROS EN CONTRA DE LA EMPRESA

2.1. Notificación de la admisión de la demanda o arbitraje, o citación a la audiencia de conciliación extrajudicial

Con la notificación de la admisión de la demanda o arbitraje interpuesto por un tercero en contra de la empresa o con la citación a la audiencia de conciliación extrajudicial, se evaluará la probabilidad de pérdida del litigio o del mecanismo alternativo de solución de conflictos, con el fin de identificar si existe una obligación remota, posible o probable.

(...) 3. DERECHOS DE REEMBOLSO RELACIONADOS CON DEMANDAS, ARBITRAJES Y CONCILIACIONES EXTRAJUDICIALES INTERPUESTAS O RADICADAS POR TERCEROS EN CONTRA DE LA EMPRESA

En caso de que la empresa demandada o convocada tenga un derecho de reembolso, aplicará lo dispuesto en este numeral y, de manera simultánea, lo establecido en el numeral 2 de este Procedimiento. El reconocimiento o revelación de los derechos y obligaciones de reembolso dependerá de la probabilidad de



pérdida del litigio o del mecanismo alternativo de solución de conflictos, conforme a lo establecido en los numerales 2.2., 2.3. y 2.4. de este Procedimiento, o de la existencia de una sentencia condenatoria ejecutoriada, laudo arbitral definitivo condenatorio o acta de conciliación extrajudicial, conforme a lo establecido en el numeral 2.5. de este Procedimiento.

Cuando la probabilidad de pérdida del litigio o del mecanismo alternativo de solución de conflictos sea remota, la empresa demandada o convocada no reconocerá el derecho en sus estados financieros ni lo revelará como activo contingente. Por su parte, la entidad que deba efectuar el reembolso no reconocerá la obligación en sus estados financieros ni la revelará como pasivo contingente.

Cuando sea posible o probable la pérdida del litigio o del mecanismo alternativo de solución de conflictos; se profiera la sentencia condenatoria ejecutoriada, laudo arbitral definitivo condenatorio o acta de conciliación extrajudicial; o se efectúe el pago del reembolso, se tendrá en cuenta el siguiente tratamiento contable.

(...) 3.2. Derechos de reembolso relacionados con demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales, probables

La empresa demandada o convocada registrará los derechos de reembolso relacionados con demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales, probables debitando la subcuenta 199002-Derechos de reembolso relacionados con provisiones de la cuenta 1990-DERECHOS DE REEMBOLSO Y DE SUSTITUCIÓN DE ACTIVOS DETERIORADOS y acreditando la subcuenta 480854-Derechos de reembolso de la cuenta 4808-INGRESOS DIVERSOS. Por su parte, la entidad que deba efectuar el reembolso registrará la provisión relacionada con la obligación debitando la subcuenta que corresponda de la cuenta 537316-Obligaciones de reembolso relacionadas con demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales de la cuenta 5373-PROVISIONES DIVERSAS y acreditando la subcuenta 279029-Obligaciones de reembolso relacionadas con demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales de la cuenta 2790-PROVISIONES DIVERSAS.

(...) 3.3. Derechos de reembolso relacionados con sentencias condenatorias ejecutoriadas, laudos arbitrales definitivos condenatorios o actas de conciliación extrajudicial.

Cuando exista una sentencia condenatoria ejecutoriada, laudo arbitral definitivo condenatorio o acta de conciliación extrajudicial, la empresa demandada o convocada registrará la cuenta por cobrar relacionada con la liquidación del derecho de reembolso y la entidad que deba efectuar el reembolso registrará la cuenta por pagar correspondiente, según lo señalado a continuación:

(...) CONCLUSIONES

El Procedimiento contable para el registro de los procesos judiciales, arbitrajes, conciliaciones extrajudiciales y embargos sobre cuentas bancarias del Marco Normativo para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del PÚblico, señala que con la notificación de la admisión de la demanda o arbitraje interpuesto por un tercero en contra de la empresa o con la citación a la audiencia de conciliación extrajudicial, se evaluará la



probabilidad de pérdida del litigio o del mecanismo alternativo de solución de conflictos, con el fin de identificar si existe una obligación remota, posible o probable.

Dicha evaluación y el posterior registro contable, si a ello hubiere lugar, corresponde a la empresa o entidad que actúa en el proceso como parte demandada, esto es, corresponde a aquella con la cual se constituyó la relación jurídica procesal en el marco del proceso judicial.

En este sentido, no es viable señalar que derivado del hecho de que a otra empresa, entidad, o para el caso concreto, fondo sin personalidad jurídica, le corresponda el pago de la condena, la parte demandada por esencia económica sea esta, por cuanto dicho hecho económico no es el que determina quien debe realizar el reconocimiento contable de los procesos judiciales.

De allí que el Procedimiento contable en mención señale un acápite dedicado al derecho de reembolso, que es el derecho legal que tiene la empresa demandada a exigir que una entidad que no sea parte del litigio le reembolse a la empresa demandada o le pague directamente al demandante una parte o la totalidad del desembolso necesario para cancelar la sentencia condenatoria ejecutoriada.

De conformidad con lo anterior, corresponde a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. realizar el reconocimiento contable de los pasivos contingentes, provisiones o cuentas pagar de todos los procesos judiciales, arbitrales y conciliaciones extrajudiciales en los que sea parte demandada; y por ende, reconocer el activo contingente, derecho de reembolso o cuenta por cobrar a que tiene lugar producto de estos sucesos, conforme a lo señalado en el numeral 3. del procedimiento contable en mención.”

Para el Proceso No. 11001310300720180044500, con calificación de probabilidad de perdida Alta, en el cual presenta la calidad de demandado, se evidenció que la entidad no registro valor de provisión contable en la cuenta 2790 Provisiones diversas (Subcuenta 279029 Obligaciones de Reembolso Relacionadas con Demandas, Arbitrajes y Conciliaciones Extrajudiciales), a continuación, se relaciona el cálculo realizado por la CGR:

Tabla 4
Cálculo Provisión Proceso 11001310300720180044500

Número Ekogui	2089843	
Código único del proceso	11001310300720180044500	
Jurisdicción	ORDINARIO CIVIL	
Acción O Medio de Control, Procedimiento o Subtipo de Proceso	EJECUTIVO	
Pretensión Total Inicial	\$	4.184.432.064,00
Probabilidad de perder el caso	ALTA	
Tipo de registro contable sugerido	PROVISION CONTABLE	

Valor presente contingencia sugerido (VR LLEVADO A CONTABILIDAD PROVISIÓN POR LA SAE)	\$	-
Fecha admisión demanda		1/10/2018
IPC TOTAL NACIONAL INICIAL		99,59
IPC A 31-12-24 tomado serie de empalme DANE		144,22
Calculo CGR pretensión indexada a 31/12/2024	\$	6.059.632.415,60
OBSERVACIONES		ULTIMA ACTUALIZACIÓN Ekogui 2024-09-23
AÑO ESTIMADO TERMINACIÓN PROCESO SEGÚN EKOGUI		2025
FECHA ESTIMADA TERMINACIÓN (A PARTIR ADMISIÓN Y AÑO ESTIMADO SEGÚN EKOGUI)		1/10/2025
FECHA DETERMINACIÓN PROVISIÓN		31/12/2024
DIAS HASTA TERMINACIÓN		274,00
inflación proyectada		5,12%
tasa de descuento		9,39%
Cálculo CGR Valor contingencia Valor a llevar contabilidad	\$	5.881.190.317,30
DIFERENCIA (CONTINGENTE SAE VS CONTINGENTE CGR)	-\$	5.881.190.317,30

Fuente: SAE

Elaboró: CGR

Así las cosas la entidad omitió realizar el cálculo y registro contable de la provisión del proceso 11001310300720180044500, ocasionado por el incumplimiento en los procedimientos establecidos en el Manual de políticas y procedimientos contables, del Instructivo para el registro contable del contingente judicial del Proceso Gestión Financiera, de la Resolución 431 del 28 de julio de 2024, y del Concepto No. 20241120006221 del 8 de marzo de 2024, proferido por la Contaduría General de la Nación y a la falta de conciliación entre la Dirección de Asuntos Legales Misionales y la Dirección Financiera.

La situación descrita ocasiona la subestimación en cuantía de \$5.881.190.317,3 de la cuenta 2790-Provisiones diversas del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco), y la subestimación en la misma cuantía para las cuentas 1990-Derechos de reembolso y 2701-Litigios y demandas de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, teniendo en cuenta la aplicación del concepto 20241120006221 emitido por la Contaduría General de Nación el 8 de marzo de 2024, donde estableció que la SAE debe aplicar el procedimiento que hace referencia al derecho de reembolso.

Respuesta de la Entidad:

Mediante oficio No. 20251080160431 recibido por correo el día 8 de mayo de 2025⁶, la entidad dio respuesta. A continuación, se transcriben apartes de la misma:

⁶ Sagedoc 2025ER0104528

“Frente al particular, la Dirección de Asuntos Legales Misionales cada trimestre del año 2024, realizó seguimiento para que el total de los procesos judiciales fueran calificados, situación que fue reportada a la Oficina de Control Interno de esta Sociedad, para ser reportada a la ANDJE.

Por lo anterior, la SAE S.A.S. observó que la firma INTERJUDICIAL tenía asignado el proceso objeto de su solicitud, con riesgo alto y provisión cero, por lo que se solicitó a la citada firma información sobre el particular, quien manifestó que el sistema de información no permitió realizar el ajuste en el aplicativo, por lo que fue necesario realizar una mesa de trabajo donde se constató la información.

En consecuencia, la Dirección de Asuntos Legales Misionales solicitó a la firma INTERJUDICIAL realizar el reporte de la inconsistencia al correo de soporte del Sistema EKOGUI, de la cual no se obtuvo respuesta, motivo por el cual, se reiteró el requerimiento a través del chat dispuesto por la ANDJE, no obstante, no fue posible realizar el ajuste de la provisión.

Ahora bien, para el caso en particular, el proceso fue calificado con riesgo alto conforme al criterio de la firma, no obstante, el sistema no permitió realizar la provisión, por los motivos expuestos previamente, por lo tanto, no se habilitó la casilla de provisión para modificar la provisión cero al valor correspondiente, situación que fue informada a la ANDJE a través de correo electrónico al equipo de soporte EKOGUI.

Es importante resaltar que, la SAE S.A.S., realiza el respectivo seguimiento a la información reportada por los abogados asignados a los procesos, a través de archivos Excel generados por el sistema EKOGUI, de manera que, durante la vigencia 2024 la Dirección de Asuntos Legales Misionales remitió correo electrónico a los abogados recordando la importancia de la calificación y solicitó reporte de esta, con el fin de realizar seguimiento y consolidar la información para remitirla trimestralmente a la Dirección Financiera, con los reportes y cuadros resúmenes, en cumplimiento con los procedimientos establecidos para tal fin.

Ahora bien, la Dirección de Asuntos Legales Misionales reportó el contingente con los procesos judiciales, conciliaciones prejudiciales y laudos arbitrales mediante memorando 20243100186373 con fecha 24 de diciembre 2024, a la Dirección Financiera para el registro en los Estados Financieros, en mencionado informe el proceso No. 11001310300720180044500 el valor económico asociado a la provisión es \$0, en consecuencia, en los Estados Financieros mencionado el proceso no registra valor de provisión contable con ocasión a la falla tecnología reportada, no obstante, a la fecha la SAE S.A.S., se encuentra pendiente de respuesta a una solicitud de mesa de trabajo con la ANDJE para lograr el ajuste de la información en Sistema EKOGUI, y reportar los contingentes y provisiones contables de la totalidad de los procesos de la Entidad.

(...)

Análisis de la respuesta:

La SAE informa que la Dirección de Asuntos Legales Misionales realizó seguimiento trimestral durante el año 2024 a la totalidad de los procesos judiciales. En relación con el proceso objeto de glosa por parte de la CGR, le solicitó información adicional a la firma INTERJUDICIAL, apoderada de la entidad en dicho proceso. Esto, en atención a su calificación de riesgo alto y provisión contable cero, a lo cual dicha firma respondió que el sistema EKOGUI no permitió el registro de la provisión correspondiente.

Ante esta situación, la Dirección de Asuntos Legales Misionales solicitó a la firma INTERJUDICIAL que reportara la inconsistencia a través del correo de soporte del sistema EKOGUI. Al no obtener respuesta, se reiteró la anomalía mediante el canal de chat dispuesto por la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado ANDJE, sin que se lograra efectuar el registro contable de la provisión.

Adicionalmente, se señala que la Dirección reportó el contingente de procesos judiciales a través del memorando No. 20243100186373 del 24 de diciembre de 2024, dirigido a la Dirección Financiera, con el fin de registrar la provisión en los estados financieros. En dicho informe, el proceso judicial identificado con el radicado 11001310300720180044500 aparece con un valor económico de \$0, lo que impidió el reconocimiento contable de la provisión, debido a una falla tecnológica en el sistema EKOGUI. La SAE indica que se encuentra a la espera de una mesa de trabajo con la ANDJE para resolver dicha situación y habilitar el registro en el sistema.

En este contexto, la entidad reconoce que el proceso mencionado debió ser objeto de provisión contable, pero no pudo ser registrada por fallas técnicas en la plataforma EKOGUI. No obstante, si bien este sistema constituye una herramienta para la calificación y registro de provisiones, no se encuentra integrado con los sistemas contables internos de la entidad. Por lo tanto, los registros en el aplicativo contable de la entidad deben basarse en la información reportada por cada área a la Dirección Financiera.

Y en cumplimiento del principio contable de representación fiel, que exige que los estados financieros reflejen adecuadamente la realidad económica del Fondo, según las funciones establecidas en la Resolución 300 de 2024, le correspondía a la Dirección de Asuntos Legales Misionales reportar el valor de la provisión dentro del informe trimestral de contingentes judiciales, independientemente de que el sistema EKOGUI permitiera o no su registro.

Por las razones expuestas, se valida la observación formulada por la CGR y se ratificada como un hallazgo dentro del presente informe.

Hallazgo No. 2. Transferencia de Acciones⁷

El artículo 406 del Decreto 410 de 1971, por medio del cual se expide el Código de Comercio establece en cuanto a la negociación de acciones:

“NEGOCIACIÓN DE ACCIONES NOMINATIVAS>. La enajenación de las acciones nominativas podrá hacerse por el simple acuerdo de las partes; más para que produzca efecto respecto de la sociedad y de terceros, será necesaria su inscripción en el libro de registro de acciones, mediante orden escrita del enajenante. Esta orden podrá darse en forma de endoso hecho sobre el título respectivo. (...).”

El Manual de políticas y procedimientos contables Versión 01, vigente desde el 01 de enero de 2018 del Fondo para la rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado Frisco, indica:

“(...)6 CARACTERÍSTICAS CUALITATIVAS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Las características cualitativas de la información financiera son los atributos que esta debe tener para que sea útil a los usuarios; es decir, para que contribuya con la rendición de cuentas, la toma de decisiones y el control. Estas se dividen en características fundamentales y de mejora.

Las características de la información financiera del FRISCO, son las definidas en el marco normativo para las entidades de gobierno, en el numeral 4.1 y subsiguientes, así:

6.1 CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES

Las características fundamentales son aquellas que la información financiera debe cumplir necesariamente para que sea útil a sus usuarios. Se consideran características fundamentales de la información financiera, las siguientes: Relevancia y Representación fiel.

(...)6.1.2 Representación Fiel

Para ser útil, la información financiera debe representar fielmente los hechos económicos. La representación fiel se alcanza cuando la descripción del fenómeno es completa, neutral, y libre de error significativo. Una descripción completa incluye toda la información necesaria para que un usuario comprenda el hecho que está siendo representado, y todas las descripciones y explicaciones pertinentes. Una descripción neutral no tiene sesgo en la selección o presentación de la información financiera ni de ningún otro tipo; tampoco está ponderada, enfatizada, atenuada o manipulada para incrementar la probabilidad de que la información financiera se reciba de forma favorable o adversa por los usuarios.

Para ser útil, la información debe ser relevante y representar fielmente aquello que pretende representar, ni una representación fiel de un hecho irrelevante ni una

⁷ Código APA CGR - COH_2336_2025-1-AU-FI



representación no fidedigna de un hecho relevante, ayudan a los usuarios a tomar decisiones adecuadas.

6.2 CARACTERÍSTICAS DE MEJORA

Las características de mejora son aquellas que, sin ser indispensables para que la información financiera sea útil, incrementan la utilidad de dicha información. Se consideran características de mejora de la información financiera, las siguientes: Verificabilidad,

Oportunidad, Comprensibilidad y Comparabilidad.

(...)6.2.2 Oportunidad

La oportunidad significa tener a tiempo, información disponible para los usuarios con el fin de que pueda influir en sus decisiones. Cierta información puede continuar siendo oportuna durante bastante tiempo después del cierre del período contable porque, por ejemplo, algunos usuarios pueden necesitar identificar y evaluar tendencias, así como analizar información financiera de un período anterior.

(...) 7 RECONOCIMIENTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

(...) 7.1 ACTIVOS

FRISCO reconocerá sus activos bajo los siguientes criterios, en concordancia con la definición establecida en el numeral 6.1.1 del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera de las Entidades de Gobierno.

- a) Un activo es un recurso controlado por la Entidad que resulta de un evento pasado y, de los cuales, se espera obtener un potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros que pueden ser medidos con un alto grado de confiabilidad.*
- b) Un recurso controlado otorga, entre otros, un derecho a usar un bien para prestar servicios, ceder el uso para que un tercero preste un servicio, convertir el recurso en efectivo a través de su disposición, beneficiarse de la revalorización de los recursos y recibir una corriente de flujos de efectivo.*
- c) El control implica la capacidad de la Entidad para usar un recurso o definir el uso que un tercero debe darle, para obtener potencial de servicio o para generar beneficios económicos futuros.*
- d) El potencial de servicio es la capacidad que tiene dicho recurso para prestar servicios que contribuyen a la consecución de los objetivos de la Entidad sin generar, necesariamente, flujos de efectivo.*
- e) Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo son el potencial que tiene dicho activo para contribuir, directa o indirectamente, a generar flujos de efectivo y otros equivalentes al efectivo. Estos beneficios también pueden traducirse en la capacidad que tiene un recurso para reducir los flujos futuros de salida de efectivo.*

f) *El origen de un recurso puede ser producto de diferentes sucesos, tales como: una transacción de intercambio; el desarrollo interno; o, también, ser producto de transacciones sin contraprestación.*

g) *La fiabilidad en la medición hace referencia a la determinación de su valor de mercado o su valor de disposición y en sí a su valor razonable, en el entendido de, que el valor razonable es el valor actual del bien medido en el mercado activo o medido financieramente o medido a su valor de mercado actual.*

(...) 10 POLÍTICAS CONTABLES POR GRUPO DE CUENTAS

10.1 ACTIVO

(...) 10.1.3 INVERSIONES EN CONTROLADAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

Cuenta	Descripción
122701	<i>Inversiones en Controladas - Entidades Privadas</i>
123001	<i>Inversiones en Asociadas - Entidades Privadas</i>
123301	<i>Inversiones en Negocios Conjuntos - Entidades Privadas</i>

(...) 10.1.4 INVERSIONES EN ENTIDADES EN LIQUIDACIÓN

(...) 10.1.4.3 BAJA EN CUENTAS

Se dejarán de reconocer las inversiones en entidades en liquidación cuando expiren los derechos, cuando, de acuerdo con el plan de liquidación, el valor de los pasivos exceda el valor de los activos, o cuando se culmine el proceso de liquidación. Lo anterior, sin perjuicio del reconocimiento de provisiones y de la revelación de pasivos contingentes, de acuerdo con las normas de Provisiones y Pasivos Contingentes, cuando a ello haya lugar.”

12 CONTROL INTERNO CONTABLE

12.1 POLITICA DE OPERACIÓN

12.1.1 RESPONSABILIDADES DE LAS DEPENDENCIAS PRODUCTORAS DE INFORMACIÓN CONTABLE FRENTE AL PROCESO CONTABLE

Son los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos específicos necesarios y adoptados por la Entidad, con el fin de establecer el flujo de información con incidencia contable para su reconocimiento, medición y revelación en sus estados financieros.

Los líderes de los procesos como responsables de las áreas de gestión son los garantes de la calidad, confiabilidad y oportunidad de la información contable que se genere en cada una de sus áreas, así como también los supervisores de los contratos, quienes deben garantizar que la información relacionada con la facturación de los bienes y servicios prestados por los proveedores fluya hacia el



proceso contable en cada cierre, según las fechas definidas por la Entidad con el fin de reconocer esta información en los estados financieros.

Las áreas que producen insumos para el proceso contable son:

(...)

<i>Vicepresidencia de Sociedades</i>	<i>Gerencia de Sociedades Activas</i>
	<i>Gerencia de Sociedades en Liquidación</i>

(...)

Deberán informar a través de los documentos soportes idóneos, las operaciones que atañen a su actividad, para que sean incorporadas al proceso contable con la oportunidad y características específicas, de tal manera que la información sea canalizada y procesada adecuadamente.

12.1.2 REGISTRO DE LA TOTALIDAD DE LAS OPERACIONES

La información reportada a contabilidad por parte de las áreas anteriores descritas, debe corresponder a hechos económicos y valores reales, analizados, depurados y debidamente validados por los líderes de las mismas, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Nuevo marco Normativo Contable y presentar estados financieros razonables.

12.1.3 POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CIERRE INTEGRAL DE LAS OPERACIONES, QUE IMPACTEN LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

(...)12.1.3.12 INVENTARIO DE SOCIEDADES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

La Vicepresidencia de Sociedades deberá actualizar periódicamente o en la medida que se presente la información financiera de las Sociedades y Establecimientos de Comercio con el fin de contar con información que permita reconocer en los estados financieros del FRISCO la participación patrimonial del FRISCO en estas entidades.

El reconocimiento de las Sociedades y Establecimiento, en los estados financieros se realiza tomando como fuente de información, el reporte del aplicativo Matrix, remitido por el Grupo de Aseguramiento de la Información a la Gerencia Financiera

El Grupo de Aseguramiento de la información, deberá entregar a la Gerencia Financiera el reporte de las Sociedades y Establecimientos de Comercio administrados en el aplicativo MATRIX, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.”

La Resolución No. 300 del 23 de mayo de 2024, “Por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.”, modificando y estableciendo las funciones de la Vicepresidencia de Sociedades, de la Dirección de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades y de la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones, quedando las mismas así:



"ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. Funciones de la Vicepresidencia de Sociedades. Son funciones de la Vicepresidencia de Sociedades, las siguientes:

(...) 5. Dirigir y monitorear el proceso de comercialización y la administración del portafolio de sociedades en los aspectos técnicos, económicos y administrativos.
(...)

ARTÍCULO TRIGÉSIMO. Funciones de la Dirección de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades. Son funciones de la Dirección de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades, las siguientes:

1. Adelantar las acciones necesarias para sanear la información del portafolio de sociedades a su cargo, tendiente a la toma de decisiones basada en datos y evidencias.
2. Coordinar y validar el inventario físico y documental del portafolio de sociedades a su cargo.
3. Dirigir el cumplimiento del diagnóstico, alistamiento, disposición temporal y final del portafolio de sociedades puestas a disposición de la SAE S.A.S., de conformidad con la normatividad vigente.

(...)

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. Funciones de la Gerencia de Auditoría a Sociedades. Son funciones de la Gerencia de Auditoría a Sociedades las siguientes:

(...)7 Supervisar la veracidad de la información contable y financiera del portafolio de las sociedades a cargo de la Vicepresidencia de Sociedades y brindar apoyo contable en las Asambleas para la toma de decisiones en representación de la SAE S.A.S.

(...)

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. Funciones de la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones. Son funciones de la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones las siguientes:

(...)3. Conciliar información física y digital del portafolio de las sociedades del inventario, con el fin de determinar el cumplimiento de los objetivos del proceso liquidatario y de las obligaciones del liquidador en el tiempo establecido, detectando hallazgos y verificando que la información general, administrativa, tributaria, económica o financiera de las sociedades y establecimientos de comercio."

La Sociedad de Activos Especiales SAS, mediante Resolución 265 de mayo 14 de 2024, "Por medio de la cual se transfiere a título gratuito el cien por ciento (100%) de la participación accionaria en ocho (8) sociedades al Ministerio de Salud y Protección Social de Colombia y ochocientos once (811) establecimientos de comercio a la sociedad DDLRP S.A", ordenó entre otros la transferencia de las acciones de las siguientes sociedades:

"ARTÍCULO PRIMERO: Transferir a título gratuito acciones de propiedad del fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado "FRISCO" administrado por la sociedad de Activos Especiales S.A.S. al Ministerio

de Salud y Protección Social, identificado con NIT. 900.474.727, en cumplimiento del artículo 208 de la Ley 2294 de 2023, de conformidad con los títulos que se enuncian a continuación:

(...)

ARTÍCULO SEGUNDO: *Realizar la entrega de los respectivos títulos representativos de las acciones antes mencionadas debidamente endosados en favor del Ministerio de Salud y Protección Social a través de la Vicepresidencia de Sociedades, al funcionario delegado por el Ministro de Salud y Protección Social.*

ARTÍCULO TERCERO: *Comunicar a las emisoras de las acciones, así como al Ministerio de Salud y Protección Social, para que procedan los trámites pertinentes para cancelar los títulos representativos de las acciones identificadas en el artículo primero y se proceda con la inscripción de la transferencia gratuita contenida en este instrumento público en los libros de registro de acciones de las sociedades (...)"*

Con el propósito de dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución 265 de 2024, mediante Oficio de fecha 27 de mayo de 2024, el Vicepresidente de Sociedades de la Sociedad de Activos Especiales, hizo entrega al Ministerio de Salud y Protección Social, de los títulos representativos de acciones.

También se pudo evidenciar que la entidad mediante correo electrónico del 28 de mayo de 2024, notificó al Ministerio de Salud y Protección Social la precitada Resolución, previa autorización por parte del Ministro de Salud y Protección Social.

Los títulos endosados fueron allegados a la comisión de la CGR, como respuesta al requerimiento de información No. Sigedoc2025EE0066087, donde se pudo determinar que efectivamente se encuentran endosados a favor del Ministerio de Salud y Protección Social, identificado con el Nit. 900.474.727.

En consecuencia, una vez endosadas las acciones, al tenor del artículo 406 del Código de Comercio, el Frisco transfiere los derechos sobre las acciones, cediendo su calidad de accionista, y en este sentido las acciones de las 8 sociedades mencionadas ya no cumplen con los criterios para ser consideradas como un activo dentro de los Estados financieros del fondo, porque a partir del endoso, la entidad no ejerce el control, ni es susceptible de recibir beneficios económicos.

No obstante, una vez verificadas las cuentas 121604 y 122701 en el aplicativo SEVEN ERP, las sociedades seguían registradas a 31 de diciembre de 2024.

La situación detectada se genera por la falta de monitoreo al proceso de administración del portafolio de sociedades a cargo y validación del inventario físico y documental de éstas, además de la omisión en acatar los lineamientos establecidos en el Manual de políticas y procedimientos contables del fondo, entre las que se encuentra la de reportar la totalidad de las operaciones, en aras de suministrar información contable confiable y oportuna.

La anterior situación ocasionó que el Frisco no representará fielmente las cifras de las cuentas 1216 Inversiones entidades en Liquidación y 1227 Inversiones en controladas en sus Estados Financieros del año 2024, además de presentar una sobreestimación en cuantía de \$73.215.941.000 para la cuenta 1216 y \$5.583.454.000 para la cuenta 1227.

Adicionalmente se presenta una sobreestimación en la cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia por valor de \$78.799.395.000 de la Sociedad de Activos Especiales a 31 de diciembre de 2024.

Respuesta de la Entidad:

Mediante oficio No. 20251080160431 recibido por correo el día 8 de mayo de 2025⁸, la entidad dio respuesta, a continuación, se relacionan apartes de la respuesta:

"Con corte al 31 de diciembre de 2024 las 8 sociedades transferidas en favor del Ministerio de Salud y Protección Social aún registran en los EEFF del FRISCO, con ocasión a que las mismas no han sido retiradas del inventario de la SAE S.A.S., lo anterior teniendo en cuenta:

- 1. Que en cumplimiento de lo resuelto en Resolución 265 del 14 de mayo del 2024, el 27 de mayo 2024 bajo el radicado 20241000251631 se realizó la entrega de los títulos accionarios de 8 sociedades, títulos que fueron recibidos por el (...), secretario General del Ministerio de Salud y protección Social. (Anexo n.º 1)*
- 2. Que el 30 de julio de 2024 se remitió Oficio No. 20245100378591 a través del cual se comunicó al Ministerio de Salud y Protección Social la necesidad de que recibieran los bienes inmuebles identificados con el FMI 20044050 y 240-40416 de propiedad de las sociedades (...) En Liquidación, junto con el archivo documental de las sociedades objeto de entrega. (Anexo No. 2)*
- 3. Que el 05 de diciembre de 2024 se realizó mesa de trabajo con el Ministerio de Salud y Protección Social, DLR, CISA, C(...) y la Sociedad de Activos Especiales, con el fin de revisar la posibilidad de realizar la modificación del acto administrativo y formalizar la entrega de los establecimientos transferidos con la Resolución 265 de 2024. (Anexo No. 3)*
- 4. Que el 13 de diciembre de 2024 se realizó mesa de trabajo con el Ministerio de Salud, DR y C en la que se manifestó la posibilidad de modificación del acto administrativo definiendo un anexo con el detalle de activos, y en ese sentido dar formalidad a la entrega de los establecimientos transferidos con la información entregada por el factor quien tiene la tenencia y administración de estos de acuerdo con el contrato de preposición del cual se cede la posición contractual en la misma resolución. (Anexo No. 4)*

⁸ Sagedoc 2025ER0104528

5. Que el 10 de febrero de 2025 fue llevada a cabo mesa de trabajo presencial con las distintas entidades intervenientes en la transferencia realizada, con el fin de concretar la formalidad de la entrega de los activos. (Anexo No. 5)
6. De conformidad con los compromisos adquiridos en las mesas de trabajo realizadas entre la Sociedad de Activos Especiales, representada por la Vicepresidencia de Sociedades y las direcciones que la integran, el Ministerio de Salud y Protección Social, la sociedad DDLRP I S.A.S y CMSS LTDA, a la fecha se encuentra pendiente la firma del acta que formaliza la entrega de los establecimientos de comercio, los bienes inmuebles referenciados en el numeral 3 anterior y el archivo documental de las sociedades.
7. Con lo anterior, es la claro que, con la transferencia de las acciones a favor del Ministerio de Salud y Protección Social, se hizo la enajenación global de activos de conformidad con los requisitos de perfeccionamiento de enajenación de acciones establecidos en el artículo 406 del Código de Comercio:

"La enajenación de las acciones nominativas podrá hacerse por el simple acuerdo de las partes; más para que produzca efecto respecto de la sociedad y de terceros, será necesaria su inscripción en el libro de registro de acciones, mediante orden escrita del enajenante."
8. Que mediante radicado n.^o 111920 se remitió solicitud descarga de sociedades - DR, para que desde el área correspondiente se proceda con el trámite. (Anexo n.^o 6)

Ahora bien, teniendo presente la traza de actividades aquí referidas se informa de manera respetuosa al ente de control que, en atención a las observaciones planteadas la entidad procederá con las gestiones correspondientes para el descargue de estas sociedades en el inventario, quedando pendientes las actividades en cabeza del Ministerio de Salud y Protección Social relacionadas en el numeral 6 anterior (...)"

Análisis de la Respuesta:

La entidad informa, que ha llevado a cabo diversas actuaciones en cumplimiento de la transferencia de acciones dispuesta a favor del Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 265 de 2024. En ese contexto, destaca el envío del Oficio No. 20245100378591 del 30 de julio de 2024, mediante el cual solicitó formalmente al Ministerio la recepción de determinados bienes inmuebles. Asimismo, el desarrollo de mesas de trabajo conjuntas con dicho Ministerio, orientadas, entre otros asuntos, a la formalización de la entrega de los establecimientos de comercio.

En este marco, resulta pertinente señalar que, según la información suministrada por la SAE, a la fecha, se encuentra pendiente la suscripción del acta que formaliza la entrega de los mencionados establecimientos de comercio, bienes inmuebles y el archivo documental correspondiente a las sociedades involucradas.

Adicionalmente, hace alusión a que, con ocasión de la referida transferencia accionaria a favor del Ministerio, se perfeccionó la enajenación global de activos conforme con los requisitos establecidos en el artículo 406 del Código de Comercio. En desarrollo de dicho proceso, mediante Oficio No. 111920 del 2 de mayo de 2025, la SAE solicitó la descarga de las sociedades mencionadas en la Resolución No. 265 de 2024, a fin de que el área competente proceda con el trámite correspondiente.

De la lectura de la respuesta por la entidad y de los soportes allegados, se concluye que la entidad perfeccionó la transferencia de la participación accionaria de ocho (8) sociedades al Ministerio de Salud y Protección Social de Colombia, independientemente de los trámites formales pendientes para la entrega de inmuebles y establecimientos de comercio.

En este contexto, las sociedades transferidas ya no se encuentran bajo el control de la SAE, por lo que su inclusión en los estados financieros a 31 de diciembre de 2024, no representa la realidad económica de la entidad. Además, dichas sociedades no cumplen con los criterios necesarios para ser reconocidas como activos.

Y es necesario que prevalezca la esencia económica de la transacción sobre el formalismo de la entrega de ciertos activos que formaban parte de esas sociedades. Así las cosas, la misma entidad es consciente de esta situación, como lo ha señalado la CGR, y el 2 de mayo de 2025 solicitó al área correspondiente el retiro de dichas sociedades de los estados financieros.

En consecuencia, es importante señalar que la respuesta y los soportes proporcionados por la SAE no desvirtúan la observación comunicada. Por tanto, se mantiene lo observado y se configura como hallazgo.

Hallazgo No. 3. Registros de Inmuebles devuelto y enajenados⁹

El Decreto 2136 del 4 de noviembre de 2015¹⁰ establece:

“Artículo 2.5.5.2.1¹⁰. Reglas generales para la administración de bienes. El Administrador del Friso 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”.

⁹ Código APA CGR - COH_2573_2025-1-AU-FI

¹⁰ incorporado en el Artículo 2.5.5.2.1. del Decreto 1068 de 2015.



El Manual de políticas y procedimientos contables versión 01, vigente desde el 01 de enero de 2018 del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado Frisco, preceptúa:

“(...)6 CARACTERÍSTICAS CUALITATIVAS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA
Las características cualitativas de la información financiera son los atributos que esta debe tener para que sea útil a los usuarios; es decir, para que contribuya con la rendición de cuentas, la toma de decisiones y el control. Estas se dividen en características fundamentales y de mejora.

Las características de la información financiera del FRISCO son las definidas en el marco normativo para las entidades de gobierno, en el numeral 4.1 y subsiguientes, así:

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES

Las características fundamentales son aquellas que la información financiera debe cumplir necesariamente para que sea útil a sus usuarios. Se consideran características fundamentales de la información financiera, las siguientes: Relevancia y Representación fiel.

(...)6.1.2 Representación Fiel

Para ser útil, la información financiera debe representar fielmente los hechos económicos. La representación fiel se alcanza cuando la descripción del fenómeno es completa, neutral, y libre de error significativo. Una descripción completa incluye toda la información necesaria para que un usuario comprenda el hecho que está siendo representado, y todas las descripciones y explicaciones pertinentes. Una descripción neutral no tiene sesgo en la selección o presentación de la información financiera ni de ningún otro tipo; tampoco está ponderada, enfatizada, atenuada o manipulada para incrementar la probabilidad de que la información financiera se reciba de forma favorable o adversa por los usuarios.

Para ser útil, la información debe ser relevante y representar fielmente aquello que pretende representar, ni una representación fiel de un hecho irrelevante ni una representación no fidedigna de un hecho relevante, ayudan a los usuarios a tomar decisiones adecuadas.

6.2. CARACTERÍSTICAS DE MEJORA

Las características de mejora son aquellas que, sin ser indispensables para que la información financiera sea útil, incrementan la utilidad de dicha información. Se consideran características de mejora de la información financiera, las siguientes: Verificabilidad, Oportunidad, Comprensibilidad y Comparabilidad.

(...)6.2.2 Oportunidad

La oportunidad significa tener a tiempo, información disponible para los usuarios con el fin de que pueda influir en sus decisiones. Cierta información puede continuar siendo oportuna durante bastante tiempo después del cierre del período contable porque, por ejemplo, algunos



usuarios pueden necesitar identificar y evaluar tendencias, así como analizar información financiera de un período anterior.

(...) 7. RECONOCIMIENTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS (...)
7.1 ACTIVOS

FRISCO reconocerá sus activos bajo los siguientes criterios, en concordancia con la definición establecida en el numeral 6.1.1 del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera de las Entidades de Gobierno.

- a) *Un activo es un recurso controlado por la Entidad que resulta de un evento pasado y, de los cuales, se espera obtener un potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros que pueden ser medidos con un alto grado de confiabilidad.*
- b) *Un recurso controlado otorga, entre otros, un derecho a usar un bien para prestar servicios, ceder el uso para que un tercero preste un servicio, convertir el recurso en efectivo a través de su disposición, beneficiarse de la revalorización de los recursos y recibir una corriente de flujos de efectivo.*
- c) *El control implica la capacidad de la Entidad para usar un recurso o definir el uso que un tercero debe darle, para obtener potencial de servicio o para generar beneficios económicos futuros.*
- d) *El potencial de servicio es la capacidad que tiene dicho recurso para prestar servicios que contribuyen a la consecución de los objetivos de la Entidad sin generar, necesariamente, flujos de efectivo.*
- e) *Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo son el potencial que tiene dicho activo para contribuir, directa o indirectamente, a generar flujos de efectivo y otros equivalentes al efectivo. Estos beneficios también pueden traducirse en la capacidad que tiene un recurso para reducir los flujos futuros de salida de efectivo.*
- f) *El origen de un recurso puede ser producto de diferentes sucesos, tales como: una transacción de intercambio; el desarrollo interno; o, también, ser producto de transacciones sin contraprestación.*
- g) *La fiabilidad en la medición hace referencia a la determinación de su valor de mercado o su valor de disposición y en sí a su valor razonable, en el entendido de, que el valor razonable es el valor actual del bien medido en el mercado activo o medido financieramente o medido a su valor de mercado actual.”*

(...)

12 CONTROL INTERNO CONTABLE

12.1 POLÍTICA DE OPERACIÓN

**12.1.1 RESPONSABILIDADES DE LAS DEPENDENCIAS
PRODUCTORAS DE INFORMACIÓN CONTABLE
FRENTE AL PROCESO CONTABLE**



Son los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos específicos necesarios y adoptados por la Entidad, con el fin de establecer el flujo de información con incidencia contable para su reconocimiento, medición y revelación en sus estados financieros.

Los líderes de los procesos como responsables de las áreas de gestión son los garantes de la calidad, confiabilidad y oportunidad de la información contable que se genere en cada una de sus áreas, así como también los supervisores de los contratos, quienes deben garantizar que la información relacionada con la facturación de los bienes y servicios prestados por los proveedores fluya hacia el proceso contable en cada cierre, según las fechas definidas por la Entidad con el fin de reconocer esta información en los estados financieros.

Las áreas que producen insumos para el proceso contable son: (...)

<u>Vicepresidencia Jurídica</u>	<u>Gerencia de Asuntos Legales</u>
<u>Vicepresidencia de Bienes Inmuebles</u>	<u>Gerencia de Bienes inmuebles</u>
	<u>Gerencia de bienes muebles</u>

(...)

Deberán informar a través de los documentos soportes idóneos, las operaciones que atañen a su actividad, para que sean incorporadas al proceso contable con la oportunidad y características específicas, de tal manera que la información sea canalizada y procesada adecuadamente.

12.1.2 REGISTRO DE LA TOTALIDAD DE LAS OPERACIONES

La información reportada a contabilidad por parte de las áreas anteriores descritas, debe corresponder a hechos económicos y valores reales, analizados, depurados y debidamente validados por los líderes de las mismas, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Nuevo marco Normativo Contable y presentar estados financieros razonables.

12.1.3 POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CIERRE INTEGRAL(sic) DE LAS OPERACIONES, QUE IMPACTEN LA INFORMACIÓN FINANCIERA

(...)12.1.3.11. BIENES INMUEBLES, MEDIOS DE TRANSPORTE, SEMOVIENTES Y SUSTANCIAS QUÍMICAS

Dentro de los procedimientos para administrar la información relativa al inventario de los bienes del FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA

EL CRIMEN “FRISCO” fue designado el Grupo de aseguramiento de la Información, como el área encargada de generar los reportes que constituyen la información oficial.

El reconocimiento de los bienes administrados, en los estados financieros se realiza tomando como fuente de información, el reporte



del aplicativo Matrix, remitido por el Grupo de Aseguramiento de la Información a la Gerencia Financiera.

El Grupo de Aseguramiento de la Información, deberá entregar mensualmente a la Gerencia Financiera el reporte de los bienes administrados, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

(...)

13.1.3.14 VENTA DE BIENES

La Gerencia Comercial deberá entregar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, a la Gerencia Financiera el reporte de los bienes vendidos del FRISCO que se encuentren oficialmente finalizadas y registradas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de realizar el reconocimiento en los Estados Financieros. (...)"

La Resolución No 300 de 2024¹¹ del 23 de mayo de 2024 de la SAE en el Artículo Décimo Octavo¹² establece entre las Funciones de la Vicepresidencia Operativa la siguiente:

"4. Orientar a la Dirección de Control del inventario respecto del adecuado registro de los activos recibidos en los sistemas de información de la SAE S.A.S., así como su actualización o descargue, con criterios de calidad, confiabilidad, seguridad y disponibilidad de la información del inventario público de la Sociedad".

En el Procedimiento de Registro de Activos Proceso de Ingreso de Activos Recepción y Registro de activos, Código: P-RR1-004 Versión No. 06 Vigente desde el 30 de junio de 2023, se fijan entre otros lineamientos Operativos:

"1.5.4 Sobre cambios o modificaciones en la información registrada • Es responsabilidad de las áreas misionales (regional o nivel central) realizar la validación de la información cargada en el sistema de Administración SIGMA SAE, en caso de evidenciarse la necesidad de modificación de algún dato del activo, está se solicitará por parte de las áreas misionales (regional o nivel central) mediante solicitud a través del módulo de "Datos Básicos" del sistema de Administración SIGMA SAE, junto con los soportes que sustentan dicha modificación. • Una vez recibidas las solicitudes, es responsabilidad del GIT de Aseguramiento y Control de la Información, realizar las actualizaciones en el "módulo de Datos Básicos", las cuales se verán reflejados en los reportes consolidados generados mediante la herramienta POWER BI".

De la evaluación de los inmuebles con FMI 50C-393585 y FMI Nos 50C-614610 y visita al inmueble con FMI 001-75120 se evidenciaron las siguientes situaciones:

- a. El inmueble con **FMI 50C-393585**, fue declarado extinto por el

¹¹ Por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S

¹² Preceptúa: "Modifíquese el artículo décimo octavo de la Resolución No. 114 de 2024, (...)"



Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, el 31 de marzo de 2017, a favor del Estado a través del FRISCO, sin embargo, la decisión fue revocada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá el 28 de julio de 2023. En cumplimiento de esta decisión la SAE expidió la resolución 591 del 9 de noviembre de 2023, **y entregó materialmente el inmueble a la beneficiaria de la orden el 26 de diciembre de 2023**, según acta suscrita por funcionario de la SAE, los apoderados de la propietaria y del arrendatario del inmueble.

No obstante, lo descrito anteriormente, en la información remitida por la SAE en relación con el inmueble administrado por la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, en el archivo denominado: “*Reporte Consolidado Inmuebles Sociedades 13-02- 2025*” se relaciona este inmueble en los inventarios de FRISCO, formando parte de los Estados Financieros del FRISCO a 31 de diciembre de 2024.

Tabla 5
Estado en los inventarios del inmueble FMI 50C-393585

ID	FMI	ESTADO LEGAL	ESTADO INVENTARIO	AVALUO CATASTRAL	VIGENCIA CATASTRAL	FECHA AVALÚO CATASTRAL
479225	50C-393585	EXTINTO 100	ENDEVALUCIÓN	\$ 5.478.787.000	2022	9/03/2022

Fuente: Base de datos: Reporte Consolidado Inmuebles Sociedades 13-02-2025 suministrada por SAE SAS

Elaboró: Equipo auditor

En atención a las inquietudes manifestadas por la CGR relacionadas con la no depuración de estos inmuebles en el inventario, frente al inmueble con FMI 50C-393585¹³ indicó: “*Así las cosas, la SAE S.A.S., inició las gestiones internas a fin de descargar el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-393585 del Sistema Integrado de Gestión Misional de Activos SIGMA SAE, por lo cual, una vez concluya la misma, se informará al ente de control*”.

- b. El inmueble con FMI No. 50C-614610 quedó extinto a favor del Estado a través del FRISCO, según sentencia confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá del 2 de octubre de 2015, debidamente ejecutoriada. Este inmueble fue vendido por la SAE mediante escritura pública No 1628 del 14 de julio de 2022 de la Notaría Treinta y Siete de Bogotá, a la persona jurídica con Nit. 830.053.xxx, esta transacción fue registrada en el certificado de libertad, según la anotación número 20 del **28 de julio de 2022**¹⁴ Se entregó materialmente al comprador el 20 de diciembre de 2021¹⁵.

¹³ En respuesta al requerimiento de la CGR con radicado 2025EE0058541.

¹⁴ Radicación: 2022-6582.

¹⁵ La promesa para la venta de este inmueble se suscribió el 14 de abril de 2021.



Este inmueble reportado por la SAE entre el inventario de los bienes del FRISCO a 31 de diciembre de 2024 con la siguiente información:

Tabla 6
Estado en los inventarios del inmueble FMI 50C-614610

ID	FMI	ESTADO LEGAL	ESTADO INVENTARIO	AVALUO CATASTRAL	VIGENCIA CATASTRAL	FECHA AVALÚO CATASTRAL
474074	50C-614610	EXTINTO 100	EN ENAJENACION	\$ 5.087.912.000	2022	9/03/2022

Fuente: Base de datos: Reporte Consolidado Inmuebles Sociedades 13-02-2025 suministrada por SAE SAS Elaboró: Equipo auditor

En relación con el inmueble FMI 50C-614610, la SAE en respuesta a la comunicación 2025EE0054448 del 21 de marzo de 2025, señaló que: *“está gestionando la descarga formal del inventario a pesar de que ya se contaba con la premarcación del estado EN ENAJENACION teniendo en cuenta que no se contaba con la totalidad de los documentos solicitados según procedimiento para la descarga de los activos”.*

- c. En la visita realizada a la Dirección Territorial de Occidente, se identificó que el inmueble con folio de matrícula 001-75120 se encontraba enajenado, sin embargo, aún se mantiene en los inventarios de la SAE y FRISCO, como se evidencia en la siguiente tabla:

Tabla 7
Estado en los inventarios del inmueble FMI 001-75120

ID	FMI	ESTADO LEGAL	ESTADO INVENTARIO	AVALUO CATASTRAL	VIGENCIA CATASTRAL	FECHA AVALÚO CATASTRAL
460672	001-75120	EXTINTO 100	EN ENAJENACION	\$11,629,733,000	2023	31/03/2023

Fuente: Documentación suministrada durante visita Fiscal Dirección Territorial Occidente Elaboró: Equipo auditor

La situación descrita en el literal a) respecto al inmueble con FMI 50C-393585 evidencia incumplimiento en la aplicación de las directrices impartidas en el Manual de políticas y procedimientos contables generando sobreestimación de la Cuenta Propiedades de Inversión - Edificaciones 195102 por \$4.755.648.000¹⁶ en los Estados Financieros del FRISCO a 31 de diciembre de 2024 y sobreestimación de la cuenta 930617 bienes recibidos en custodia por la SAE por \$4.755.648.000 en los Estados Financieros de esta entidad.

A partir del análisis realizado por la CGR, se concluye que las cifras reportadas en los estados financieros no reflejan la realidad económica del Fondo ni de SAE, incumpliendo una de las características de la información contable relacionada con la representación fiel y oportunidad.

¹⁶ Este valor corresponde al registro contable suministrado por la SAE en respuesta al Literal g Numeral 7 del requerimiento No 2025EE0030088 en el cual se solicitaron los registros y soportes contables entre otros de este inmueble.

En el mismo sentido, las situaciones descritas en los literales a) b) y c) evidencian debilidades en el control interno contable, al no disponer de información actualizada y de calidad sobre los inventarios de los bienes del Frisco, en razón a que no realizan de manera oportuna las gestiones para ajustar la información relacionada con el estado de los inmuebles, situación que afecta la razonabilidad de los estados financieros de la Sociedad y del Fondo a 31 de diciembre de 2024.

Respuesta de la Entidad

Con la comunicación No. 20251080160561 del 6 de mayo de 2025¹⁷ la SAE dio respuesta a lo observado. A continuación, se transcriben apartes de la misma:

“RESPUESTA: La SAE S.A.S se permite informar que, el manual de la política contable del Fondo Para La Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra El Crimen Organizado FRISCO, indica:

12.1.3.7 Estado Jurídicos de los Bienes Administrados.

El reconocimiento de los bienes administrados se realiza tomando como fuente de información, el reporte del aplicativo Matrix, (hoy SIGMA) remitido por el Grupo de Aseguramiento de la Información (hoy Dirección de Control de Inventario) a la Gerencia Financiera (hoy Dirección Financiera).

Las áreas responsables de la información deberán registrar, en la medida que se presente, la actualización del estado Jurídico de los bienes administrados, en el aplicativo Matrix (hoy SIGMA), garantizando que para cada cierre contable no se presenten retrasos en el procesamiento de la información.

12.1.3.11 Bienes Inmuebles, Medios de Transporte, Semicuentes y Sustancias Químicas.

Dentro de los procedimientos para administrar la información relativa al inventario de los bienes del FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO “FRISCO” fue designado el Grupo de Aseguramiento de la Información (hoy Dirección de Control de Inventario), como el área encargada de generar los reportes que constituyen la información oficial.

El reconocimiento de los bienes administrados, en los estados financieros se realiza tomando como fuente de información, el reporte del aplicativo Matrix (hoy SIGMA), remitido por el Grupo de Aseguramiento de la Información a (hoy Dirección de Control de Inventario), la Gerencia Financiera. (hoy Dirección Financiera).

El Grupo de Aseguramiento de la Información (hoy Dirección de Control de Inventario), deberá entregar mensualmente a la Gerencia Financiera el reporte de los bienes administrados, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

12.1.3.14 Venta de Bienes.

¹⁷ Sigedoc 2025ER0104530



La Dirección Comercial deberá entregar dentro los 5 primeros días de cada mes, al área Financiera el reporte de los bienes vendidos del FRISCO que se encuentran oficialmente finalizadas y registradas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de realizar el reconocimiento en los Estados Financieros.

Resolución Número 300 de 2024

La Resolución 300 del 23 mayo de 2024 que modifica la Resolución número 114 de 2024 en el artículo vigésimo Primero, define las funciones de la Dirección de Control de Inventario en el numeral 15.

15. Generar los consolidados y reportes del inventario de activos administrados por la SAE S.A.S., extraídos de las herramientas tecnológicas existentes en la Sociedad, como único canal emisor para la entrega de datos oficiales.

Instructivo Para el Registro Contable Desde la Recepción de Activos al Inventario N-GF2-082

Instructivo Para el Registro Contable Desde la Recepción de Activos al Inventario N-GF2-082 indica que los 5 primeros días calendario del mes y en atención con lo definido en la programación al cierre financiero el funcionario de GIT Aseguramiento (hoy Dirección de Control de Inventario) descarga de los aplicativos establecidos y/o recibe de los procesos correspondientes, los reportes de inventarios activos y verifica que las fórmulas y las características de los reportes relacionadas en el numeral 5.1 y 5.2 del presente instructivo sean concordantes (consolidados vs específicos) y se encuentren en los campos requeridos.

Ahora bien, frente a cada uno de los inmuebles la SAE S.A.S. se permite informar que:

1. *El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-614610 fue objeto de preparación de “En disposición temporal” a “En enajenación” el pasado 4 de agosto de 2022 con la siguiente observación:*

“(...) DE ACUERDO CON EL ESTADO REPORTADO POR LA GERENCIA COMERCIAL SE VALIDO EL CTYL DEL INMUEBLE EVIDENCIANDO LA ANOTACION DE COMPRAVENTA REALIZADA POR EL FRISCO (...)”

Realizado el trámite de comercialización el bien quedo activo para descarga, no obstante, se presentó una falla en el sistema que no permitió su descarga, motivo por el cual, se instauró el ticket 110647 con el asunto “Falla módulo cambio estado inventario” el cual fue resuelto por parte de la Oficina de Sistemas y Tecnologías de Información y el bien fue objeto de descarga el pasado 28 de marzo de 2025.

No obstante, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50C-614610 se descargó de los estados financieros del FRISCO en el año 2022, de acuerdo con el informe presentado por la Dirección Comercial en el memorando 20221500026913. En la conciliación de la información financiera con los reportes del inventario de aplicativo SIGMA el folio de matrícula inmobiliaria 50C-614610 es

presentado como partida conciliatoria, teniendo en cuenta que está en los listados del inventario, pero no está reconocido en la información financiera del FRISCO.

En consecuencia, el FMI 50C-614610 con avalúo catastral de \$5.087.912.000 anunciado por la Contraloría General de la República en la comunicación de observaciones No. 2 no está reconocido en los estados financieros del FRISCO al 31 de diciembre de 2024, adjunto los soportes en el anexo 1.

2. *El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-393585 fue puesto a disposición de SAE S.A.S. según consta en el acta de secuestro del nueve de septiembre de dos mil quince, conforme a la decisión emitida por la Fiscalía 22 Seccional de la Dirección de Fiscalía Nacional Especializada de Extinción del Derecho de Dominio, dentro del radicado N° 13345 E.D*

Mediante decisión del 31 de marzo de dos mil 2017, el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, dentro del radicado N° 13345 ED, resolvió declarar extinción del derecho de dominio respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-393585 de propiedad de xxxxxx.

No obstante, mediante decisión del 28 de julio de 2023, la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, resolvió:

“(...) PRIMERO.- REVOCAR la sentencia proferida el 31 de marzo de 2017, por el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, de acuerdo con lo antes considerado.

SEGUNDO.- En consecuencia, NO DECLARAR la extinción del derecho de dominio sobre todos los derechos reales, principales o accesorios, desmembraciones, gravámenes o cualquier otra limitación a la disponibilidad o el uso del inmueble con MI. 50C-393585, propiedad de xxxxxxxxxxxx, conforme lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

TERCERO.- ORDENAR al juzgado de primera instancia, disponga lo necesario para la entrega del bien y la cancelación de las medidas cautelares impuestas. (...)"

Así las cosas, la SAE S.A.S. efectuó las gestiones tendientes a la devolución del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-393585 y emitió la Resolución 591 de fecha 9 de noviembre de 2023 y realizó la respectiva entrega del bien.

Conforme a lo expuesto, los bienes puestos a disposición del FRISCO, son registrados en el aplicativo SIGMA SAE (antes Matrix). El consolidado y los reportes del inventario de los activos administrados son extraídos del aplicativo SIGMA SAE.



La fuente para el reconocimiento en el Estado de Situación Financiera del FRISCO son los reportes del aplicativo SIGMA SAE siendo la Dirección de Control de Inventario el canal emisor para la entrega de la información de los datos oficiales de los bienes administrados, no obstante, las ventas se actualizan con los informes radicados por la Dirección Comercial en la Dirección Financiera.

Frente al caso, y conforme a la información suministrada por la Dirección Financiera, en el reporte extraído del aplicativo SIGMA SAE al 31 de diciembre de 2024, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-393585 están relacionado como un activo administrado por la SAE S.A.S, en consecuencia, están reconocidos en la información financiera, por valor de \$4,755,648 en la cuenta 19510200010001.

No obstante, el pasado 17 de marzo de 2025, la Dirección Territorial Centro Oriente solicitó a la Dirección de Control de Inventario la descarga del inmueble, ya que cumplía con toda la documentación requerida, no obstante, la descarga no se ha hecho efectiva debido a un error en el aplicativo Sigma al consultar la documentación adjunta así:

El 31 de marzo de 2025, se realizó nuevamente el cargue de la documentación y se reiteró la solicitud de descarga en el inventario, como se evidencia a continuación:

A la fecha, el inmueble se encuentra en trámite de descarga, motivo por el cual remitimos en archivo digital adjunto en carpeta denominada, “Observación 3”, subcarpeta “50C-

393585” los siguientes documentos, los cuales fueron cargados en el sistema, en aras que se proceda al descargue en el inventario: (...)

Frente al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-75120 en el ítem 10 y conforme a la información suministrada por la Dirección Financiera, el activo se descargó de los estados financieros del FRISCO en el año 2023, de acuerdo con el informe presentado por la Dirección Comercial en el memorando 20231500043953. En la conciliación de la información financiera con los reportes del inventario de aplicativo SIGMA el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-75120 es presentado como partida conciliatoria, teniendo en cuenta que está en los listados del inventario, pero no está reconocido en la información financiera del FRISCO.

En consecuencia, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-75120 con avalúo catastral de \$11,629,733,000 (valor anunciado por la Contraloría General de la República en la comunicación de observaciones No. 2), no está reconocido en los estados financieros del FRISCO al 31 de diciembre de 2024, adjunto los soportes en el “anexo 2”.

Análisis de la respuesta

Analizada la respuesta y los soportes suministrados por la SAE respecto al inmueble FMI 50C-393585, se evidencia que la entidad acepta lo observado por la CGR.

En relación con el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-393585 y, de acuerdo con el soporte contable remitido por la entidad¹⁸ donde se observa que en la cuenta contable 19510200010001 se registra el activo por \$4.755.648.000, se ajusta en el hallazgo el valor de la sobreestimación quedando por **\$4.755.648.000** y no por el valor comunicado (\$5.478.787.000); igualmente con la aclaración dada por la entidad en la respuesta respecto al registro contable se ajusta la cuenta contable en el hallazgo.

¹⁸ En respuesta al Literal g Numeral 7 del requerimiento No 2025EE0030088 en el cual se solicitaron los registros y soportes contables entre otros de este inmueble; y considerando las aclaraciones dadas en la respuesta a la observación donde en texto indica que el valor registrado en cuenta es de \$4,755,648; sin embargo, con el soporte enviado durante la auditoria se corrobora que el dato contiene una imprecisión ya que el valor registrado a 31 de diciembre es de \$4,755,648.000



Registro Co...-393585.pdf

LISTADO DE MOVIMIENTO POR CONSULTA

Hora: 03:05:11p. m.

Cód. T.O.	Número	Fecha	Sucursal	Estado	Código Cta.	Descripción	Ref.	Tercero	Centro Costo	Proyecto	Área de Negocio	Sucursal	Débito	Crédito
7101	76	30/11/2022	01	Aplicado	19510200010001	ACTUALIZACION	50C-393585	900762508	0	0	0	01	4,755,648,000.00	
7101	76	30/11/2022	01	Aplicado	44280900010003	ACTUALIZACION	50C-393585	900762508	220	0	0	01		4,755,648,000.00
TOTAL													4,755,648,000.00	4,755,648,000.00

*** FIN REPORTE ***

En la respuesta entregada por la SAE indica que la descarga no se ha hecho efectiva debido a un error en el aplicativo Sigma, afirmación que ratifica lo observado por la CGR.

En relación con los inmuebles FMI Nos. 50C-614610 y No. 001-75120, una vez revisados los soportes contables suministrados, se evidencia que estos bienes no están reconocidos en los estados financieros del FRISCO al 31 de diciembre de 2024, ya que fueron descargados contablemente: el primero en 2022 y el segundo en 2023. Por lo tanto, se aceptan las aclaraciones presentadas por la entidad y se retira lo relacionado con la afectación a los estados financieros.

Sin embargo, permanece lo observado en relación con debilidades en control interno contable, en razón a que aún permanecen en los inventarios de Frisco, activos cuya titularidad no le corresponden a la entidad.

Las situaciones presentadas evidencian fallas en la gestión para el descargue de los inmuebles por parte de las dependencias involucradas, afectando la calidad de la información.

Hallazgo No. 4. Inmueble con FMI 50N-1135864¹⁹ (D y F). Cuantía \$85.017.424

El artículo 209 de la Constitución Política de Colombia de 1991, establece:

“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones”.

El artículo 3 del Decreto Ley 403 de 2020²⁰ establece como principios de la vigilancia fiscal, la Eficiencia, Eficacia, Equidad, Economía, Oportunidad, Efecto disuasivo, Inoponibilidad en el acceso a la información, entre otros.

¹⁹ Código APA - COH_2392_2025-1-AU-FI

²⁰ Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal

La Ley 610 de 2000²¹ en su artículo 3 define la gestión fiscal como:

“(...) 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 el artículo 6 de la ley anterior establece: *“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 ocaionarse 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 1708 de 2014, en el Artículo 92, parágrafo 6²² establece:

“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”.

El Decreto 2136 del 4 de noviembre de 2015²³ establece:

“Artículo 2.5.5.2.1. Reglas generales para la administración de bienes. El Administrador del Frisco debe administrar los bienes de acuerdo con los distintos mecanismos establecidos en la ley, y desarrollados en el presente título. Así mismo, debe realizar, entre otras actividades, el seguimiento, evaluación, control, y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar para procurar la debida administración de los bienes. (incorporado en el Artículo 2.5.5.2.1. del Decreto 1068 de 2015).

²¹ *“Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías.”*

²² Adicionado en el Artículo 72 de la Ley 1955 de 2019, *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”*

²³ Por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014.



Artículo 2.5.5.6.6. Obligaciones de los depositarios provisionales. A los depositarios provisionales les serán exigibles las obligaciones contenidas en la Metodología de Administración del Frisco, dentro de las cuales deberán indicarse como mínimo las siguientes.

- 1. Velar porque se mantenga la productividad de los bienes y la actividad económica que les corresponda, siempre que esta sea lícita.*
- 2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes. (...)*
- 4. Velar por el oportuno y completo pago de los impuestos y demás gravámenes a que hubiere lugar sobre el bien dado en depósito provisional. La obligación de pago solo será exigible al depositario provisional para aquellos bienes cuyo recaudo alcance para cubrir tales erogaciones”.*

Artículo 2.5.5.6.7. Responsabilidad de los depositarios. Los depositarios provisionales de Bienes del Frisco, en cumplimiento de sus funciones, se consideran auxiliares judiciales y/o secuestres, y en consecuencia, responden civil, penal, fiscal y disciplinariamente por los actos u omisiones que cometan en ejercicio de su calidad de depositarios provisionales”.

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO²⁴, contiene los procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la SAE.

En el capítulo 3 se fijan pautas sobre la Contratación, y en el numeral 3.2 sobre el Contrato de Arriendo, así:

“3.2.8 Canon de Arrendamiento

El canon de arrendamiento será establecido dentro de los parámetros que la Vicepresidencia de Bienes Muebles e Inmuebles – Gerencia Técnica y/o Gerencias Regionales fijen en los estimados de renta, que para cada activo elabore o apruebe. Este documento tendrá vigencia de tres (3) años contados desde la fecha de elaboración de este, sin perjuicio de ser actualizado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que le resulte aplicable.

(Modificado en Sesión No. 238 del 27 de octubre de 2022 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.) (...)

3.2.11 Regulación de Canon. Cuando se advierta que, en los contratos de arrendamiento celebrados antes del 30 de septiembre de 2014, el canon pactado se encuentra por debajo de la rentabilidad mínima, se iniciarán las gestiones conducentes a ajustar el canon de arrendamiento teniendo en cuenta los lineamientos establecidos y los medios legales idóneos para ello.

La Vicepresidencia de bienes Muebles e Inmuebles – Gerencia Técnica y la Vicepresidencia de Sociedades, dispondrán lo pertinente para que los depositarios provisionales realicen la revisión de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 30 de septiembre

²⁴ versiones 15 (05/07/2023) 16 y 17 (30/12/2023)

de 2014 y se efectúe un análisis costo - beneficio, con el fin de identificar los contratos que deban ser objeto de regulación. Lo anterior con el fin que las Gerencias Regionales o los Depositarios, adelanten las gestiones comerciales tendientes a regular directamente con el arrendatario el canon de arrendamiento, de no llegar a ningún acuerdo los casos deberán ser remitidos a la Vicepresidencia Jurídica – Asuntos Legales, para que adelanten los procesos judiciales que resulten pertinentes, debidamente documentado”.

Dentro de esta metodología, se contempla el procedimiento P-DT1-018 Versión 4, (26/07/2022), 5 – (29/03/2023) “De Administración de Contratos de Arrendamientos de Bienes Inmuebles” Entre sus políticas se establece:

“Los contratos de arrendamiento podrán ser renovados previamente al vencimiento de su plazo inicial, por un periodo que no exceda al inicialmente pactado, siempre y cuando del análisis que efectúe la Gerencia Financiera o Gerencia Regional se concluya que se mantienen las condiciones económicas que sustentaron la contratación y el comportamiento del arrendatario ha sido satisfactorio”.

E incluye entre las actividades:

3. Revisar y determinar el estado de los contratos de arrendamiento. Durante el mes, se revisa el estado de los contratos de arrendamiento y se establece la procedencia de efectuar: Prórroga: Actividad 4 Terminación: Actividad 12 Cesión: Actividad 28 Saneamiento Contrato: Actividad 32”

Mecanismo: Lineamientos Operacionales. Parámetro: (...). 2. Por inconveniencias para SAE respecto de las condiciones pactadas, 3. Por concepto de Canon de arrendamiento, IVA, Período facturado, Incrementos de Ley, entre otros”

32. Revisar el tipo de ajuste que requiere el contrato, ya sea por modificación en Canon de arrendamiento, IVA, Período facturado, Incrementos de ley, entre otro. (...)

Así mismo la citada Metodología señala:

“Alistamiento Jurídico: Es el conjunto de actividades que permiten adelantar el estudio jurídico de los bienes que cuentan con declaratoria de extinción de dominio. Entre las actividades de alistamiento jurídico se encuentran las siguientes (...)

Solicitudes de información ante las autoridades judiciales sobre piezas procesales faltantes. (...). Identificación de inscripción de medidas administrativas, gravámenes, limitaciones y afectaciones, tenencia, falsa tradición, cancelaciones, entre otros”.

En el Procedimiento de identificación de activos para comercializar - Proceso de Alistamiento de Activos Diagnóstico y Preparación de Activos, P-DP2-071 Versión 6 - 09/09/2021, se incluyen dentro de las políticas para la administración de los bienes por parte de la SAE.

“Todos los activos extintos y los aprobados para enajenación temprana serán objeto de comercialización prioritariamente, sin perjuicio de la posibilidad de que sea objeto de arrendamiento y/o explotación económica, buscando la generación de ingresos para el auto-sostenimiento y de ser posible rentabilidad de los mismos.

La Vicepresidencia de bienes Muebles e Inmuebles - Gerencia de Inmuebles y la Vicepresidencia de Sociedades serán las responsables de determinar los activos

presuntamente aptos para comercializar e impulsar el inicio del procedimiento de alistamiento teniendo en cuenta:

El potencial de comercialización o Tipo de activo o El valor base gravable, el valor registrado en inventarios, valoración financiera (según el tipo de activo) o El avalúo Comercial o El estado de ocupación o Los demás que se estimen pertinentes”.

Y por su parte, el Procedimiento para alistamiento jurídico e ingreso de los activos extintos al Sistema Proceso de Alistamiento de Activos Diagnóstico y Preparación de Activos P-DP2-053 Versión 3 –01/07/2022 establece entre las políticas de SAE:

“Todos los activos serán objeto de comercialización prioritariamente, sin perjuicio de la posibilidad de que sea objeto de arrendamiento y/o explotación económica, buscando la generación de ingresos para el auto-sostenimiento y de ser posible rentabilidad de los mismos.

Serán susceptibles de alistamiento:

- Todos los bienes urbanos extintos a favor de la Nación. (...).*

Respecto al Inmueble con FMI 50N-1135864, declarado extinto en favor del Estado a través del FRISCO, conforme a lo ordenado por el Juzgado Regional de Medellín mediante sentencia del 11 de agosto de 1995 confirmada por el Tribunal Nacional mediante sentencia **del 7 de octubre de 1996²⁵**, se observan las siguientes situaciones:

1. A partir del análisis de la información y la visita realizada a este inmueble²⁶, se determinó que el 24 de octubre de 2011 se celebró el contrato de arrendamiento No 5646²⁷ mediante el cual se concede el goce del inmueble ubicado en la carrera 14 No 127 A - 73 Apto 502 Garajes Nos 9, 10 y 11 Edificio Mónaco en Bogotá, a la sociedad Limitada con Nit. 830.046.XXX, **desde el 1 de noviembre de 2011**, por doce (12) meses, prorrogables en iguales condiciones y por el término inicial, canon mensual de **\$3.400.000 m/cte**,²⁸ . El incremento pactado fue el 100% del índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que se efectúe el incremento.

En lo referente a las cuotas de administración, el arrendatario se obliga a pagar al arrendador, por concepto de cuota mensual de administración, la suma correspondiente, la cual deberá ser cancelada por anticipado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En la cláusula **Décima Sexta se establece entre las Causales de Terminación** a favor del arrendador: “*h) Las demás previstas en la ley*”.

²⁵ Según información, documentos y certificado de libertad, anotaciones Nos 8 y 9 del 24-09-1996

²⁶ La visita se realizó por parte de funcionarios de la CGR y SAE el día 9 de abril de los corrientes.

²⁷ Contrato No 3907 según la denominación de la SAE.

²⁸ Este contrato fue suscrito entre la firma con Nit 805.014.xxx-8 en calidad de mandataria de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, como depositaria provisional designada en vigencia de la hoy Liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes y la Sociedad Limitada con Nit 830.046.XXX, el 21 de octubre de 2011.



En relación con este contrato, mediante el documento de cesión suscrito **el 31 de agosto de 2016**, se transfieren a la SAE todos los derechos y obligaciones que, en calidad de arrendador, le corresponden en el contrato anteriormente mencionado.

Se evidencia que la SAE no realizó el ajuste del canon de arrendamiento del contrato conforme al estimado de renta de la SAE, desde el 15 de septiembre de 2023, mediante el cual se estimó un canon mensual de \$10.550.000²⁹. Este fue realizado por la Ingeniera con R.A.A. AVAL-1015434131 y aprobado por la SAE, para adecuar el canon a las condiciones actuales del mercado y a las características económicas del inmueble.

No obstante, al 1 de diciembre de 2024, y hasta la fecha de la auditoria, el arrendatario continúa pagando un canon mensual de \$6.406.601, dejando de percibir mensualmente \$4.143.399, a esta fecha. Lo anterior, según lo observado en el estado de cuenta del contrato emitido por la SAE el 25 de marzo del presente año y los cupones de pago.

Según la información suministrada por la SAE este inmueble estuvo administrado por la Inmobiliaria AG S.A.S. en calidad de depositario provisional del inmueble desde **el 8 de febrero de 2022 en virtud de la resolución 143**; siendo removida mediante la resolución **927 del 1 de noviembre de 2024**.

Los hechos evidenciados por la CGR establecen que el patrimonio público de Frisco se ha visto afectado por el menor valor cobrado al arrendatario del inmueble FMI 50N-1135864 en cuantía de \$85.017.424, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 6 de la Ley 610 de 2000, debido a falta de gestión de la SAE y omisión en la aplicación de los procesos y metodología establecida para el ajuste del canon de arrendamiento.

Tabla 8
Valor estimado de renta vs lo pagado **FMI 50N-1135864**

	Valor del estimado de renta por la SAE del 15 de septiembre de 2023, “(...) se estimó un canon de arrendamiento mensual de \$10.550.000 COP”		
	(A) Valor del canon mensual facturado y pagado en los meses de septiembre y octubre de 2023 por el arrendatario: \$5.182.599	(B) Valor del canon mensual facturado y pagado entre el 01/11/2023 al 30/10/2024 por el arrendatario: \$5.862.556	(C) Valor del canon mensual facturado y pagado entre el 01/11/2024 al 30/03/2025 por el arrendatario: \$6.406.601
Diferencia entre lo pagado y el canon actualizado con el estimado de renta SAE (en pesos)	8.051.101,00	56.249.328,00	20.716.995,00
TOTAL (sumatoria A+B+C)	\$ 85.017.424,00		

Fuente: Información suministrada por SAE.

Elaboró: Cálculo realizado por Comisión CGR.

²⁹ Y hasta un valor mínimo de \$9.810.000.



Tabla 9
Cálculo detallado de la cuantía del daño fiscal

Periodo	Valor mensual (\$ según estimado de renta)	Valor pagado (\$)	Diferencia
2023			
Septiembre 15 al 30	\$ 5.275.000	\$ 2.591.299	\$ 2.683.701
Octubre	\$ 10.550.000	\$ 5.182.599	\$ 5.367.401
Noviembre	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Diciembre	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
2024			
Enero	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Febrero	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Marzo	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Abril	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Mayo	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Junio	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Julio	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Agosto	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Septiembre	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Octubre	\$ 10.550.000	\$ 5.862.556	\$ 4.687.444
Noviembre	\$ 10.550.000	\$ 6.406.601	\$ 4.143.399
Diciembre	\$ 10.550.000	\$ 6.406.601	\$ 4.143.399
2025			
Enero	\$ 10.550.000	\$ 6.406.601	\$ 4.143.399
Febrero	\$ 10.550.000	\$ 6.406.601	\$ 4.143.399
Marzo	\$ 10.550.000	\$ 6.406.601	\$ 4.143.399
			85.017.424

Elaboró: Cálculo elaborado por el Equipo Auditor

Fuente: Información suministrada por SAE

2. En la información suministrada se reporta el inmueble con el alistamiento jurídico y comercial, sin embargo, según el documento de consulta en la Ventanilla Única de Registro VUR (en adelante VUR), del 22 de marzo de 2025³⁰ aún se encuentran activas las anotaciones números 17 y 20, la primera del 09-05-2006 “Radicación: 2006-37017. DEPOSITARIO PROVISIONAL A LA LONJA DEPROPIEDAD RAIZ DE BOGTA. (DESTINACION PROVISIONAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTESA: LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA”.

Así mismo la anotación: No 20 del 29-09-2022: “Radicación: 2022-67797Doc: CERTIF DE REGISTRO MINERO 143 del 2022-02-08 00:00:00 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ESPECIFICACION: 0506 DESTINACION PROVISIONAL RESOLUCION 143 DE 08-02-22. (DESTINACION PROVISIONAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.SA: INMOBILIARIA ALIANZA GROUP SAS NIT. 900381045”.

³⁰ Remitido por la SAE en respuesta al Numeral 3 del requerimiento No 2025EE0054448

Sumado a que, aunque se reporta con alistamiento comercial no se evidenciaron gestiones para promover la comercialización del inmueble.

3. En la información suministrada por la SAE el 14 de febrero de 2025 relacionada con los inmuebles sociales y no sociales administrados por la SAE³¹, en la columna “estado de ocupación” se relacionan las siguientes opciones de ocupación del activo: “Arrendado”, “Desocupado” “Destinado” “Ocupado”, y este inmueble se reportó en estado de ocupación “ocupado”; es decir, que se entiende que el inmueble estaba siendo utilizado o usufructuado por personas sin tener contrato de arrendamiento u otro documento legal que permitiera su ocupación. Es decir, bajo una ocupación irregular o ilegal.

Sin embargo, la SAE en respuesta al requerimiento radicado Sigedoc No 2025EE0054448 suministrada con el oficio con radicado No. 20251080123571 del 1 de abril de 2025 indica que: “*A la fecha el inmueble se encuentra arrendado con el contrato 3907 fechado del 1 de noviembre de 2011, no obstante, el contrato se encuentra en proceso de saneamiento conforme a la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO y esta publicado para arrendamiento en el portal de finca raíz en el siguiente enlace: <https://www.fincaraiz.com.co/detalle/10592272>.*”

Las falencias mencionadas se deben a la falta de control, seguimiento y gestión por parte de la SAE en la administración del inmueble, la cual ha sido realizada desde el año 2022 hasta el 1 de noviembre de 2024, a través de un depositario y, posteriormente, de manera directa, para ajustar el canon de arrendamiento, conforme al respectivo estimado de renta aprobado, así como para sanear el inmueble y alistarla para el proceso de comercialización.

Además, se evidencia la ausencia de medidas preventivas y correctivas orientadas a la actualización del inventario de los bienes inmuebles con extinción de dominio que se encuentran bajo administración, para contar con información confiable y de calidad.

El hallazgo en lo relacionado con el numeral 1) se presenta con connotación fiscal en cuantía \$85.017.424 y alcance disciplinario al tenor de los dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

Respuesta de la Entidad.

Mediante comunicación con Radicado No 20251080160561 del 6 de mayo de 2025³² la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

“(…)

³¹ Esta Información fue suministrada por la SAE el 14/02/2025, en el archivo denominado: Reporte Consolidado Inmuebles Sociedades 13-02-2025.

³² Sigedoc 2025ER0104530

Se hace necesario precisar que, como la entrega realizada por la liquidada DNE fue documental y no física, dentro de las actas de entrega se dejó la siguiente observación: (...)

Ahora bien, varios de los inmuebles fueron entregados por la liquidada DNE arrendados, entre esos el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1135864 el cual cuenta con contrato de arrendamiento del 21 de octubre de 2011, suscrito en la administración de DNE, el cual fijó pautas de incremento conforme a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003.

Ahora bien, con ocasión a las múltiples necesidades legislativas frente a los contratos de arrendamiento, se expidió la Ley 1955 de 2019 la cual a través del artículo 72 adicionó el parágrafo 6 del artículo 92 de la Ley 1708 de 2014 el cual le permitió a la SAE S.A.S. la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento.

A partir de la citada modificación, la SAE S.A.S. obtuvo la herramienta para terminar de manera anticipada los contratos de arrendamiento sobre los cuales se configurará alguna de las siguientes causales: (...)

Así las cosas, la SAE S.A.S. a través de sus Direcciones Territoriales inició la gestión de revisión contractual de los contratos que se pudieren enmarcar en las citadas circunstancias.

Puntualmente, frente al contrato de arrendamiento No. 3907 a continuación se describen las gestiones adelantadas para el saneamiento contractual:

- *La primera comunicación en la que se informó que el contrato 3907 no se encuentra conforme lo dispuesto en la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO se dio el pasado 15 de junio de 2023*
- *Como resultado de la solicitud de documentación inicial, la Gerencia de Riesgos Ética y Cumplimiento (GREC) hoy Oficina de Integridad Anticorrupción y Cumplimiento emitió un concepto de viabilidad el pasado 15 de julio de 2023.*
- *En paralelo, la Dirección Territorial realizó la actualización del estimado de renta del inmueble, entendiendo que lo anterior, es un requisito indispensable para el saneamiento del contrato 3907. Como resultado, se obtiene la aprobación del área técnica para el documento proyectado el 15 de agosto de 2023.*
- *Con el propósito de cumplir con otro requisito dispuesto en la metodología de Administración de los Bienes del FRISCO, se solicitó el 16 de febrero de 2024 a T S.A.S. adelantar un aprobado de póliza con una de las siguientes aseguradoras: El Libertador o Berkley.*

- *El pasado 27 de noviembre de 2024 se comunica a T S.A.S. la terminación del contrato de arrendamiento y se reitera la necesidad de gestionar el proceso saneamiento.*
- *Se realizó la actualización del concepto de OIAC con una respuesta emitida el 21 de febrero de 2025 (anexo)*
- *A la fecha se ha solicitado en reiteradas ocasiones la necesidad de suscribir una garantía para sanear el contrato por el valor del nuevo estimado de renta, estas se hicieron el pasado 4 de febrero de 2025 y reiterando el 28 de febrero de 2025 (anexo).*
- *No fue hasta el 29 de abril del 2025 que T S.A.S. remite un aprobado de póliza con Berkley, sin embargo, el mismo se suscribió por un valor de \$ 5,862,556, valor inferior al límite establecido en el estimado de renta de \$ 9.810.000.*
- *En aras de continuar con la productividad del inmueble y teniendo en cuenta que el cliente ha sido puntual en sus pagos, desde el área comercial se está realizando un seguimiento a dicho caso en aras de lograr un adecuado saneamiento o en su defecto una terminación de contrato en debida forma.*
(...):

Análisis de la respuesta

En primer lugar, la entidad inicia con un resumen de las condiciones en que fueron recibidos los inmuebles de la liquidada DNE, precisando que este inmueble fue entregado con contrato de arrendamiento suscrito el 21 de octubre de 2011. Señala, además que, dada las condiciones asociadas a dichos contratos, se expidió la Ley 1955 de 2019, la cual permite la terminación anticipada de estos contratos. Y que es partir de esta norma, se inició la revisión de los contratos con el fin de adelantar su proceso de saneamiento.

Posteriormente, hace una descripción de las acciones adelantadas desde el 15 de junio de 2023 a abril del 2025 en procura del saneamiento de este contrato, entre las cuales trae a colación los correos enviados al arrendatario del 4 y 28 de febrero de 2025 donde informa que una vez aprobado el procedimiento de debida diligencia se requiere el aprobado de la póliza que garantice el contrato por el valor del nuevo estimado de renta. Y en este último reitera que de lo contrario se informe la fecha de la entrega voluntaria del inmueble.

Los hechos expuestos confirman que, a 30 de marzo de 2025, la entidad no había aplicado de manera oportuna y efectiva las medidas legales y los procedimientos pertinentes a fin de ajustar el canon de arrendamiento al nuevo estimado de renta. No obstante, el contrato de arrendamiento ha continuado vigente con las condiciones de aumento del canon pactadas desde el año 2011. Lo anterior ha generado pérdidas en la productividad del inmueble por un valor de **\$85.017.424,00**, y, en consecuencia, una disminución en los ingresos para el Estado.

Lo detectado por la CGR obedece a la falta de aplicación de los procesos y metodología establecidos por la entidad para la actualización del canon de arrendamiento.

Por otra parte, la entidad no presenta argumentos frente a lo evidenciado sobre el saneamiento jurídico y alistamiento comercial; y en cuanto al reporte del estado de ocupación del inmueble, aunque la entidad envió un pantallazo de sigma que muestra al inmueble arrendado, en el archivo remitido a la Comisión Auditora se reportó como: “ocupado”; por lo tanto, lo observado se mantiene.

Evaluada y analizada de manera integral la respuesta remitida por la SAE, así como los soportes remitidos, el hallazgo se ratifica por las razones antes descritas, manteniendo las mismas connotaciones con que fue comunicado.

**Hallazgo No. 5. Ocupación irregular inmuebles por saneamiento³³ (D y F).
Cuantía \$88.314.520.**

El artículo 58 de la Constitución Política dispone que, en tratándose de bienes inmuebles provenientes de la extinción de dominio, resulta aplicable el principio de la función social y ecológica de la propiedad.

El artículo 209 de la Constitución Política establece: “*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de (...) eficacia, economía, celeridad, (...)*”

El artículo 267 de la constitución política consagra: “*El control fiscal es una función pública que ejercerá la Contraloría General de la República, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes de la Nación. (...)*”

La Ley 610 de 2000³⁴, en el artículo 3 define la gestión fiscal como “*(...) 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*”.

La Ley 1952 de 2019 código general disciplinario, consagra en su artículo 27, como falta disciplinaria: “*La falta disciplinaria puede ser realizada por acción u omisión en el cumplimiento de los deberes propios del cargo o función, o con ocasión de ellos, o por extralimitación de sus funciones.*

³³ Código APA CGR - COH_2330_2025-1-AU-FI

³⁴ Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías.



Cuando se tiene el deber jurídico de impedir un resultado, no evitarlo, pudiendo hacerlo equivale a producirlo”.

La ley 1708 de 2014, artículo 91 (Código de extinción de dominio), modificado por la ley 1849 de 2017, artículo 22 contempla:

Administración y destinación:

(...) “**PARÁGRAFO 3.** *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”.

- Artículo 92. 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 mecanismos consagrados en este artículo.*

(...)

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”.*

- 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”.

Resolución 300 de 2024, por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.,

(...) “**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.** Modifíquese el artículo décimo noveno de la Resolución No. 114 de 2024 (Funciones de la Dirección de asuntos legales misionales), el cual quedará así:

3. *Desarrollar las acciones requeridas para viabilizar y emitir los actos administrativos correspondientes a las órdenes de devolución, destinación definitiva de los activos conforme al marco normativo y en apoyo facultativo, a las Direcciones Territoriales sobre los de desalojo de los activos administrados por la SAE S.A.S.*

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Modifíquese el artículo vigésimo segundo de la Resolución No. 114 de 2024 (Funciones de las Direcciones Territoriales), el cual quedará así:

1. *Adelantar los procesos de diagnóstico y alistamiento para la administración de los inmuebles no sociales recibidos de conformidad con los lineamientos establecidos por la Sociedad.*
2. *Adelantar las gestiones de saneamiento administrativo, tributario y físico, de los activos puestos a disposición de la Sociedad, logrando su disponibilidad garantizando la productividad de los activos.*
5. *Elaborar, y tramitar los actos administrativos relacionados con la facultad de policía administrativa, así como gestionar la recuperación de los activos, representando a la SAE S.A.S. en las diligencias administrativas y policivas.*
6. *Realizar o monitorear la elaboración de los estimados de renta de los inmuebles, facilitando la productividad de estos. (...)"*

P-DP2-206 Procedimiento solicitud de inicio de acciones legales para ocupantes ilegales, contemplado dentro de la entidad auditada con el fin de:

“Verificar y realizar gestiones tendientes a la recuperación de los recursos que por causa de los ocupantes irregulares de los bienes inmuebles rurales y urbanos no sociales, administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. bajo los mecanismos de administración directa o por depósito provisional.”

T-DP2-003 Protocolo de desalojos de bienes – procedimiento alistamiento de activos, diagnóstico y alistamiento de activos (P-DP1-042) en concordancia con la metodología de administración de los bienes Frisco versión 17, del 30/12/2023 y versión 18 del 18/02/2025:

(...) “El protocolo tiene como propósito orientar al personal de SAE, encargado de realizar los desalojos a los Bienes Inmuebles en cuanto a la Información que debe conocer y acciones a realizar previamente, durante y posterior al desarrollo del bien, lo anterior implica que su obligatoriedad es exclusiva para los funcionarios de SAE y en ningún escenario constituye una guía de operación para las entidades acompañantes. (...)"

En la visita realizada al territorial sur de la SAE del 07 al 11 de abril de 2025, la auditoría realizada por la CGR evidenció que varios bienes inmuebles urbanos administrados por la SAE en la ciudad de Cali se encuentran ocupados irregularmente por terceros sin título legal, sin que a la fecha la SAE haya logrado su recuperación material, ni ejercido acciones diligentes para desalojarlos, lo cual impide al Estado disponer libremente de esos bienes y generar valor a partir de ellos.



La SAE, como depositaria y administradora legal de los inmuebles extintos, tiene la obligación jurídica de velar por su integridad y recuperación; la ocupación irregular de un bien implica que el Estado está siendo despojado fácticamente de la tenencia del activo, impidiéndole desarrollar proyectos en el predio, u ofrecerlo en venta o arriendo.

Además, existe riesgo de deterioro o daño por el uso no autorizado al no adelantar gestiones oportunas y eficaces para desalojar a los ocupantes ilegales, con lo cual la SAE estaría incumpliendo sus deberes funcionales de custodia.

A continuación, se relacionan los inmuebles ocupados de manera irregular:

1. FMI 370-625460 / 370-625462 (F) (D)

Los inmuebles se encuentran ubicados, en la carrera 1 D 1 # 44 – 20 y calle 45 # 1 D 1 -20 (Bodegas contiguas) en la ciudad de Cali, y fueron incautados el 14 de julio de 2004, se encuentra extinto al 100% desde el 22 de agosto de 2011, cuentan con un avalúo comercial de \$847.228.044 (Ochocientos cuarenta y siete millones doscientos veintiocho mil cuarenta y cuatro pesos M/CTE) y \$879.339.063 (Ochocientos setenta y nueve millones trescientos treinta y nueve mil sesenta y tres pesos M/CTE) respectivamente y con estimado de renta del 29/04/2023 por \$11.420.000 (Once millones cuatrocientos veinte mil pesos M/CTE); se identificó que se encuentran ocupados irregularmente desde el 20 de agosto de 2024, fecha desde la cual no registran pagos por arrendamiento.

El predio está compuesto por dos matrículas inmobiliarias y las construcciones cuentan con tipología de bodega y se encuentran unidas físicamente.

El FMI 370-625460 con acceso sobre la carrera 1D1 consta de un espacio grande con doble altura que funciona como taller, a un costado se encuentra un espacio que puede ser usado como local con acceso directo desde la calle, batería de baños, oficina abierta y unas escaleras que conducen al segundo nivel.

Este segundo nivel está distribuido en dos oficinas con un baño (lavamanos y sanitario), un hall, zona con baño (lavamanos y sanitario), una cocineta, dos salas una con baño completo, otra con un mueble en madera empotrado y un mesón con lavaplatos.

El FMI 370-625462 consta de un espacio grande con doble altura con acceso sobre la Calle 45, también hay dos baños y un cuarto pequeño. Al segundo piso se accede por unas escaleras metálicas y llegan a una pequeña sala que también se conecta con el segundo piso que pertenece al otro folio.

Estos folios de matrícula inmobiliaria hacen referencia a los contratos 1528 y 1529 suscritos con el señor JASR el 29 de agosto de 2011 y que estaban vigentes hasta

el 20 de agosto de 2024, estos contratos venían desde la extinta DNE y la SAE requirió al arrendatario para realizar el saneamiento del contrato y actualizar el canon de arrendamiento, según el artículo 72 de la Ley 1708 de 2014.

El valor del canon de arrendamiento que pagaba el arrendatario era de:

Tabla 10
Canon de arrendamiento anterior y estimado de renta vigente (Cifras en pesos)

1528 → \$843.272 + IVA	1529 → \$821.486 + IVA
El estimado de renta vigente hasta el 31 de mayo de 2025, es de 11.420.000 + IVA	

Elaborado por: Equipo auditor

Fuente: Acta de visita SAE - CGR

El 03/11/2023 el arrendatario recibió invitación para sanear con los radicados 20231700466861 para el contrato No. 1529 y 20231700466831 para el contrato No. 1528, mediante correo electrónico se le remitió el 15 de noviembre del 2023 toda la información para continuar con el proceso de saneamiento, posteriormente, una de las comerciales realizó gestión de seguimiento al caso, y le solicitó sanear ofreciéndole aplicar la fórmula costo beneficio, realizando un descuento al canon, no obstante, no se evidenció respuesta de su parte.

Por tal razón y teniendo en cuenta que sus contratos no cumplían lo ordenado por la SAE, se procedió a realizar una terminación unilateral anticipada según lo establece la norma.

El Comité Regional No. 26 de 31 de julio 2024 aprobó las terminaciones de ambos contratos, 10 meses después de iniciar la solicitud de invitación a sanear y en vista que el arrendatario no dio respuesta frente al proceso de saneamiento.

Terminados los contratos se solicitó la entrega voluntaria de los predios el día 20 de agosto del 2024 a las 10 am. No obstante, no fue posible la entrega por parte del arrendatario y con los contratos terminados unilateralmente, se convierte en ocupante irregular, lo que da pie a solicitar un desalojo con las funciones de policía administrativa que posee esta entidad³⁵, a la fecha de la visita fiscal realizada por la CGR aún se encontraban como ocupantes irregulares de las mismas, donde no solo se almacenan bienes de la empresa bodega del mueble, sino que también se elaboran los mismos.

A la fecha la SAE S.A.S no ha adelantado las gestiones necesarias y acciones que correspondan para la administración del inmueble y no se ha hecho uso de las funciones de policía administrativa que tiene la Entidad, a fin de recuperar el bien en proceso.

³⁵ De acuerdo con el artículo 91 parágrafo 3 de la Ley 1708 del 2014.

Lo anterior por deficiencia operativa y de control en la administración de los bienes, lo que genera pérdidas económicas para la Entidad, ya sea por no percibir cánones de arrendamiento o una posible pérdida definitiva del dominio sobre el bien.

Hallazgo con connotación disciplinaria y fiscal por valor de \$88.314.520 (Ochenta y ocho millones trescientos catorce mil quinientos veinte pesos m/cte), desagregados de la siguiente manera:

Tabla 11
Cuantía hallazgo fiscal

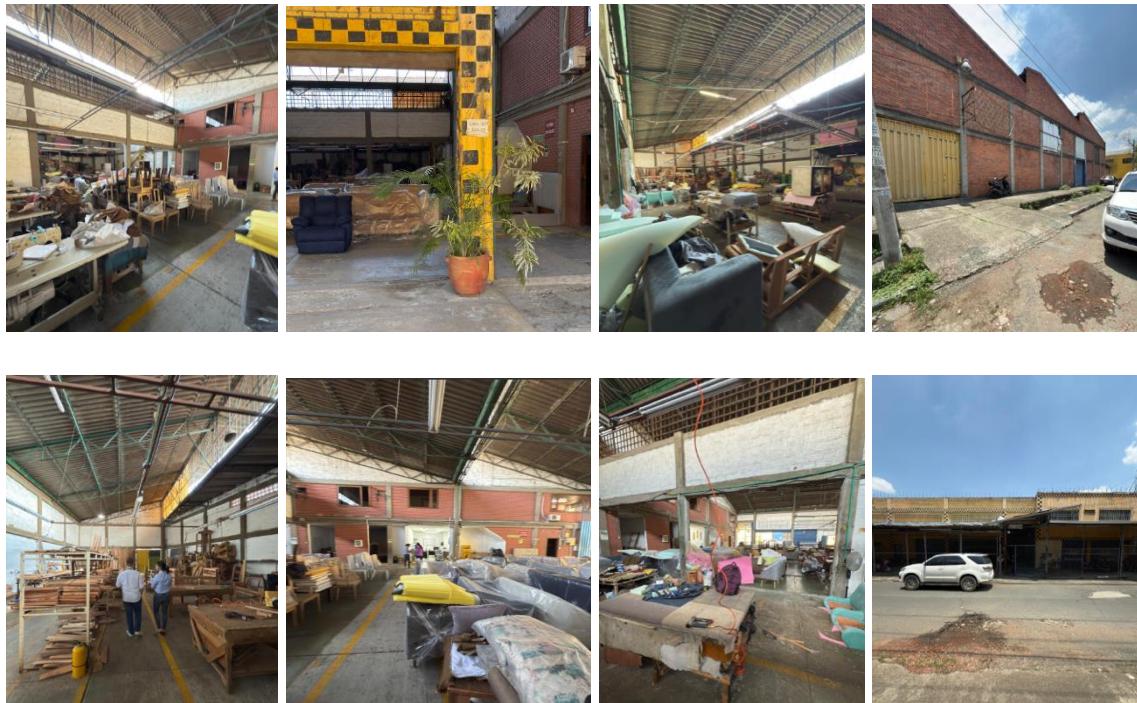
FMI	Fecha ocupación	Estimado de renta	Tiempo de ocupación	Valor detrimento patrimonial
370-625460	20 de agosto de 2024	11.420.000	7 meses y 22 días	\$88.314.520
370-625462				

Elaborado por: Equipo auditor

Fuente: Acta de visita SAE - CGR

Que corresponden al estimado de renta, desde la fecha de ocupación irregular y hasta el día de la visita de la CGR (11 de abril de 2025). Con base en el artículo 9 de la ley 610 de 2000, la cual contempla el término de caducidad y/o prescripción de la acción fiscal en 5 años, y teniendo en cuenta el hecho generador del daño al patrimonio público en este caso, la acción fiscal se encuentra vigente hasta el 23 de agosto de 2029.

Imagen No. 1
Fotos visita CGR 11 de abril de 2025.



Fuente: Elaboración propia a partir de Visita SAE – CGR 07 al 11 de abril

Con base en lo expuesto en este caso (**FMI 370-625460/462**), la CGR concluye que el valor total de lo observado es de \$88.314.520 (ochenta y ocho millones trescientos catorce mil quinientos veinte pesos m/cte) lo que genera un daño al patrimonio público en los términos establecidos en el artículo 6 de la Ley 610 de 2000 y presunta incidencia disciplinaria al tenor de lo contemplado en el artículo 38 de la Ley 1952 de 2019 por concepto del uso y disfrute no autorizado de bienes públicos sin retribución alguna y la pérdida de su rentabilidad durante el periodo de ocupación ilegal.

2. FMI 370-394860

El local se encuentra ubicado en la calle 18 # 111 25, en el centro comercial hacienda campestre barrio Pance, en la ciudad de Cali.

El bien inmueble fue incautado el 09 de noviembre de 2000 y se encuentra extinto al 100% desde el 22 de noviembre de 2010, cuenta con un avalúo comercial de \$1.193.667.453 (Mil ciento noventa y tres millones seiscientos sesenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos M/CTE) y con estimado de renta del 27/02/2024 de \$10.650.000 (Diez millones seiscientos cincuenta mil pesos M/CTE); se identificó que se encuentra ocupado irregularmente desde el mes de febrero de 2024 y no se registran desde la fecha y en adelante pagos por concepto de arrendamiento, ni con el canon anterior, ni con el estimado de renta vigente.

Las vías de acceso al local, ubicado dentro del centro comercial se encuentran en buen estado de conservación, con acceso vehicular y peatonal. En el sector predomina el uso residencial multifamiliar, también usos educativos como Universidad Libre Cali Campus Valle del Lili, Colegio Bilingüe Bennett, Universidad Autónoma De Occidente, entre otros.

Se trata del Local No 8 donde actualmente funciona el negocio comercial La Maldita Primavera, al interior cuenta con espacio libre para adecuar según el requerimiento del cliente, 1 baño, mezzanine. Acabados piso en cerámica tipo ajedrez, paredes estucadas y pintadas. El primer piso cuenta con un área 155.69 M2 y el Mezzanine según los planos es de 65.93 M2. (Estas medidas son del local original, el cliente a realizado adecuaciones, como adición de zonas alquiladas por la administración y modificación realizada al mezzanine.)

Estos folios de matrícula inmobiliaria hacen referencia al contrato 1439 suscrito con el señor MDB el 01 de junio del 2000 y que estaba vigente hasta el 01 de febrero de 2024, este contrato venía desde la extinta DNE y la SAE requirió al arrendatario para realizar el saneamiento del contrato y actualizar el canon de arrendamiento, según el artículo 72 de la Ley 1708 de 2014.



El valor del canon de arrendamiento que pagaba el arrendatario era de:

Tabla 12
Canon de arrendamiento anterior y estimado de renta vigente

1439 → \$1.476.942 + IVA
El estimado de renta vigente, es de \$10.650.000 + IVA

Elaborado por: Equipo auditor

Fuente: Acta de visita SAE - CGR

El 12 de marzo de 2024 la SAE emite correo electrónico al señor MDH, el cual se le informa que el contrato No.1439 fue terminado toda vez que no recibió su respuesta ante la propuesta de realizar el saneamiento, comunicada en dos oportunidades.

Posterior a ello, fue notificada dicha determinación mediante Orfeo No.20241700013891 de enero de 2024. Ante la manifestación de querer continuar con el inmueble, se le informó sobre el estudio de mercado realizado por el área encargada, el cual arrojó que el canon es de \$10.650.000 pesos + IVA, del predio ubicado en calle 18 No.111-25 local 8 Centro Comercial Hacienda Campestre. Así mismo, se le informa que mediante contrato de transacción debe reconocer los meses de enero, febrero, marzo y abril que se dejaron de pagar. Finalmente, se le informó el listado de requisitos para el nuevo contrato de arrendamiento.

El 13 de marzo de 2024 se recibe solicitud de arrendamiento de parte del señor MDH y el 16 de abril de 2024 la SAE emite respuesta, la cual concluye que el solicitante debe enviar: "en un término de cinco (05) días hábiles su respuesta al presente escrito, considerando que en varios de los puntos se menciona que se deben realizar correcciones. Siendo así, las opciones posibles son la aceptación del canon propuesto por la SAE para la suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, o la corrección del avalúo sugerido por el arrendatario siguiendo los puntos mencionados previamente para presentarlo nuevamente a la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración para su revisión y consideración; o adicionalmente quedarían las opciones de entrega voluntaria o retoma del inmueble.

El 5 de diciembre de 2024 se atiende al señor MDH en las instalaciones de la SAE, con el objetivo de que conozca el estimado de renta actualizado, se le explica la figura costo-beneficio para que presente propuesta y suscribir contrato de arrendamiento nuevo, comprometiéndose a presentar su propuesta con plazo máximo del 13 de diciembre de 2024. El 27 de enero de 2025, se brinda respuesta a escrito del 9 de diciembre de 2024 - Propuesta Económica Contrato 1439, del señor MDH, y se le informa que: "ésta no es viable bajo los parámetros comerciales de la entidad toda vez que se menciona un valor 72% por debajo del canon de arrendamiento estipulado para el bien (\$2.953.884) que no pasa el estudio de costo beneficio.

Al no llegar un acuerdo entre las partes, la Sociedad de Activos Especiales le solicita la entrega voluntaria para el 20 de febrero de 2025 a las 10:00 a.m, pero la misma no se llevó a cabo.

Durante el tiempo transcurrido la entidad dejó de percibir los valores referentes a canon de arrendamiento, teniendo en cuenta la ocupación irregular que presentaba el inmueble, no se ejecutaron las acciones necesarias a tiempo, a fin de recuperar el bien en proceso. Hallazgo con connotación disciplinaria por deficiencia operativa y de control en la administración de los bienes, lo que genera pérdidas económicas para la Entidad, ya sea por no percibir cánones de arrendamiento del bien.

Imagen No. 2
Fotos de la fachada visita CGR 11 de abril de 2025.



Fuente: Elaboración propia a partir de Visita SAE – CGR 07 al 11 de abril

Desde la perspectiva del control de gestión e institucional, se evidencia una falla administrativa por parte de la SAE en el cumplimiento de su misión. Esta irregularidad denota debilidades en los controles internos de la entidad y posibles deficiencias en la planeación y ejecución de estrategias de recuperación de activos.

El principio de eficacia administrativa (art. 209 C.P.) exige que las entidades obtengan los fines previstos por la ley; en este caso, el fin es la recuperación material de los bienes para su administración en beneficio del Estado.

La inacción o la acción tardía vulnera también el principio de moralidad y legalidad, puesto que tolerar por omisión la usurpación de bienes públicos supone un desconocimiento de la ley (que manda su recuperación) y podría interpretarse como aquiescencia con un hecho ilegal.

Legalmente, la SAE cuenta con herramientas suficientes para atender estas situaciones. El no ejercicio diligente de estas facultades redunda en un perjuicio fiscal: por cada predio ocupado ilegalmente, el Estado deja de percibir potenciales ingresos.

Finalmente, a manera de conclusión, se deja constancia de que el FMI **370-625460** / **370-625462** tiene connotaciones fiscal y disciplinaria, mientras que el FMI **370-394860** tiene connotación administrativa.

Respuesta entidad

Mediante oficio No. 20251080162591 de fecha 7 de mayo³⁶, recibida mediante correo electrónico de fecha 8 de mayo de 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

“La Sociedad de Activos Especiales S.A.S se permite atender la presente observación de la siguiente manera:

FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-625460 370-625462:

Previo a atender su requerimiento, la SAE S.A.S. se permite precisar que, recibió el inventario de bienes que conforman el FRISCO de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes conforme a lo dispuesto en el Decreto 1335 de 2014, en virtud de los cuales se estableció el cronograma de entrega, clase de información a entregar y el cómo se deberán entregar los archivos, parámetros establecidos en los siguientes artículos:

- Artículo 3. Cronograma para la finalización de la liquidación,
- Artículo 6. Contenido de la información en cada una las entregas y revisión
- Artículo 11. De la entrega de archivos.

Así las cosas, y teniendo en cuenta lo establecido en los decretos y la Ley, se procedió con la realización de mesas de trabajo entre la liquidada DNE y la SAE S.A.S., con el fin de que la DNE entregara la información relacionada con la operación y gestión realizada sobre los bienes del FRISCO, la cual fue producto de la labor de depuración adelantada con los activos que lo componen, así como, de las bases de datos existentes donde reposaba la información de los bienes administrados.

Así las cosas, se hace necesario precisar que, como la entrega realizada por la liquidada DNE fue documental y no física dentro de las actas de entrega se dejó la siguiente observación:

“(...)3.4. La Sociedad de Activos Especiales S.A.S establece que sobre las características, congruencia y veracidad de la información que la base de datos entregada contiene; se reserva la facultad de verificación, validación y actividades que ejecutará como parte de sus gestiones como administrador del FRISCO y sobre las cuales presentará reporte mensual de avance al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y al Ministerio de Justicia y del Derecho. (...)"

³⁶ Sagedoc 2025ER0104531

Ahora bien, varios de los inmuebles fueron entregados por la liquidada DNE arrendados, entre esos los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-625460 370-625462 los cuales cuentan con contrato de arrendamiento suscrito en la administración de DNE, el cual fijó pautas de incremento conforme a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003.

Ahora bien, con ocasión a las múltiples necesidades legislativas frente a los contratos de arrendamiento, se expidió la Ley 1955 de 2019 la cual a través del artículo 72 adicionó el parágrafo 6 del artículo 92 de la Ley 1708 de 2014 el cual le permitió a la SAE S.A.S. la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento.

A partir de la citada modificación, la SAE S.A.S. obtuvo la herramienta para terminar de manera anticipada los contratos de arrendamiento sobre los cuales se configurará alguna de las siguientes causales:

- 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.*

Así las cosas, la SAE S.A.S. a través de su Dirección Territorial Sur se inició la gestión de revisión contractual de los contratos que se pudieren enmarcar en las citadas circunstancias.

Puntualmente, frente a los contratos de arrendamiento No. 1428 y 1429 la SAE S.A.S. identificó que los mismos NO se acogían a las condiciones establecidas en la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO, principalmente porque no contaban con una póliza de arrendamiento, aunado a que el valor del canon no se encontraba acorde a los precios del mercado. Así las cosas, en el mes de noviembre de 2023, mediante comunicaciones 20231700466861 y 20231700466831, la SAE S.A.S. procedió a comunicar al arrendatario la invitación a efectuar el respectivo saneamiento contractual, indicándole la necesidad de acogerse al mismo.

Debido a la renuencia del arrendatario a acogerse al saneamiento contractual, en el mes de julio de 2024, el comité asincrónico no. 26 de 2024 declaró la terminación de los contratos de arrendamiento No. 1428 y 1429 de manera unilateral.

Con base en lo anterior, mediante comunicación No. 20241700397031 se comunica al arrendatario la terminación de los contratos de arrendamiento y en el mismo documento se fija como fecha de entrega voluntaria de los inmuebles, el día 20 de agosto de 2024. Llegada la fecha señalada, la SAE S.A.S. hace presencia en los inmuebles, pero el arrendatario no efectúa la entrega de los mismos, argumento tener en trámite una acción de tutela, la cual fue fallada a favor de SAE S.A.S., por lo que se constituye como ocupante irregular.

A la fecha, la SAE S.A.S. se encuentra efectuando las gestiones para emitir acto administrativo de las facultades de policía administrativa contempladas en el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, una vez emitido el acto se fijará fecha para adelantar diligencia de desalojo.

Ahora bien, frente a su observación en la que manifiesta “Lo anterior por deficiencia operativa y de control en la administración de los bienes, lo que genera pérdidas económicas para la Entidad, (...) una posible pérdida definitiva del dominio sobre el bien (...)” la SAE S.A.S. se permite precisar para todos los bienes en administración del FRISCO, incluido en los que se encuentran en el presente oficio que, el legislador ha determinado la prescripción como un “modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”, (Art. 2512 del Código Civil).

Con apoyo en esta noción, la prescripción exterioriza dos especies: adquisitiva y extintiva. La primera tiene su campo reservado para la adquisición de derechos reales, y también se le conoce con el nombre de usucapión; y la segunda, tiene lugar en la extinción de las obligaciones y acciones en general, y por algunos recibe la denominación de liberatoria.

Así las cosas, para el buen suceso de la pretensión de prescripción adquisitiva, la parte demandante debe comprobar satisfactoriamente los requisitos estructurales de ese modo de adquisición de las cosas ajenas. La doctrina, con fundamento en la ley, viene sosteniendo que son elementos axiológicos de la usucapión los siguientes:

- a) *Posesión material en el prescribiente;*
- b) *Que la posesión material cubra el lapso establecido por la ley;*
- c) *Que la posesión se haya ejercitado en forma ininterrumpida; y*
- d) *Que se trate de un bien susceptible de adquirirse por prescripción (Arts. 2518, 2519, 2521, 2528, 2529, 2532 del C.C.).*

No obstante, los inmuebles administrados por la SAE S.A.S. cuenta con medidas cautelares debidamente inscritas en los folios de matrícula inmobiliaria señalado, producto de un proceso de extinción de dominio.

En virtud de lo expuesto, se tiene que el artículo 63 de la Constitución consagra que los bienes de uso público entre otros son inalienables, imprescriptibles e inembargables, en concordancia con ello, el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso, indicó lo siguiente:

“(...)4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación. (...)"

Dado lo anterior, para el caso en concreto, se debe indicar que, las personas que pretendan adquirir bienes de la SAE S.A.S. por prescripción nunca cumplirán con los requisitos establecidos por la Corte Suprema de Justicia para el buen curso de la usucapión, esto es, intentarla sobre un bien imprescriptible; por ende, nos encontramos frente al fenómeno de falta de legitimación en la causa por activa de quien pretende usucapir, lo anterior por cuanto, nos encontramos frente a un bien que no es susceptible de ganar su dominio por prescripción.

Esto derivado que no existe dicha legitimación en la causa cuando el demandante pretenda adquirir por prescripción adquisitiva de dominio un bien que es de titularidad estatal, por ende, no reúne a plenitud, los presupuestos para acceder a las pretensiones de la demanda, en cuanto se trata de un proceso con nula vocación de prosperar por cuanto el activo pretendido en prescripción adquisitiva tiene la naturaleza de bien fiscal, y por tanto, cuenta con la protección de carácter constitucional y legal de imprescriptibilidad.

Los archivos mencionados se remiten en digital adjuntos, en carpeta denominada "Observaciones 5" subcarpeta con la identificación de los folios de matrícula inmobiliaria.

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-394860:

RESPUESTA: En concordancia con la información suministrada en líneas precedentes, la SAE S.A.S. inicio las gestiones para identificar los contratos de arrendamiento que no se encontraban acorde con la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO.

Puntualmente, frente al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-394860 el cual contaba con el contrato de arrendamiento No. 1439, se identificó que el mismo no se encontraba acorde a los lineamientos planteados en la Metodología.

Así las cosas, la SAE S.A.S. mediante ORFEO No. 20231700144501 de abril de 2023 efectuó la invitación a realizar saneamiento contractual sobre el contrato No. 1439, frente al cual el arrendatario guardó silencio.

Posteriormente, en el mes de octubre de 2023 mediante comunicación ORFEO No. 20231700379641, le fue reiterada al arrendatario la invitación a realizar el saneamiento del contrato.

Teniendo en cuenta la renuencia del arrendatario a acceder al saneamiento del contrato, el comité regional No. 01 de 12 diciembre de 2023 procedió a declarar la terminación del contrato de arrendamiento unilateralmente.

Mediante ORFEO No. 20241700013891 la SAE S.A.S. comunicó la terminación unilateral del contrato, pposteriormente(sic), el ocupante realizó acercamientos con Entidad para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, pero la oferta presentada no era viable y no se logró concretar la suscripción de un nuevo contrato acorde a las políticas dispuestas en la Metodología de Administración.

Por todo lo anterior, se procedió emitir la Resolución No. 547 de 2024 a través de la cual se otorgan facultades de policía administrativa contemplados en el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 y se llevó a cabo la diligencia de recuperación material del inmueble, el pasado 23 de abril de 2025, la cual fue exitosa.

Los archivos mencionados se remiten en digital adjuntos, en carpeta denominada “Observaciones 5” subcarpeta con la identificación del folio de matrícula inmobiliaria.

Ahora bien, frente a la apreciación realizada en la observación:

“(...) Desde la perspectiva del control de gestión e institucional, se evidencia una falla administrativa por parte de la SAE en el cumplimiento de su misión. Esta irregularidad denota debilidades en los controles internos de la entidad y posibles deficiencias en la planeación y ejecución de estrategias de recuperación de activos.

El principio de eficacia administrativa (art. 209 C.P.) exige que las entidades obtengan los fines previstos por la ley; en este caso, el fin es la recuperación material de los bienes para su administración en beneficio del Estado.

La inacción o la acción tardía vulnera también el principio de moralidad y legalidad, puesto que tolerar por omisión la usurpación de bienes públicos supone un desconocimiento de la ley (que mandata su recuperación) y podría interpretarse como aquiescencia con un hecho ilegal.

Legalmente, la SAE cuenta con herramientas suficientes para atender estas situaciones. El no ejercicio diligente de estas facultades redunda en un perjuicio fiscal: por cada predio ocupado ilegalmente, el Estado deja de percibir potenciales ingresos

Con base en lo expuesto en ambos casos (FMI 370-625460/462 y 370-394860), la CGR concluye que el valor total de lo observado es de \$240.964.520 (Doscientos cuarenta millones novecientos sesenta y cuatro mil quinientos veinte pesos M/CTE), lo que genera un daño al patrimonio público en los términos establecidos en el artículo 6 de la Ley 610 de 2000 y presunta incidencia disciplinaria al tenor de lo

contemplado en el artículo 38 de la Ley 1952 de 2019 or(sic) concepto del uso y disfrute no autorizado de bienes públicos sin retribución alguna y la pérdida de su rentabilidad durante el periodo de ocupación ilegal. (...)"

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. se permite reiterar que, las personas que pretendan adquirir bienes de la SAE S.A.S. por prescripción nunca cumplirán con los requisitos establecidos por la Corte Suprema de Justicia para el buen curso de la usucapión, esto es, intentarla sobre un bien imprescriptible; por ende, nos encontramos frente al fenómeno de falta de legitimación en la causa por activa de quien pretende usucapir, lo anterior por cuanto, nos encontramos frente a un bien que no es susceptible de ganar su dominio por prescripción.

Esto derivado que no existe dicha legitimación en la causa cuando el demandante pretenda adquirir por prescripción adquisitiva de dominio un bien que es de titularidad estatal, por ende, no reúne a plenitud, los presupuestos para acceder a las pretensiones de la demanda, en cuanto se trata de un proceso con nula vocación de prosperar por cuanto el activo pretendido en prescripción adquisitiva tiene la naturaleza de bien fiscal, y por tanto, cuenta con la protección de carácter constitucional y legal de imprescriptibilidad.

Del mismo modo, la SAE S.A.S. se permite precisar que, no ha existido daño patrimonial al Estado, pues, con base en la definición del artículo 6º de la Ley 610 del 2000, 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” no se da per se, sino que se atribuye “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”.

Es decir, es clara la norma al señalar que ese daño patrimonial al Estado se da un por una conducta del agente “antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna”. No obstante, del análisis de las pruebas se pudo observar que la SAE S.A.S. desplegó conductas tendientes a una gestión económica, eficaz, eficiente y oportuna, manteniendo actualizado su reporte de los inmuebles, buscando la productividad comercial de los mismos.”

Análisis de respuesta

Analizados los argumentos presentados por la Entidad se concluye lo siguiente:

1. Con respecto a los folios de matrícula inmobiliaria 370-625460 370-625462 la Entidad reporta una secuencia de hechos ya conocidos por la CGR, descritos precisamente en la visita fiscal del mes de abril de 2025. De esta narración se tiene la información contractual de arrendamiento, y finalmente la decisión de la terminación unilateral por parte de la SAE, por la falta de saneamiento del respectivo contrato, teniendo en cuenta los requisitos que consagró la sociedad de activos especiales frente a los contratos que subsistían desde tiempos de la extinta DNE.

La entidad auditada en su respuesta expone cómo funciona normativamente la prescripción frente a los bienes inmuebles ocupados irregularmente no se desvirtúan los fundamentos de hecho y derechos planteados en la observación, que dan pie al hallazgo.

Igualmente, la SAE expone acciones a realizar internamente para solucionar la ocupación irregular objeto de la presente observación; sin embargo, frente a los hechos que se mencionaron en el hallazgo, la entidad auditada no desestima ni desvirtúa lo observado por el ente de control, por lo tanto, se mantiene el hallazgo con sus respectivas incidencias.

2. Con respecto al folio de matrícula inmobiliaria **370-394860** la Entidad confirma la información descrita por la CGR frente a la situación jurídica del inmueble (contrato de arrendamiento, terminación unilateral por saneamiento y demás) teniendo en cuenta los requisitos que consagró la ley 1708 de 2014 a la sociedad de activos especiales frente a los contratos que subsistían desde tiempos de la extinta DNE.

Desde la fecha de ocupación irregular y hasta el desalojo efectuado transcurrieron más de 13 meses, frente a lo cual no hay pronunciamiento por parte de la SAE: la Contraloría observa la falta de gestión para recuperar la productividad durante este tiempo, aun pudiendo hacer efectiva la resolución de desalojo no 547 del 22 de julio de 2024, que no se llevó a cabo hasta el 23 de abril de 2025. La falta de gestión, cuidado y seguimiento sobre el bien administrado también se evidencia en como el ocupante irregular, logró realizar adecuaciones no permitidas sobre el local, tomando zonas no permitidas del centro comercial donde se ubica para modificar las medidas del tamaño del local original y ampliar espacios como el mezanine.

Si bien la SAE S.A.S. desplegó ciertas conductas para cumplir los lineamientos establecidos por la ley 1708 de 2014, los mismos fueron insuficientes para percibir durante el tiempo de ocupación irregular la productividad del inmueble.

Finalmente, La inacción o la acción tardía vulnera también el principio de moralidad y legalidad, puesto que tolerar por omisión la ocupación irregular de bienes públicos supone un desconocimiento de la ley (que mandata su recuperación) y podría interpretarse como aquiescencia con un hecho ilegal.

La respuesta dada por la entidad no desestima ni desvirtúa lo planteado por el ente de control, por lo tanto, se mantiene el hallazgo.

Hallazgo No. 6. Ocupación irregular inmueble FMI 370-328529 y 370-268812.³⁷

El artículo 58 de la Constitución Política dispone que, en tratándose de bienes inmuebles provenientes de la extinción de dominio, resulta aplicable el principio de la función social y ecológica de la propiedad.

³⁷ Código APA CGR - COH_2391_2025-1-AU-FI

El artículo 209 de la Constitución Política establece: “*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de (...) eficacia, economía, celeridad, (...)*”

El artículo 267 de la constitución política consagra: “*El control fiscal es una función pública que ejercerá la Contraloría General de la República, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes de la Nación. (...)*”

La ley 1708 de 2014, artículo 91 (Código de extinción de dominio), modificado por la ley 1849 de 2017, artículo 22 contempla:

- Administración y destinación:

(...) “**PARÁGRAFO 3.** *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”.

- Artículo 92. 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 mecanismos consagrados en este artículo.*

...

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”.*

- 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”.

Resolución 300 de 2024, por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.,

(...) “ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Modifíquese el artículo décimo noveno de la Resolución No. 114 de 2024 (Funciones de la Dirección de asuntos legales misionales), el cual quedará así:

3. Desarrollar las acciones requeridas para viabilizar y emitir los actos administrativos correspondientes a las órdenes de devolución, destinación definitiva de los activos conforme al marco normativo y en apoyo facultativo, a las Direcciones Territoriales sobre los de desalojo de los activos administrados por la SAE S.A.S.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Modifíquese el artículo vigésimo segundo de la Resolución No. 114 de 2024 (Funciones de las Direcciones Territoriales), el cual quedará así:

- 1. Adelantar los procesos de diagnóstico y alistamiento para la administración de los inmuebles no sociales recibidos de conformidad con los lineamientos establecidos por la Sociedad.*
- 2. Adelantar las gestiones de saneamiento administrativo, tributario y físico, de los activos puestos a disposición de la Sociedad, logrando su disponibilidad garantizando la productividad de los activos.*
- 5. Elaborar, y tramitar los actos administrativos relacionados con la facultad de policía administrativa, así como gestionar la recuperación de los activos, representando a la SAE S.A.S. en las diligencias administrativas y policivas.*
- 6. Realizar o monitorear la elaboración de los estimados de renta de los inmuebles, facilitando la productividad de estos. (...)"*

P-DP2-206 Procedimiento solicitud de inicio de acciones legales para ocupantes ilegales, contemplado dentro de la entidad auditada con el fin de:

“Verificar y realizar gestiones tendientes a la recuperación de los recursos que por causa de los ocupantes irregulares de los bienes inmuebles rurales y urbanos no sociales, administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. bajo los mecanismos de administración directa o por depósito provisional.”

T-DP2-003 Protocolo de desalojos de bienes – procedimiento alistamiento de activos, diagnóstico y alistamiento de activos (P-DP1-042) en concordancia con la metodología de administración de los bienes Frisco versión 17, del 30/12/2023 y versión 18 del 18/02/2025:

(...) “El protocolo tiene como propósito orientar al personal de SAE, encargado de realizar los desalojos a los Bienes Inmuebles en cuanto a la Información que debe conocer y acciones a realizar previamente, durante y posterior al desarrollo del bien, lo anterior implica que su obligatoriedad es exclusiva para los funcionarios de SAE y en ningún escenario constituye una guía de operación para las entidades acompañantes. (...)"

En la visita realizada a la territorial sur de la SAE del 07 al 11 de abril del 2025, la auditoría evidenció que varios bienes inmuebles urbanos administrados por la SAE en la ciudad de Cali se encuentran ocupados irregularmente por terceros sin título

legal, sin que a la fecha la SAE haya logrado su recuperación material, ni ejercido acciones suficientemente diligentes para desalojarlos, lo cual impide al Estado disponer libremente de sus bienes y generar valor a partir de ellos.

La SAE, como depositaria y administradora legal de los inmuebles extintos, tiene la obligación jurídica de velar por su integridad y recuperación; la ocupación irregular de un bien implica que el Estado está siendo despojado fácticamente de la tenencia del activo, con posibles consecuencias negativas ya que no se pueden desarrollar proyectos en el predio, ni ofrecerlo en venta o arriendo.

Además, existe riesgo de deterioro o daño por el uso no autorizado y al no adelantar gestiones oportunas y eficaces para desalojar a los ocupantes ilegales, la SAE podría estar incumpliendo sus deberes funcionales de custodia.

1. FMI 370-328529

Inmueble localizado al Sur de la ciudad de Cali específicamente dentro de la comuna N° 22 en el sector denominado Parcelaciones Pance, como vía de acceso principal al predio se toma la avenida cañas gordas en sentido norte sur y se gira a mano derecha por la carrera 122, llegando hasta el final de la calle y girando hacia la izquierda sobre la calle 4, sobre la cual se encuentra el inmueble. La zona se identifica por ser un sector residencial y comercial, cercano a las Universidades como Javeriana, San Buenaventura, Icesi, Universidad del Valle, centros comerciales, clínicas y al centro gastronómico Ciudad jardín.

Casa de dos niveles en lote de terreno medianero a la cual no se permite acceso al inmueble, fue incautado el 17 de marzo de 1999 y se encuentra extinto al 100% desde el 08 de abril de 2003, cuenta con avalúo comercial por valor de \$ 973.419.602 (Novecientos setenta y tres millones cuatrocientos diecinueve mil seiscientos dos pesos M/CTE) del 2024/07/31 y estimado de renta de \$5.510.000 (Cinco millones quinientos diez mil pesos M/CTE) del 2021/03/09 y se evidenció que se encuentra ocupado irregularmente desde el 12 de diciembre de 2020, cuando en visita de la entidad, reportada en formato SAE se dan cuenta de esta situación.

En 2020, se intentó vender el inmueble y se negoció con el interesado, sin embargo, al final la venta se tuvo que cancelar porque no se pudo sanear el inmueble para ser entregado.

Además, se programó un desalojo, pero la ocupante presentó una acción de tutela, cuya medida provisional fue aprobada para suspender el desalojo; el juez solicitó a la ocupante demandar a la SAE por falla en el servicio por dejarla ocupar y adecuar el inmueble.

La visita realizada por la SAE en compañía de la CGR el 11 de abril de 2025, no fue atendida por la ocupante, sin embargo se informó que la SAE tuvo conocimiento de que la ocupante hizo mejoras en el inmueble por más de \$400.000.000 (Cuatrocientos millones de pesos M/CTE) y que además de esto, en visita realizada

por la ocupante a la entidad, ella mostró unos documentos de compra de un inmueble que alegaba era el que ocupa actualmente, sin embargo el FMI³⁸ es diferente al que ocupa de propiedad del estado, pero ni esto sirvió para que entregara el inmueble o en su defecto regularizara su situación en el mismo.

A la fecha la SAE S.A.S no ha adelantado las gestiones necesarias y acciones que correspondan para la administración del inmueble y no se ha hecho uso de las funciones de policía administrativa que tiene la Entidad, a fin de recuperar el bien en proceso.

Lo anterior por deficiencia operativa y de control en la administración de los bienes, lo que genera pérdidas económicas para la Entidad, ya sea por no percibir cánones de arrendamiento o una posible pérdida definitiva del dominio sobre el bien.

Imagen No. 3
Fotos de la fachada visita CGR 11 de abril de 2025.



Fuente: Elaboración propia a partir de Visita SAE – CGR 07 al 11 de abril de 2025

2. 370-268812

El inmueble se encuentra ubicado sobre la carrera 101 a una cuadra de la carrera 100, teniendo su ingreso peatonal y vehicular sobre el costado norte de la carrera 101.

Es una casa medianera de dos niveles, con uso residencial, en donde según lo que se logró visualizar desde el exterior, cuenta con buena tipología constructiva y al parecer se encuentra en buen estado de conservación, ya que no se permitió el ingreso a la vivienda pues nadie atendió la visita de la SAE/CGR.

En el sector predomina el uso residencial, en donde se encuentran en su mayoría casas familiares, de dos y hasta tres pisos, con buenas tipologías constructivas.

³⁸ Folio de matrícula inmobiliaria.



Es común encontrar construcciones de más de 25 años de 2 y 3 pisos, de uso residencial y en el sector aledaño conjuntos residenciales con torres de más de 10 pisos con una muy buena ubicación, en uno de los sectores más exclusivos de la ciudad, con parques y zonas verdes, fácil acceso al comercio y zona gastronómica del sector, con fácil acceso a vías principales, a tan solo unos minutos de centros comerciales como Jardín Plaza y Unicentro y fácil acceso a la mejor clínica de la ciudad, como lo es la Fundación Valle del Lili.

Con una buena red vial, conformada por vías principales como la calle 13 y la Carrera 100. Presenta fácil acceso a las calles 16 y la carrera 102 y 105. Adicional cuenta con una serie de red de vías secundarias que le permiten conectarse con el interior del sector y zonas aledañas. Todas estas vías cuentan con buen estado de conservación y de señalización.

El bien fue incautado el 10 de agosto de 1999, y se encuentra extinto al 100% desde el 26 de junio de 2007, cuenta con avalúo comercial por valor de \$ 721.452.826 (Setecientos veintiún millones cuatrocientos cincuenta y dos mil ochocientos veintiséis pesos M/CTE) del 08/02/2025.

Estimado de renta de \$3.200.000 (Tres millones doscientos mil pesos M/CTE) del 11/09/2015 y se evidenció que se encuentra ocupado irregularmente desde el 07 de julio de 2020, cuando en visita de la entidad no. 8216, reportada en formato SAE se dan cuenta de esta situación.

La visita realizada por la SAE en compañía de la CGR el 11 de abril de 2025, no fue atendida por la ocupante, sin embargo, a la fecha la SAE S.A.S no ha adelantado las gestiones necesarias y acciones que correspondan para la administración del inmueble y no se ha hecho uso de las funciones de policía administrativa que tiene la Entidad, a fin de recuperar el bien en proceso.

Lo anterior por deficiencia operativa y de control en la administración de los bienes, lo que genera pérdidas económicas para la Entidad, ya sea por no percibir cánones de arrendamiento o una posible pérdida definitiva del dominio sobre el bien.

Imagen No. 4
Fotos de la fachada visita CGR 11 de abril de 2025.



Fuente: Elaboración propia a partir de Visita SAE – CGR 07 al 11 de abril de 2025

Desde la perspectiva del control de gestión e institucional, se evidencia una falla administrativa por parte de la SAE en el cumplimiento de su misión. Esta irregularidad denota debilidades en los controles internos de la entidad y posibles deficiencias en la planeación y ejecución de estrategias de recuperación de activos.

El principio de eficacia administrativa (art. 209 C.P.) exige que las entidades obtengan los fines previstos por la ley; en este caso, el fin es la recuperación material de los bienes para su administración en beneficio del Estado. La inacción o la acción tardía vulnera también el principio de moralidad y legalidad, puesto que tolerar por omisión la usurpación de bienes públicos supone un desconocimiento de la ley (que manda su recuperación) y podría interpretarse como aquiescencia con un hecho ilegal.

Legalmente, la SAE cuenta con herramientas suficientes para atender estas situaciones. El no ejercicio diligente de estas facultades redunda en un perjuicio fiscal: por cada predio ocupado ilegalmente, el Estado deja de percibir potenciales ingresos.

Finalmente, a manera de conclusión, se deja constancia de que el hallazgo No. 6 tiene connotación administrativa, ya que así fue decidido en comité realizado el 21 de mayo de 2025.

Respuesta entidad:

Mediante oficio No. 20251080162591 de fecha 7 de mayo³⁹, recibida mediante correo electrónico de fecha 8 de mayo de 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

“La Sociedad de Activos Especiales S.A.S se permite atender la presente observación de la siguiente manera:

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-328529

RESPUESTA: Frente al citado inmueble y conforme a lo señalado en la observación, en atención a la acción constitucional instaurada que vincula al inmueble, la SAE S.A.S. se permite precisar:

1. *En el año 2019 la señora SMME(...) a través del apoderado CAR (...), presente acción de tutela en contra de la SAE S.A.S por la presunta vulneración a los derechos fundamentales de petición y debido proceso*
2. *De conformidad con la acción de tutela interpuesta, por reparto tuvo conocimiento el Juzgado 21 Contencioso Administrativo de Cali.*
3. *El día 25 de febrero del 2019 el despacho de conocimiento procedió a dictar fallo, bajo los siguientes términos:*

³⁹ Sigedoc 2025ER0104531



RESUELVE:

1.- TUTELAR de modo transitorio el derecho fundamental al debido proceso de la Sra. Sonia Marleni Muriel Erazo, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.846.613, conforme con lo considerado previamente.

2.- ORDENAR a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. que se abstenga de decretar y llevar a cabo diligencia de desalojo sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-328529, ubicado en la Calle 4 No. 123-129/122/124A y Río Pance Calle 4 No. 123-129, hasta que se inicie la(s) acción(es) judicial(es) en la(s) que se dirima de manera definitiva todos los trámites con que se procure la protección de los derechos patrimoniales que se ven amenazados con la decisión de desalojo que tomó la SAE, por causa de la ocupación que dice tener la Sra. Sonia Marleni Muriel Erazo y su familia, en el predio que pretende ser desalojado por la accionada.

Para los efectos pertinentes, la(s) acción(es) judicial(es) deberá(n) adelantarse como máximo en un plazo de **cuatro (4) meses siguientes a la notificación de esta sentencia**.

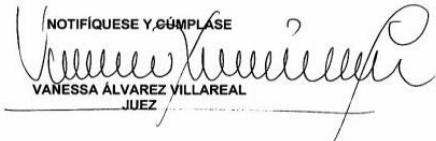
3.- DECLARAR la carencia actual de objeto por hecho superado, en lo que respecta al derecho fundamental de petición, de acuerdo con los razonamientos expuestos en la parte motiva de esta sentencia y **PREVENIR** a la SAE, para que en el futuro no vuelva a cometer las acciones u omisiones que dieron mérito a la presente acción de tutela, advirtiéndose que si ello no es así, habrá lugar a la imposición de sanción conforme con lo establecido en el Decreto 2591 de 1990, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurra el servidor respectivo.

4. En la citada providencia, se evidencia que, el Despacho protege el derecho al debido proceso y ordena a la SAE S.A.S la suspensión de la diligencia de desalojo hasta tanto no se inicien las acciones judiciales en la que se dirima de manera efectiva todos los trámites con que se procure la protección de los derechos patrimoniales, dando para ellos un plazo de cuatro meses a partir del fallo de tutela.
5. Con relación al fallo de tutela, la Dirección Territorial Sur, realizaron las denuncias a las que hubo lugar y la solicitud de cancelación de la anotación número 16 dentro del Certificado de Tradición y Libertad, la cual evidenciaba una anotación fraudulenta entre la SAE y un señor llamado RLA, lo que como se evidencia en el fallo, generó dudas al Juez de tutela con relación a la titularidad del inmueble, más aún cuando, la SAE siguió realizando gestiones de administración posteriores a la supuesta venta.
6. De manera reiterada se solicitó a la Oficina de Instrumentos Pùblicos de Cali la cancelación de la anotación número 16.
7. El 08 de mayo de 2019, el área jurídica de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos informó a la SAE que para la fecha dicha entidad no había emitido Acto Administrativo alguno por el cual se resuelva la actuación administrativa e indica que una vez haya sido proferida la resolución correspondiente, se citará a SAE para surtir la diligencia de notificación personal de dicha decisión.
8. El 19 de julio de 2019 la SAE fue notificada de la Resolución 425 del 25 de junio de 2019 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Cali, en el que resuelve la actuación administrativa del inmueble de FMI 370-328529 en los siguientes términos:
“(...) **ARTICULO 1º:** Ordenar corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-328529, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral la anotación No. 16 del 12/07/2017, en la que figura inscrita la Escritura Pública No. 887 del 02/06/2017, de la Notaría Única de Santander de Quilichao – Cauca, con la cual la Sociedad de Activos Especiales SAE – S.A.S., vende a LAR, el inmueble descrito y alinderado, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.”
9. Teniendo en cuenta que el despacho concedió cuatro meses para que se iniciaran las gestiones judiciales correspondientes, la accionante demandó a la SAE S.A.S mediante proceso de reparación directa, en donde solicitó medida cautelar.
10. El día 11 de agosto del 2020 el despacho Juzgado Doce Administrativo de Conocimiento de Cali negó la medida cautelar solicitada dentro del proceso judicial radicado 76001-33-33-012-2019-00245-00, a saber:



DISPONE:

PRIMERO: NEGAR la solicitud de medida cautelar formulada por la parte demandante, en atención a los argumentos esbozados en la parte motiva de este proveído.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

VANESSA ÁLVAREZ VILLARREAL
JUEZ

11. *El día 03 de mayo del 2024 el despacho de conocimiento dictó fallo bajo los siguientes preceptos:*

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR probada la excepción de culpa exclusiva de la víctima propuesta por las demandadas, por las razones expuestas.

SEGUNDO. NEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO. Sin condena en costas en esta instancia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Firmada electrónicamente por SAMAI
VANESSA ÁLVAREZ VILLARREAL
Juez

12. *Decisión que fue apelada por la demandante, y se encuentra a la espera de sentencia de segunda instancia.*

Si bien es cierto que, la SAE S.A.S. emitió la resolución No. 2655 de 2018 a través de la cual se otorgó la facultad de policía administrativa consagrada en el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, la misma a la fecha a perdido la fuerza de ejecutoria conforme a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, no obstante, a la fecha la SAE S.A.S. se encuentra efectuando las gestiones para emitir el nuevo acto administrativo.

Ahora bien, una vez consultado con la Dirección Comercial, a la fecha el inmueble no se encuentra en trámite de comercialización.

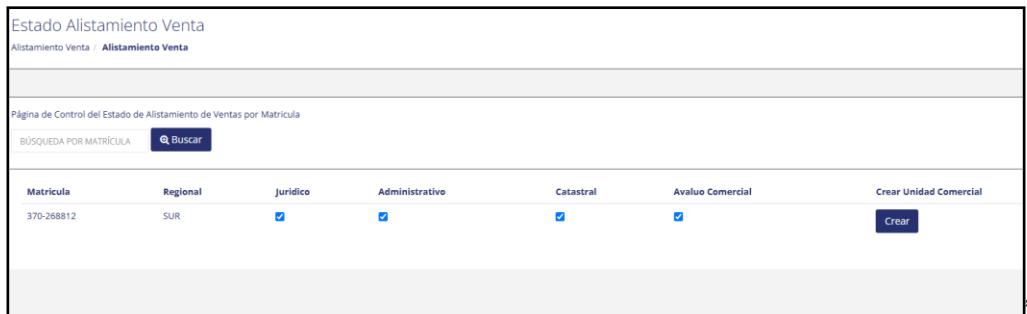
Se remiten los respectivos soportes en archivo digital adjunto, carpeta denominada “Observación 6”, subcarpeta con el folio de matrícula inmobiliaria.

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-268812

Respuesta: La SAE S.A.S. se permite informar que, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-268812 se encuentra con estado de ocupación “Ocupado”, no obstante, la SAE S.A.S. se encuentra efectuando las gestiones para emitir el acto administrativo que otorgue facultades de policía administrativa consagradas en el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, una vez emitido el acto la Entidad procederá con la diligencia de desalojo.

Ahora bien, una vez consultado el inmueble en el Sistema SIGMA SAE se identificó que el mismo cuenta con las viabilidades para comercialización y que ha estado publicado para comercialización desde el pasado 30 de julio de 2018 sin que a la fecha se hubiere recibido oferta sobre el bien.

Se remite pantallazo del alistamiento para venta:



Análisis de respuesta

Analizados los argumentos presentados por la Entidad se concluye lo siguiente:

1. Con respecto al folio de matrícula inmobiliaria 370-328529, la entidad expone el proceso jurídico que existió sobre el inmueble en cuestión, el cual es de pleno conocimiento de la CGR, teniendo en cuenta que los funcionarios SAE que atendieron la visita lo informaron.

También menciona que está realizando acciones internamente para solucionar la ocupación irregular objeto de la presente observación; sin embargo los hechos mencionados no desestiman ni desvirtúan lo planteado por el ente de control, no se hace mención por ejemplo a los 400 millones invertidos en la propiedad que menciona la ocupante irregular, ni a que los documentos de compra que ella tiene corresponden a otro FMI y no al que es objeto de esta observación, por lo tanto se mantiene el hallazgo con sus respectivas incidencias.

2. Con respecto al folio de matrícula inmobiliaria 370-268812 la entidad menciona que está realizando acciones internamente para solucionar la ocupación irregular objeto de la presente observación; además aporta la viabilidad para comercialización del 30 de julio de 2018.

Si bien la norma no consagra un término de renovación para la viabilidad, los insumos del alistamiento, como el avalúo comercial deben estar actualizados al momento en que el inmueble se ofrezca en venta.

Es decir que, si el inmueble no se ha vendido en ese lapso de publicación, la SAE debe actualizar los insumos que componen el proceso de alistamiento para



garantizar su validez al momento de ofertarlo; para el caso específico tener en cuenta el avalúo comercial al igual que el estimado de renta.

Teniendo en cuenta la respuesta de la entidad, los hechos mencionados no desestiman ni desvirtúan lo planteado por el ente de control, por lo tanto, se mantiene el hallazgo con sus respectivas incidencias previamente comunicadas.

Hallazgo No. 7. Sociedades liquidadas⁴⁰

El artículo 117 del Decreto 410 del 27 de marzo de 1971, por el cual se expide el Código de Comercio, dispone como se prueba la existencia de una sociedad, en los siguientes términos:

“La existencia de la sociedad y las cláusulas del contrato se probarán con certificación de la cámara de comercio del domicilio principal, en la que constará el número, fecha y notaría de la escritura de constitución y de las reformas del contrato, si las hubiere; el certificado expresará, además, la fecha y el número de la providencia por la cual se le concedió permiso de funcionamiento y, en todo caso, la constancia de que la sociedad no se halla disuelta.”

Y el numeral 9 del artículo 28 ídem establece que el acto de liquidación deberá inscribirse en el registro mercantil, así: “(...) 9) La constitución, adiciones o reformas estatutarias y la liquidación de sociedades comerciales, así como la designación de representantes legales y liquidadores, y su remoción. Las compañías vigiladas por la Superintendencia de Sociedades deberán cumplir, además de la formalidad del registro, los requisitos previstos en las disposiciones legales que regulan dicha vigilancia. (...)”

El Manual de Políticas y Procedimientos contables Versión 01, vigente desde el 01 de enero de 2018 del Fondo para la rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado Frisco, indica:

“(...)6 CARACTERÍSTICAS CUALITATIVAS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA
Las características cualitativas de la información financiera son los atributos que esta debe tener para que sea útil a los usuarios; es decir, para que contribuya con la rendición de cuentas, la toma de decisiones y el control. Estas se dividen en características fundamentales y de mejora.

Las características de la información financiera del FRISCO, son las definidas en el marco normativo para las entidades de gobierno, en el numeral 4.1 y subsiguientes, así:

6.1 CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES

Las características fundamentales son aquellas que la información financiera debe cumplir necesariamente para que sea útil a sus usuarios. Se consideran características fundamentales de la información financiera, las siguientes: Relevancia y Representación fiel.

(...)6.1.2 Representación Fiel

Para ser útil, la información financiera debe representar fielmente los hechos económicos. La representación fiel se alcanza cuando la descripción del fenómeno

⁴⁰ Código APA CGR - COH_2341_2025-1-AU-FI



es completa, neutral, y libre de error significativo. Una descripción completa incluye toda la información necesaria para que un usuario comprenda el hecho que está siendo representado, y todas las descripciones y explicaciones pertinentes. Una descripción neutral no tiene sesgo en la selección o presentación de la información financiera ni de ningún otro tipo; tampoco está ponderada, enfatizada, atenuada o manipulada para incrementar la probabilidad de que la información financiera se reciba de forma favorable o adversa por los usuarios.

Para ser útil, la información debe ser relevante y representar fielmente aquello que pretende representar, ni una representación fiel de un hecho irrelevante ni una representación no fidedigna de un hecho relevante, ayudan a los usuarios a tomar decisiones adecuadas.

6.2 CARACTERÍSTICAS DE MEJORA

Las características de mejora son aquellas que, sin ser indispensables para que la información financiera sea útil, incrementan la utilidad de dicha información. Se consideran características de mejora de la información financiera, las siguientes: Verificabilidad, Oportunidad, Comprensibilidad y Comparabilidad.

(...)6.2.2 Oportunidad

La oportunidad significa tener a tiempo, información disponible para los usuarios con el fin de que pueda influir en sus decisiones. Cierta información puede continuar siendo oportuna durante bastante tiempo después del cierre del período contable porque, por ejemplo, algunos usuarios pueden necesitar identificar y evaluar tendencias, así como analizar información financiera de un período anterior.

(...) 7 RECONOCIMIENTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

(...) 7.1 ACTIVOS

FRISCO reconocerá sus activos bajo los siguientes criterios, en concordancia con la definición establecida en el numeral 6.1.1 del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera de las Entidades de Gobierno.

- a) Un activo es un recurso controlado por la Entidad que resulta de un evento pasado y, de los cuales, se espera obtener un potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros que pueden ser medidos con un alto grado de confiabilidad.
- b) Un recurso controlado otorga, entre otros, un derecho a usar un bien para prestar servicios, ceder el uso para que un tercero preste un servicio, convertir el recurso en efectivo a través de su disposición, beneficiarse de la revalorización de los recursos y recibir una corriente de flujos de efectivo.
- c) El control implica la capacidad de la Entidad para usar un recurso o definir el uso que un tercero debe darle, para obtener potencial de servicio o para generar beneficios económicos futuros.
- d) El potencial de servicio es la capacidad que tiene dicho recurso para prestar servicios que contribuyen a la consecución de los objetivos de la Entidad sin generar, necesariamente, flujos de efectivo.
- e) Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo son el potencial que tiene dicho activo para contribuir, directa o indirectamente, a generar flujos de efectivo y otros equivalentes al efectivo. Estos beneficios también pueden traducirse en la capacidad que tiene un recurso para reducir los flujos futuros de salida de efectivo.

(...) 10 POLÍTICAS CONTABLES POR GRUPO DE CUENTAS

10.1 ACTIVO



(...) 10.1.3 INVERSIONES EN CONTROLADAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

(...) 10.1.4 INVERSIONES EN ENTIDADES EN LIQUIDACIÓN

(...) 10.1.4.3 BAJA EN CUENTAS

Se dejarán de reconocer las inversiones en entidades en liquidación cuando expiren los derechos, cuando, de acuerdo con el plan de liquidación, el valor de los pasivos exceda el valor de los activos, o cuando se culmine el proceso de liquidación. Lo anterior, sin perjuicio del reconocimiento de provisiones y de la revelación de pasivos contingentes, de acuerdo con las normas de Provisiones y Pasivos Contingentes, cuando a ello haya lugar."

12 CONTROL INTERNO CONTABLE

12.1 POLITICA DE OPERACIÓN

12.1.1 RESPONSABILIDADES DE LAS DEPENDENCIAS PRODUCTORAS DE INFORMACIÓN CONTABLE FRENTE AL PROCESO CONTABLE

Son los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos específicos necesarios y adoptados por la Entidad, con el fin de establecer el flujo de información con incidencia contable para su reconocimiento, medición y revelación en sus estados financieros.

Los líderes de los procesos como responsables de las áreas de gestión son los garantes de la calidad, confiabilidad y oportunidad de la información contable que se genere en cada una de sus áreas, así como también los supervisores de los contratos, quienes deben garantizar que la información relacionada con la facturación de los bienes y servicios prestados por los proveedores fluya hacia el proceso contable en cada cierre, según las fechas definidas por la Entidad con el fin de reconocer esta información en los estados financieros.

Las áreas que producen insumos para el proceso contable son:

(...)

Vicepresidencia de Sociedades	<i>Gerencia de Sociedades Activas</i>
	<i>Gerencia de Sociedades en Liquidación</i>

(...)

Deberán informar a través de los documentos soportes idóneos, las operaciones que atañen a su actividad, para que sean incorporadas al proceso contable con la oportunidad y características específicas, de tal manera que la información sea canalizada y procesada adecuadamente.

12.1.2 REGISTRO DE LA TOTALIDAD DE LAS OPERACIONES

La información reportada a contabilidad por parte de las áreas anteriores descritas, debe corresponder a hechos económicos y valores reales, analizados, depurados y debidamente validados por los líderes de las mismas, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Nuevo marco Normativo Contable y presentar estados financieros razonables.

12.1.3 POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CIERRE INTEGRAL DE LAS OPERACIONES, QUE IMPACTEN LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

(...) 12.1.3.12 INVENTARIO DE SOCIEDADES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

La Vicepresidencia de Sociedades deberá actualizar periódicamente o en la medida que se presente la información financiera de las Sociedades y Establecimientos de Comercio con el fin de contar con información que permita reconocer en los estados financieros del FRISCO la participación patrimonial del FRISCO en estas entidades. El reconocimiento de las Sociedades y Establecimiento, en los estados financieros se realiza tomando como fuente de información, el reporte del aplicativo Matrix, remitido por el Grupo de Aseguramiento de la Información a la Gerencia Financiera



El Grupo de Aseguramiento de la información, deberá entregar a la Gerencia Financiera el reporte de las Sociedades y Establecimientos de Comercio administrados en el aplicativo MATRIX, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.”

La Resolución No. 300 del 23 de mayo de 2024 emitida por la Presidencia de la SAE, “*Por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.*”, modifica y establece las funciones de la Vicepresidencia de Sociedades, y de la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones, quedando las mismas así:

“ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. Funciones de la Vicepresidencia de Sociedades. Son funciones de la Vicepresidencia de Sociedades, las siguientes:

(...) 5. Dirigir y monitorear el proceso de comercialización y la administración del portafolio de sociedades en los aspectos técnicos, económicos y administrativos.

(...) 7. Definir los lineamientos estratégicos, tácticos y operativos para la adecuada recepción, diagnóstico, alistamiento, administración y disposición final del portafolio de sociedades, orientando a las Direcciones Territoriales en coordinación con la Vicepresidencia Operativa, como a las demás dependencias intervenientes

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. Funciones de la Gerencia de Auditoría a Sociedades. Son funciones de la Gerencia de Auditoría a Sociedades las siguientes:

(...)7 Supervisar la veracidad de la información contable y financiera del portafolio de las sociedades a cargo de la Vicepresidencia de Sociedades y brindar apoyo contable en las Asambleas para la toma de decisiones en representación de la SAE S.A.S.

(...)

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. Funciones de la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones. Son funciones de la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones las siguientes:

(...)3. Conciliar información física y digital del portafolio de las sociedades del inventario, con el fin de determinar el cumplimiento de los objetivos del proceso liquidatario y de las obligaciones del liquidador en el tiempo establecido, detectando hallazgos y verificando que la información general, administrativa, tributaria, económica o financiera de las sociedades y establecimientos de comercio.”

En el Oficio 220-036327 del 21 de mayo de 2008 la Superintendencia de Sociedades precisó los efectos jurídicos de la inscripción de la Cuenta Final de Liquidación en el Registro Mercantil: “*De lo expuesto es de concluir, que una vez inscrita en el registro mercantil la cuenta final de liquidación desaparece del mundo jurídico la sociedad, y por ende todos sus órganos de administración y de fiscalización si existieren, desapareciendo así del tráfico mercantil como persona jurídica., en consecuencia no puede de ninguna manera seguir actuando ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones.”* (resaltado fuera de texto)

De la verificación de los soportes allegados por la entidad acerca de “*(...) 6. Registro contable a 31 de diciembre de 2024 de las siguientes sociedades, y sus correspondientes soportes (estados financieros, soportes de gestión, etc.)*”, como respuesta a la solicitud de información SIGEDOC 2025EE0030088 del 21 de febrero de 2025, se evidenció que las siguientes sociedades ya se



encuentran liquidadas según registro en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Cali así:

1. IRA Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACIÓN, “*Por ESCRITURA PÚBLICA No. 1499 del 22 de julio de 2022 Notaria Sesenta y Cinco del Círculo de Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 26 de mayo de 2023 con el No. 10525 del Libro IX, LA SOCIEDAD FUE LIQUIDADA.*”
2. IYCC LTDA. EN L: “*Por ESCRITURA PÚBLICA No. 1004 del 02 de junio de 2022 Notaria Sesenta y Cinco del Círculo de Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de febrero de 2023 con el No. 2349 del Libro IX ,LA SOCIEDAD FUE LIQUIDADA*”

Adicionalmente el día 25 de abril de 2025, se realizó consulta en la página web de la Cámara de Comercio de Cali: <https://servicios.ccc.org.co/consultaExpPublico/08/inicio>, ratificando que la matrícula de las sociedades mencionadas, se encuentran en estado “CANCELADO”.

Sin embargo, al consultar el auxiliar de la cuenta 12160400010001 en el sistema SEVEN ARP, con corte a 31 de diciembre de 2024, las sociedades citadas presentaron los siguientes saldos al cierre del ejercicio:

Tabla 13
Consulta Sociedades aplicativo SEVEN

TOTAL TERCERO	IYCC S LTDA EN LIQUIDACIÓN	\$ 20,585,316,178
TOTAL TERCERO	IRA Y CIA EN C. LIQUIDACIÓN	\$ 27,166,878,831
TOTAL		\$ 47,752,195,009

Fuente: SAE SAS

En tal sentido, se evidencia el reconocimiento de dos sociedades liquidadas en el activo del Frisco, dado que en los certificados de existencia y representación legal de las sociedades mencionadas, desde el año 2023 se encuentran registradas las escrituras públicas mediante la cual las sociedades fueron liquidadas, es decir extintas como personas jurídicas, por lo cual éstas ya no pueden generar flujos de beneficios ni representar un derecho exigible para el Fondo, situación que contradice lo preceptuado en el Manual de Políticas y Procedimientos de la entidad, que indica que solo deben reconocerse como activos aquellos recursos bajo control de la entidad que tengan la capacidad de generar beneficios económicos futuros o un potencial de servicio, y una inversión en una sociedad liquidada no cumple estos criterios.

La situación descrita sucede por la omisión en el cumplimiento de las directrices impartidas en el Manual de Políticas y Procedimientos Contables, la falta de actualización de la información financiera de las sociedades y por el incumplimiento

de la función de realizar la conciliación física y digital del portafolio de las sociedades del inventario por parte de la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones, lo que ocasionó una sobrevaloración de la cuenta 1216 Inversiones en entidades en liquidación por valor de \$47.752.195.009 en los Estados Financieros del Frisco, y una sobrevaloración en la misma cuantía en la cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia de la Sociedad de Activos Especiales a 31 de diciembre de 2024.

Respuesta de la entidad

Mediante oficio No. 20251080162591 de fecha 7 de mayo⁴¹, recibida mediante correo electrónico de fecha 8 de mayo de 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

“Es importante precisar que, para retiro del inventario de estas sociedades se deben agotar las gestiones de pre-marcación de los activos que serán entregados al FRISCO por concepto de remanente con ocasión a la liquidación final de las sociedades en mención, de conformidad con el PR-DF-002 Procedimiento de Premarcación, entrega y descarga de activos.

Así las cosas, se informa que, desde la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones se han adelantado las gestiones correspondientes para la descarga del inventario de los activos en mención, los cuales se relacionan a continuación para su conocimiento.

IRA Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACIÓN

- 1. La sociedad en cuestión fue liquidada por ESCRITURA PÚBLICA No. 1615 del 03 de agosto de 2022 otorgada en la Notaría Sesenta y Cinco del Círculo de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio el 16 de mayo de 2023 con el No. 10526 del Libro IX.*
- 2. Que, pese a que la sociedad se encuentra liquidada, con corte al 31 de diciembre de 2024 la misma aún registraba en el inventario de SAE bajo el estado de "LIQUIDACIÓN", debido a que para surtir el proceso de descargue de la sociedad se debe previamente adelantar un proceso de formalización de entrega de remanente físico, lo que incluye la desmarcación al interior del inventario de SAE, tanto de la sociedad como de sus inmuebles.*
- 3. (...)*
- 4. Así las cosas, el remanente físico que le corresponde al FRISCO derivado de la liquidación de la sociedad IRA Y CIA S EN C. son 41 inmuebles.*
- 5. Para adelantar la formalización de entrega del remanente físico de IRA Y CIA S EN C. EN LIQUIDACIÓN al FRISCO, se debe ejecutar la marcación de los 41 inmuebles.*
- 6. Que, durante el cumplimiento de dicha gestión, esta Dirección evidenció que, en el inventario de la SAE, algunos de los inmuebles habían sido vinculados a la Sentencia de Devolución 6423 el día 21 de noviembre de 2022, lo que implicaba que un juez de la República había dado la orden de devolución de los bienes.*
- 7. Agotadas las investigaciones del caso, se evidencio que la Sentencia de Devolución 6423 no había sido validada, por lo que los inmuebles volvieron nuevamente al estado de "DISPOSICIÓN TEMPORAL" en enero del 2025, a efectos de*

⁴¹ Sigedoc 2025ER0104531



nuevamente poder volver a solicitar su desmarcación y posterior descargue de la sociedad. (Anexo no. 1)

8. *Por lo expuesto, con corte al 31 de diciembre de 2024 la sociedad aún registraba en el inventario de SAE dado que se estaban realizando las validaciones correspondientes de la Sentencia de Devolución 6423.*
9. *Que el 5 de mayo de 2025 a través del aplicativo SIGMA se solicitó la pre-marcación de los activos de la sociedad en cuestión y nos encontramos a la espera de respuesta por parte de la Dirección de Control del Inventario.*
(...)

IYCC LTDA. EN LIQUIDACIÓN

1. *La sociedad en cuestión fue liquidada por ESCRITURA PÚBLICA No. 1004 del 02 de junio de 2022 otorgada en la Notaría Sesenta y Cinco Del Círculo de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio el 09 de febrero de 2023 con el No. 2349 del Libro IX.*
2. *Pese a que la sociedad se encuentra liquidada, con corte al 31 de diciembre de 2024 la misma aún registraba en el inventario de SAE bajo el estado de "LIQUIDACIÓN", debido a que, como ya se había indicado, para surtir el proceso de descargue de la sociedad se debe previamente adelantar un proceso de formalización de entrega de remanente físico, lo que incluye la desmarcación al interior del inventario de SAE, tanto de la sociedad como de sus inmuebles.*
3. (...)
4. *En este caso, el remanente físico que le corresponde al FRISCO con ocasión a la liquidación de IYCC LTDA. Son 30 inmuebles.*
5. *Así las cosas, para adelantar la formalización de entrega del remanente físico de C LTDA. al FRISCO, se debe ejecutar la marcación de los 30 inmuebles.*
6. *Durante el cumplimiento de dicha gestión, esta Dirección evidenció que, en el inventario de la SAE, algunos de los inmuebles habían sido vinculados a la Sentencia de Devolución 6423 el día 21 de noviembre de 2022, lo que implicaba que un juez de la República había dado la orden de devolución de los bienes.*
7. *Agotadas las investigaciones del caso, se evidencio que la Sentencia de Devolución 6423 no había sido validada, por lo que los inmuebles volvieron nuevamente al estado de "DISPOSICIÓN TEMPORAL" en enero del 2025, a efectos de nuevamente poder volver a solicitar su desmarcación y posterior descargue de la sociedad. (Anexo no. 2)*
8. *Por lo expuesto, con corte al 31 de diciembre de 2024 la sociedad aún registraba en el inventario de SAE dado que se estaban realizando las validaciones correspondientes de la Sentencia de Devolución 6423.*
9. *No obstante, el 30 de abril de 2025 a través del aplicativo SIGMA se solicitó la pre-marcación de los activos de la sociedad en cuestión y nos encontramos a la espera de respuesta por parte de la Dirección de Control del Inventario (...)*

(...) Así las cosas, en los reportes extraídos del aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix) al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad IYCC Ltda. con valor patrimonial \$20.585.316.178 y la Sociedad IRA y CIA S con valor patrimonial \$ 27.166.878.831, ambas empresas clasificadas como sociedades en liquidación, están relacionadas en el reporte de los activos administrados por la SAE S.A.S por las razones expuestas anteriormente, en consecuencia, están reconocidas en la información financiera del FRISCO con el valor en libros que tenía la inversión antes de ser clasificada como una sociedad en liquidación. (...)"

Análisis de la respuesta

La SAE ratifica que las sociedades IRA CIA S. EN C. e IYCC Ltda. En Liquidación se encuentran formalmente liquidadas. No obstante, a 31 de diciembre de 2024, ambas entidades aún figuraban registradas en el inventario de la entidad, situación que obedece a que, para efectos del descargue definitivo de una sociedad del sistema, se requiere previamente la formalización del proceso de entrega del remanente físico. Este procedimiento incluye la desmarcación correspondiente tanto de la sociedad como de los bienes inmuebles a ella asociados, dentro del sistema de administración de inventario.

En ese sentido, para la sociedad IRA CIA EN C., el remanente físico resultante del proceso de liquidación está compuesto por 41 inmuebles. Por su parte, la sociedad IYCC Ltda, presenta un remanente físico de 30 inmuebles.

También menciona que parte de los inmuebles vinculados a ambas sociedades fueron afectados por la Sentencia de Devolución No. 6423 del 21 de noviembre de 2022, la cual ordenaba su devolución. Sin embargo, una vez agotadas las etapas de verificación correspondientes, se estableció que dicha sentencia no había sido validada. En consecuencia, en enero de 2025, los bienes en cuestión retornaron a la condición de "Disposición Temporal", permitiendo solicitar su desmarcación y posterior descargue de la sociedad.

Como resultado de lo anterior, al corte del 31 de diciembre de 2024, y dado que el proceso de validación de la mencionada sentencia aún no se encontraba concluido, las sociedades continuaban registradas en el inventario de la SAE. Fue hasta el 5 de mayo de 2025, en el caso de IRA Y CIA S. EN C., que se radicó, a través del sistema SIGMA, la solicitud de premarcación correspondiente, la cual se encuentra actualmente en trámite ante la Dirección de Control del Inventario. En cuanto a IYCC, la solicitud fue registrada el 30 de abril de 2025, y también permanece en espera de respuesta.

De la respuesta suministrada por la entidad, se entiende el proceso administrativo para efectos del descargue en el sistema de inventario de la entidad, no obstante, para la CGR no es de recibo la justificación dada por la entidad para mantener las dos sociedades liquidadas en sus estados financieros al cierre del ejercicio 2024, teniendo en cuenta que:

- Las sociedades ya estaban liquidadas desde el año 2022 y se registró esta condición en el certificado de existencia y representación legal de cada una, en el año 2023.
- Al cierre del ejercicio 2024, no reunían los requisitos para ser consideradas como parte del activo del Fondo.
- La existencia de un remanente de inmuebles a favor del Frisco, no justifica la inclusión de las sociedades liquidadas en los estados financieros, teniendo en cuenta que la SAE manifiesta que, dado que la Sentencia de Devolución 6423 no

había sido validada, los inmuebles volvieron nuevamente al estado de "Disposición Temporal" en enero del 2025, a efectos de nuevamente poder volver a solicitar su desmarcación y posterior descargue de las sociedades.

Sin embargo, de la revisión de los Memorandos No. 20251010010723 y 20251010010733 de fecha 30 de enero de 2025, aportados como Anexos 1 y 2 en la respuesta emitida por la SAE a la observación de la CGR, se deduce que la Sentencia No. 6423 del día 21 de Noviembre de 2022, fue eliminada del sistema el 15 de noviembre de 2023, al no haber sido validada.

No obstante lo anterior, en el sistema no se actualizó el estado de inventario de los inmuebles, es decir, no restituyó el estado anterior de "Disposición Temporal", lo que permite deducir que a 31 de diciembre de 2024, había transcurrido más de un año sin que se efectuara en el sistema el trámite necesario para realizar la correspondiente marcación de los inmuebles y, en consecuencia, avanzar con el descargue definitivo de las sociedades involucradas.

Con base en el análisis realizado a la respuesta de la entidad, la observación se valida como hallazgo.

Hallazgo No. 8. Valor Patrimonial Sociedad⁴²

El Manual de Políticas y Procedimientos contables Versión 01, vigente desde el 01 de enero de 2018 del Fondo para la rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado Frisco señala:

"(...)6.1 CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES

Las características fundamentales son aquellas que la información financiera debe cumplir necesariamente para que sea útil a sus usuarios. Se consideran características fundamentales de la información financiera, las siguientes: Relevancia y Representación fiel.

(...)6.1.2 Representación Fiel

Para ser útil, la información financiera debe representar fielmente los hechos económicos. La representación fiel se alcanza cuando la descripción del fenómeno es completa, neutral, y libre de error significativo. Una descripción completa incluye toda la información necesaria para que un usuario comprenda el hecho que está siendo representado, y todas las descripciones y explicaciones pertinentes. Una descripción neutral no tiene sesgo en la selección o presentación de la información financiera ni de ningún otro tipo; tampoco está ponderada, enfatizada, atenuada o manipulada para incrementar la probabilidad de que la información financiera se reciba de forma favorable o adversa por los usuarios.

(...) RECONOCIMIENTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

⁴² Código APA CGR - COH_2347_2025-1-AU-FI

(...) 10 POLÍTICAS CONTABLES POR GRUPO DE CUENTAS

10.1 ACTIVO

(...) 10.1.3 INVERSIONES EN CONTROLADAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

Cuenta Descripción

122701 Inversiones en Controladas - Entidades Privadas

123001 Inversiones en Asociadas - Entidades Privadas

123301 Inversiones en Negocios Conjuntos - Entidades Privadas

(...) 10.1.3.3 MEDICIÓN POSTERIOR

Con posterioridad al reconocimiento, las Sociedades y Establecimientos de Comercio, se medirán mediante el método de participación patrimonial. Para el caso de inversiones en controladas, la medición se hará en los estados financieros individuales de la controladora.

Este método de participación patrimonial implica que la inversión se incremente o disminuya para reconocer la porción que le corresponde al inversor en los estados del periodo y en el estado de cambios en el patrimonio de la entidad controlada, de la asociada y del negocio conjunto, después de la fecha de adquisición de la inversión patrimonial.

(...)

Para la aplicación del método de participación patrimonial, la Entidad dispondrá de sus propios estados financieros y de los de la Controlada, Asociada o Negocio Conjunto para una misma fecha de corte y bajo políticas contables uniformes.

Si los estados financieros de la Entidad y los de la Controlada, Asociada o Negocio Conjunto se preparan para fechas de corte distintas, se realizarán los ajustes que permitan reflejar las transacciones o eventos ocurridos entre las distintas fechas de corte, siempre que la diferencia no sea superior a tres meses. Si se aplican políticas contables diferentes, se realizarán los ajustes a que haya lugar, con el fin de conseguir que las políticas contables de la Controlada, Asociada y Negocio Conjunto correspondan con las empleadas por la Entidad. En caso de que la Entidad por situaciones ajenas a su control no disponga de información financiera actualizada dentro de los tres meses previos a la emisión de estados financieros, se considerará como insumo para el reconocimiento posterior la última información financiera disponible, efectuando la correspondiente revelación en las notas a los estados financieros respecto a la impracticabilidad manifiesta.

(...) 12 CONTROL INTERNO CONTABLE

12.1 POLÍTICA DE OPERACIÓN

12.1.1 RESPONSABILIDADES DE LAS DEPENDENCIAS PRODUCTORAS DE INFORMACIÓN CONTABLE FRENTE AL PROCESO CONTABLE

(...).



Los líderes de los procesos como responsables de las áreas de gestión son los garantes de la calidad, confiabilidad y oportunidad de la información contable que se genere en cada una de sus áreas, así como también los supervisores de los contratos, quienes deben garantizar que la información relacionada con la facturación de los bienes y servicios prestados por los proveedores fluya hacia el proceso contable en cada cierre, según las fechas definidas por la Entidad con el fin de reconocer esta información en los estados financieros.

Las áreas que producen insumos para el proceso contable son:

(...)

Vicepresidencia de Sociedades	Gerencia de Sociedades Activas
	Gerencia de Sociedades en Liquidación

(...)

Deberán informar a través de los documentos soportes idóneos, las operaciones que atañen a su actividad, para que sean incorporadas al proceso contable con la oportunidad y características específicas, de tal manera que la información sea canalizada y procesada adecuadamente.

12.1.2 REGISTRO DE LA TOTALIDAD DE LAS OPERACIONES

La información reportada a contabilidad por parte de las áreas anteriores descritas, debe corresponder a hechos económicos y valores reales, analizados, depurados y debidamente validados por los líderes de las mismas, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Nuevo marco Normativo Contable y presentar estados financieros razonables.

12.1.3 POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CIERRE INTEGRAL DE LAS OPERACIONES, QUE IMPACTEN LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

(...)12.1.3.12 INVENTARIO DE SOCIEDADES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

La Vicepresidencia de Sociedades deberá actualizar periódicamente o en la medida que se presente la información financiera de las Sociedades y Establecimientos de Comercio con el fin de contar con información que permita reconocer en los estados financieros del FRISCO la participación patrimonial del FRISCO en estas entidades.

El reconocimiento de las Sociedades y Establecimiento, en los estados financieros se realiza tomando como fuente de información, el reporte del aplicativo Matrix, remitido por el Grupo de Aseguramiento de la Información a la Gerencia Financiera.

El Grupo de Aseguramiento de la información, deberá entregar a la Gerencia Financiera el reporte de las Sociedades y Establecimientos de Comercio administrados en el aplicativo MATRIX, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.”

Tras la revisión de los soportes proporcionados por la entidad en relación con la determinación del valor patrimonial neto a 31 de diciembre de 2024, de la sociedad I.M.O.NIT. 860053330, se encuentran los Estados Financieros a corte 30 de septiembre de 2024, mismos que corresponden a los últimos estados validados



según el aplicativo SIGMA SAE, donde se refleja un valor patrimonial de \$34.573.687.378, no obstante, el fondo no actualizó los valores en el aplicativo, ya que el valor patrimonial registrado corresponde al registrado en los Estados Financieros de noviembre de 2020, cifras que datan de 4 años.

Tabla 14
Reporte generado en el aplicativo SIGMA SAE a 31 de diciembre de 2024

Matrix1	127
idActivo	483864
PROCESO RECEPCIÓN	4356 ED
FECHA RECEPCIÓN	9/02/2007
Número Matrix	10600093003200
Tipo	Sociedad Activa
Sub tipo	SOCIEDAD CON ACTIVOS
Clasificación	
NIT	860053xxx
Matricula Mercantil	13073
Razón Social	I.M.O.
Clase Sociedad	LIMITADA
descripción	I.M.O.
CIIU	C1610
Actividad económica	ASERRADO, ACEPILLADO E IMPREGNACIÓN DE LA MADERA
Dirección Territorial	CENTRO ORIENTE
Departamento	BOYACA
Municipio	TUNJA
Dirección	KR 10 NO .21 15 OF 1003
Vigencia Sociedad	2/01/1900
Establecimientos Dependientes	0
Estado Cámara	ACTIVA
Estado Legal	EXTINTO 100
Porcentaje Secuestro	100
Materializado	MATERIALIZADO
Estado Inventario	EN DISPOSICIÓN TEMPORAL
Mecanismo Administración	DEPÓSITO PROVISIONAL
Nombre del Depositario	B&AA
Identificación Depositario	830065422
Fecha Registro	21/11/2013
AÑO VIGENCIA	2020
MES VIGENCIA	NOVIEMBRE
ACTIVOS	\$ 24.816.164.668,00
PASIVOS	-\$ 2.092.248.277,00
PATRIMONIO	\$ 22.723.916.391,00
CATEGORIA SOCIEDAD	CATEGORIA B
UNIDAD MAXIMA	UNIDAD PRODUCTIVA
NÚMERO UNIDAD MAXIMA	504854
ÚLTIMA VIGENCIA VALIDADA	VIGENCIA 79301 SEPTIEMBRE 2024 VALIDADO

Fuente: Respuesta SAE a solicitud de Información No. SIGEDOC 2025EE0066087 del 04/04/2025

La anterior situación se presenta por el incumplimiento de los lineamientos establecidos en el Manual de Procedimientos y Políticas contables del Frisco y a la falta de actualización en el sistema SIGMA de la información financiera de las sociedades, lo que afectó la razonabilidad de las cifras presentadas en los Estados Financieros del Fondo, presentándose una subestimación en la cuenta 1227-Inversiones en controladas, por valor de \$11.849.771.378 del Frisco, que corresponde a la diferencia entre el valor patrimonial de último estado financiero validado (septiembre de 2024), menos el valor patrimonial de los estados financieros del mes de noviembre de 2020, y una subestimación en la misma cuantía en la cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia para la Sociedad de Activo Especiales

Respuesta de la entidad

Mediante oficio No. 20251080162591 de fecha 7 de mayo⁴³, recibida mediante correo electrónico de fecha 8 de mayo de 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

“Así las cosas, el reconocimiento en el Estado de Situación Financiera del FRISCO, se realiza aplicando el método de participación patrimonial, tomando como fuente la información financiera de las Sociedades y Establecimientos de Comercio, y el porcentaje de extinción de dominio y en proceso de extinción de dominio, datos relacionados en los reportes consolidados del inventario de activos administrados, entregados por la Dirección de Control de Inventario como único canal emisor de los datos oficiales de los bienes administrados.

En los reportes extraídos del aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix) al 31 de diciembre de 2024, está relacionada en el reporte de los activos administrados por la SAE S.A.S, la sociedad IMO LTDA con valor patrimonial \$22.723.916.391 clasificada como sociedad extinta, en consecuencia, está reconocida en la información financiera con el valor patrimonial de \$22.723.916.391 reportado en mencionado listado.

En el anexo 1, se encuentra los listados extraídos del aplicativo SIGMA (Antes Matrix) al 31 de diciembre de 2024, donde el dato del valor patrimonial corresponde a la cifra de \$22.723.916.391, para diciembre 2024.

(...)

En concordancia con la información previamente suministrada, la Dirección de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades informó que, bajo el ejercicio misional encargado a la Dirección, se efectuó la validación de la vigencia septiembre 2024 en el portal Depositarios la cual corresponde igualmente al reporte de SIGMA, valor que registraba similitud en la cifra reportada al ente de Control.

(...)

No obstante, lo anterior, en razón a la incorrección referida en la observación frente al reporte financiero y contable del activo - IMO - en los Estados Financieros del FRISCO, y dado que el mismo se realiza a través de las herramientas tecnológicas propias del ejercicio de esta entidad, se procederá con la subsanación del referido registro con el fin de fidelizar la información existente.”

Análisis de respuesta:

⁴³ Sigedoc 2025ER0104531

La entidad acepta la observación de la CGR y manifiesta: “en razón a la incorrección referida en la observación frente al reporte financiero y contable del activo - IMO - en los Estados Financieros del FRISCO, y dado que el mismo se realiza a través de las herramientas tecnológicas propias del ejercicio de esta entidad, se procederá con la subsanación del referido registro con el fin de fidelizar la información existente por una inconsistencia en el valor del registro contable de dicho activo, la entidad manifiesta se anunció que el dato será corregido para garantizar la fidelidad de la información reportada.”

Teniendo en cuenta la aceptación por parte de la entidad, la observación comunicada se valida como hallazgo.

Hallazgo No. 9 Ocupación irregular inmuebles visita Cali sin estimados de renta⁴⁴ (D)

El artículo 209 de la Constitución Política establece: “La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de (...) **eficacia, economía, celeridad**, (...)”

El artículo 267 de la constitución política consagra: “El control fiscal es una función pública que ejercerá la Contraloría General de la República, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes de la Nación. (...)”

La Ley 1952 de 2019 código general disciplinario, consagra en su artículo 27, como falta disciplinaria: “La falta disciplinaria puede ser realizada por acción u omisión en el cumplimiento de los deberes propios del cargo o función, o con ocasión de ellos, o por extralimitación de sus funciones.

Cuando se tiene el deber jurídico de impedir un resultado, no evitarlo, pudiendo hacerlo equivale a producirlo”.

La ley 1708 de 2014 Código de extinción de dominio, contempla:

- Artículo 91. Administración y destinación:

(...) “PARÁGRAFO 3. 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 (...)”.

- Artículo 92. 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 mecanismos consagrados en este artículo.

(...)

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

⁴⁴ Código APA CGR - COH_2439_2025-1-AU-FI



con una garantía que respalte 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”.

Resolución 300 de 2024, por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.,

“ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Modifíquese el artículo vigésimo segundo de la Resolución No. 114 de 2024 (Funciones de las Direcciones Territoriales), el cual quedará así:

1. *Adelantar los procesos de diagnóstico y alistamiento para la administración de los inmuebles no sociales recibidos de conformidad con los lineamientos establecidos por la Sociedad.*
2. *Adelantar las gestiones de saneamiento administrativo, tributario y físico, de los activos puestos a disposición de la Sociedad, logrando su disponibilidad garantizando la productividad de los activos.*
3. *Elaborar, y tramitar los actos administrativos relacionados con la facultad de policía administrativa, así como gestionar la recuperación de los activos, representando a la SAE S.A.S. en las diligencias administrativas y policivas.*
4. *Realizar o monitorear la elaboración de los estimados de renta de los inmuebles, facilitando la productividad de estos. (...)*

G-DP2-002 metodología de estimación de renta de bienes inmuebles, que hace parte del proceso de alistamiento de activos, diagnóstico y preparación de activos versión 1 del 16/03/2016.

(...) “Obtener los valores de renta de los bienes inmuebles susceptibles de arrendamiento. **Estimado de Renta:** Es el procedimiento mediante el cual se establece el valor más probable en el mercado para el canon de arrendamiento de un inmueble, en donde se tiene en cuenta el tipo de predio, sector de localización, vocación, condición jurídica, uso, área construida, estrato, vetustez y estado de conservación. (...)"

P-DP2-206 Procedimiento solicitud de inicio de acciones legales para ocupantes ilegales, contemplado dentro de la entidad auditada con el fin de:

“Verificar y realizar gestiones tendientes a la recuperación de los recursos que por causa de los ocupantes irregulares de los bienes inmuebles rurales y urbanos no sociales, administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. bajo los mecanismos de administración directa o por depósito provisional.”

T-DP2-003 Protocolo de desalojos de bienes – procedimiento alistamiento de activos, diagnóstico y alistamiento de activos (P-DP1-042) en concordancia con la metodología de administración de los bienes Frisco versión 17, del 30/12/2023 y versión 18 del 18/02/2025:

(...) “El protocolo tiene como propósito orientar al personal de SAE, encargado de realizar los desalojos a los Bienes Inmuebles en cuanto a la Información que debe conocer y acciones a realizar previamente, durante y posterior al desarrollo del bien, lo anterior implica

que su obligatoriedad es exclusiva para los funcionarios de SAE y en ningún escenario constituye una guía de operación para las entidades acompañantes. (...)"

En la visita realizada a la territorial Sur de la SAE del 07 al 11 de abril de 2025, la auditoría evidenció que varios bienes inmuebles urbanos administrados por la SAE en la ciudad de Cali se encuentran ocupados irregularmente por terceros sin título legal, sin que a la fecha la SAE haya logrado su recuperación material, ni ejercido acciones suficientemente diligentes para desalojarlos lo cual impide al Estado disponer libremente de sus bienes y generar valor a partir de ellos.

La SAE, como depositaria y administradora legal de los inmuebles extintos, tiene la obligación jurídica de velar por su integridad y recuperación.

La ocupación irregular de un bien implica que el Estado está siendo despojado fácticamente de la tenencia del activo, con posibles consecuencias negativas ya que no se pueden desarrollar proyectos en el predio, ni ofrecerlo en venta o arriendo.

Además, existe riesgo de deterioro o daño por el uso no autorizado y al no adelantar gestiones oportunas y eficaces para desalojar a los ocupantes ilegales, la SAE podría estar incumpliendo sus deberes funcionales de custodia.

1. FMI 370-406684 y FMI 370-274656.

FMI 370-406684 → Lote que se encuentra extinto al 100%, con avalúo comercial de \$4.078.916.770 del 14/03/2025. Este inmueble se encuentra ubicado en el corregimiento de Pance, avenida cañas gordas calle 18 carrera 125 – 180, donde funciona el vivero amanecer la maría, se encuentra extinto desde el 22/11/2010.

Según la información dada por la territorial en la visita de la CGR, este inmueble no cuenta ni ha contado nunca con estimado de renta.

La visita fiscal realizada por la CGR no fue atendida, los trabajadores que se encontraban en el lugar manifestaron no tener conocimiento desde cuándo se encuentra ubicado el vivero en este lugar, ni dan información de contacto de un superior.

Imagen No. 5 Fotos visita CGR 07 al 11 de abril de 2025.



Fuente: Elaboración propia a partir de Visita SAE – CGR 07 al 11 de abril de 2025

FMI 370-274656 → Esta casa se encuentra extinta al 100%, con avalúo comercial de \$2.057.834.200 del 2023 que a la fecha no se encuentra vigente. Este inmueble se encuentra ubicado en el barrio ciudad jardín, carrera 106 # 18 180 casa 10 (casa familiar) se encuentra extinto desde el 22/08/2012.

En la visita realizada por la CGR el ocupante irregular no atendió la visita, ni hubo forma de contactarlo, pero se evidenció que se retiró la placa que permite ubicar el inmueble más fácilmente.

Imagen No. 6
Fotos visita CGR 07 al 11 de abril de 2025.



Fuente: Elaboración propia a partir de Visita SAE – CGR 07 al 11 de abril de 2025

La ausencia de estimaciones de renta para estos inmuebles impide que se pueda lograr formalizar contratos de arrendamiento que generen ingresos a favor del FRISCO, determinar un valor de referencia para evaluar la afectación patrimonial derivada de la ocupación irregular y calcular perjuicios económicos derivados del uso no autorizado de los inmuebles.

La SAE incurre en una omisión administrativa al no tener actualizado un estimado de renta por cada bien ocupado irregularmente, ya que desconoce el potencial económico del bien, impide el cálculo de valores dejados de percibir y dificulta la priorización en la gestión de recuperación, regularización o enajenación,

constituyendo una falla en la gestión pública y una afectación al patrimonio del Estado.

Finalmente, los procedimientos propios de la entidad contemplan que los bienes inmuebles que se encuentran en administración de la SAE deben tener un estimado de renta que permita conocer los valores de renta de los bienes inmuebles susceptibles de arrendamiento, con el fin de alistarnos y tenerlos listos para ser productivos, como una de las funciones claras de administración que le concedió la ley a la entidad, pero no evidencia que no se está cumpliendo esta directriz.

Respuesta entidad

Mediante oficio No. 20251080162591 de fecha 7 de mayo⁴⁵, recibida mediante correo electrónico de fecha 8 de mayo de 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

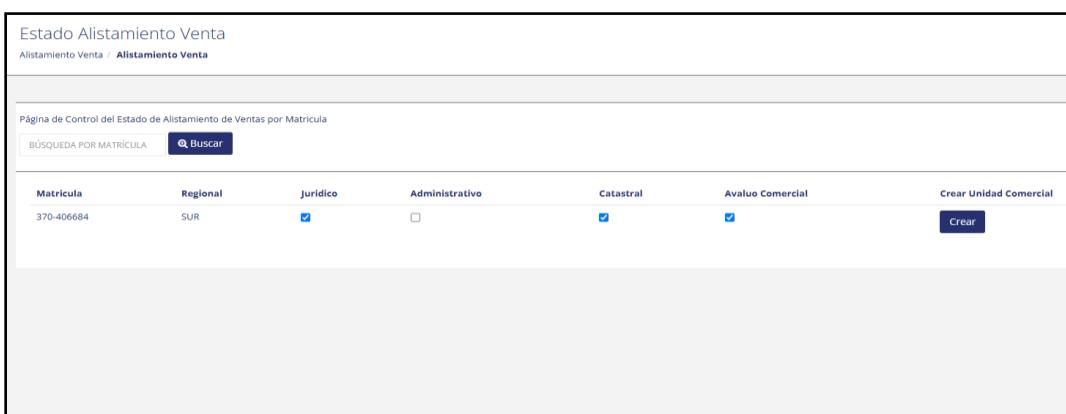
“La Sociedad de Activos Especiales S.A.S, se permite atender las siguientes observaciones de la siguiente forma:

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-406684

RESPUESTA: En atención a su solicitud, la SAE S.A.S. se permite informar que, mediante visita de inspección realizada el 22 de enero de 2022, la Dirección Territorial Sur identificó que el inmueble se encontraba ocupado irregularmente, motivo por el cual procedió a realizar la gestión para emitir el acto administrativo que otorga facultas de policía administrativa consagrada en el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, y se emitió la resolución 282 fechada del 8 de marzo de 2022.

Ahora bien, a la fecha la SAE S.A.S. no ha programado diligencia de desalojo, toda vez que, cuenta con un riesgo inminente de volver a ser ocupado.

Ahora bien, una vez consultado el sistema SIGMA SAE, se identificó que el mismo cuenta con viabilidades para comercialización como se evidencia a continuación:



Matrícula	Regional	Jurídico	Administrativo	Catastral	Avaluo Comercial	Crear Unidad Comercial
370-406684	SUR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Crear

⁴⁵ Sagedoc 2025ER0104531

Del mismo modo, se identificó que la SAE S.A.S. se encuentra efectuando gestiones de comercialización desde el pasado 29 de julio de 2022, no obstante, a la fecha no cuenta con oferta de compra. Se remiten los soportes en archivo digital adjunto en carpeta denominada “Observación 9”.

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-274656

***RESPUESTA:** en atención a su solicitud, la SAE S.A.S. se permite informar que, mediante visita de inspección realizada el 25 de febrero de 2025, la Dirección Territorial Sur identificó que el inmueble se encontraba ocupado irregularmente, motivo por el cual procedió a realizar la gestión para emitir el acto administrativo que otorga facultad de policía administrativa consagrada en el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, a la fecha se encuentra en trámite la expedición del acto administrativo, una vez se cuente con el mismo se procederá a programar diligencia de desalojo.*

Ahora bien, una vez consultado el sistema SIGMA SAE, se identificó que el mismo cuenta con viabilidades para comercialización como se evidencia a continuación:

Estado Alistamiento Venta						
Alistamiento Venta / Alistamiento Venta						
Página de Control del Estado de Alistamiento de Ventas por Matrícula						
BÚSQUEDA POR MATRÍCULA						<input type="button" value="Q Buscar"/>
Matrícula	Regional	Jurídico	Administrativo	Catastral	Avaluado Comercial	Crear Unidad Comercial
370-274656	SUR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="button" value="Crear"/>

Del mismo modo, se identificó que la SAE S.A.S. se encuentra efectuando gestiones de comercialización desde el pasado 29 de julio de 2022, no obstante, a la fecha no cuenta con oferta de compra. “

Análisis de la respuesta

Teniendo presente las condiciones similares que recaen sobre ambos predios FMI 370-406684 y 370-274656, que no cuentan con estimado de renta y la respuesta dada por parte de la SAE, es preciso mencionar que, si bien la entidad menciona que ambos se encuentran en medio de gestiones de comercialización, a la fecha de las observaciones ninguno de los 2 folios de matrícula tenía estimado de renta, ni vigente, ni existente ya que nunca lo han tenido. Esta información fue aportada y confirmada por la dirección de analítica y la dirección territorial sur en mesas de trabajo conjuntas.

Así pues, no se desestima ni se desvirtúa lo planteado por el ente de control, frente a lo observado en el hallazgo y, por lo tanto, se mantiene con sus respectivas incidencias.

Hallazgo No. 10. Diferencias en Cantidad de Obra Ejecutadas y Pagadas en el Contrato de Obra 106 de 2024⁴⁶ – (D) (F). Cuantía \$ 6.754.151,34

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

Ley 1474 de 2011 “*Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.*” establece:

“ARTÍCULO 83. Supervisión e interventoría contractual. Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos.

La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría.”

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*”

El Artículo 38 expone los deberes del servidor público contenidos en la Constitución política y el artículo 67 norma ibidem presenta las faltas graves y leves en la que puede incurrir un servidor público, por abuso de los derechos, extralimitación en sus funciones o incurrir en prohibiciones.

⁴⁶ Código APA CGR - COH_2194_2025-1-AU-FI

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”

“(...) **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.

(...)

Artículo 6°. Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, inefficiente, inequitativa 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 oca

cionarse 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. **El texto subrayado fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante [Sentencia C-340 de 2007](#)**

(Modificado por el At. [126](#) del Decreto 403 de 2020)”

Manual de Supervisión SAE MN-GC-002 V01 de 2024 en su numeral 8 capítulo III. de la supervisión la define como:

“(...) actividad que realiza la SAE SAS con seguimiento técnico, jurídico, financiero, contable y Administrativo, cuando dicho seguimiento no requiere conocimientos especializados. En los casos que se justifique, podrá contratar personal de apoyo para ello. Los contratos de intervención también serán objeto de supervisión por parte de la sociedad (...)”

Así mismo, en el numeral 9.8 del mismo manual, se exponen las obligaciones generales de la supervisión y/o intervención así:

“(...) b. apoyar el logro de objetivos contractuales
c. velar por el cumplimiento del contrato en términos de plazos, calidades, cantidades, especificaciones técnicas y adecuada ejecución de los recursos del contrato (...)”

Del contrato de obra No. 106 de 2024 con objeto “Ejecución de actividades de reparaciones, obras y mantenimiento (ROM), y otros arreglos locativos a los inmuebles en administración de la SAE SAS, de la Dirección Territorial de Occidente - CP-03-2024 - LOTE No 4”

“(...)9) Supervisor: la supervisión, coordinación y control en la ejecución de los contratos estará a cargo del Director de la Dirección Territorial Occidente o a quien



estos designen, en conjunto con el Director de la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración.

El supervisor designado tiene la competencia funcional y la idoneidad para ejercer la citada designación, la cual consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto.

(...)

11) Obligaciones Generales del Contratista: el contratista además de los deberes establecidos en la ley, en virtud del presente contrato, se compromete con SAE a cumplir todas y cada una de las obligaciones pactadas en especial. 1) cumplir todo lo previsto en los estudios previos, los términos de referencia, documentos anexos, el contrato y la propuesta presentada. 4) atender el objeto contratado en forma oportuna. 5) colaborar con la SAE para que el objeto contratado se cumpla y que sea de la mejor calidad. 11) entregar los bienes, obras o servicios contratados con las especificaciones técnicas exigidas. 12) cumplir con garantía en la ejecución y resultado de los ROM realizados.

12) Obligaciones Específicas del Contratista: 1) cumplir en su integridad con el objeto contractual, ejecutando las reparaciones, obras y mantenimientos ROM de acuerdo con las especificaciones, cantidades, precios unitarios fijos contenidos en los estudios previos, en la propuesta presentada y en los demás documentos precontractuales y contractuales.

13) Obligaciones de SAE: 2) autorizar a través de sus supervisores cada una de las obras requeridas en los inmuebles objeto de intervención mediante correo electrónico. 3) pagar de manera cumplida el valor que se derive de las reparaciones, obras o mantenimientos realizados en los inmuebles, previa presentación de la factura, siempre que se haya recibido a entera satisfacción las obras por parte de los supervisores, y se cumplan los requisitos establecidos para realizar el pago. 7) verificar que en todas las visitas realizadas a los inmuebles el contratista efectivamente elabore un levantamiento de áreas, registro fotográfico, diagnóstico, presupuesto y cronograma con las observaciones de las condiciones del predio.”

En el marco del ejercicio de vigilancia y control fiscal, la Contraloría General de la República realizó visita técnica del 01 al 04 de abril de 2025 a un proyecto de obra pública, contrato 106 de 2024 suscrito por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y el CONSORCIO SG, cuyo objeto es la “Ejecución de actividades de reparaciones, obras y mantenimiento (ROM), y otros arreglos locativos a los inmuebles en administración de la SAE SAS, de la Dirección Territorial de Occidente - CP-03-2024 - LOTE No 4”. Esta obra fue contratada bajo la modalidad de precios unitarios fijos, sin que se haya suscrito contrato de interventoría externa. La SAE asumió directamente las labores de supervisión, incluyendo el control técnico, financiero y administrativo del contrato.

Durante la visita fiscal se verificaron aspectos contractuales y de ejecución del proyecto. A la fecha de la inspección, el contrato de obra presentaba un avance físico del 92,81% y un avance financiero del 58%, correspondiente a pagos acumulados por valor de \$820.056.470,00. La forma de pago se ha efectuado a través de actas de mayores y menores cantidades, en las cuales la supervisión técnica ejercida por la SAE SAS aprobó el reconocimiento y pago de cantidades de obra ejecutadas por el contratista. No se han presentado adiciones presupuestales,

y el contrato continúa en ejecución con fecha de finalización prevista para el 20 de septiembre de 2025.

En el marco de la visita fiscal se revisaron los siguientes inmuebles no sociales localizados en la Gerencia Regional Dirección Territorial de Occidente y que hacen parte del contrato en mención.

Tabla 15
Relación de Inmuebles visitados

FMI	TIPO ACTIVO	MECANISMO ADMINISTRACION	ESTADO	ESTADO INVENTARIO
001-127000	Casa	Admin Directa	Ocupado	Disp. temp
001-516916	Apartamento	Admin Directa	Desocupado	Disp. temp
001-479924	Casa	Deposito Provisional	Arrendado	Devolución
01N-5075736	Apartamento	Admin Directa	Destinado	Disp. temp
001-945900	Apartaestudio	Admin Directa	Desocupado	Devolución

Elaborado por equipo Auditor

Fuente: SAE

Mediante inspección física in situ y análisis comparativo entre las cantidades de obra ejecutadas y aquellas aprobadas y certificadas por la Sociedad de Activos Especiales (SAE), se identificaron discrepancias puntuales en los ítems correspondientes al alistado de pisos, la instalación de pisos y la instalación de media caña. En estos casos, se evidenció que las cantidades efectivamente ejecutadas en el inmueble intervenido resultan inferiores a las registradas y reconocidas en las actas de pago, lo que podría configurar un pago en exceso por concepto de cantidades no ejecutadas en su totalidad.

En particular, en el inmueble identificado con FMI 001-945900, se observaron diferencias en la ejecución de los ítems relacionados con acabados. Se verificó una diferencia de 7,45 m² menos en la aplicación de alistado de pisos, así como una diferencia de 47,76 metros lineales en la instalación de media caña en mortero impermeabilizado, según consta en el acta de visita técnica No. 2 de fecha 3 de abril de 2025. Estas diferencias fueron determinadas mediante medición directa en sitio y cotejo con las cantidades aprobadas en las actas de avance.

Durante la verificación se constató que dichos ítems no fueron ejecutados en su totalidad o presentaban dimensiones, alcances o cantidades inferiores a las certificadas en las actas parciales de avance. Adicionalmente, se observó que el ítem 2.8 aparece duplicado en la relación de cantidades, situación que dio lugar a su pago en dos ocasiones, generando un posible reconocimiento indebido de recursos públicos

El contrato, al no contar con interventoría externa, delegó en la SAE la totalidad del control técnico y financiero del proyecto. Sin embargo, la revisión documental y de campo evidenció que no existen soportes técnicos ni memorias de cálculo que justifiquen la aceptación de mayores cantidades respecto a las efectivamente ejecutadas.



Con fundamento en la inspección fiscal, el análisis del avance físico de obra y los costos asociados a la intervención, se determinó la existencia de un presunto detrimento patrimonial para el Estado. La cuantificación se realizó considerando los valores consignados en el expediente contractual y en los informes de ejecución financiera. A continuación, se presenta una matriz de cuantificación del daño que podría representar un presunto detrimento al patrimonio del estado.

Tabla 16
Cuantificación de daño Diferencias en cantidades de Obra Ejecutadas y Pagadas –
Contrato de Obra 106 de 2024

ITE M	<u>DESCRIPCION</u>	<u>UND</u>	(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=(c)*(d)
			<u>acta de pago</u>	<u>revisión CGR</u>	<u>Diferencia</u>	<u>VALOR UNITARIO</u>	<u>Valor total no ejecutado</u>
			<u>cant.</u>	<u>cant.</u>			
<u>2,0</u>	<u>DEMOLICIONES Y CANCELACIONES</u>						
2,80	Demolición de enchapes en muros y pisos de baños, cocinas, cuartos en general y patios. Incluye el retiro, limpieza y la disposición final de residuos.	M2	34,75	27,30	7,45	\$ 30.109,00	\$ 224.312,05
2,80	Demolición de enchapes en muros y pisos de baños, cocinas, cuartos en general y patios. Incluye el retiro, limpieza y la disposición final de residuos.	M2	34,75	0,00	34,75	\$ 30.109,00	\$ 1.046.287,75
2,90	Demolición de pisos en granito. Incluye mediacaña, guarda escobas, el retiro y retiro, limpieza y la disposición final de residuos.	M2	34,75	27,30	7,45	\$ 28.258,00	\$ 210.522,10
13,0	<u>BASES, PISOS Y ENCHAPES</u>						



ITE M	DESCRIPCION	UND	(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=(c)*(d)
			acta de pago	revisión CGR	Diferencia	VALOR UNITARIO	Valor total no ejecutado
			cant.	cant.			
13.2	<u>Aplicación de</u> <u>alistado para piso ee</u> <u>0.04</u> <u>impermeabilizante.</u> <u>Incluye la limpieza</u> <u>de las áreas</u> <u>afectadas y</u> <u>nivelación.</u>	M2	34,75	27,30	7,45	\$ 38.915,00	\$ 289.916,75
13.1 1	<u>Suministro e</u> <u>Instalación de piso</u> <u>en gres de 27X7 cm.</u> <u>Incluye el retiro y</u> <u>limpieza de las áreas</u> <u>afectadas.</u>	M2	34,75	27,30	7,45	\$ 108.022,00	\$ 804.763,90
13.2 2	<u>Construcción de</u> <u>media caña en</u> <u>mortero</u> <u>impermeabilizado</u> <u>con XYPEX sección</u> <u>de 15 X 15 CM.</u> <u>Incluye la limpieza</u> <u>de las áreas</u> <u>afectadas y</u> <u>nivelación.</u>	ML	69,51	21,75	47,76	\$ 69.502,00	\$ 3.319.415,52
COSTO DIRECTO			-	-			\$ 5.895.218,07
ADMINISTRACION			<u>0,10</u>	-			\$ 589.521,81
IMPREVISTOS			<u>0,01</u>	-			\$ 58.952,18
UTILIDAD			<u>0,03</u>	-			\$ 176.856,54
IVA			<u>0,19</u>	-			\$ 33.602,74
VALOR COSTO TOTAL			-	-			\$ 6.754.151,34

Elaborado por equipo Auditor

Fuente: SAE

La valoración preliminar de las cantidades no ejecutadas pero pagadas indican un detrimento patrimonial por concepto de pagos sin justa causa, derivado de mayores cantidades certificadas que no se evidencian en campo. El análisis de las actas de pago, frente a lo verificado en sitio, comporta una posible sobreestimación del valor pagado en determinados ítems, lo que representa una afectación estimada de \$6.754.151,34 con AIU. Este valor representa una salida de recursos públicos sin la correspondiente contraprestación real, vulnerando el principio de legalidad del gasto público.

La SAE, al asumir el rol de supervisión directa del contrato, tenía la obligación de verificar la correcta ejecución de cada una de las actividades contratadas, incluyendo validación en campo de cantidades y calidades de obra, certificación de avance físico mediante evidencias objetivas, y control del cumplimiento técnico de especificaciones. La falta de verificación efectiva permitió el pago de cantidades no ejecutadas, sin que mediara análisis técnico alguno, lo cual afecta el principio de responsabilidad en la gestión contractual. Esta omisión administrativa y técnica puede ser constitutiva de falta disciplinaria conforme al artículo 38 de la Ley 1952 de 2022.

Con base en los hallazgos técnicos, contractuales y financieros expuestos, se configura una presunta incidencia fiscal por valor estimado de \$6.754.151,34 con AIU, correspondiente a mayores cantidades de obra pagadas frente a las realmente ejecutadas. Asimismo, se configura una posible connotación disciplinaria derivada del incumplimiento de los deberes funcionales de supervisión, atribuibles a los funcionarios de la SAE responsables del seguimiento del contrato. Esta observación se formula con fundamento en los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000 y en el artículo 38 de la Ley 1952 de 2022 recomendando el traslado de los hallazgos a las instancias competentes para su análisis y eventual apertura de actuaciones fiscales y disciplinarias correspondientes.

Respuesta de la Entidad:

La entidad mediante oficio con radicado No. 20251080162591 del 7 de mayo de 2025⁴⁷ dio respuesta realizando las siguientes afirmaciones:

“(…)

En atención a su solicitud, la SAE S.A.S. se permite informar que, respecto a las diferencias encontradas en las cantidades reportadas, tras una revisión detallada del proceso de cálculo, se identificaron inconsistencias derivadas de errores en las operaciones utilizadas para determinar las cantidades a intervenir.

Particularmente, durante el cálculo de la longitud de mediacaña en mortero impermeabilizado, se aplicó erróneamente una operación de multiplicación en lugar de sumar los lados correspondientes del perímetro del área. Esta imprecisión afectó la estimación total de los metros lineales a intervenir, generando un valor superior al real. Igualmente, en el cálculo del área del patio, se tomó como referencia una superficie completa sin descontar adecuadamente los espacios no intervenidos, lo que resultó en una sobreestimación del área efectiva a ejecutar.

Frente a esta situación, se sostuvo una comunicación con el contratista responsable, quien reconoció el error y manifestó su conformidad con la corrección realizada. En ese sentido, se acordó que la diferencia en los costos derivados de las áreas no ejecutadas será descontadas en la próxima factura, dado que se presenta un saldo a favor de la SAE S.A.S.

“(…)”

⁴⁷ Sigedoc 2025ER0104531

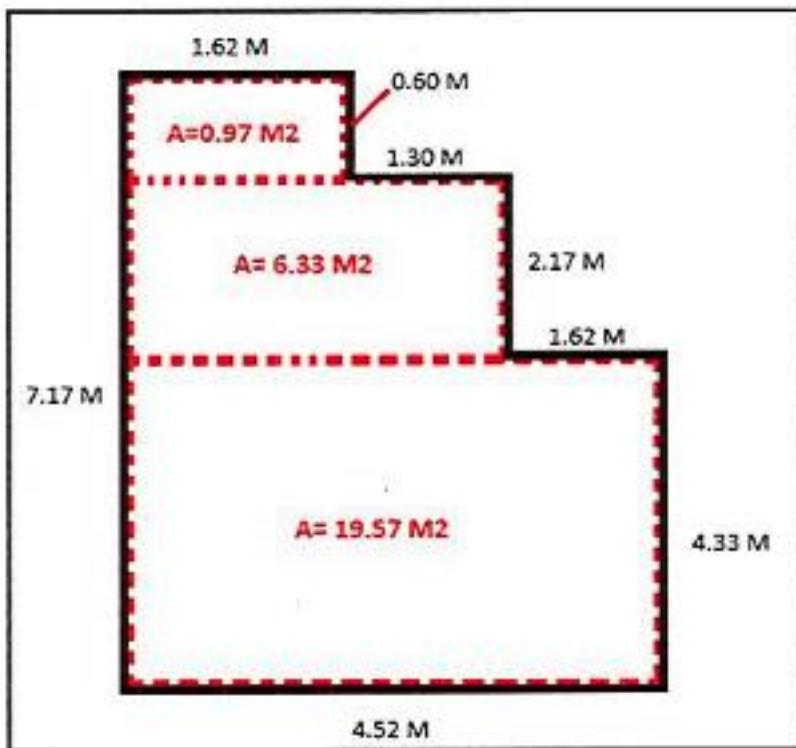


"(...)

Ahora bien, con relación a la observación No. 10, Tabla 2, emitida por la Contraloría, se evidencia una duplicación en la actividad correspondiente al numeral 2.8, la cual es señalada como no ejecutada. No obstante, dicha actividad sí fue realizada, aunque con una diferencia en la cantidad, dado que, no se intervinieron 34.75 m², sino 28,82 m². Esta corrección implica que el valor total no corresponde a los \$6,754,151.34 reportados inicialmente, sino que, luego de los ajustes y aplicación del AIU, el valor real es de \$4,935,970.

Finalmente, se hace necesario precisar que se incluyen dos actividades adicionales correspondientes a los numerales 2.8 y 2.9 de la cotización del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-945900, estas actividades hacen referencia a labores de demolición en el área del patio, que coinciden con las especificadas en los numerales 13.2 y 13.11 de la misma cotización.

A continuación, se adjunta un esquema con las dimensiones del patio para mayor claridad.



Teniendo en cuenta dichas dimensiones, se evidencia que las áreas mencionadas no corresponden con las indicadas en la segunda tabla, ni con las áreas consideradas por el Ente de Control.

Finalmente, el Manual de Contratación de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. vigente para mayo de 2024, fecha la cual tienen los estudios previos del Concurso Público No.03 de 2024, se observó con relación a la interventoría que:



"Se debe contar con interventoría, en los siguientes eventos:

- *Cuando el seguimiento del contrato requiera de conocimiento especializado y no exista al interior personal con la experticia o exceda la carga de trabajo.*
- *Cuando la complejidad o la extensión del contrato lo justifique.*
- *Así mismo, la SAE SAS podrá contratar dentro de la interventoría el seguimiento administrativo, técnico, financiero y contable cuando encuentre justificación suficiente para hacerlo.*

PARAGRAFO: Para el inicio del proceso de contratación del interventor, el área usuaria deberá justificar la necesidad de esta para aprobación del Comité de Contratos de la SAE SAS."

En este sentido, se puede indicar que desde la supervisión del contrato No. 106-2024 (Director Territorial de Occidente en conjunto con el director de Analítica, Alistamiento y Valoración) se cuenta con el conocimiento especializado, experticia y carga de trabajo adecuada para ejercer el seguimiento y control de este. A su vez, este compromiso contractual no es complejo o con una extensión considerable que hubiese implicado la contratación de la interventoría, toda vez que en la justificación de la necesidad de la contratación no se evidencio dicho requerimiento.

(...)"

Análisis de la Respuesta:

La entidad mediante oficio con radicado No. 20251080162591 del 7 de mayo de 2025 dio respuesta realizando las siguientes afirmaciones y se procede a analizar apartes de la respuesta remitida con el correspondiente análisis:

"(...)"

En atención a su solicitud, la SAE S.A.S. se permite informar que, respecto a las diferencias encontradas en las cantidades reportadas, tras una revisión detallada del proceso de cálculo, se identificaron inconsistencias derivadas de errores en las operaciones utilizadas para determinar las cantidades a intervenir.

Particularmente, durante el cálculo de la longitud de mediacaña en mortero impermeabilizado, se aplicó erróneamente una operación de multiplicación en lugar de sumar los lados correspondientes del perímetro del área. Esta imprecisión afectó la estimación total de los metros lineales a intervenir, generando un valor superior al real.

Igualmente, en el cálculo del área del patio, se tomó como referencia una superficie completa sin descontar adecuadamente los espacios no intervenidos, lo que resultó en una sobreestimación del área efectiva a ejecutar.

Frente a esta situación, se sostuvo una comunicación con el contratista responsable, quien reconoció el error y manifestó su conformidad con la corrección realizada. En ese sentido, se acordó que la diferencia en los costos derivados de las áreas no ejecutadas será descontadas en la próxima factura, dado que se presenta un saldo a favor de la SAE S.A.S. (...)"

Al respecto, el equipo auditor confirma con la afirmación de la SAE S.A.S. lo observado, al reconocer errores en los cálculos de cantidades de obra que derivaron



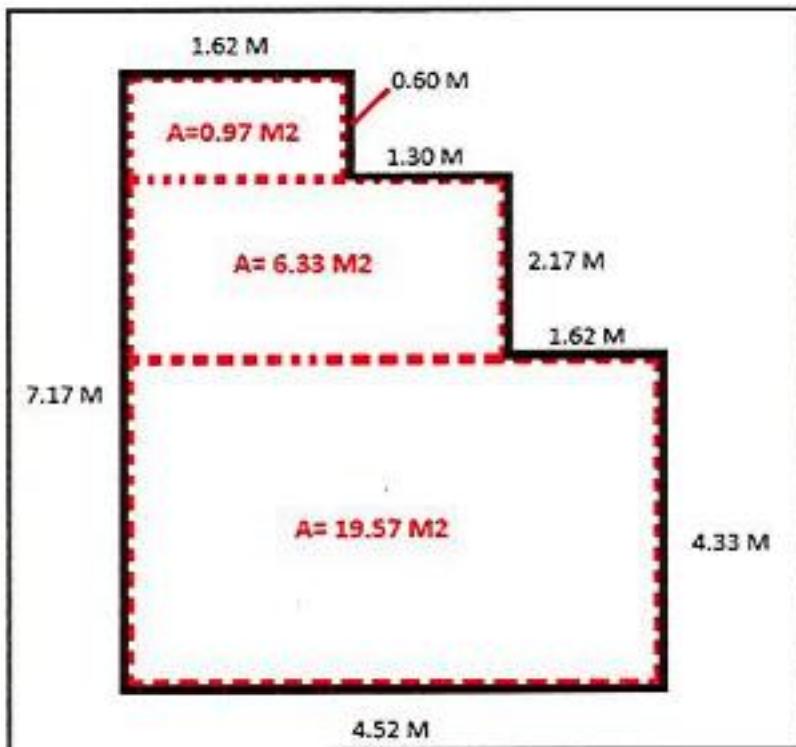
en una sobreestimación de ítems pagados, como la media caña y el área del patio. Esta admisión valida la existencia del pago por cantidades no ejecutadas y reafirma el presunto detrimento patrimonial identificado, el cual solo podrá considerarse resarcido una vez se materialice efectivamente el descuento anunciado, situación que, a la fecha de la auditoría, no se había concretado.

“(…)

Ahora bien, con relación a la observación No. 10, Tabla 2, emitida por la Contraloría, se evidencia una duplicación en la actividad correspondiente al numeral 2.8, la cual es señalada como no ejecutada. No obstante, dicha actividad sí fue realizada, aunque con una diferencia en la cantidad, dado que, no se intervinieron 34.75 m², sino 28,82 m². Esta corrección implica que el valor total no corresponde a los \$6,754,151.34 reportados inicialmente, sino que, luego de los ajustes y aplicación del AIU, el valor real es de \$4,935,970.

Finalmente, se hace necesario precisar que se incluyen dos actividades adicionales correspondientes a los numerales 2.8 y 2.9 de la cotización del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-945900, estas actividades hacen referencia a labores de demolición en el área del patio, que coinciden con las especificadas en los numerales 13.2 y 13.11 de la misma cotización.

A continuación, se adjunta un esquema con las dimensiones del patio para mayor claridad.



Teniendo en cuenta dichas dimensiones, se evidencia que las áreas mencionadas no corresponden con las indicadas en la segunda tabla, ni con las áreas consideradas por el Ente de Control.

Finalmente, el *Manual de Contratación de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.* vigente para mayo de 2024, fecha la cual tienen los estudios previos del Concurso Público No.03 de 2024, se observó con relación a la *interventoría* que:

"Se debe contar con interventoría, en los siguientes eventos:

- *Cuando el seguimiento del contrato requiera de conocimiento especializado y no exista al interior personal con la experticia o exceda la carga de trabajo.*
- *Cuando la complejidad o la extensión del contrato lo justifique.*
- *Así mismo, la SAE SAS podrá contratar dentro de la intervención el seguimiento administrativo, técnico, financiero y contable cuando encuentre justificación suficiente para hacerlo.*

PARAGRAFO: Para el inicio del proceso de contratación del interventor, el área usuaria deberá justificar la necesidad de esta para aprobación del Comité de Contratos de la SAE SAS."

En este sentido, se puede indicar que desde la supervisión del contrato No. 106-2024 (Director Territorial de Occidente en conjunto con el director de Analítica, Alistamiento y Valoración) se cuenta con el conocimiento especializado, experticia y carga de trabajo adecuada para ejercer el seguimiento y control de este. A su vez, este compromiso contractual no es complejo o con una extensión considerable que hubiese implicado la contratación de la intervención, toda vez que en la justificación de la necesidad de la contratación no se evidencio dicho requerimiento.

(...)"

Así las cosas, La respuesta presentada por la SAE S.A.S. no desvirtúa la observación fiscal formulada por la Contraloría, toda vez que se confirma la existencia de un doble registro del ítem 2.8 correspondiente a "Demolición de enchapes en muros y pisos de baños, cocinas, cuartos en general y patios", el cual fue incluido dos veces en el acta de mayores y menores cantidades y pagado sin justificación técnica válida. Aun cuando la entidad reconoce que no se ejecutaron los 34,75 m² inicialmente registrados, tampoco aporta soportes técnicos ni evidencias físicas que sustenten su nueva cifra de 28,82 m². Por el contrario, la verificación en sitio efectuada por el equipo auditor constató una ejecución real de 27,30 m², medida directamente en obra correspondiente al patio, lo que confirma la existencia de una diferencia pagada sin sustento, y reafirma la improcedencia del segundo cobro por el mismo concepto.

Adicionalmente, el esquema de dimensiones del patio adjunto por la SAE en su respuesta presenta medidas menores a las efectivamente registradas durante la inspección fiscal, aumentando la diferencia entre lo ejecutado y lo pagado. No obstante, en aras de prudencia y objetividad, se mantiene como referencia la medición realizada en campo por el equipo auditor. Este hecho demuestra debilidades en la supervisión delegada por la SAE, y demuestra que el seguimiento contractual no incluyó una verificación adecuada de cantidades ejecutadas.

En consecuencia, persiste el presunto detrimento patrimonial originado por pagos en exceso y el reconocimiento de un ítem duplicado, errores que pudieron y debieron ser evitados por la entidad supervisora en ejercicio de sus funciones legales y contractuales. Esto ratifica la configuración de un hallazgo con incidencia fiscal y disciplinaria para informe de auditoría

Hallazgo No. 11. Ocupación Irregular de los Bienes Identificados con FMI 040-278077 y 040-278078 con estado EXTINTO⁴⁸

La ley 1708 de 2014 “*Por medio de la cual se expide el código de Extinción de Dominio*” en su artículo 92 menciona los mecanismos que tiene la SAE para la administración de sus 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.*

Asimismo, el artículo 94 expresa:

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.

Por otra parte, 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*” en el artículo 2.5.5.4.3 menciona la posibilidad de realizar acuerdos de pago con los contratistas que se encuentren en mora, para la recuperación de cartera:

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.*

⁴⁸ Código APA CGR - COH_2345_2025-1-AU-FI

Estos acuerdos de pago se podrán celebrar directamente o a través de centros de conciliación.

En cuanto a las reglas de administración, el Decreto 1068 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público*” en su artículo 2.5.5.2.1. Reglas generales para la administración de bienes establece:

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 cuanto a la función de policía de naturaleza administrativa, el artículo 2.5.5.2.9. norma ibidem, menciona:

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.

En el marco del ejercicio de vigilancia y control fiscal, la Contraloría General de la República realizó una visita técnica entre el 7 y el 11 de abril de 2025 a la territorial Caribe, durante la cual se inspeccionó el inmueble con folio de matrícula N° 040-278104. Este inmueble incluye los garajes 302 y 302A, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 040-278077 y 040278078, respectivamente, con áreas de 36,58 m² y 15,81 m².

El día 7 de abril de los corrientes, el equipo auditor en compañía del equipo de la SAE territorial Caribe, realizó visita a los inmuebles con folios de matrícula 040-278104, 040-278077 y 040278078; encontrándose los parqueaderos en estado de ocupación irregular, situación que se pudo constatar con el personal de vigilancia del edificio y los representantes de la SAE, que reconocen que dichos parqueaderos no se encuentran arrendados.⁴⁹

⁴⁹ Acta de visita al inmueble ubicado en la carrera 57 N° 79-118 Ciudad de Barranquilla.

Dentro de la verificación documental que se realizó de la información allegada por la entidad auditada en respuesta a los radicados N.º 2025EE0054448 y 2025EE0058541 documentación complementada por el personal de la territorial Caribe de la SAE, de los folios FMI 040-278077 y 040278078, se encuentra lo siguiente:

- En informe de visita de inspección del inmueble, de fecha 12 de marzo de 2019, se puede evidenciar que para la fecha el parqueadero se encontraba en estado ocupado.
- En informe de visita de inspección del inmueble, de fecha 16/11/2023, se evidencia nuevamente que el parqueadero continúa en estado ocupado.
- En el informe de visita de inspección del inmueble, del 28 de marzo de 2025, los parqueaderos identificados con los folios de matrícula 040-278077 y 040-278078 aparecen en estado desocupado. No obstante, durante la visita técnica realizada por la Contraloría el día 7 de abril del mismo año —es decir, nueve días después, se constató que ambos espacios, correspondientes a áreas de 36,58 m² y 15,81 m² respectivamente, se encuentran ocupados por tres vehículos. Cabe resaltar que dichos vehículos no están generando ingreso alguno por concepto de arrendamiento del espacio, situación que fue evidenciada y confirmada por el personal de la SAE territorial Caribe que acompañó la visita técnica.

El procedimiento P-DP2-046 versión 10, relacionado con el estimado de renta para bienes inmuebles rurales y urbanos, establece que dichos estimados deben ser realizados por peritos externos, revisados y aprobados por las gerencias técnicas o regionales correspondientes, y tendrán una vigencia de tres (3) años tanto para inmuebles rurales como urbanos.

Se identificó un estimado de renta con fecha del 16 de febrero de 2022, el cual se encuentra vigente, en dicho documento se incluye la estimación de renta correspondiente a los siguientes inmuebles: Matrix 10110537017381-001 (Apartamento 302), Matrix 10110537017381-002 (Garaje 302) y Matrix 10110537017381-003 (Garaje 302A).

Con base en lo anterior, se evidencia falencias en el saneamiento de los inmuebles que están siendo ocupados irregularmente por terceros, sin mostrarse acciones por parte de la SAE para su recuperación y/o productividad comercial; esta situación demuestra inoperatividad administrativa en el cumplimiento de los deberes funcionales de supervisión, guardia, custodia y vigilancia de los bienes que se encuentran bajo su administración, esto se debe a que no se realizan a tiempo las gestiones necesarias para la recuperación de los inmuebles, así como las visitas dentro de los términos establecidos en los lineamientos internos, generando esto permisibilidad a los ocupantes de permanecer indefinidamente en los inmuebles.

Respuesta de la Entidad

La Sociedad de Activos Especiales SAE- FRISCO mediante radicado 20251080162591 del 7 de mayo de 2025⁵⁰, dio respuesta en los siguientes términos:

La observación se fundamenta en la visita técnica realizada entre el 7 y el 11 de abril de 2025, donde “(...) se inspeccionó el inmueble con folio de matrícula No. 040-278104 (...)", donde se incluyen los (...) garajes 302 y 302A, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 040-278077 y 040278078 [sic] (...)", y en los que se habría encontrado los dos últimos folios “en estado de ocupación irregular”. Igualmente, se fundamenta en tres pruebas documentales, a saber: los informes de visita de inspección del 12 de marzo de 2019, del 16 de noviembre de 2023 y del 28 de marzo de 2025.

De esta forma, lo que se tiene es que se predica la ocupación irregular de los dos garajes, a saber, del 302 y el 302A, correspondientes a los folios de matrícula inmobiliaria No. 040-278077 y 040-278078, respectivamente, sobre la cual se deben realizar las siguientes precisiones:

- *De la visita del 12 de marzo de 2019, se señala que “(...) para la fecha el parqueadero se encontraba en estado ocupado (...)" . No obstante, hay que precisar que esa ocupación correspondía a la del ocupante irregular M.G., como se evidencia en el informe visita de inspección del inmueble.*
- *En la visita del 16 de noviembre de 2023, no se permitió el ingreso, ni aportaron información del ocupante. Lo anterior, no permite inferir que, el inmueble estuviera ocupado desde 2019 hasta 2023, pues, en la visita realizada a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 040-278077 y 040-278078 fechada del 16 de febrero de 2022 no había ocupación irregular. De ahí que, en la visita del 16 de noviembre de 2023 no puede predicarse la ocupación irregular de los parqueaderos, pues, no se permitió el ingreso por parte de la administración de la propiedad horizontal.*
- *En la visita del 28 de marzo de 2025 y del 7 de abril de 2025, si bien se encontró una ocupación irregular, ésta obedece a la condición misma de parqueadero, pues, las fotografías de los vehículos no corresponden al mismo, sino de varios. Es decir, visitantes y copropietarios están utilizando esos parqueaderos temporalmente. Esta característica es importante establecerla, pues, no puede predicarse la ocupación como permanente, ni por falta de gestión, tal como se observa en la realización de estimados de renta, de las visitas, el nombramiento de depositarios (Resolución 491 de 2023), así como las diferentes gestiones comerciales sobre el inmueble, que, si bien no se ha concretado el negocio jurídico, hace parte de las acciones que ha tenido la SAE S.A.S. para mantener el inmueble productivo y en buen estado.*

Tampoco puede predicarse una ocupación irregular “desde el año 2019, conforme se determinó en las actas de visita levantadas por la Sociedad de Activos Especiales”, por las

⁵⁰ Sigedoc 2025ER0104531

razones indicadas. Es decir, de los informes de visita de inspección no puede desprenderse una ocupación ininterrumpida desde el año 2019, máxime cuando en la visita del 17 de febrero de 2022 respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-278104 se determinó su estado de ocupación como “desocupado”.

Con estas consideraciones fácticas, se puede cuestionar la conclusión a la que llegó el Ente de Control, pues, no existió una conducta dolosa o culposa atribuible a una persona que realiza la gestión fiscal, pues, en todo momento se propendió por mantener actualizada la información sobre el inmueble, se realizaron gestiones para su productividad comercial (estimados de renta, nombramiento de depositario provisional, visitas de inspección, recepción y respuesta de intereses comerciales, etc.), que desdicen de una conducta negligente, ineficaz, antieconómica, inoportuna e ineficiente por parte de la SAE S.A.S. Todo lo contrario, la conducta ha respondido a una búsqueda de productividad comercial del inmueble extinto.

Del análisis de las pruebas se pudo observar que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. desplegó conductas tendientes a una gestión económica, eficaz, eficiente y oportuna, manteniendo actualizado su reporte del predio, buscando la productividad comercial del mismo.”

Análisis Respuesta CGR

La Sociedad de Activos Especiales SAE dentro de su respuesta precisa lo siguiente:

- En relación con el siguiente argumento “(...) *De la visita del 12 de marzo de 2019 para la fecha el parqueadero se encontraba en estado ocupado (...)*”, es pertinente precisar que dicha ocupación correspondía al ocupante irregular M.G., tal como consta en el informe de visita de inspección al inmueble. Esta información ratifica lo indicado en la observación inicial, al confirmar que el bien inmueble y los parqueaderos objeto del hallazgo venían siendo ocupados de manera irregular por el ocupante irregular M.G.
- Respecto del segundo punto, en el que se afirma que “(...) *En la visita del 16 de noviembre de 2023, no se permitió el ingreso, ni aportaron información del ocupante. Lo anterior, no permite inferir que, el inmueble estuviera ocupado desde 2019 hasta 2023, pues, en la visita realizada a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 040-278077 y 040-278078, fechada el 16 de febrero de 2022, no se evidenció ocupación irregular. De ahí que, en la visita del 16 de noviembre de 2023 no puede predicarse la ocupación irregular de los parqueaderos, pues no se permitió el ingreso por parte de la administración de la propiedad horizontal (...)*”, se precisa lo siguiente:



- La fecha de inicio para establecer que el inmueble se encontraba ocupado irregularmente desde el año 2019 se sustenta en lo señalado en el punto anterior. En cuanto a la visita del 16 de noviembre de 2023, dicha actuación confirma que el inmueble continúa siendo habitado de manera irregular, en la medida en que no se permitió el ingreso, situación que difícilmente se presentaría si el inmueble estuviera efectivamente desocupado, pues no existiría restricción alguna para su inspección.
- Adicionalmente, frente a la afirmación según la cual “*(...) en la visita realizada a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 040-278077 y 040-278078, fechada el 16 de febrero de 2022, no se evidenció ocupación irregular (...)*”, se aclara que el acta correspondiente a dicha diligencia no fue aportada dentro del conjunto de evidencias remitidas por la entidad, razón por la cual no puede considerarse como material probatorio dentro del presente análisis.
- En cuanto a la afirmación que indica: “*(...) En la visita del 28 de marzo de 2025 y del 7 de abril de 2025, si bien se encontró una ocupación irregular, ésta obedece a la condición misma de parqueadero, pues, las fotografías de los vehículos no corresponden al mismo, sino de varios. Es decir, visitantes y copropietarios están utilizando esos parqueaderos temporalmente. Esta característica es importante establecerla, pues, no puede predicarse la ocupación como permanente, ni por falta de gestión, tal como se observa en la realización de estimados de renta, de las visitas, el nombramiento de depositarios (Resolución 491 de 2023), así como las diferentes gestiones comerciales sobre el inmueble, que, si bien no se ha concretado el negocio jurídico, hace parte de las acciones que ha tenido la SAE S.A.S. para mantener el inmueble productivo y en buen estado (...)*”
- Se precisa que el análisis de la información aportada por la entidad, así como la visita realizada en la presente vigencia por parte de la CGR, evidencian que esta situación se ha venido presentando de manera reiterada desde el año 2019. Esta circunstancia no puede ser desestimada, toda vez que la entidad auditada no aportó documentos que acrediten la adopción de medidas tendientes a restringir el uso indebido de los parqueaderos, pese a tener conocimiento de dicha situación, como se encuentra registrado en las actas de visita de la SAE. Adicionalmente, dichas actas permiten inferir razonablemente que esta situación se ha mantenido desde el año 2019 hasta la fecha, desconociéndose si fue de manera continua o permanente.

- Adicionalmente, en la visita efectuada por la Contraloría General de la República (CGR) se constató que los parqueaderos se encontraban en uso, lo que permite concluir que terceros se han beneficiado de manera indefinida de dichos espacios, sin que la entidad haya realizado seguimientos efectivos ni haya adelantado gestiones para la formalización de un contrato de arrendamiento. Tanto las actas de visita de la SAE como la verificación realizada por la CGR permiten inferir la existencia de una ocupación, frente a la cual la entidad no presenta evidencias que permitan desvirtuar dicha condición.

Frente a la afirmación según la cual “(...) *Tampoco puede predicarse una ocupación irregular desde el año 2019, conforme se determinó en las actas de visita levantadas por la Sociedad de Activos Especiales*”, por cuanto “*de los informes de visita de inspección no puede desprenderse una ocupación ininterrumpida desde el año 2019, máxime cuando en la visita del 17 de febrero de 2022 respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-278104 se determinó su estado de ocupación como ‘desocupado’ (...)*”, se precisa que la entidad no aporta documentación que desvirtúe la continuidad de la ocupación, ni allega el acta de visita del 17 de febrero de 2022 mencionada. En consecuencia, el argumento expuesto carece de sustento probatorio.

Frente a la afirmación según la cual “(...) *Con estas consideraciones fácticas, se puede cuestionar la conclusión a la que llegó el Ente de Control, pues no existió una conducta dolosa o culposa atribuible a una persona que realiza la gestión fiscal, pues en todo momento se propendió por mantener actualizada la información sobre el inmueble, se realizaron gestiones para su productividad comercial (estimados de renta, nombramiento de depositario provisional, visitas de inspección, recepción y respuesta de intereses comerciales, etc.), que desdicen de una conducta negligente, ineficaz, antieconómica, inoportuna e ineficiente por parte de la SAE S.A.S. Todo lo contrario, la conducta ha respondido a una búsqueda de productividad comercial del inmueble extinto (...)*” Se precisa que el objeto de análisis se circscribe exclusivamente en la ocupación irregular de dos bienes inmuebles destinados a parqueaderos, situación que no se ve desvirtuada por las demás actuaciones administrativas desarrolladas por la SAE, en relación con sus demás funciones como administrador el bien.

Conforme lo anterior, se estima que la SAE tuvo conocimiento de esta situación desde el año 2019 y no acreditó acciones orientadas a corregirla, lo que implica una omisión en el cumplimiento de sus funciones de administración.

La respuesta suministrada por la entidad no desestima ni desvirtúa lo planteado por el ente de control, por lo tanto, la observación comunicada se configura en un hallazgo.

Hallazgo No. 12. Inmueble FMI 50N-909461 extinto y desocupado⁵¹

El Artículo 209 de la Constitución Política establece que: “*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, (...)*”

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; “**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.**
- (...)**

“*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 04 de noviembre de 2015, el cual reglamenta el capítulo VIII del título III del libro III, de la ley 1708 de 2015, establece:

“Artículo 2.5.5.2.1. Reglas generales para la administración de bienes. “El Administrador del FRISCO debe administrar los bienes de acuerdo con los distintos

⁵¹ Código APA CGR - COH_2559_2025-1-AU-FI

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 2.5.5.2.7. Costos y gastos de la administración de bienes. (...)

“El Administrador del Frisco tiene la facultad de invertir en el mantenimiento de los bienes improductivos con el fin de lograr su productividad, salvo en los casos que la Ley 1708 de 2014 expresamente lo prohíba u otorgue exenciones para su pago”.

Artículo 2.5.5.3.2.1. Mecanismos para la enajenación de bienes. La enajenación de los bienes del FRISCO se realizará a través de los mecanismos de: a) Venta en sobre cerrado; b) subasta pública, presencial o electrónica; y c) en los casos especiales establecidos en la presente sección podrá realizarse venta directa a entidades públicas.

En cualquiera de los mecanismos utilizados, se deberá suministrar la información que resulte relevante para determinar el valor de la oferta, tales como las condiciones particulares del bien relacionadas con el estado de conservación, la existencia de contratos sobre el mismo, o el estado de tenencia u ocupación, a cualquier título, el valor catastral cuando aplique, las variables usadas para fijar el precio mínimo de venta establecidas en el artículo 2.5.5.3.1.6 de la Sección 1 del Capítulo 3 del presente título y las obligaciones pendientes que corren a cargo del comprador, si las hubiere”.

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO⁵², en el Capítulo 2, establece en el numeral 2.7 Mecanismos para la Enajenación:

“De conformidad con los artículos 2.5.5.3.2.1., 2.5.5.3.2.2., 2.5.5.3.2.3., 2.5.5.3.2.4., 2.5.5.3.2.5., 2.5.5.3.2.6., 2.5.5.3.2.7. del Decreto 2136 de 2015, se enajenarán los bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO a través de los mecanismos de:

Venta en sobre cerrado a. Subasta pública, presencial o electrónica; y b. Venta directa a entidades públicas.

Dichos mecanismos serán utilizados para enajenar bienes inmuebles, (...), cumpliendo previamente con el saneamiento jurídico y administrativo que corresponda.

Todos los activos extintos, serán objeto de comercialización prioritariamente, sin perjuicio de la posibilidad de que sea objeto de arrendamiento y/o explotación económica, buscando la generación de ingresos para el auto sostenimiento y de ser posible rentabilidad de estos. (resaltado y subrayado fuera de texto)

En los eventos que la comercialización de activos se adelante a través de una entidad pública cuyo objeto permita la ejecución de dicho proceso de promoción y venta de activos, los mecanismos de enajenación corresponderán a los que dicha entidad aplique para la venta de sus bienes”.

⁵² versiones 15 (05/07/2023) 16 y 17 (30/12/2023)

La Resolución No. 300 del 23 de mayo de 2024 emitida por el Presidente de la SAE, “*Por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.*”, establece entre otras las siguientes funciones:

“(...) **ARTÍCULO QUINTO.** Modifíquese el artículo quinto de la Resolución No. 114 de 2024, el cual quedará así: **ARTÍCULO QUINTO. Funciones de la Dirección Comercial.** Son funciones de la Dirección Comercial las siguientes:

1. *Diseñar y coordinar el proceso de comercialización de los activos que administra la SAE S.A.S., en los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y administrativos.*

11. *Diseñar la estrategia publicitaria y de mercadeo para el arrendamiento y venta de inmuebles administrados por la SAE S.A.S., a partir de la información disponible. (...)*

ARTÍCULO SEXTO. Modifíquese el artículo sexto de la Resolución No. 114 de 2024, el cual quedará así: **ARTÍCULO SEXTO. Funciones de la Gerencia de Comercialización de Activos No Sociales.** Son funciones de la Gerencia de Comercialización de Activos No Sociales las siguientes:

1. *Ejecutar las estrategias de comercialización y productividad de los activos no sociales administrados por la SAE S.A.S, en conjunto con las demás áreas implicadas en el proceso.*

4. *Implementar y evaluar la estrategia publicitaria y de mercadeo, para la comercialización y arrendamiento de activos no sociales, en coordinación con la Dirección Comercial.*

6. *Coordinar la presentación de casos de disposición temporal y final de activos no sociales que deben ser evaluados por el Comité de Negocios Nivel Central”.*
(...)

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Modifíquese el artículo vigésimo segundo de la Resolución No. 114 de 2024, el cual quedará así: **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. Funciones de las Direcciones Territoriales.** Son funciones de la Dirección Territorial las siguientes: (...)

8. *Monitorear y evaluar la gestión de la administración de zonas comunes de las copropiedades puestas a disposición de la Sociedad.*

9. *Coordinar y ejecutar las estrategias comerciales que logren la productividad de los activos y su comercialización, de acuerdo con lineamientos establecidos por la Dirección Comercial.*

15. *Coordinar las actividades requeridas para la comercialización y disposición final de los activos, de acuerdo con su tipología.*

16. *Implementar las estrategias de administración de los activos a cargo de la Sociedad, de manera articulada con la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles y la Vicepresidencia de Sociedades.*

(...)

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. Funciones de la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles. Son funciones de la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles las siguientes:

1. Definir lineamientos y diseñar estrategias de administración de inmuebles, muebles y activos no sociales que contribuyan a los objetivos de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, así como la creación de valor público, social y ambiental.

2. Definir, en coordinación con la Vicepresidencia Operativa, la implementación de las acciones necesarias para aplicar mecanismos de administración o entrega de bienes muebles e inmuebles no sociales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. Modifíquese el artículo vigésimo séptimo de la Resolución No. 114 de 2024, el cual quedará así:

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. Funciones de la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos. Son funciones de la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos las siguientes: (...)

El inmueble con FMI 50N-909461 se trata de un apartamento tipo dúplex ubicado en el Edificio El Cucharo en el sector Niza Suba, en una zona exclusiva del noroccidental de Bogotá D.C, es estrato 6, área de construcción 342.42 metros cuadrados con Terraza * (bien común de uso exclusivo). Además, tiene cuatro (4) parqueaderos y un (1) depósito.

Este inmueble fue “puesto a disposición de la liquidada DNE mediante diligencia de secuestro fechada del **30 de agosto de 2006** y su estado legal es extinto en favor del Estado a través del FRISCO conforme la decisión emitida por el Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá mediante sentencia fechada del **12 de agosto de 2013** decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala de Extinción del Derecho de Dominio mediante sentencia fechada del **01 de agosto de 2017** la cual se encuentra debidamente ejecutoriada”⁵³.

1. De la evaluación y visita realizada por la Comisión de la CGR⁵⁴ el día 8 de abril del presente año se verificó que el inmueble está desocupado, deteriorado⁵⁵, con problemas de humedad, maleza y en completo abandono.

**Imagen No. 7
Fotos visita inmueble**

⁵³ Datos tomados de la respuesta al requerimiento No 2025EE0054448 y verificado con los documentos allegados (sentencia de extinción de dominio y certificado de libertad del inmueble).

⁵⁴ Esta visita estuvo acompañada por funcionarios de la SAE y participó el Administrador del Edificio El Cucharo.

⁵⁵ De la información reportada por la SAE en respuesta al requerimiento No 2025EE0054448 se informó que en virtud de la visita realizada en febrero de 2025 se reporta: “el inmueble cuenta con estado de deterioro”. Durante el año 2024 no se realizaron visitas por parte de la SAE.





Los anteriores aspectos han conllevado que se presenten problemas legales con la copropiedad por presuntos daños y perjuicios de este inmueble a la administración y a los copropietarios. Actualmente cursa trámite de Proceso Verbal Abreviado, Radicación inicial 2019/6110364442/ Expediente No 2019223490136375E, por la falta de mantenimiento de la terraza que se encuentra dentro del inmueble y que está afectando algunos parqueaderos inclusive los de la SAE; además que se presenta un debilitamiento estructural en uno de los muros debido a filtraciones de agua, lo que representa un riesgo para las personas.

Además, por el monto de la cartera por cuotas de administración que adeuda el apartamento. Estos hechos se pusieron en conocimiento de la SAE y de la Alcaldía Municipal de Suba, desde el año 2019⁵⁶.

⁵⁶ Igualmente se han presentado varias peticiones ante la SAE en relación con la problemática del inmueble en la copropiedad, las cuales se encuentran radicadas con los Números MJPP3224, UDFU4384, DPKK8683, MUPH8586 entre los años 2022 y 2024.

La CGR en la Auditoria Financiera realizada a la SAE-FRISCO en el año 2023 observó que: *“El FMI 50N-909461 es un apartamento con alto potencial de arrendamiento que no se encuentra arrendado o prometido en venta a pesar de haber tenido estimado de renta actualizado a 2016 y adicional poseer un alto pasivo de administración con la Propiedad Horizontal que supera los 600 millones de pesos”.*

La SAE planteó acciones correctivas frente a esta situación, para llevarlas a cabo entre el periodo 29/07/2023 al 29/07/2024. Entre las acciones adelantadas tenemos: visita de inspección al inmueble el 14 de agosto de 2023; actualización del estimado de renta, y un documento que acredita la publicación para arrendamiento realizada el 5 de diciembre de 2023. Acciones que quedaron bajo la responsabilidad de la Dirección Territorial de Centro Oriente y las cuales se cumplieron pero que son inefectivas.

Al contrario, lo anterior evidencia que no se han tomado las medidas preventivas y correctivas de manera oportuna y eficiente para procurar la debida administración del inmueble ni se han considerado y aplicado los diversos mecanismos otorgados por la Ley y la Metodología para la Administración de los bienes del Frisco, máxime cuando es un bien declarado extinto.

En el requerimiento 2025EE0054448 de la CGR, numeral 10, realizado a la SAE el 21 de marzo del presente año se solicitó: *“En el caso de los inmuebles que para el año 2024, se calificaron como improductivos describir las acciones adelantadas por la SAE encaminadas a lograr su productividad. Remitir los soportes. En caso contrario, dar las respectivas explicaciones”.*

Frente a este inmueble la Dirección de Comercialización reportó:

Tabla 17
Reporte Inmueble FMI 50 N -909461

ITEM	FMI	ESTADO COMERCIAL	PUBLICO EN
2	50 N -909461	SIN NEGOCIO	NO REPORTA

Fuente: SAE SAS

Por otra parte, este inmueble nunca ha sido arrendado desde que se incautó por la liquidada DNE en el año 2006. Actualmente el estimado⁵⁷ del canon de arrendamiento mensual es de \$6.490.000 y un valor mínimo de \$5.970.000.

El último depositario que administró el inmueble se removió el 8 de junio del año 2023. Durante el año 2024 no se realizaron visitas por parte de la SAE.

⁵⁷ El estimado de renta es del 29 de septiembre del 2023.

Cuenta con un avalúo comercial por \$2.555.822.880 del 19 de abril de 2024 solicitado por la SAE y realizado por el Consorcio SAE 001-2017, este tiene vigencia de un año.

Según el certificado de productividad de la Dirección Financiera⁵⁸ refleja que no se ha tenido ingresos, comisiones y gastos con cargo a este folio de matrícula inmobiliaria en los últimos cinco (5) años.

No obstante, según lo informado por la SAE durante la visita el saldo por cuotas de administración asciende a \$146.230.667.

Con relación al pago del impuesto predial y servicios públicos no se pudo establecer con certeza el estado de los mismos a la fecha, al no contar con el soporte del pago⁵⁹. El inmueble está afectado por valorización por beneficio local, el saldo pendiente de pago es de \$5.311.400.

La improductividad del inmueble se presenta por la omisión en el cumplimiento de las funciones para: **“Coordinar y ejecutar las estrategias comerciales que logren la productividad de los activos y su comercialización”** y **“de estrategia publicitaria y de mercadeo para el arrendamiento y venta de inmuebles administrados por la SAE S.A.S”** a cargo de las dependencias antes citada, así mismo por no realizar las acciones necesarias para gestionar de manera adecuada, eficiente y oportuna la administración del inmueble de propiedad de la Nación a través de Frisco, lo cual está conllevando a erogaciones y/o gastos y a que se materialice un riesgo fiscal por desvalorización del inmueble. Además, estos hechos inciden en el cumplimiento de la finalidad social que tienen los recursos del Frisco al tenor del Artículo 90⁶⁰ de la Ley 1708 de 2014.

Respuesta de la Entidad

Mediante comunicación No 20251080162591 del 7 de mayo de 2025⁶¹ la SAE dio respuesta a lo observado con relación al inmueble con FMI No. 50N-909461, a continuación, se describen apartes de la respuesta:

“En atención a su solicitud, la SAE S.A.S. se permite informar que, revisada de manera integral la gestión realizada por la entidad se evidencia que se han efectuada(sic) las

⁵⁸ No se reportan ingresos, gastos ni comisiones pagas.

⁵⁹ Con el requerimiento No 2025EE0054448 Numeral 6. Frente a los siguientes conceptos se solicitó informar y soportar el estado a 31 de diciembre de 2024, entre otros de este FMI “6.1 Estado de cuentas de obligaciones tributarias 6.2 Cuotas de administración y/o estado de cuenta de las administraciones a las copropiedades 6.3 Servicios Públicos de Energía, Acueducto y Alcantarillado, Gas y Aseo”.

⁶⁰ “Artículo 90. Competencia y reglamentación. El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) es una cuenta especial (...) 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”.

⁶¹ Sagedoc 2025ER0104531



debidas gestiones que permiten la eficiente administración del inmueble objeto de su solicitud, las cuales se describen a continuación:

La SAE S.A.S. ha efectuado visitas de inspección al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-909461, de la siguiente manera:

- Visita No. 71564 realizada el 16 de noviembre del 2022
- Visita No. 98464 realizada el 14 de agosto del 2023
- Visita No. 150785 realizada el 29 de septiembre del 2023
- Visita No. 147667 realizada el 19 de febrero del 2025
- Visita No. 152602 realizada el 08 de abril del 2025
- Visita No. 153622 realizada el 04 de abril del 2025

Ahora bien, con el propósito de propender por la comercialización del inmueble la SAE S.A.S. realizó los alistamientos previos a la comercialización como se evidencia a continuación:

Estado Alistamiento Venta
Alistamiento Venta Alistamiento Venta

Página de Control del Estado de Alistamiento de Ventas por Matrícula
BÚSQUEDA POR MATRÍCULA B. Buscar

Matrícula	Regional	Jurídico	Administrativo	Catastral	Avulso Comercial	Crear Unidad Comercial
50N-909461	CENTRO ORIENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="button" value="Crear"/>

Se remite en archivo digital adjunto el reporte de los alistamientos realizados.

Del mismo modo, en el marco de las labores comerciales realizadas por la SAE S.A.S., en el mes de enero del año 2024, se realizó visita al inmueble con el fin de verificar su estado de ocupación, corroborando que el predio se encuentra desocupado, por lo que se inició la elaboración del *Estimado de Renta* para fijar el valor del nuevo canon de arrendamiento, mismo que como resultado dio el valor de un canon mensual de \$6.490.000 conforme al estudio de mercado. Así las cosas, se publicó para arrendamiento mediante la página web de finca Raíz conforme lo indica la *Metodología de la Administración de los Bienes del FRISCO*.

Así mismo y en de aras impulsar la productividad el inmueble se realizó de nuevo visita de actualización de estado de ocupación el 08 de abril del año 2025 y se corroboró que el predio se encuentra desocupado, por lo que mediante ticket No.111341 se realizó la solicitud de publicación en el Portal Web de la entidad y se reiteró en el Ticket No.111924 con el propósito propender por la productividad del mismo, esto en razón a que el convenio con la página web de finca Raíz ha finalizado.

Se hace necesario precisar que sobre el inmueble se han realizado dos *Estimado de Renta* el 15 de febrero de 2016 por valor de \$6.070.000 y el 29 de marzo de 2023 por valor de \$6,490,000. (...)

Pese a las actividades realizadas, la SAE S.A.S. se permite informar que no se han identificado comunicaciones formales o documentos de intención relacionados con el arrendamiento de dicho folio de matrícula.



Por otro lado, consultando el Sistema de Gestión Documental de la Entidad, no registran solicitud expresa frente a una intención de compra, destinación provisional, comodato o la aplicación de algún otro mecanismo de administración alternativo.

Frente a las reparaciones obras y mantenimiento, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-909461 se han realizado dos verificaciones ROM.

La primera ejecutada el pasado 16 de septiembre de 2020, de la cual se verificó el estado del inmueble encontrando que cuenta con una terraza catalogada como zona común de uso exclusivo que presenta deterioro en material y fisura en placa de entrepiso. Considerando estas condiciones se emitió comunicado CS2020-027528 dirigido a la Administración dando explicación técnica y del marco legal sobre la responsabilidad de quien debe ejecutar dichos arreglos. Como se relaciona a continuación:

(...)

Así las cosas, teniendo en cuenta los anteriores conceptos y en virtud de la visita realizada al inmueble el pasado 16 de septiembre de 2020, se diagnosticó que la terraza común con uso exclusivo al apartamento 102 administrado por esta Sociedad, presenta un daño generalizado en el enchape existente, así como la capa impermeabilizante la cual actualmente está permitiendo el paso de agua hacia la placa de entrepiso que se encuentra fisurada provocando así

que el agua llegue hasta el techo de piso inferior, por lo cual le indicamos que las reparaciones que requiere el inmueble para solventar los problemas de humedad que afectan los parqueaderos se detallan como mejoras necesarias, las cuales deben ser asumidas por la copropiedad y se relacionan a continuación:

1. Demolición total de enchape de terraza.
2. Demolición total de alistarado en mortero existente de terraza.
3. Desmonte total de manto o capa impermeabilizante existente de terraza.
4. Instalación de manto asfáltico impermeabilizante en la totalidad de la terraza
5. Aplicación de alistarado para piso con espesor superior a 4 cm de la terraza.
6. Instalación de nuevo enchape en la totalidad de la terraza.
7. Reconstrucción completa de antepecho en mampostería.

*En consecuencia de lo anterior, nos permitimos reiterar que dichas obras no corresponden a lo definido como reparaciones locativas las cuales deben ser asumidas por el propietario del inmueble, pues se constituyen como obras necesarias, dado que se interviene la estructura completa del piso existente, es decir que el estudio, supervisión y ejecución de las obras necesarias en la terraza son responsabilidad de todo el edificio de acuerdo con lo ya manifestado y en virtud del **Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio el Cucharo**.*

Posteriormente por solicitud del área Comercial, se realizó segunda visita el 4 de abril de 2025, donde se revalidó lo manifestado en el oficio del año 2020 y adicionalmente se encontró algunas afectaciones internas en el apartamento provenientes del apartamento superior donde están ejecutando obras de remodelación. Por lo que, el 30 de abril del año 2025 se elevó la solicitud vía correo electrónico a la Administración para que se ponga en contacto con el propietario que nos está generando dicha afectación.

(...)

Análisis de la Respuesta

Analizada la respuesta de la SAE y valorados los soportes suministrados, no son de recibo los argumentos presentados. Si bien se evidencia que el inmueble fue objeto de una visita por parte de la SAE a finales del año 2022, de dos visitas en 2023 y de tres entre febrero y el 8 de abril de 2025 —todas con un denominador común en cuanto a la recomendación del funcionario encargado: “gestión y promoción comercial” y “potencial arrendamiento”—, no se aportaron evidencias de planes o estrategias comerciales orientadas a su venta o arrendamiento, ni de la puesta en marcha de canales, mecanismos o técnicas de marketing con ese propósito.

Lo anterior en el marco de las funciones asignadas a la SAE de: “*Coordinar y ejecutar las estrategias comerciales que logren la productividad de los activos y su comercialización*” y “*diseñar la estrategia publicitaria y de mercadeo para el arrendamiento y venta de inmuebles administrados por la SAE S.A.S.*”.

Si bien la entidad remitió entre otros soportes el estimado de renta y la publicación del aviso de arrendamiento en la página web de Finca Raíz, no se evidencia qué tipo de monitoreo o análisis se realizó ante la ausencia de manifestaciones de interés, ni qué otras alternativas de mercadeo fueron planificadas e implementadas.

Respecto al estado en que se encuentra el inmueble al momento de la visita realizada por la CGR, así como los riesgos asociados al abandono, el deterioro, la humedad, las filtraciones y algunas fisuras, son confirmados por el contenido de las actas levantadas durante las visitas realizadas por los funcionarios de la SAE. A ello se suma la persistente problemática con la administración del edificio, situación que podría generar erogaciones adicionales para el FRISCO.

Adicional a lo ya expuesto, se corrobora que la SAE no ha gestionado de manera eficiente y oportuna la productividad y rentabilidad de este inmueble; no obstante, el tiempo transcurrido que lleva como administrador del mismo; aproximadamente 11 años. El hecho cobra mayor relevancia dado que este ente de control ya había observado esta situación en un proceso auditor anterior; y que las acciones de mejora implementadas se limitaron a actividades intermedias, pero sin resultados concretos orientados a lograr su productividad, por el contrario, persiste el riesgo de que, siendo un activo del Estado a través del FRISCO, en lugar de maximizar su valor, se desvalorice y genere erogaciones para este.

Conforme lo anteriormente expuesto el hallazgo se confirma.

Hallazgo No. 13 Bienes Inmuebles desocupados dirección territorial Sur y Caribe⁶²

La Ley 1708 de 2014 “por el cual se expide el Código de Extinción de Dominio”, Art. 91. **Administración y destinación.** *Los bienes sobre los que se declare la extinción de dominio, descontando aquellos destinados para el pago gradual y progresivo de los pasivos de dicho Fondo, los recursos que sean indispensables para el funcionamiento de*

⁶² Código APA CGR - COH_2442_2025-1-AU-FI



la entidad encargada de la administración de los bienes, y las destinaciones específicas previstas en la ley y aquellas secciones del inventario de bienes a cargo de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE.

El Gobierno nacional podrá disponer para sus propósitos de política pública, del inventario de activos administrados por la sociedad de activos especiales S.A.S. (SAE), siempre que hayan sido establecidos por el administrador como de carácter estratégico. La administración de estos activos deberá propender por la democratización de su acceso y atender primordialmente a los criterios de función social y ecológica de la propiedad, de acuerdo con el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia.

La definición del carácter estratégico y la administración de los mismos se adelantará por la Sociedad de Activos Especiales de acuerdo con la metodología de administración del inventario de activos.

ARTÍCULO 92. 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.

Decreto 2136 de 2015 “Por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014.”

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

ARTÍCULO 2.5.5.2.2. Mecanismos de administración. Los mecanismos de administración de los bienes del FRISCO corresponden a los establecidos en el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014.

La Ley 1437 de 2011 “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”,



ARTÍCULO 3. Principios. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

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.

Ley 489 de 1998, "Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.".

ARTÍCULO 3.- 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. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuánto fueren compatibles con su naturaleza y régimen.

Resolución 300 de 2024, por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S:

"ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Modifíquese el artículo vigésimo segundo de la Resolución No. 114 de 2024 (Funciones de las Direcciones Territoriales), el cual quedará así:

1. Adelantar los procesos de diagnóstico y alistamiento para la administración de los inmuebles no sociales recibidos de conformidad con los lineamientos establecidos por la Sociedad.
2. Adelantar las gestiones de saneamiento administrativo, tributario y físico, de los activos puestos a disposición de la Sociedad, logrando su disponibilidad garantizando la productividad de los activos.
6. Realizar o monitorear la elaboración de los estimados de renta de los inmuebles, facilitando la productividad de estos. (...)"
11. Atender las políticas, procedimientos y estrategias establecidas para la administración eficiente de los activos puestos a disposición de la SAE S.A.S.
15. Coordinar las actividades requeridas para la comercialización y disposición final de los activos, de acuerdo con su tipología.
20. Ejecutar los lineamientos de la Vicepresidencia Operativa, frente a las acciones necesarias para aplicar mecanismos de administración o entrega de bienes muebles e inmuebles.

La SAE (Sociedad de Activos Especiales S.A.S.) administra bienes que provienen principalmente de procesos de extinción de dominio o medidas cautelares. Su misión es preservar y maximizar el valor económico de dichos bienes a favor del Estado (a través del FRISCO - Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado).



Tener bienes desocupados sin explotación económica, en deterioro progresivo y sin generación de ingresos implica incumplimiento de su mandato legal y afecta gravemente el patrimonio público.

En la visita in situ realizada del 07 al 11 de abril de 2025 a la Dirección Territorial Sur y Territorial del Caribe de la SAE, se evidenció que, de los bienes inmuebles a su cargo, existen algunos de ellos en condición de desocupados, conforme la muestra de inmuebles seleccionada se encontraron los siguientes:

Tabla 18
Bienes Inmuebles Desocupados Visita Territorial Sur

FMI	DIRECCION	FECHA DE INCAUTACION	ESTADO INMUEBLE	AVALUO COMERCIAL	ESTIMADO DE RENTA	OBSERVACIONES
370-31944	Lote 12 manzana C parcelación cañas gordas	09/06/1999	Lote amplio, muy bien ubicado.	1.346.362.101	Sin estimado de renta registrado	Extinto al 100%, No se evidencia mayor gestión sobre el lote para ponerlo productivo.
370-18834	Lote 1 manzana S urbanización ciudad jardín	09/06/1999	Casa muy amplia, desocupada, deteriorada e inhabitable	2.313.744.080 vigente hasta 16/09/2025	Sin estimado de renta registrado	Extinto al 100%, Esta propiedad fue desmantelada, no cuenta con puerta de acceso lo que permite que cualquier persona pueda ingresar, sus zonas verdes se encuentran altas y su piscina llena de aguas negras.
370-114056	Carrera 2 oeste # 5-76/100 edificio eric apartamento 501	12/07/2007	Deteriorado pero habitable y muy bien ubicado	1.017.467.751 vigente hasta 25/07/2025	(5.475.519) El ultimo estimado fue del 2021, no está vigente	Extinto al 100%, Se deben cuotas de administración por 85.204.000, el apartamento está muy bien ubicado, en una zona atractiva de la ciudad.
370-468367	Carrera 3a oeste # 9 - 198 apto 804 A edificio altos de la arboleda	26/06/1997	Sin información	759.488.007 vigente hasta 25/07/2025	3.020.000 (No está vigente)	Extinto al 100%, Por deudas en cuotas de administración, no se permite el ingreso de la SAE al apartamento y se inició un proceso legal en contra de la entidad por este tema. No se permite el ingreso de SAE y CGR en visita, la administradora no atiende el teléfono.
370-489127	Lote manzana urbanización mediterráneo	11/10/2010	Lote amplio, muy bien ubicado.	713.925.660 (No está vigente)	Sin estimado de renta registrado	No se evidencia mayor gestión sobre el lote para ponerlo productivo.

Fuente: Visita Cali in situ 07 al 11 de abril 2025

Elaboración: Equipo auditor

Tabla 19
Bienes Inmuebles Desocupados Visita Territorial Caribe

FMI	DIRECCION	FECHA DE INCAUTACION	ESTADO INMUEBLE	AVALUO COMERCIAL	ESTIMADO DE RENTA	OBSERVACIONES
040-3253	CALLE 92 # 42G - 60	20/08/1998	Casa Grande de tres pisos Deteriorada y en estado total de abandono, signos de destrucción de paredes	\$4.917.844.903	\$ 6,740,000	Tiene un interés de compra del mes de diciembre de 2024, tiene una publicación de venta pero no se realizó en la página de la entidad y tampoco se identifica fecha de publicación.
040-141077	Calle 92 No.46-163	31/01/2002	Casa amplia en estado total de abandono, sin proceso de destinación reciente	\$4.342.867.074	5,250,000.00	Con contrato de arrendamiento desde el año 2018 hasta el 4 de abril de 2022, el día de la visita CRG el inmueble se encontraba desocupado.



040-278104	Carrera 57 No. 79-118	3/02/2005	Apto de 419.98 M2 con un estado de conservación regular, con estimación de renta	\$2.897.862.000	5.510.000,00	El inmueble presenta interés de compra que se realiza a través de correos electrónicos, pero a la fecha la SAE no ha realizado ninguna negociación con los interesados.
040-278934	Calle 92 N° 46-163 Edificio Baluarte	4/07/2003	Apto de 255 M2, de lujo con ascensor privado, el estado de inmueble es regular pero no tiene acciones para su disposición.	\$2.166.397.443	2.820.000,00	Inmueble con acta de desalojo del 19-01-2019, sin interés de compra, publicación del inmueble para su comercialización ni avalúo comercial.
040-59917	Cra 51 N° 82-12	20/08/1998	Apto de 342.24 M2, su estado es improductivo, en deterioro y sin acciones para su disposición	\$2.067.636.663	\$3.111.110	Inmueble con publicación de renta que no se realiza dentro de la página web de la SAE, con estimado de renta, con ROM pero sin acciones para su destinación.
040-225145	CARRERA 51 # 80-34 / APTO 10 ^a / EDIFICIO FERRARI	20/02/2002	Inmueble deteriorado y estado total de abandono, sin estimación de renta ni avalúo comercial	\$2.004.135.690	No Tiene E.R.	Inmueble con ROM por valor de Valor: \$1.916.443.00 por afectación a terceros, sin estimación de renta y avalúo comercial.
040-95432	Carrera N°80 152 APTO 20	29/03/1997	Sin estimación de renta ni avalúo comercial. Apto sin acciones para su destinación abandonado y deteriorado	\$1.978.378.839	No Tiene E.R.	Inmueble sin avalúo comercial ni estimación de renta, no se identifican acciones para su comercialización.
040-312425	Cra 51 calle 80-34 Edificio Torres de Ferrari	26/03/1997	Apto de 227.94 M2 en estado de conservación regular, tiene estimado de renta sin avalúo comercial	\$1.447.723.886	\$ 2.855.989 C	Inmueble con estimado de renta, con publicación en página diferente a la de la entidad, con interés de renta pendiente de ejecutar.
040-138849	CARRERA 58 # 91 – 46	4/07/2003	Apto de 277 metros cuadrados, deteriorado en estado de abandono y sin signos de mantenimientos recientes	\$1.191.782.545	\$2.960.000	Inmueble con intención de compra del año 2025, con ROM por valor de \$ 2.743.835,00, el inmueble cuenta con estimado de renta pero a la fecha no se ha llegado a una negociación para su comercialización.

Fuente: Visita Barranquilla in situ 07 al 11 de abril 2025

Elaboración: Equipo auditor

Los mencionados inmuebles se encuentran en circunstancias evidentes de deterioro a causa de deficiencias en la gestión por parte de la SAE o son lotes con potencial. El deterioro es ocasionado por una gestión inadecuada e inoportuna, con falta de adopción de medidas preventivas relacionadas con las reglas generales para la administración de bienes por parte de la Entidad, afectando la productividad de estos y la generación de ingresos para el FRISCO.

En el marco de la Ley 1708 de 2014 (Código de Extinción de Dominio) y sus modificaciones, particularmente en lo dispuesto en su artículo 99 y el artículo 2.5.5.6.6. del Decreto 2136 de 2015 se establece la obligación de los depositarios de administrar diligentemente los bienes objeto de medidas cautelares, asegurando

su administración, custodia, conservación y productividad. No obstante, se ha evidenciado una falta de seguimiento eficaz a los depositarios designados, lo cual impacta negativamente la productividad de los inmuebles, toda vez que no se les exige la comercialización o destinación adecuada de los mismos, como el arriendo u otras formas de explotación económica.

Adicionalmente, no reposan informes de gestión que acrediten acciones concretas sobre el aprovechamiento de los bienes, incumpliéndose así el numeral 5 del artículo 2.5.5.6.6. *Obligaciones de los depositarios provisionales* “(...) *Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración(...)*” y muchos depositarios permanecen durante años en la administración de los inmuebles sin demostrar avances ni cumplimiento de sus obligaciones contractuales, vulnerando lo establecido en el artículo 83 de la Constitución Política, que consagra el principio de la buena fe en la actuación administrativa.

A pesar de estos incumplimientos, no se ha hecho efectiva la garantía constituida por los depositarios, en desconocimiento del régimen de responsabilidad contenido en el Decreto 2135 de 2015, artículo 2.5.5.2.4. *Garantías*. “(...) *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 (...)*”

Adicionalmente, el artículo 2.5.5.6.7. del decreto 2136 de 2015 establece la responsabilidad que tienen los depositarios “(...) *Los depositarios provisionales de Bienes del Frisco, en cumplimiento de sus funciones, se consideran auxiliares judiciales y/o secuestros, y en consecuencia, responden civil, penal, fiscal y disciplinariamente por los actos u omisiones que cometan en ejercicio de su calidad de depositarios provisionales(...)*” lo que refuerza la obligatoriedad del cumplimiento estricto de sus deberes en la administración de los bienes a su cargo.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 1708 de 2014, el Decreto 2136 de 2015 y el Decreto 2135 de 2015 por parte de los depositarios provisionales, así como la falta de seguimiento por parte de la entidad administradora, configura una vulneración de los principios de diligencia, buena fe y responsabilidad en la gestión de los bienes sometidos a medidas cautelares. Esta situación compromete la finalidad pública de la administración de dichos bienes y desconoce el régimen jurídico aplicable para su preservación, aprovechamiento y destinación.

Respuesta de la entidad

Mediante oficio No. 20251080160431 recibido por correo el día 8 de mayo de 2025⁶³, la entidad dio respuesta en los siguientes términos:

⁶³ Sigedoc 2025ER0104531



“RESPUESTA: *Previo a atender su requerimiento, la SAE S.A.S. se permite reiterar que, para endilgar la configuración de la responsabilidad fiscal, se requiere, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 610 del 2000, que se reúnan una serie de requisitos, no obstante, que estos requisitos no se configuran, por lo tanto, no es posible que la observación progrese; como consecuencia de lo anterior, tampoco tiene llamado a prosperar la incidencia disciplinaria.*

Se fundamenta la observación en la inspección ocular realizada en el marco de la visita técnica entre el 7 y el 11 de abril de 2025, en la cual indican “se evidenció que, de los bienes inmuebles a su cargo, existen algunos de ellos en condición de desocupados”. Estos inmuebles son:

Item	FMI	OBSERVACIÓN	GESTIÓN DE LA SAE S.A.S.
1	370-31944	Extinto al 100%, No se evidencia mayor gestión sobre el lote para ponerlo productivo.	<ol style="list-style-type: none">1. Cuenta con avalúo comercial 2021 \$1,346,362,101*2. Estado de ocupación desocupado – Lote con vegetación3. Fue publicado para comercialización desde el 16/10/2015 no obstante a la fecha no se encuentra publicado dado que requiere actualización de alistamientos4. La SAE S.A.S. se encuentra adelantando gestiones para emitir estimado de renta para su comercialización.
2	370-18834	Extinto al 100%, Esta propiedad fue desmantelada, no cuenta con puerta de acceso lo que permite que cualquier persona pueda ingresar, sus zonas verdes se encuentran altas y su piscina llena de aguas negras	<ol style="list-style-type: none">1. Inmueble con estado de ocupación desocupado2. cuenta con avalúo comercial 2024: \$2.313.744.080,003. se encuentra publicado para comercialización desde el 26/08/20154. A la fecha la entidad se encuentra adelantando gestiones para estimado de renta.
3	370-114056	Extinto al 100%, Se deben cuotas de administración por 85.204.000, el apartamento está muy bien ubicado, en una zona atractiva de la ciudad.	<ol style="list-style-type: none">1. cuenta con estado de ocupación desocupado desde el 25-02-2020 según visita No 73672. El último estimado de renta fue emitido el 28/12/2021 el cual a la fecha no se encuentra vigente.3. Fue publicado para arrendamiento en el portal de finca Raíz desde el 27 de febrero de 20234. Cuenta con avalúo comercial 2024: \$1,017,467,751
4	370-468367	Extinto al 100%, Por deudas en cuotas de administración, no se permite el ingreso de la SAE al apartamento y se inició un proceso legal en	<ol style="list-style-type: none">1. El inmueble cuenta con estimado de renta vigente.2. a la fecha se están realizando gestiones para el pago de las expensas de administración.



		contra de la entidad por este tema. No se permite el ingreso de SAE y CGR en visita, la administradora no atiende el teléfono.	3. fue publicado para arrendamiento el 5 de febrero del 2024 en el portal de fincar raíz hasta diciembre de 2024.
5	370-489127	No se evidencia mayor gestión sobre el lote para ponerlo productivo.	1. El inmueble cuenta con estado de ocupación desocupado desde la fecha de incautación 2. Estuvo en proceso de comercialización desde el 04/10/2017 3. cuenta con avalúo comercial 2023: \$713.925.660 4. la SAE S.A.S. se encuentra realizando gestiones para elaborar estimado de renta.
6	040-3253	Tiene un interés de compra del mes de diciembre de 2024, tiene una publicación de venta, pero no se realizó en la página de la entidad y tampoco se identifica fecha de publicación.	1. Publicación en la página web de la SAE para arriendo. 2. Recepción y trámite de interés comercial en diciembre de 2024.
7	040-141077	Con contrato de arrendamiento desde el año 2018 hasta el 4 de febrero (sic) de 2022, el día de la visita CRG el inmueble se encontraba desocupado.	1. Publicación en la página de Finca Raíz del inmueble. 2. Recepción y trámite de interés comercial en marzo-abril de 2024 por página Finca Raíz. 3. Recepción y trámite de interés comercial en agosto de 2024 por página Finca Raíz.
8	040-278104	El inmueble presenta interés de compra que se realiza a través de correos electrónicos, pero a la fecha la SAE no ha realizado ninguna negociación con los interesados.	1. Estimado de renta del 16 de marzo de 2019. 2. Estimado de renta del 2 de marzo de 2022. 3. Resolución 887 del 15 de junio de 2022, donde se ordenó iniciar trámite de enajenación temprana, para proceso de venta. 4. Recepción y trámite de interés de arrendamiento del 30 de julio de 2024. Se le brindó la información a la cliente, pero no se concretó el negocio, razón no atribuible a la gestión de SAE S.A.S. 5. Recepción y trámite de interés de arrendamiento en marzo de 2025. 6. Gestión sobre interés de venta en mayo de 2024. 7. Memorando 20251600024783 del 20 de febrero de 2025 a la Dirección Comercial para realización de avalúo comercial para venta.
9	040-278934	Inmueble con acta de desalojo del 19-01-2019, sin interés de compra, publicación del inmueble para su comercialización ni avalúo comercial.	1. Estimado de renta del 12 de diciembre de 2018. 2. Acta de entrega al depositario Legal y Tierras del 8 de junio de 2021. 3. Retoma del inmueble al depositario Legal y Tierras el 2 de noviembre de 2022. 4. Estimado de renta del 12 de julio de 2023.
10	040-59917	Inmueble con publicación de renta que no se realiza dentro de la página web de la SAE, con estimado de renta, con	1. Obra ROM del 16 de diciembre de 2022. 2. Memorando 20234400451071 del 31 de octubre de 2023, solicitando saneamiento físico-catastral a la Alcaldía de Barranquilla.



		ROM, pero sin acciones para su destinación.	3. Recepción y trámite de interés de arrendamiento de Enero de 2025.
11	040-225145	Inmueble con ROM por valor de Valor: \$1,916,443.00 por afectación a terceros, sin estimación de renta y avalúo comercial.	1. Acta de entrega al depositario provisional Legal y Tierras el 10 de junio de 2021. 2. Retoma del inmueble el 3 de noviembre de 2023. 3. Visita al inmueble el 18 de octubre de 2024 con cliente interesado comercialmente.
12	040-95432	Inmueble sin avalúo comercial ni estimación de renta, no se identifican acciones para su comercialización.	1. Visita de inspección del 23 de enero de 2017. 2. Visita de inspección del 26 de diciembre de 2017. 3. Visita de inspección del 6 de febrero de 2019. 4. Visita de inspección del 17 de marzo de 2023.
13	040-312425	Inmueble con estimado de renta, con publicación en página diferente a la de la entidad, con interés de renta pendiente de ejecutar	1. Trámite de dos intereses de arrendamiento, los cuales están en los tiempos.
14	040-138849	Inmueble con intención de compra del año 2025, con ROM por valor de \$ 2.743.835,00, el inmueble cuenta con estimado de renta, pero a la fecha no se ha llegado a una negociación para su comercialización.	1. Avalúo comercial entregado el 20 de octubre de 2023. 2. Memorando 20251600023133 de la Territorial Caribe a la Dirección Comercial para publicación en página web. 3. Trámite de interés de compra mediante oficio 20241600291431 del 18 de junio de 2024. 4. Inmueble priorizado para venta mediante correo del 21 de marzo de 2025.

Del mismo modo, se han realizado las siguientes gestiones relacionadas con el alistamiento jurídico de los inmuebles:

No.	INMUEBLE	ESTADO VIABILIDAD	CAUSAL SANEAMIENTO	MEMORANDO
1	370-31944	Viable	No aplica al estar viable	20243020173493-
2	370-18834	Viable	No aplica al estar viable	20243020173493
3	370-114056	Viable	No aplica al estar viable	CI2020-011375 20243020173493
4	370-468367	Viable	No aplica al estar viable	CI2020-011375 20243020173493
5	370-489127	Viable	No aplica al estar viable	20243020173493
6	040-3253	Viable	No aplica al estar viable	20243020173493
7	040-141077	Viable	No aplica al estar viable	SIGMA 1.5
8	040-278104	Saneamiento jurídico	No registra sentencia de extinción	20243020098873-
9	040-278934	Saneamiento jurídico	No registra sentencia de extinción	CI2021-013055
10	040-59917	Viable	No aplica al estar viable	SIGMA 1.5
11	040-225145	Saneamiento jurídico	No registra sentencia de extinción	CI2020-011375 20243100154133 20243020173493
12	040-95432	Viable	No aplica al estar viable	SIGMA 1.5



13	040-312425	Saneamiento jurídico	No registra sentencia de extinción	20243020098873 - 20253020051803
14	040-138849	Viable	No aplica al estar viable	SIGMA 1.5

Frente al alistamiento técnico se evidencia frente a cada inmueble que:

ITEM	FMI	ESTADO DE APROBACIÓN	FECHA AVALÚO	FECHA VENCIMIENTO AVALUÓ	VALOR COMERCIAL APROBADO
1	370-31944	Aprobado vencido	19/04/2021	19/04/2022	\$ 1,346,362,101
2	370-18834	Aprobado vigente	16/09/2024	16/09/2025	\$ 2,313,744,080
3	370-114056	Aprobado vigente	09/06/2024	09/06/2025	\$ 1,017,467,751
4	370-468367	Aprobado vigente	14/06/2024	14/06/2025	\$ 759,488,007
5	370-489127	Aprobado vencido	22/09/2023	22/09/2024	\$ 713,925,660
6	040-3253	Aprobado vencido	27/09/2022	27/09/2023	\$ 1,639,281,634
7	040-141077	Aprobado vigente	07/06/2024	07/06/2025	\$ 1,447,622,358
8	040-278104	Aprobado vencido	16/01/2023	16/01/2024	\$ 965,954,000
9	040-278934	Aprobado vencido	31/03/2023	31/03/2024	\$ 722,132,481
10	040-59917	Aprobado vencido	03/06/2022	03/06/2023	\$ 689,212,221
11	040-225145	Aprobado vencido	31/03/2024	31/03/2025	\$ 668,045,230
12	040-95432	Aprobado vigente	09/02/2025	09/02/2026	\$ 691,245,567
13	040-312425	Aprobado vigente	09/08/2024	09/08/2025	\$ 738,830,486
14	040-138849	Aprobado vigente	14/08/2024	14/08/2025	\$ 608,213,545

Del mismo modo, se hace necesario precisar que:

- *El avalúo del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.040-225145 se encuentra en proceso de elaboración por la firma APRA mediante radicado Orfeo 20254400136401 del 9 de abril de 2025.*
- *Los avalúos de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. FMI 040-3253 y 040-278934 se encuentran en proceso de revisión por la Dirección de Analítica Alistamiento y Valoración.*

Frente al trámite de comercialización, los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-18834 (ID 1262) y FMI 040-138849 (ID 1358); se encuentran disponibles para el correspondiente proceso de venta y están publicados a través del portal de comercialización:

<https://comercializacion.saesas.gov.co/PortalComercializacion/#/landing>

Respecto de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 370-31944, 040-59917, 040-278104, 040-3253, 040-95432, 040-278934, 370-489127, 370-114056, 040-225145, 370-468367, 040-312425 Y 040-141077; a la fecha se encuentran en proceso de alistamiento, razón por la cual, no se ha procedido con la publicación en los diferentes operadores comerciales.



Frente al mecanismo de administración de depositarios provisionales se hace necesario aclarar que, si bien algunos inmuebles cuentan con resolución de asignación de depositario, en varios casos **no se configuró jurídicamente la figura del depósito**, al no haberse efectuado la **entrega real y material del bien**, conforme lo exige el artículo 2237 del Código Civil, el cual señala que "(...) el contrato se perfecciona por la entrega que el depositante hace de la cosa al depositario (...)"

En este sentido, la expedición de un acto administrativo de asignación por sí sola **no constituye una relación jurídica de depósito** si no se concreta la entrega material del inmueble. Por lo tanto, respecto de los inmuebles detallados en la tabla a continuación, **no se consolidó la figura del depósito provisional**, razón por la cual, no es posible atribuir responsabilidad derivada de la custodia, conservación o uso del bien al depositario:

FMI	Nombre depositario	Resolución de asignación	Fecha	Resolución de remoción	Fecha	Acta de Posesión	Entrega material del activo
040-138849	INVERSIONES OBRIGADO SAS	220	23/02/2022	237	08/06/2023	No	No
040-278104	NICOLE ELIZABETH GUEBELY DIAZ	1147	15/09/2020	491	29/09/2023	No	No
040-312425	INVERSIONES OBRIGADO SAS	220	23/02/2022	237	08/06/2023	No	No
040-3253	INVERSIONES OBRIGADO SAS	220	23/02/2022	237	08/06/2023	No	No
040-95432	INVERSIONES OBRIGADO SAS	220	23/02/2022	237	08/06/2023	No	No
370-18834	METROPOL GEO CONSULTORES SAS	1417	27/09/2019	524	23/10/2023	No	No
370-31944	METROPOL GEO CONSULTORES SAS	1417	27/09/2019	524	23/10/2023	No	No
370-489127	EDGAR YESID ARDILA QUIROGA	775	27/05/2022	117	22/02/2024	No	No

La no perfección de la figura del depositario se derivó, en la mayoría de los casos, del incumplimiento de las obligaciones por parte de los citados depositarios, lo que no permitió continuar con los trámites de asignación, dado que se presentaron la solicitud de remoción y exclusión del depositario ante el Comité de Depositarios, decisión que se materializó en la resolución de remoción expedida en el año 2023.

Respecto de los inmuebles en los que sí se formalizó la entrega material al depositario, se presentan a continuación los casos debidamente documentados:



FMI	NOMBRE DEPOSITARIO	RESOLUCIÓN DE ASIGNACIÓN	RESOLUCIÓN DE REMOCIÓN	ACTA DE POSESIÓN	Nº ACTA DE POSESIÓN	FECHA ACTA DE POSESIÓN	ENTREGA MATERIAL DEL ACTIVO
040-141077	MAGDA LORENA VEGA VANEGAS	4681 del 03/12/2018	105 del 20/02/2024	Si	048-2019	20/02/2019	SI
040-225145	LEGAL & TIERRAS CONSULTORES S.A.S.	1191 del 18/09/2020	1223 del 22/08/2022	Si	024-2021	16/03/2021	SI
040-278934	LEGAL & TIERRAS CONSULTORES S.A.S.	1191 del 18/09/2020	1223 del 22/08/2022	Si	024-2021	16/03/2021	SI
040-59917	BUSTAMANTE VASQUEZ & CIA LTDA	834 del 17/08/2016	808 del 26/03/2021	Entregado	N/A	N/A	SI
370-114056	MAXCE CONTRERAS MENDOZA	1418 del 27/09/2019	Asignación Vigente	SI	026-2020	23/01/2020	SI

Cada uno de estos casos cuenta con documentación que respalda el proceso de entrega, seguimiento y remoción, cuando aplicó. Se remiten soportes en archivo digital adjunto el soporte correspondiente en las carpetas organizadas por depositario, en la carpeta denominada “Observación N° 13”.

*En cuanto al señalamiento referente a que no se ha hecho efectiva la garantía constituida por los depositarios, se informa que, de conformidad con el artículo 2.5.5.6.5 del Decreto 2136 de 2015, la SAE ha iniciado los procesos de **rendición de cuentas** por parte de los depositarios removidos, como **etapa previa necesaria** para determinar si existió o no perjuicio derivado de la gestión del depositario.*

Actualmente, la SAE se encuentra en fase de evaluación técnica y jurídica, con el propósito de:

1. *Identificar posibles pérdidas o deterioros atribuibles a la gestión del depositario.*
2. *Establecer y cuantificar el eventual daño patrimonial.*
3. *Determinar, con base en lo anterior, la procedencia de activar las garantías o pólizas constituidas.*

*Cabe resaltar que la SAE **no puede activar la garantía** si no existe un daño debidamente **cuantificado y documentado**, según lo establece la normativa vigente. En consecuencia, la Entidad continuará con el proceso de análisis riguroso para adoptar, en su momento, las medidas legales correspondientes, en estricto cumplimiento del marco normativo aplicable.*

*En consecuencia, las consideraciones fácticas, se puede cuestionar la conclusión a la que llegó el órgano de control, pues, no existió una conducta dolosa o culposa atribuible a una persona que realiza la gestión fiscal, pues, en todo momento se propendió por garantizar la productividad de los inmuebles, tal como se evidencia en las acciones de la Entidad señaladas en la columna “**GESTIÓN DE LA SAE S.A.S.**” de la tabla anterior.*

Así, se puede observar las gestiones comerciales para atender los intereses de arrendamiento y ventas; la realización de avalúos comerciales y estimados de rentas, gestiones necesarias para el proceso de arrendamiento o venta; visitas de inspección, para constatar el estado del inmueble; la recuperación material y real de inmuebles, debido a

que es un requisito indispensable para estos mecanismos de administración; designación de depositarios, como figuras jurídicas contempladas en la Ley para la gestión sobre la administración de los inmuebles; memorandos de saneamiento; obras ROM, para mantener los inmuebles en un buen estado de conservación y sin afectación a terceros, etc. Estas gestiones desdican de una conducta negligente, ineficaz, antieconómica, inoportuna e ineficiente por parte de la SAE S.A.S. Todo lo contrario, la conducta ha respondido a una búsqueda de productividad comercial de los inmuebles extintos.

Por otro lado, no ha existido daño patrimonial al Estado, pues, con base en la definición del artículo 6° de la Ley 610 del 2000, 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” no se da per se, sino que se atribuye “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”. Es decir, es clara la norma al señalar que ese daño patrimonial al Estado se da un por una conducta del agente “antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna”. No obstante, del análisis de las pruebas se pudo observar que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. desplegó conductas tendientes a una gestión económica, eficaz, eficiente y oportuna, manteniendo actualizado su reporte del predio, buscando la productividad comercial.

Análisis de respuesta

La Sociedad de Activos Especiales en su respuesta No. 2025ER0104531 da respuesta al oficio 2025EE0081353 precisa lo siguiente:

Respecto a la primera apreciación formulada, en la cual indica que “Para endilgar la configuración de la responsabilidad fiscal, se requiere de acuerdo con el artículo 5 de la ley 610 de del 2000, que se reúnan una serie de requisitos, no obstante, que estos requisitos no se configuran, por lo tanto no es posible que la observación progrese; como consecuencia de lo anterior, tampoco tiene llamado a prosperar la incidencia disciplinaria” Es pertinente precisar que todos los hallazgos determinados por la Contraloría General de la República tienen naturaleza administrativa, sin perjuicio de las eventuales consecuencias de orden fiscal, penal, disciplinario u otra índole que puedan derivarse. Estos hallazgos corresponden a situaciones que comprometan la eficacia, eficiencia, equidad, economía o sostenibilidad ambiental de la actuación del sujeto auditado, o que contraríen la normatividad legal y reglamentaria vigente, o afecten negativamente su gestión y resultados.⁶⁴

En este sentido, cabe aclarar que la observación no reviste connotación disciplinaria ni fiscal, toda vez que se circunscribe a un ejercicio de análisis, evaluación y validación sobre una situación identificada en relación con el estado legal y

⁶⁴ PRINCIPIOS FUNDAMENTOS Y ASPECTOS GENERALES PARA LAS AUDITORÍAS EN LA CGR

administrativo de los bienes inmuebles inspeccionados durante la visita realizada entre los días 7 y 11 de abril del año en curso, por lo tanto, esta observación es meramente administrativa.

Ahora bien, respecto de los bienes inmuebles objeto de observación en la Territorial Sur, se precisa que la situación detectada en los inmuebles inspeccionados y que dio lugar a la observación formulada obedece a su evidente estado de abandono, circunstancia que ha generado un progresivo deterioro físico y una consecuente desvalorización económica; en cuanto a las gestiones realizadas por la SAE territorial Sur se valida la información y se constata lo siguiente:

FMI 370-31944

Confirma la entidad los hechos que dan origen a la observación administrativa sobre este lote que se encuentra desocupado y que no tiene mayor gestión para ponerlo productivo, el avalúo comercial no está vigente, fue publicado para comercialización en el año 2015, sin embargo los insumos necesarios para poder efectuar el alistamiento no se encuentra al día, razón por la cual no se puede llevar a cabo, finalmente se menciona que la SAE se encuentra realizando gestiones para emitir el estimado de renta, pero a la fecha de comunicación de la observación, no existía estimado de renta ni vigente, ni en proceso.

FMI 370-18834

Inmueble desocupado, con avalúo comercial del 2024 pero sin estimado de renta. La observación es clara al mencionar el estado del inmueble, que esta desocupado, desmantelado y totalmente abandonado, incluso en visita fiscal realizada por la CGR y SAE entre el 07 y 11 de abril de 2025, los vecinos se acercaron a la propiedad y nos informaron de la cantidad de problemas que tienen actualmente con la propiedad abandonada, llamadas recurrentes a la policía por ocupantes irregulares a la propiedad, proliferación de zancudos, etc.

FMI 370-114056

Este inmueble al igual que los anteriormente mencionados, también se encuentra desocupado y no presenta mayor gestión para poder generar productividad sobre el mismo, esto se evidencia en las gestiones mencionadas por la entidad en su respuesta:

Por ejemplo, el estimado de renta no se encuentra vigente para poder alistar el inmueble y generar una administración efectiva sobre el mismo en cumplimiento de la ley 1708 de 2014.

FMI 370-468367

Este inmueble también se encuentra desocupado y en la respuesta de la entidad como gestión se observa que se están realizando gestiones para el pago de expensas de administración y que fue publicado para arrendamiento pero esta publicación no se encuentra vigente.

Es importante mencionar que, a pesar de mencionar que se están realizando gestiones para el pago de cuotas de administración, estas gestiones no han sido efectivas toda vez que, en la visita fiscal realizada por CGR y SAE, no se permitió el ingreso a la copropiedad, además de que la administradora del inmueble no quiso atender las llamadas de la funcionaria SAE y la remitió a comunicarse con su abogado, pues ya habían iniciado un proceso legal en contra de la entidad.

FMI 370-489127

El inmueble ha estado desocupado desde la fecha de incautación, estuvo en proceso de comercialización en el año 2017, tuvo avalúo comercial en el año 2023 y no cuenta con estimado de renta lo que no permite que efectivamente pueda ser un bien productivo y cumplir con la misionalidad de administración que consagra el código de extinción de dominio, toda vez que, para poder generar un alistamiento de comercialización a la fecha, los insumos de este alistamiento no se encuentran vigentes.

Ahora bien, respecto de los bienes inmuebles objeto de observación en la Territorial Caribe, se precisa que la situación detectada en los inmuebles inspeccionados y que dio lugar a la observación formulada obedece a su evidente estado de abandono, circunstancia que ha generado un progresivo deterioro físico y una consecuente desvalorización económica; en cuanto a las gestiones realizadas por la SAE territorial Caribe se valida la información y se constata lo siguiente:

Inmueble FMI 040-3253

De conformidad con lo manifestado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. mediante oficio N° 20251080123571, el bien objeto de análisis se encuentra extinto desde el 14 de agosto de 2003, en virtud de sentencia proferida el 16 de diciembre de 2002, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de Barranquilla.

No obstante, del análisis de la documentación aportada por la entidad, en la carpeta OneDrive, identificada como Ob_2025EE0081353, se evidencia que la primera visita técnica al bien inmueble fue realizada en el año 2017, es decir, catorce (14) años después de la declaratoria de extinción de dominio, lo cual resulta incompatible con los principios de oportunidad, eficiencia y conservación patrimonial establecidos en la Ley 1708 de 2014 y el decreto 2136 de 2015 que impone a la SAE la obligación de garantizar la administración adecuada, diligente y oportuna de los bienes extinguidos a favor del Estado.

Si bien es cierto que en la vigencia 2022, se aprobó un ROM como mantenimiento preventivo, por valor de \$1.369.400; también lo es que el ARTÍCULO 2.5.5.2.7. Costos y gastos de la administración de bienes en su parágrafo segundo menciona el Administrador del FRISCO tiene la facultad de invertir en el mantenimiento de los bienes improductivos con el fin de lograr su productividad, salvo en los casos que la Ley 1708 de 2014 expresamente lo prohíba u otorgue exenciones para su pago. (Subrayado fuera de texto).

En relación con el presunto interés de compra, se evidencian dos comunicaciones electrónicas internas en las que funcionarios de la SAE informan que algunos ciudadanos manifestaron su intención de adquirir el bien. No obstante, no se aporta prueba de que la entidad haya realizado acciones concretas de contacto, gestión o respuesta directa con los potenciales compradores, incumpliendo con los principios de diligencia y trazabilidad que deben regir la actuación administrativa. Adicionalmente, si bien se anexa el memorando interno N.º 20251600024783, mediante el cual se solicita a la dependencia competente efectuar seguimiento a dichos intereses, no obra respuesta formal al mismo, lo que permite concluir que la gestión solicitada no fue atendida oportunamente, y por tanto, no se avanzó en las etapas de validación, evaluación o concreción de la posible enajenación del bien.

En lo que respecta a la gestión de arrendamiento, se observa que en diciembre de 2024 un ciudadano interesado remitió el formato de arrendamiento debidamente diligenciado; sin embargo, a la fecha de la visita de auditoría, el inmueble continuaba en estado de desocupación, lo que evidencia que la entidad no adelantó de manera ágil ni efectiva las actuaciones necesarias para materializar el arrendamiento, omitiendo su deber de maximizar el uso y productividad del bien, en los términos del Decreto 2136 de 2015 y los lineamientos operativos internos de la SAE.

Inmueble FMI 040-141077

Bien extinto desde 10 de mayo de 2004, conforme la decisión emitida por el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Descongestión de Bogotá.

Se evidencia que la primera visita técnica al bien inmueble fue realizada en el año 2019, es decir, quince (15) años después de la declaratoria de extinción de dominio, lo cual resulta incompatible con los principios de oportunidad, eficiencia y conservación patrimonial establecidos en la Ley 1708 de 2014 y el decreto 2136 de 2015 que impone a la SAE la obligación de garantizar la administración adecuada, diligente y oportuna de los bienes extinguidos a favor del Estado.

Se observa que las visitas realizadas en 2022, 2023 y 2024 tuvieron el mismo objeto, reconocimiento comercial y validación del estado de conservación, lo que evidencia una gestión reiterativa y poco efectiva, sin resultados concretos en la administración o aprovechamiento del bien.

En agosto de 2021, el comité regional aprobó un ROM por valor de \$19.428.685, debido a que el inmueble presentaba afectaciones a la habitabilidad; sin embargo el arrendatario se encontraba en mora, esto contraria lo dispuesto en el artículo 2.5.5.2.7 del Decreto 2136 de 2015, el cual señala: "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(...)"

En cuanto a la gestión de arrendamiento, se adjunta un listado de asistencia cuyo propósito no se encuentra debidamente justificado ni contextualizado, lo que impide verificar su utilidad o relación directa con las gestiones adelantadas sobre el bien.

Inmueble FMI 040-278104

El bien fue declarado extinto el 12 de enero de 2022, conforme a decisión del Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá. Se evidencian dos visitas cuyo objeto fue el levantamiento de información para estimado de renta. No obstante, los correos aportados muestran únicamente intercambios generales entre ciudadanos interesados y funcionarios, sin acciones concretas que acrediten avances en procesos de negociación o cierre de arrendamiento. Además, el memorando 20251600024783, del 20 de febrero de 2025, solicitó seguimiento a intereses de compra, pero no registra respuesta formal, lo que refleja gestión ineficaz y ausencia de trazabilidad administrativa frente al aprovechamiento del bien.

Inmueble FMI 040-278934

El bien fue declarado extinto el 12 de junio de 2017, mediante decisión confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Extinción del Derecho de Dominio. Se registran visitas entre 2018 y 2024 con fines de validación del estado de ocupación, conservación, retoma física (2022) e inspección de mantenimiento (2024). Sin embargo, no se evidencian acciones orientadas a su comercialización, ni gestiones para su promoción pública en arrendamiento o venta. Aunque se adelantaron actuaciones para el desalojo, la SAE no ha materializado estrategias para activar su productividad, la cual permanece nula a la fecha.

Inmueble FMI 040-59917

El bien fue declarado extinto el 16 de diciembre de 2002, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de Barranquilla mediante sentencia fechada del 18 de agosto de 2003 la cual se encuentra debidamente ejecutoriada.

Se evidencian tres visitas a partir del año 2017, es decir, 14 años después de la extinción del bien, con fines de validación de inventario, estimado de renta e inspección del inmueble, registrándose en la última visita estado de ocupación desocupado. No obstante, no se identifican acciones concretas orientadas a su comercialización, ni estrategias de divulgación pública para arrendamiento o venta. En cuanto a las gestiones de renta, los correos aportados carecen de formalidad y trazabilidad, por lo que no constituyen prueba suficiente de cumplimiento de los deberes legales en materia de administración y aprovechamiento del bien.

Inmueble FMI 040-225145

El bien fue declarado extinto conforme la decisión emitida por el Juzgado Quinto Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Descongestión de Bogotá, mediante sentencia fechada del 25 de octubre de 2004 la cual se encuentra debidamente ejecutoriada del 29 de abril de 2005; se evidencian tres visitas a partir del año 2017, es decir, 12 años después, sin que de las mismas se deriven actuaciones concretas, oportunas y orientadas a su comercialización, conforme a los principios de eficiencia y productividad que rigen la administración del FRISCO por parte de la SAE.

Se observa una aprobación de ROM en el año 2020 por valor de \$2.416.308 por afectación a terceros; sin embargo, el ARTÍCULO 2.5.5.2.7. del decreto 2136 de 2015: Costos y gastos de la administración de bienes, en su parágrafo segundo, establece: "el Administrador del FRISCO tiene la facultad de invertir en el mantenimiento de los bienes improductivos con el fin de lograr su productividad, salvo en los casos que la Ley 1708 de 2014 expresamente lo prohíba u otorgue exenciones para su pago." (Subrayado fuera de texto). Lo anterior no se materializó en términos de efectividad, dado que el bien permanece improductivo y no se evidencian acciones administrativas dirigidas a su disposición.

Inmueble FMI 040-95432

El bien fue declarado extinto conforme la sentencia fechada del 19 de abril de 2005 decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala de Extinción del Derecho de Dominio mediante sentencia fechada del 9 de enero de 2007 la cual se encuentra debidamente ejecutoriada. se evidencian cuatro visitas a partir del año 2017, es decir, 10 años después, sin que de las mismas se deriven actuaciones concretas, oportunas y orientadas a su comercialización, conforme a los principios de eficiencia y productividad que rigen la administración del FRISCO por parte de la SAE.

Inmueble FMI 040-312425

El bien fue declarado extinto conforme decisión emitida por el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, mediante sentencia fechada del 28 de junio de 2014, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Extinción del Derecho de Dominio, mediante sentencia del 23 de julio de 2018.

Dentro de las gestiones de arriendo se observa intercambio de correos electrónicos, los cuales carecen de formalidad, trazabilidad y contenido suficiente, por lo que no constituyen prueba idónea del cumplimiento de los deberes legales que le asisten a la SAE en materia de administración, destinación y aprovechamiento económico del bien. En cuanto a las visitas realizadas, no se evidencia que estas hayan derivado en acciones efectivas tendientes a su comercialización, contrariando así los principios de eficiencia, productividad y sostenibilidad establecidos en el marco normativo que rige la gestión del patrimonio administrado.

Inmueble FMI 040-138849

El bien fue declarado extinto conforme la decisión emitida por el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Descongestión de Bogotá, mediante sentencia fechada del 24 de febrero de 2014, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Extinción del Derecho de Dominio, mediante sentencia del 14 de junio de 2017, la cual se encuentra debidamente ejecutoriada. Dentro de las actuaciones reportadas por el área de ventas de la SAE, se adjunta el memorando N° 20251600023133 del 17 de febrero de 2025, mediante el cual se solicita realizar seguimiento a los intereses de compra que cuentan con saneamiento jurídico; sin embargo, al no constar respuesta o gestión derivada de dicha solicitud, se concluye que no se adoptaron medidas efectivas frente a esos posibles escenarios de enajenación.

Las manifestaciones de interés de compra se limitan a intercambios informales de correos electrónicos, que carecen de formalidad, trazabilidad y soporte técnico suficiente, por lo que no constituyen prueba idónea del cumplimiento de las obligaciones legales que le asisten a la SAE respecto a la gestión, disposición y aprovechamiento del bien conforme a los principios de eficiencia, transparencia y productividad.

Por todos los argumentos anteriormente expuestos, se mantiene el hallazgo frente a los inmuebles con estado desocupado que fueron objeto de revisión por parte de la CGR.

Hallazgo No. 14. Información certificados de productividad⁶⁵

El artículo 3 de la Ley 1712 de 2014⁶⁶ establece:

“Artículo 3. Principio de la calidad de la información. Toda la información de interés público que sea producida, gestionada y difundida por el sujeto obligado, deberá ser oportuna, objetiva, veraz, completa, reutilizable, procesable y estar disponible en formatos accesibles para los solicitantes e interesados en ella, teniendo en cuenta los procedimientos de gestión documental de la respectiva entidad”.

La Resolución 300 del 23 de mayo de 2024 emitida por el Presidente de la SAE, *“Por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.”*, establece entre otras las siguientes funciones:

Artículo Décimo Quinto. Son funciones de la Dirección Financiera entre otras:
“9. Gestionar la información de los estados de cuenta de los inmuebles rurales y urbanos estableciendo su productividad y rentabilidad con el fin de dar cumplimiento

⁶⁵ Código APA CGR - COH_2817_2025-1-AU-FI

⁶⁶ Por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional y se dictan otras disposiciones

a las órdenes emitidas por las autoridades judiciales y en general cuando sea necesario durante la administración de los inmuebles”.

En la información suministrada por la SAE durante la auditoria se detectaron debilidades con relación a la información reportada en los certificados de productividad de algunos inmuebles, así:

1. Con relación al FMI 50C-13974, mediante requerimiento 2025EE0046072 de la CGR y considerando la información suministrada en respuesta al requerimiento de la CGR con Sigedoc 2025EE0030088, punto 7, se solicitó: “completar y aclarar algunos aspectos relacionados con este activo, así: 1. En relación con los ingresos, gastos y otros conceptos correspondientes al año 2024 se reportaron los siguientes valores, según el certificado de productividad suscrito por la Dirección Financiera de la SAE. b. Informar a qué corresponde la Comisión por \$122.736.642, el sustento legal y/o contractual. Remitir los soportes de este pago”.

Imagen No. 8
Certificado de productividad

2024	INGRESOS	COMISION	GASTOS	PRODUCTIVIDAD
	1.289.250.442,00	122.736.642,00		1.166.513.800,00

Fuente: Certificado de Productividad.

En respuesta a este punto la SAE en comunicación 20251080109841 del 20 de marzo de 2025, aclara:

“Por lo tanto, para el año 2024, el FMI se encontraba en administración directa y, en consecuencia, no se generó el pago de honorarios por concepto de administración al depositario provisional (...) Debido a la metodología de administración, la Dirección Financiera calcula el porcentaje indicado en la resolución 001 del 20 de agosto de 2014, artículo décimo tercero: honorarios de los depositarios punto 2 ítem 2. (...).

En consecuencia, damos alcance al certificado de productividad emitido debido a que, el FMI 50C-13974 estuvo bajo la administración directa de la SAE SAS, motivo por el cual, no aplica el descuento de comisión”. (resaltado fuera de texto).

La SAE, una vez informa que hay un error en el certificado de productividad, indica que adjunta el mismo con un alcance, sin embargo, se envía es el del FMI 50C-190541.

Además, aclara acerca del certificado de productividad “es un documento preliminar elaborado por solicitudes internas o de entes de control, en este caso no se ha realizado ninguna transacción que genere giro de recursos, debido a que, aún no cuenta con acto administrativo que ordene la devolución”.

Similar situación se presenta con el certificado de productividad del inmueble con FMI 50N-1135864, así:

2)Según el certificado de productividad de este inmueble emitido por la Dirección Financiera, el 27 de marzo de 2025, para los años 2022, 2023 y 2024 se reportan los siguientes valores por comisión y gastos.



Tabla 20
Certificado de productividad

Año	Comisión	Gastos	Productividad	Estado
2022	7.695.773	27.701.023	45.441.154	Productivo
2023	9.534.728	129.425.749	(-)38.805.776	Improductivo
2024	9.562.151	64.380.164	26.500.447	Productivo

Fuente: Datos tomados del Certificado de Productividad emitido por la SAE el 27 de marzo de 2025.

Al respecto mediante requerimiento 2025EE0074177 se solicitó “*Informar a qué corresponden estos conceptos por comisión y gastos y remitir los soportes de estos pagos*”.

En respuesta a este punto la SAE con la comunicación 20251080147021, informa:

“*En atención a su solicitud, la SAE SAS, se permite realizar un alcance al certificado de productividad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1135864, emitido el 27 de marzo de 2025, debido que sobre el contrato de arrendamiento tiene acordado el recaudo del canon más la cuota de administración.*

Ahora bien, conforme a lo dispuesto en la Metodología de Administración (...) si el bien está bajo la administración de un depositario se debe aplicar comisión más IVA, por lo cual, sobre el certificado ya emitido se calculó la comisión sobre el 100% del recaudo. (canon más administración).

PERÍODO	RECAUDO+ADMON	INGRESOS CANON	ADMON
2022	80,837,949	61,501,949	19,336,000
2023	100,154,700	73,781,701	26,372,999
2024	100,442,762	76,272,762	24,170,000
TOTALES	281,435,411	211,556,412	69,878,999

Así las cosas, en archivo digital adjunto, se remite alcance al certificado de productividad FMI 50N-1135864 desde el año 2020 al 2025 en carpeta denominada “**Punto B**” subcarpeta “**Punto 2**”.

Nº FMI	PERÍODO	INGRESOS	COMISIÓN	GASTOS	PRODUCTIVIDAD
50N-1135864	2022	61,501,949	5,854,986	27,701,023	27,945,940
50N-1135864	2023	73,781,701	7,024,018	2,331,749	64,425,934
50N-1135864	2024	76,272,762	7,261,167	64,380,164	4,631,431
		211,556,412	20,140,170	94,412,936	97,003,305

Lo anterior denota que los estados de productividad y la información de las demás variables generada en los certificados de productividad no son de calidad y generan incertidumbre frente a su contenido, lo cual ocasiona certificados con información incorrecta e imprecisa por inclusión de datos incorrectos y/o desactualizados; además por falta de controles y/o validaciones en los registros.

Respuesta de la entidad

Con la comunicación No 20251080162591 del 7 de mayo de 2025⁶⁷ la SAE dio respuesta a la observación. A continuación, se describen apartes de la respuesta:

“Respecto a lo relacionado con el FMI 50C-190541 sobre el cual se emitió alcance al certificado de productividad, es importante mencionar que si bien, en el certificado de productividad inicial se incluyó el valor de la comisión, luego de las validaciones pertinentes con las diferentes áreas se corrige la información y se toman las siguientes medidas preventivas a fin de evitar posibles errores en la elaboración:

- Se realiza reunión con la Vicepresidencia operativa, la Gerencia de Depositarios y las Direcciones Territoriales con el fin de que sea suministrada a la Dirección Financiera la relación de los depositarios que tuvieron la administración de los inmuebles en la cual se concluyó dicha información será solicitada por la Dirección Financiera incluyendo como mínimo los siguientes datos:*

FOLIO DE MATRÍCULA	NOMBRE DEPOSITARIO	Resolución de Asignación	Fecha	Resolución de Remoción	Fecha	Acta de Posesión	Nº Acta de posesión	Fecha Acta de posesión	Fecha Acta de entrega	Fecha Acta de retoma

Con la información suministrada es posible validar la pertinencia de la aplicación de la comisión y tener mayor certeza de la información presentada.

(...) se aclara que, el certificado de productividad es de carácter preliminar debido a que de un mes a otro puede variar la información, pues si el FMI tiene contrato los pagos que realiza el arrendatario mes a mes varían el ingreso incrementándolo, así mismo dentro de los procesos administrativos las Direcciones Territoriales pueden generar pago de pasivos lo que ocasiona un incremento en los gastos generando así una variación en la productividad del bien (...).

(...) frente al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1135864 y las observaciones del Ente de Control, nos permitimos informar que:

Debido a que el contrato de arrendamiento asociado al FMI tiene incluido la cuota de administración, por error se incluyó dicho concepto en la liquidación de la comisión, puesto que son pocos los folios que tienen contrato de arrendamiento con administración incluida.

Con base a las presentes observaciones la Dirección Financiera realizará capacitación retroalimentando las observaciones y aclaraciones de dudas para evitar nuevos casos como los presentados” (...)

Teniendo en cuenta las observaciones presentadas, la Dirección Financiera tomo las medidas correctivas a fin de evitar posibles errores que generen la emisión de certificados de productividad con información incorrecta”.

Análisis de la Respuesta

⁶⁷ Sigedoc 2025ER0104531

La entidad acepta las debilidades presentadas en la generación de los certificados de productividad de los inmuebles con FMI Nos. 50C-190541 y 50N-1135864. Indica que tomó medidas correctivas en relación con los dos casos presentados e informa de algunas medidas preventivas que se tomaron entre las Vicepresidencia operativa, la Gerencia de Depositarios y las Direcciones Territoriales. Así mismo adiciona que: “*Con base a las presentes observaciones la Dirección Financiera realizará capacitación retroalimentando las observaciones y aclaraciones de dudas para evitar nuevos casos como los presentados*”.

Por lo anterior, el hallazgo se confirma para ser incluido en el respectivo plan de mejoramiento.

Hallazgo No. 15 Ocupación irregular inmuebles por saneamiento⁶⁸.

El artículo 58 de la Constitución Política dispone que, en tratándose de bienes inmuebles provenientes de la extinción de dominio, resulta aplicable el principio de la función social y ecológica de la propiedad.

El artículo 209 de la Constitución Política establece: “*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de (...) eficacia, economía, celeridad, (...)*”

El artículo 267 de la constitución política consagra: “*El control fiscal es una función pública que ejercerá la Contraloría General de la República, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes de la Nación. (...)*”

La ley 1708 de 2014 Código de extinción de dominio, contempla:

- Artículo 91. Administración y destinación:

(...) “*PARÁGRAFO 3. 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 (...)*”.

- Artículo 92. 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 mecanismos consagrados en este artículo.*”

(...)

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*

⁶⁸ Código APA CGR - COH_2423_2025-1-AU-FI

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”.

- 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”.

Resolución 300 de 2024, por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.,

(...) “ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Modifíquese el artículo décimo noveno de la Resolución No. 114 de 2024 (Funciones de la Dirección de asuntos legales misionales), el cual quedará así:

3. Desarrollar las acciones requeridas para viabilizar y emitir los actos administrativos correspondientes a las órdenes de devolución, destinación definitiva de los activos conforme al marco normativo y en apoyo facultativo, a las Direcciones Territoriales sobre los de desalojo de los activos administrados por la SAE S.A.S.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Modifíquese el artículo vigésimo segundo de la Resolución No. 114 de 2024 (Funciones de las Direcciones Territoriales), el cual quedará así:

- 1. Adelantar los procesos de diagnóstico y alistamiento para la administración de los inmuebles no sociales recibidos de conformidad con los lineamientos establecidos por la Sociedad.*
- 2. Adelantar las gestiones de saneamiento administrativo, tributario y físico, de los activos puestos a disposición de la Sociedad, logrando su disponibilidad garantizando la productividad de los activos.*
- 3. Elaborar, y tramitar los actos administrativos relacionados con la facultad de policía administrativa, así como gestionar la recuperación de los activos, representando a la SAE S.A.S. en las diligencias administrativas y policivas.*
- 4. Realizar o monitorear la elaboración de los estimados de renta de los inmuebles, facilitando la productividad de estos. (...)*

P-DP2-206 Procedimiento solicitud de inicio de acciones legales para ocupantes ilegales, contemplado dentro de la entidad auditada con el fin de:

“Verificar y realizar gestiones tendientes a la recuperación de los recursos que por causa de los ocupantes irregulares de los bienes inmuebles rurales y urbanos no sociales, administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. bajo los mecanismos de administración directa o por depósito provisional.”

T-DP2-003 Protocolo de desalojos de bienes – procedimiento alistamiento de activos, diagnóstico y alistamiento de activos (P-DP1-042) en concordancia con la metodología de administración de los bienes Frisco versión 17, del 30/12/2023 y versión 18 del 18/02/2025:

(...) “*El protocolo tiene como propósito orientar al personal de SAE, encargado de realizar los desalojos a los Bienes Inmuebles en cuanto a la Información que debe conocer y acciones a realizar previamente, durante y posterior al desarrollo del bien, lo anterior implica que su obligatoriedad es exclusiva para los funcionarios de SAE y en ningún escenario constituye una guía de operación para las entidades acompañantes. (...)*”

En la visita realizada a la territorial occidente de la SAE del 07 al 09 de abril de 2025, la auditoría evidenció que varios bienes inmuebles urbanos administrados por la SAE en la ciudad de Medellín se encuentran ocupados irregularmente por terceros sin título legal, sin que a la fecha la SAE haya logrado su recuperación material, ni ejercido acciones suficientemente diligentes para desalojarlos, lo cual impide al Estado disponer libremente de sus bienes y generar valor a partir de ellos.

La SAE, como depositaria y administradora legal de los inmuebles extintos, tiene la obligación jurídica de velar por su integridad y recuperación; la ocupación irregular de un bien implica que el Estado está siendo despojado fácticamente de la tenencia del activo, con posibles consecuencias negativas ya que no se pueden desarrollar proyectos en el predio, ni ofrecerlo en venta o arriendo.

Además, existe riesgo de deterioro o daño por el uso no autorizado y al no adelantar gestiones oportunas y eficaces para desalojar a los ocupantes ilegales, la SAE podría estar incumpliendo sus deberes funcionales de custodia.

FMI 001-165962

El inmueble consta de un apartamento y un garaje identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-165956, este se encuentra arrendado conforme a la información entregada por los habitantes del apartamento desde el año 2005, conforme el estado de productividad en los últimos 5 años no ha generado ingresos, actualmente está ocupado por el señor HS el cual menciona estar haciendo un depósito judicial por el valor del canon mensual de \$989.000 dentro de un proceso judicial instaurado por la administración de la Propiedad Horizontal, el inmueble se encuentra extinto a favor de la nación desde el 24/09/2009, el ultimo contrato reportado por la entidad está identificado con el número 1089 del 23/04/2020 con un canon de arrendamiento de \$947.441.

FMI 001-41966

Este inmueble corresponde a un local comercial dedicado al usufructo de parqueadero, el cual se encuentra extinto desde el 24/09/2009, la visita fue atendida por la señora DA la cual se identificó como la administradora del parqueadero, ella evidenció el último pago efectuado a la SAE del 11/03/2024 realizando el pago de



dos (2) meses de arrendamiento por \$15.018.206; no hay evidencia que la SAE haya hecho gestiones efectivas para la recuperación de la productividad dejada de percibir y del reintegro del inmueble.

FMI 001-319758

Este inmueble consta de una casa divida por diferentes locales en el primer piso funcionan tres (3) unidades comerciales diferentes y en el segundo piso se evidencia un espacio para reciclaje, en uno de los locales informaron que ellos siempre han pagado el arrendamiento al señor HG, el cual revisado el VUR se identifica como el ciudadano al cual se le realizó la extinción del dominio desde el 10/11/2022, curiosamente contó con un depositario provisional “CS SAS” desde el 28/11/2019 al 20/12/2023 cuando fue removido mediante resolución 728, no realizó ningún ingreso por arrendamiento.

FMI 001-163394

Este inmueble es un predio en donde funciona La Fundación HC - Sede Alborada, el cual se encontraba en depósito provisional, sin embargo conforme a lo informado por el funcionario de la SAE, este incumplió las obligaciones propias del contrato de comodato, lo que lo hizo que le fuera retirado como depositario provisional hace más de un (1) año, la entidad no ha realizado ninguna gestión para recuperar el inmueble o por lo menos establecerle un canon de arrendamiento, la última información reportada es que se tiene un precio de venta en la web de CISA por \$53.071.891.530.

FMI 001-753791

Este inmueble consta de un apartamento, tres (3) parqueaderos y un cuarto útil, no se evidencian gestiones efectivas para la comercialización del mismo.

Durante el tiempo transcurrido la entidad dejó de percibir los valores referentes a canon de arrendamiento, teniendo en cuenta la ocupación irregular que presentaba el inmueble, no se ejecutaron las acciones necesarias a tiempo, a fin de recuperar el bien en proceso.

Lo anterior se presenta por deficiencia operativa y de control en la administración de los bienes, lo que genera pérdidas económicas para la Entidad, ya sea por no percibir cánones de arrendamiento o una posible pérdida definitiva del dominio sobre el bien.

Desde la perspectiva del control de gestión e institucional, se evidencia una falla administrativa por parte de la SAE en el cumplimiento de su misión. Esta irregularidad denota debilidades en los controles internos de la entidad y posibles deficiencias en la planeación y ejecución de estrategias de recuperación de activos.

El principio de eficacia administrativa (art. 209 C.P.) exige que las entidades obtengan los fines previstos por la ley; en este caso, el fin es la recuperación material de los bienes para su administración en beneficio del Estado.

La inacción o la acción tardía vulnera también el principio de moralidad y legalidad, puesto que tolerar por omisión la usurpación de bienes públicos supone un desconocimiento de la ley (que manda su recuperación) y podría interpretarse como aquiescencia con un hecho ilegal.

Legalmente, la SAE cuenta con herramientas suficientes para atender estas situaciones. El no ejercicio diligente de estas facultades redonda en un perjuicio fiscal: por cada predio ocupado ilegalmente, el Estado deja de percibir potenciales ingresos.

Respuesta de la entidad:

La entidad dio respuesta en los siguientes términos, se describen apartes de la misma⁶⁹:

“La Sociedad de Activos Especiales S.A.S se permite atender la presente observación de la siguiente manera:

FOLIO DE MATRÍCULA 001-165962:

Como es de su conocimiento, el inmueble fue puesto a disposición de la liquidada DNE mediante acta de ocupación con fecha del 01 de diciembre de 2000 y su estado legal es extinto en favor del Estado a través del FRISCO conforme a la decisión emitida por el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Descongestión de Bogotá mediante sentencia de fecha 31 de enero 2007 decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Extinción del Derecho de Dominio mediante sentencia de fecha 3 de febrero de 2009, la cual se encuentra debidamente ejecutoriada.

*El inmueble objeto de su solicitud, contaba con contrato de arrendamiento No. 1089, terminado el pasado 1 de febrero de 2022 por mora, no obstante, en el marco de las gestiones de administración del inmueble, la SAE S.A.S. realizó las gestiones tendientes a la comercialización del activo y el Comité de Negocios del nivel central aprobó en el mes de octubre de 2024 la comercialización de este inmueble, el cual a la fecha se encuentra en estado **PROMETIDO** con el ID 641 en proceso de saneamiento para trámite de escrituración.*

Frente al particular se han realizado las siguientes visitas desde la Dirección Territorial Occidente con el fin de propender por la productividad del activo:

1. Mediante visita del 2 de agosto de 2017 se observa que el inmueble se encuentra en estado “Arrendado” según como se detalla en documento denominado “001-165962 VISITA 2017”

⁶⁹ Sigedoc 2025ER0099401

2. Mediante acta del 6 de diciembre de 2018 se observa que el inmueble se encuentra en estado “Arrendado” según como se detalla en documento denominado “001-165962 VISITA 2018”
3. Mediante visita del 5 de diciembre de 2019 se observa que se encuentra ocupado como se detalla en documento denominado “001-165962 VISITA 2019”
4. Mediante visita del 29 de diciembre de 2022 se observa que se encuentra arrendado, tal como se detalla en documento denominado “001-165962 VISITA 2022”
5. Mediante visita del 21 de febrero de 2023 se observa que se encuentra arrendado, tal como se detalla en documento denominado “001-165962 VISITA 2023”
6. Mediante visita del 27 de mayo de 2023 se observa que se encuentra ocupado, tal como se detalla en documento denominado “001-165962 VISITA 2023 MAYO”
7. Mediante visita del 10 de septiembre de 2023 se observa que se encuentra ocupado, tal como se detalla en documento denominado “001-165962 VISITA 2023 SEPTIEMBRE”
8. Mediante visita del 1 de agosto de 2024 se observa que se encuentra ocupado, tal como se detalla en documento denominado “001-165962 VISITA 2024” por H. J.S..

Ahora bien, en el marco de las Diligencias de inspección, esta Sociedad evidenció que sobre el inmueble objeto de la presente se evidencia una ocupación irregular, motivo por el cual, se invitó a los ocupantes irregulares a legalizar su permanencia en el inmueble a través de la suscripción de un contrato de arrendamiento mediante oficio de fecha 01 de agosto de 2024.

Sin embargo, como se evidencia en el informe de visita de inspección del inmueble de la misma fecha, los ocupantes no permitieron el ingreso al inmueble, situación que impidió caracterizar a los ocupantes, como se observa en la siguiente imagen:

(*) ¿Cuál? _____	<input type="checkbox"/> Otro	¿Cuál? _____
Observaciones de la Visita: Se realizó la visita no permitieron el ingreso a los inmuebles, ya que los ocupantes manifiestan que la persona que tuvo contrato de arrendamiento, el cual ya se terminado era la mamá y que ellos consignaron el dinero en un banco. El señor Herles dice que no permite el ingreso al inmueble, hasta que jurídicamente estén limpios sus nombres.		

Es importante aclarar que, frente a su apreciación en la que manifiesta “(...) actualmente está ocupado por el señor H.S. el cual menciona estar haciendo un depósito judicial por el valor del canon mensual de \$989.000 dentro de un proceso judicial instaurado por la administración de la Propiedad Horizontal, del cual no hay reporte o conocimiento por parte de la SAE, presentando un menoscabo a los ingresos de la entidad de \$59.340.000 por la productividad dejada de percibir en los últimos cinco (5) años (...)” la SAE S.A.S. nos permitimos pronunciarnos de la siguiente forma:

En el marco de las gestiones de administración del inmueble, la SAE S.A.S. en agosto de 2024 identificó que la propiedad horizontal inició un proceso ejecutivo No. 1100104820190075100 en el Juzgado 9 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de



Medellín en contra de los ocupantes del inmueble, situación que fue reportada a la Dirección de Asuntos Legales Misionales.

Frente al proceso judicial se hace necesario precisar que:

- Mediante Auto del 09 de septiembre de 2024 el Juzgado 9 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín dispuso terminar el proceso ejecutivo por pago total de la obligación, ordenó levantar medidas cautelares y entrega de títulos.
- La parte ejecutante interpuso recurso contra dicha decisión, de la cual se le corrió traslado a la SAE S.A.S, descorrimos traslado el 04 de octubre de 2024, frente a lo cual, el Juzgado resolvió mediante Auto del 07 de marzo de 2025, notificado en estados del 10 de marzo de 2025, reponer parcialmente la providencia recurrida únicamente en relación con la entrega de títulos.
- A la fecha la SAE S.A.S. se encuentra efectuando las gestiones para el cobro del título judicial.

Así las cosas, y dado que el presente proceso es de única instancia, la decisión de terminación de proceso quedó ejecutoriada el pasado 12 de marzo de 2025, y a la fecha nos encontramos efectuando las gestiones para levantar las medidas cautelares y realizar el cobro de títulos.

Por otro lado, consultando el Sistema de Gestión Documental de la Entidad, no registran solicitud expresa frente a una intención de compra, destinación provisional, comodato o la aplicación de algún otro mecanismo de administración alternativos.

Se remiten soportes, en archivo digital adjunto en carpeta denominada “Observación 15” subcarpeta con el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

FOLIO DE MATRÍCULA 001-41966

RESPUESTA: Previo a atender su requerimiento, la SAE S.A.S. se permite precisar que, recibió de la Extinta DNE, el inventario de bienes que conforman el FISCO conforme a lo dispuesto en el Decreto 1335 de 2014, en virtud de los cuales se estableció cronograma de entrega, clase de información a entregar y el cómo se deberán entregar los archivos, parámetros establecidos en los siguientes artículos:

- Artículo 3. Cronograma para la finalización de la liquidación,
- Artículo 6. Contenido de la información en cada una las entregas y revisión y
- Artículo 11. De la entrega de archivos.

Así las cosas, y teniendo en cuenta lo establecido en los decretos y la Ley, se procedió con la realización de mesas de trabajo entre la liquidada DNE y la SAE S.A.S., con el fin de que la DNE entregará la información relacionada con la operación y gestión realizada sobre los bienes del FISCO, la cual, fue producto de la labor de depuración adelantada con los activos que lo componen, así como, de las bases de datos existentes donde reposaba la información de los bienes administrados.

Se hace necesario precisar que, como la entrega realizada por la liquidada DNE fue documental y no física dentro de las actas de entrega se dejó la siguiente observación en el punto:

“(...)3.4. la Sociedad de Activos Especiales S.A.S establece que sobre las características, congruencia y veracidad de la información que la base de datos entregada contiene; se reserva la facultad de verificación, validación y actividades que ejecutará como parte de sus gestiones como administrador del FRISCO y sobre las cuales presentará reporte mensual de avance al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y al Ministerio de Justicia y del Derecho. (...)”

Ahora bien, varios de los inmuebles fueron entregados por la liquidada DNE arrendados, entre esos el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 001-41966, el cual cuenta con contrato de arrendamiento del 12 de junio del 2006, suscrito en la administración de DNE, el cual fijó pautas de incremento conforme a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003.

Ahora bien, con ocasión a las múltiples necesidades legislativas frente a los contratos de arrendamiento, se expidió la Ley 1955 de 2019 la cual a través del artículo 72 adicionó el parágrafo 6 del artículo 92 de la Ley 1708 de 2014 el cual le permitió a la SAE S.A.S. la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento sobre los cuales se configurará alguna de las siguientes causales:

- iv) *Condiciones no acordes al mercado, de acuerdo con los estudios técnicos que para el caso determine el administrador en su metodología;*
- v) *La destinación definitiva de los inmuebles de conformidad con lo previsto en esta Ley;*
- vi) *Los contratos celebrados que no se acojan a las condiciones establecidas en la metodología de administración del FRISCO.*

Así las cosas, la SAE S.A.S. a través de sus direcciones territoriales inicio la gestión de revisión contractual de los contratos que se pudieren enmarcar en las citadas circunstancias.

Puntualmente, frente al contrato de arrendamiento No. 1212 suscrito el día 12 de junio de 2006 con el señor (...) a continuación se describen las gestiones desarrolladas para el saneamiento contractual:

- *La liquidada DNE suscribió contrato número 1212 del día 12 de junio de 2006 con el señor (...), por valor de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.800.000)*
- *La SAE S.A.S. realizó el 3 de noviembre de 2023 estimado de renta en donde identificó que el contrato de arrendamiento no se encontraba acorde con la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO.*
- *Teniendo en cuenta que no fue posible llegar a un acuerdo frente a la normalización del contrato de arrendamiento, la SAE S.A.S. remitió el oficio con el radicado*

20241800130361 del 1 de abril de 2024 donde se comunica la terminación del contrato número 1212.

- Mediante comunicaciones remitidas los días 20 de agosto de 2024 y 9 de octubre de 2024 la SAE S.A.S. invito al arrendatario a legalizar el estado de ocupación.

En atención a la ocupación irregular la SAE S.A.S. emitió la resolución No. 400 de 2024 a través de la cual otorga el ejercicio de las facultades de policía administrativa descritas en el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 para recuperar materialmente el inmueble.

La SAE S.A.S. programó diligencia de desalojo, para el 19 de marzo de 2025, no obstante, la misma fue suspendida con ocasión a lo ordenado por el Juzgado Doce Laboral del Circuito de Medellín en el marco del proceso de acción de tutela con el radicado No. 05-001-31-05-012-2025-10052-00, donde se concedió medida provisional.

Finalmente, la SAE S.A.S. ha efectuado las siguientes visitas de inspección al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **001-41966**, así:

1. Mediante visita del 2 de noviembre de 2017, se observa que el inmueble se encuentra en estado “Arrendado” según como se detalla en documento denominado “001-41966 VISITA 2017”
2. Mediante visita del 10 de junio de 2012, se observa que el inmueble se encuentra en estado “Arrendado” según como se detalla en documento denominado “001-41966 VISITA 2022”
3. Mediante visita del 15 de mayo de 2024, se observa que el inmueble se encuentra en estado “Ocupado” según como se detalla en documento denominado “001-41966 VISITA OCTUBRE 2024”
4. Mediante visita del 2 de noviembre de 2024, se observa que el inmueble se encuentra en estado “Ocupado” según como se detalla en documento denominado “001-41966 VISITA 2024”

Del mismo modo, la SAE S.A.S. se permite informar que, una vez consultado el sistema SIGMA SAE se identifica que el inmueble se encuentra en el siguiente estado:

Estado Alistamiento Venta						
Alistamiento Venta / Alistamiento Venta						
Página de Control del Estado de Alistamiento de Ventas por Matrícula						
BÚSQUEDA POR MATRÍCULA		<input type="button" value="Buscar"/>				
Matrícula	Regional	Jurídico	Administrativo	Catastral	Avaluos Comerciales	Crear Unidad Comercial
001-41966	OCIDENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="button" value="Crear"/>

Es decir que, cuenta con viabilidad jurídica y técnica, motivo por el cual se remite para su conocimiento los avalúos catastrales realizados sobre el inmueble en los años 2020, 2021 y 2022, no obstante, a la fecha el inmueble no se encuentra en proceso de comercialización.

Por otro lado, consultando el Sistema de Gestión Documental de la Entidad, no registran solicitud expresa frente a una intención de compra, destinación provisional, comodato o la aplicación de algún otro mecanismo de administración alternativos.

En consecuencia, no ha existido daño patrimonial al Estado, pues, con base en la definición del artículo 6° de la Ley 610 del 2000, 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” no se da per se, sino que se atribuye “por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, inefficiente, e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado”. Es decir, es clara la norma al señalar que ese daño patrimonial al Estado se da por una conducta del agente “antieconómica, ineficaz, inefficiente, e inoportuna”. No obstante, del análisis de las pruebas se pudo observar que la SAE S.A.S. desplegó conductas tendientes a una gestión económica, eficaz, eficiente y oportuna, manteniendo actualizado su reporte del predio, buscando la productividad comercial del mismo, asimismo es importante precisar que, el desalojo no se materializó por causas imputables a la entidad sino por una decisión judicial.

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-319758:

RESPUESTA: en atención a su solicitud, la SAE S.A.S. se permite remitir el reporte de visitas de inspección realizadas al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-319758 así:

- Visita No. 11545 realizada el 30 de julio de 2020, se evidencia estado de ocupación arrendado
- Visita No. 53617 realizada el 7 de julio de 2022 donde consta en estado de ocupación ocupado
- Visita No. 65451 realizada el 22 de octubre de 2022 donde consta en estado de ocupación ocupado
- Visita No. 78180 realizada el 31 de diciembre de 2022 donde consta en estado de ocupación ocupado
- Visita No. 87435 realizada el 27 de mayo de 2023 donde consta en estado de ocupación ocupado
- Visita No. 100728 realizada el 19 de agosto de 2023 donde consta en estado de ocupación desocupado.
- Visita No. 153034 realizada el 21 de abril de 2025 donde consta en estado de ocupación ocupado

Ahora bien, respecto a la designación de depositario provisional, la SAE S.A.S. se permite realizar las siguientes precisiones sustentadas en el análisis normativo y documental correspondiente, frente al folio de matrícula inmobiliaria 001-319758

Folio de matrícula	Nombre depositario	Resolución de asignación	Fecha	Resolución de remoción	Fecha2	Acta de Posesión	Nº Acta de posesión	Fecha Acta de posesión	Entrega material del activo
001-319758	CONSULTORES SANTO DOMINGO SAS	1690	28/11/2019	728	20/12/2023	Si	317-2020	30/07/2020	SI

El inmueble con folio de matrícula 001-319758 fue asignado mediante Resolución No. 1690 del 28 de noviembre de 2019 al depositario CSD S.A.S., con quien se formalizó la entrega material del bien el día 30 de julio de 2020, conforme al Acta de Posesión No. 317-2020.

Durante dicha entrega, se dejó constancia del estado de ocupación desocupado. Sin embargo, se documentaron dificultades para su administración debido a situaciones de orden público relacionadas con microtráfico, según lo manifestado en el acta.

Adicionalmente, se registró la imposibilidad de ingreso al inmueble, ya que el acceso se encontraba sellado mediante un muro de mampostería construido por terceros, lo que impidió la verificación interna del estado del bien en ese momento.

Ahora bien, consultados los informes de gestión, se identificó que el inmueble fue reportado como desocupado durante el periodo 2023, del mismo modo, se hace necesario precisar que, el citado depositario fue removido el mediante resolución No. 728 del 20 de diciembre de 2023.

Así las cosas, con ocasión a la identificación de ocupación irregular, la SAE S.A.S. se encuentra efectuando las gestiones tendientes a emitir acto administrativo que otorgue facultades de policía administrativa consagradas en el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, una vez se cuente con el acto emitido, la SAE S.A.S. programará la respectiva diligencia de desalojo.

Ahora bien, una vez consultado el estado del inmueble en el sistema SIGMA SAE, se identificó que el inmueble cuenta con viabilidad jurídica únicamente, por lo que, a la fecha no se encuentra en trámite de comercialización, se remite pantallazo:

Estado Alistamiento Venta

Alistamiento Venta Alistamiento Venta

Página de Control del Estado de Alistamiento de Ventas por Matrícula

BÚSQUEDA POR MATRÍCULA

Matrícula	Regional	Jurídico	Administrativo	Catastral	Avaluio Comercial	Crear Unidad Comercial
001-319758	OCCIDENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Por otro lado, consultando el Sistema de Gestión Documental de la Entidad, no registran solicitud expresa frente a una intención de compra, destinación provisional, comodato o la aplicación de algún otro mecanismo de administración alternativos.

Los soportes de la presente información se remiten en archivo digital adjunto en carpeta denominada “**Observaciones 15**” subcarpeta con el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-163394

RESPUESTA: En atención a su solicitud, la SAE S.A.S. se permite informar que, la liquidada DNE en calidad de anterior administradora del FRISCO entregó en el proceso de empalme consagrado en el Decreto 1335 de 2014 el inmueble bajo el mecanismo de administración en destinación provisional realizada mediante la Resolución No. 0063 del 27 de enero de 1994, no obstante, el citado destinatario fue removido mediante resolución 7 del 10 de enero de 2024.

Se hace necesario precisar que, los mecanismos de administración de destinación provisional y depósito provisional son diferentes, toda vez que, la Ley 1708 de 2014 en los artículos 96 y 99 los define como:

“(...) **Artículo 96. Destinación provisional.** Los bienes afectados con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio podrán ser destinados provisionalmente de manera preferente a las entidades públicas, o a personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro, con arreglo a la reglamentación que se expida al efecto.

Para su entrega, el bien dado en destinación provisional deberá estar amparado por una garantía real, bancaria o por una póliza de seguro contra todo riesgo expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia.

En todo caso el destinatario provisional responderá directamente por la pérdida, daño, destrucción o deterioro de los bienes recibidos por ellos. Así mismo, responderá por todos los perjuicios ocasionados a terceros, como consecuencia de la indebida administración de los bienes, debiendo asumir los gastos, impuestos, sanciones y demás costos que se generen durante el término de la destinación provisional, debiendo constituir las pólizas que se le indique.

<Inciso modificado por el artículo 209 de la Ley 2294 de 2023. El nuevo texto es el siguiente:> Declarada la extinción de dominio respecto de activos entregados en destinación provisional, dichos bienes podrán ser destinados definitivamente a título gratuito a la entidad pública que lo ha tenido como destinatario provisional, conforme lo dispuesto en la metodología de administración. (...)

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, establecimientos 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, custodie y procure que continúen siendo productivas y generadoras 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. El administrador comunicará a las autoridades encargadas de llevar registro de los bienes su decisión sobre el depositario provisional, así como las que la modifiquen, ratifiquen, adicionen o revoquen. (...)"

Así las cosas, la Fundación H.C. de Medellín, removida mediante la Resolución 07 del 10 de enero de 2024, paso a ser considerados ocupante irregular.

A través de la visita de inspección realizada el 30 de octubre de 2024, se constató que el inmueble continúa ocupado irregularmente por la Fundación, por lo que, se envió una carta solicitando la entrega voluntaria del mismo.

Se hace necesario precisar que la SAE S.A.S. realizó mesas de trabajo con la FUNDACIÓN, en donde se exhortó a quien fungió como destinatario ponerse al día con el cumplimiento de las obligaciones y se informó sobre la necesidad de la entrega del inmueble.

Se hace necesario precisar que, la SAE S.A.S. adelantó proceso de saneamiento físico catastral sobre el inmueble, del cual remite los respectivos soportes.

En consecuencia, desde la expedición del acto administrativo de remoción del destinatario provisional a la fecha han transcurrido, un año y cuatro meses, no dos años como lo afirma el Ente de Control y durante ese tiempo la SAE S.A.S. ha adelantado diferentes gestiones con el propósito de recuperar materialmente el inmueble.

Ahora bien, una vez consultado el inmueble en el sistema SIGMA SAE se identificó que el inmueble cuenta con los alistamientos requeridos para su comercialización.

Estado Alistamiento Venta						
Alistamiento Venta Alistamiento Venta						
Página de Control del Estado de Alistamiento de Ventas por Matrícula						
BÚSQUEDA POR MATRÍCULA		Buscar				
Matrícula	Regional	Jurídico	Administrativo	Catastral	Avaluos Comerciales	Crear Unidad Comercial
001-163394	OCCIDENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Crear

Del mismo modo, se identificó que a la fecha el inmueble se encuentra publicado para su comercialización a través del operador comercial CISA bajo el ID 2040, por lo que ha realizado las gestiones para administrar el inmueble a través de los diferentes mecanismos.

<https://inmuebles.cisa.gov.co/PortalComercializacion/#/landing/inmueble/001-163394>

Se remiten los soportes en archivo digital adjunto en carpeta denominada “observaciones 15” subcarpeta con el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

Frente a su observación en la que manifiesta:

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-753791

RESPUESTA: La SAE S.A.S. se permite informar frente al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-753791 que, si bien es cierto que a la fecha el inmueble se encuentra desocupado, la Entidad ha realizado las gestiones tendientes a su efectiva administración como se describen a continuación:

Visitas de inspección realizadas:

- Fechada del 18 de agosto de 2020 figura desocupado, archivo denominado “001-753791 2020”
- Fechada del 9 de agosto de 2022 figura desocupado, archivo denominado “001-753791 2022”
- Fechada del 6 de agosto de 2024 figura desocupado, archivo denominado “001-753791 2022”

Designaciones a depositario provisional:

- Mediante diligencia de secuestro la liquidada DNE designó a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín Antioquia en calidad de depositaria provisional del inmueble.
- Mediante resolución No. 607 del 29 de junio de 2016 la SAE S.A.S. removió a Lonja de Propiedad Raíz de Medellín Antioquia de la calidad de depositaria provisional del inmueble y lo dejó en administración directa de la Entidad.
- Mediante resolución 1613 del 8 de noviembre de 2019 loa(sic) SAE S.A.S. designó a U.G.M.V. en calidad de depositario provisional del inmueble.
- Mediante resolución 1449 del 17 de noviembre de 2020 y 2385 del 22 de noviembre de 2021 la SAE S.A.S. removió a U.G.M.V. de la calidad de depositario provisional del inmueble.

Suscripciones de contratos de arrendamiento:

Consultados los sistemas de información, la SAE S.A.S. ha suscrito los siguientes contratos:

- Contrato No. 3682 del 27 de junio de 2016, el cual se encuentra terminado, figura según el último estado de cuenta con una mora de \$4.408.352, se remiten copia del contrato y estado de cuenta.

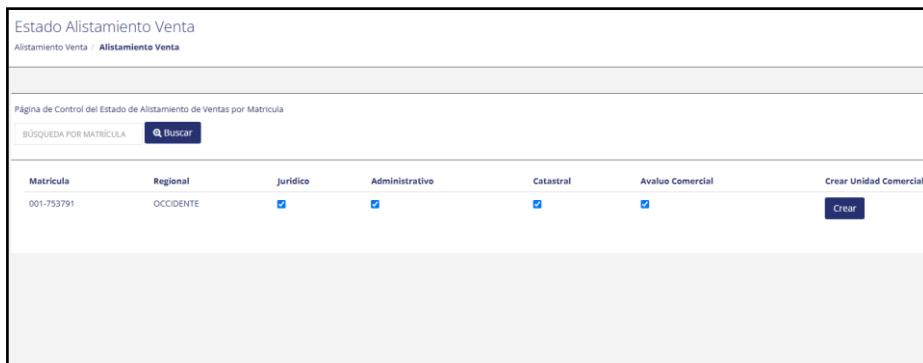
- *Contrato No. 8894 del 15 de julio de 2021, el cual se encuentra en estado “terminado”. Suscrito por el término de sesenta meses se remite se remiten copia del contrato y estado de cuenta.*

Estimados de renta:

La SAE S.A.S. ha emitido dos estimados de renta como se describen a continuación los cuales se remiten en archivo digital adjunto:

- *18 de agosto de 2020 por valor de \$4.950.000.*
- *9 de agosto de 2022 por valor de \$11.460.000.*

Ahora bien, una vez consultado el inmueble en el sistema SIGMA SAE se identificó que el inmueble cuenta con los alistamientos requeridos para su comercialización:



Matrícula	Regional	Jurídico	Administrativo	Catastral	Avaluo Comercial	Crear Unidad Comercial
001-753791	OCCIDENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Crear

Del mismo modo, se identificó que a la fecha el inmueble se encuentra publicado para su comercialización a través del operador comercial CISA bajo el ID 1252, por lo que, se ha realizado las gestiones para administrar el inmueble a través de los diferentes mecanismos.

Link:

<https://comercializacion.saesas.gov.co/PortalComercializacion/#/landing/inmueble/001-753791>

Por otro lado, consultando el Sistema de Gestión Documental de la Entidad, no registran solicitud expresa frente a una intención de compra, destinación provisional, comodato o la aplicación de algún otro mecanismo de administración alternativo.

Se remiten los soportes en archivo digital adjunto en carpeta denominada “observaciones 15” subcarpeta con el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

Ahora bien, de carácter general y frente a la observación No. 15 en la que el ente auditor manifiesta:

“(...) Durante el tiempo transcurrido la entidad dejó de percibir los valores referentes a canon de arrendamiento, teniendo en cuenta la ocupación irregular que



presentaba el inmueble, no se ejecutaron las acciones necesarias a tiempo, a fin de recuperar el bien en proceso.

Lo anterior por deficiencia operativa y de control en la administración de los bienes, lo que genera pérdidas económicas para la Entidad, ya sea por no percibir cánones de arrendamiento o una posible pérdida definitiva del dominio sobre el bien.

Hallazgo con connotación disciplinaria y fiscal por valor de \$154.464.799 desagregados de la siguiente manera:

Tabla No.22
Valor observación fiscal

INMUEBLES SANEAMIENTO EN INVENTARIO TERRITORIAL OCCIDENTE					
NO.	FMI	FECHA EXTINCION	MESES	CANON	SALDO
1	001-165962	24/09/2009	60	947.441	56.846.460
2	001-41966	24/09/2009	13	7.509.103	97.618.339
3	001-319758	10/11/2022			0
4	001-163394				0
5	001-753791				0
TOTAL				8.456.544	154.464.799

Que corresponden al estimado de renta, desde la fecha de ocupación irregular y hasta el 09 de abril de 2025, día de la visita de la CGR.

Desde la perspectiva del control de gestión e institucional, se evidencia una falla administrativa por parte de la SAE en el cumplimiento de su misión. Esta irregularidad denota debilidades en los controles internos de la entidad y posibles deficiencias en la planeación y ejecución de estrategias de recuperación de activos.

El principio de eficacia administrativa (art. 209 C.P.) exige que las entidades obtengan los fines previstos por la ley; en este caso, el fin es la recuperación material de los bienes para su administración en beneficio del Estado.

La inacción o la acción tardía vulnera también el principio de moralidad y legalidad, puesto que tolerar por omisión la usurpación de bienes públicos supone un desconocimiento de la ley (que mandata su recuperación) y podría interpretarse como aquiescencia con un hecho ilegal.

Legalmente, la SAE cuenta con herramientas suficientes para atender estas situaciones. El no ejercicio diligente de estas facultades redunda en un perjuicio

fiscal: por cada predio ocupado ilegalmente, el Estado deja de percibir potenciales ingresos.

Con base en lo expuesto, la CGR concluye que el valor total de lo observado es de \$154.464.799 lo que genera un daño al patrimonio público en los términos establecidos en el artículo 6 de la Ley 610 de 2000 y presunta incidencia disciplinaria al tenor de lo contemplado en el artículo 38 de la Ley 1952 de 2019 por concepto del uso y disfrute no autorizado de bienes públicos sin retribución alguna y la pérdida de su rentabilidad durante el periodo de ocupación ilegal. (...)"

RESPUESTA: en atención a sus observaciones, y a la información suministrada en líneas precedentes, la SAE S.A.S. demostró haber realizado las gestiones correspondientes, tendientes a la adecuada administración de los bienes que conforman el **FRISCO**, no obstante, como se expresó existen circunstancias que en ocasiones obstaculizan la gestión de la Entidad dado que depende de terceros, interés del mercado inmobiliaria en materia de venta y/o arrendamiento y/o decisiones judiciales que esta Sociedad deba acatar.

En consecuencia, no ha existido daño patrimonial al Estado, pues, con base en la definición del artículo 6° de la Ley 610 del 2000, 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” no se da per se, sino que se atribuye “por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, inefficiente, e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado”. Es decir, es clara la norma al señalar que ese daño patrimonial al Estado se da por una conducta del agente “antieconómica, ineficaz, inefficiente, e inoportuna”. No obstante, del análisis de las pruebas se pudo observar que la SAE S.A.S. desplegó conductas tendientes a una gestión económica, eficaz, eficiente y oportuna, manteniendo actualizado su reporte del predio y buscando la productividad comercial del mismo.

Análisis de la respuesta

FMI 001-165962

La SAE en su respuesta evidencia que, el inmueble tenía contrato de arrendamiento No. 1089 desde el 1 de noviembre del 2005, el cual fue cancelado el 1 de febrero de 2022 por mora; la administración de la copropiedad en donde está el apartamento, inicia proceso judicial por mora en las cuotas de administración el 7/05/2015 bajo el radicado 05001400300920150109600, revisado el expediente en la web de la rama judicial se encuentra en entrega de dineros a la demandante “Edificios de M.PH”, porque la entidad no soportó ningún acto administrativo expedido por el juzgado a cargo del proceso.

Dicho inmueble estuvo en manos de depositario provisional identificado con NIT: 900886662-2 mediante Resolución 3921 del 15/08/2018 y removido mediante Resolución 728 de 2023, no hay evidencia de gestiones de recaudo de los cánones de arrendamiento ni por parte del depositario ni cuando la SAE asumió la administración directa.

Si bien existe un proceso judicial, este es a favor de la propiedad horizontal y no de SAE; como bien lo menciona la entidad en oficio No. 20241800000821 dirigido a la administradora de la copropiedad, la SAE debe responder por las expensas cuando existe un contrato de arrendamiento situación que ocurrió hasta febrero de 2022, lo que hubiese evitado el inicio del proceso judicial, una vez más se evidencia la falta de gestión por parte de la entidad tanto para requerir al depositario provisional de la época como la gestión propia de la territorial occidente, a la fecha no ha ingresado cualquier productividad.

FMI 001-41966

La Contraloría observa la falta de gestión por recuperar la productividad durante los últimos 13 meses, desde marzo del año 2024, como se puede evidenciar en los estados de productividad y estado de cuenta del inmueble, frente a esto la SAE no se pronuncia, por lo que se mantiene el hallazgo, respecto a la restitución del inmueble, si bien esta en suspensión por decisión judicial a la fecha están vencidos los términos legales para un pronunciamiento del mismo y se queda a la espera de las actuaciones por parte de la entidad.

FMI 001-319758

Si bien la CGR no pudo establecer un valor de daño, se evidencia claramente una falta de gestión comercial del inmueble, pues a pesar que lo denominan con ocupación ilegal o desocupado, en visita practicada por el ente de control en compañía de funcionario de la SAE, se pudo evidenciar que desde hace tiempo funcionan locales comerciales, inclusive en uno de ellos la persona que atendió la visita, mencionó que llevan más de 30 años con el negocio legalmente constituido en el mismo sitio, pero además dicen entenderse con el dueño de la propiedad que es la misma persona a la cual se le declaró la extinción de dominio, al cual le están entregando los cánones de arrendamiento, los cuales deberían estar ingresando a las arcas del FRISCO.

FMI 001-163394

Teniendo en cuenta la respuesta de SAE frente al inmueble se mantiene como hallazgo, pues se está dejando observado que no han hecho las gestiones eficientes para la devolución del inmueble, si bien precisan que llevan 16 meses y no dos años como quedó en la observación inicialmente comunicada, la entidad no ha hecho efectiva las herramientas administrativas policivas para proceder con el desalojo, entendiendo que el mismo depositario provisional es quien está haciendo ocupación irregular del predio, la entidad tiene un avalúo comercial del año 2024, pero no ha realizado un estimado de renta, para proceder a cobrarle a los ocupantes el pago de la misma; puesto que actualmente tienen el usufructo del bien sin ninguna productividad.

FMI 001-753791

La SAE evidencia que el inmueble tiene el contrato No. 8894 del 15/07/2021 con tiempo de duración de 60 meses, informa que dicho contrato está terminado pero no lo soporta, solamente remite el estado de cuenta, evidenciando que presenta una deuda a la fecha de \$ 277.323.565 sin soporte que evidencie algo distinto, el contrato estaría vigente hasta el 14/07/2026 por lo que el arrendatario estaría en mora de cancelar los cánones de arrendamiento estipulados en el contrato, por \$234.000.000 y además las cuotas de administración, tal como está estipulado en el contrato de arrendamiento.

Por las consideraciones anteriores se realizarán los ajustes en lo pertinente conforme a lo soportado por la entidad.

Hallazgo No. 16. Inmuebles extintos y desocupados⁷⁰ (D)

El Artículo 209 de la Constitución Política establece que: “*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, (...)*”

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 (Fisco) 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; “***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.**
- (...)

“*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.*

⁷⁰ Código APA CGR - COH_2532_2025-1-AU-FI



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 04 de noviembre de 2015, el cual reglamenta el capítulo VIII del título III del libro III, de la ley 1708 de 2015, establece:

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

Artículo 2.5.5.2.7. Costos y gastos de la administración de bienes. (...)

“El Administrador del Frisco tiene la facultad de invertir en el mantenimiento de los bienes improductivos con el fin de lograr su productividad, salvo en los casos que la Ley 1708 de 2014 expresamente lo prohíba u otorgue exenciones para su pago”.

Artículo 2.5.5.3.2.1. Mecanismos para la enajenación de bienes. *La enajenación de los bienes del FRISCO se realizará a través de los mecanismos de: a) Venta en sobre cerrado; b) subasta pública, presencial o electrónica; y c) en los casos especiales establecidos en la presente sección podrá realizarse venta directa a entidades públicas.*

En cualquiera de los mecanismos utilizados, se deberá suministrar la información que resulte relevante para determinar el valor de la oferta, tales como las condiciones particulares del bien relacionadas con el estado de conservación, la existencia de contratos sobre el mismo, o el estado de tenencia u ocupación, a cualquier título, el valor catastral cuando aplique, las variables usadas para fijar el precio mínimo de venta establecidas en el artículo 2.5.5.3.1.6 de la Sección 1 del Capítulo 3 del presente título y las obligaciones pendientes que corren a cargo del comprador, si las hubiere.

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO⁷¹, en el Capítulo 2, establece en el numeral 2.7 Mecanismos para la Enajenación:

“De conformidad con los artículos 2.5.5.3.2.1., 2.5.5.3.2.2., 2.5.5.3.2.3., 2.5.5.3.2.4., 2.5.5.3.2.5., 2.5.5.3.2.6., 2.5.5.3.2.7. del Decreto 2136 de 2015, se enajenarán los bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado –FRISCO a través de los mecanismos de:

Venta en sobre cerrado a. *Subasta pública, presencial o electrónica; y b. Venta directa a entidades públicas.*

Dichos mecanismos serán utilizados para enajenar bienes inmuebles, (...), cumpliendo previamente con el saneamiento jurídico y administrativo que corresponda.

Todos los activos extintos, serán objeto de comercialización prioritariamente, sin perjuicio de la posibilidad de que sea objeto de arrendamiento y/o explotación económica, buscando la generación de ingresos para el auto sostenimiento y de ser posible rentabilidad de estos.
(resaltado y subrayado fuera de texto)

En los eventos que la comercialización de activos se adelante a través de una entidad pública cuyo objeto permita la ejecución de dicho proceso de promoción y venta de activos, los mecanismos de enajenación corresponderán a los que dicha entidad aplique para la venta de sus bienes”.

La Resolución No. 300 del 23 de mayo de 2024 emitida por el Presidente de la SAE, “*Por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.*”, establece entre otras las siguientes funciones:

⁷¹ versiones 15 (05/07/2023) 16 y 17 (30/12/2023)

“(...) ARTÍCULO QUINTO. Modifíquese el artículo quinto de la Resolución No. 114 de 2024, el cual quedará así: ARTÍCULO QUINTO. Funciones de la Dirección Comercial. Son funciones de la Dirección Comercial las siguientes:

- 1. Diseñar y coordinar el proceso de comercialización de los activos que administra la SAE S.A.S., en los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y administrativos.*
 - 11. Diseñar la estrategia publicitaria y de mercadeo para el arrendamiento y venta de inmuebles administrados por la SAE S.A.S., a partir de la información disponible. (...)*
- ARTÍCULO SEXTO. Modifíquese el artículo sexto de la Resolución No. 114 de 2024, el cual quedará así: ARTÍCULO SEXTO. Funciones de la Gerencia de Comercialización de Activos No Sociales. Son funciones de la Gerencia de Comercialización de Activos No Sociales las siguientes:*
- 1. Ejecutar las estrategias de comercialización y productividad de los activos no sociales administrados por la SAE S.A.S, en conjunto con las demás áreas implicadas en el proceso.*
 - 4. Implementar y evaluar la estrategia publicitaria y de mercadeo, para la comercialización y arrendamiento de activos no sociales, en coordinación con la Dirección Comercial.*
 - 6. Coordinar la presentación de casos de disposición temporal y final de activos no sociales que deben ser evaluados por el Comité de Negocios Nivel Central”.*

(...)

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Modifíquese el artículo vigésimo segundo de la Resolución No. 114 de 2024, el cual quedará así: ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. Funciones de las Direcciones Territoriales. Son funciones de la Dirección Territorial las siguientes: (...)

- 8. Monitorear y evaluar la gestión de la administración de zonas comunes de las copropiedades puestas a disposición de la Sociedad.*
 - 9. Coordinar y ejecutar las estrategias comerciales que logren la productividad de los activos y su comercialización, de acuerdo con lineamientos establecidos por la Dirección Comercial.*
- 15. Coordinar las actividades requeridas para la comercialización y disposición final de los activos, de acuerdo con su tipología.*
- 16. Implementar las estrategias de administración de los activos a cargo de la Sociedad, de manera articulada con la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles y la Vicepresidencia de Sociedades.*

(...)

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. Funciones de la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles. Son funciones de la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles las siguientes:

- 1. Definir lineamientos y diseñar estrategias de administración de inmuebles, muebles y activos no sociales que contribuyan a los objetivos de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, así como la creación de valor público, social y ambiental.*
- 2. Definir, en coordinación con la Vicepresidencia Operativa, la implementación de las acciones necesarias para aplicar mecanismos de administración o entrega de bienes muebles e inmuebles no sociales.*

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. Modifíquese el artículo vigésimo séptimo de la Resolución No. 114 de 2024, el cual quedará así:

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. Funciones de la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos. Son funciones de la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos las siguientes: (...)

En la visita fiscal realizada a la territorial occidente se encontraron estos inmuebles en estado de abandono, los cuales se encuentran extintos y sin evidencia de ninguna gestión comercial.

FMI 001-179658

Este inmueble está extinto desde el 17 de junio del 2013 es un bien no social, se encuentra en abandono, no se evidencia ninguna gestión comercial para poner productivo el inmueble, se evidencia en el estado de productividad unos gastos por \$9.554.449 en los años 2021 y 2024, los cuales no se encuentran soportados, el cual contraviene el artículo 2.5.5.2.7. del Decreto 2136 del 2015, además cuenta con un estimado de renta comercial de \$22'460.000 realizado el 7 de diciembre del 2023.

Imagen No. 9
Fotos visita fiscal



Fuente: Acta de visita CGR

FMI 001-312818

El folio de matrícula seleccionado para la visita, corresponde al parqueadero 18 siendo uno de los 3 parqueaderos, un cuarto útil o depósito y el apartamento que conforman el inmueble, verificado el reporte de productividad en los últimos 5 años no se evidencia ingresos, sin embargo, conforme a lo reportado por el administrador de la propiedad horizontal y confirmado por S.G. funcionario de la SAE en esta misma torre existe un apartamento de iguales condiciones físicas arrendado a un tercero, se encuentra extinto desde el 13 de diciembre del 2004.

Imagen No. 10
Fotos visita fiscal





Fuente: Acta de visita CGR

Tabla 23
Inmuebles abandonados Territorial Occidente

INMUEBLES ABANDONADOS EN INVENTARIO TERRITORIAL OCCIDENTE				
NO.	FMI	FECHA EXTINCION	VALOR CATASTRAL	AVALUO COMERCIAL
1	001-179658	17/06/2013		2.705.373.000
2	001-312818	13/12/2004	136.000.000	240.000.000
TOTAL			136.000.000	2.945.373.000

Fuente: SAE SA

Al contrario, lo anterior evidencia que no se han tomado las medidas preventivas y correctivas de manera oportuna y eficiente para procurar la debida administración del inmueble ni se han considerado y aplicado los diversos mecanismos otorgados por la Ley y la Metodología para la Administración de los bienes del Frisco, máxime cuando es un bien declarado extinto.

Lo anterior se presenta por la omisión en el cumplimiento de las funciones para “*Coordinar y ejecutar las estrategias comerciales que logren la productividad de los activos y su comercialización*” y “*de estrategia publicitaria y de mercadeo para el arrendamiento y venta de inmuebles administrados por la SAE S.A.S*” a cargo de las dependencias antes citada, así mismo por no realizar las acciones necesarias para gestionar de manera adecuada, eficiente y oportuna la administración del inmueble de propiedad de la Nación a través de Frisco, lo cual está conllevando a erogaciones y/o gastos y a que se materialice un riesgo fiscal por desvalorización del inmueble. Además, estos hechos inciden en el cumplimiento de la finalidad social que tienen los recursos del Frisco al tenor del Artículo 90 de la Ley 1708 de 2014.

En hallazgo se presenta con alcance disciplinario al tenor de lo dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

Respuesta de la Entidad:

Mediante Oficio No. 20251080162461 del 07 de mayo de 2025⁷², recibido mediante correo electrónico Del 8 de mayo, la entidad dio respuesta en los siguientes términos:

⁷² Sigedoc 2025ER0099401

"RESPUESTA: Con el fin de atender la presente observación, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S se permite informar lo siguiente:

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-179658

RESPUESTA: La SAE S.A.S. se permite informar frente al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-179658 que, si bien es cierto que a la fecha el inmueble se encuentra desocupado, la Entidad ha realizado las gestiones tendientes a su efectiva administración como se describen a continuación:

Visitas de inspección:

Fechada del 18 de agosto de 2020 figura arrendada, archivo denominado "001-1796528 2020"

Fechada del 15 de febrero de 2023 figura desocupada, archivo denominado "001-753791 2023"

Fechada del 12 de diciembre de 2019, archivo denominado "001-1796528 2019"

Designaciones a depositarios provisionales:

Mediante resolución 1989 fechada del 24 de diciembre de 2019 la SAE S.A.S. designó a J.R.A. en calidad de depositario provisional del inmueble.

Mediante resolución 1224 fechada del 22 de agosto de 2022 la SAE S.A.S. removió la designación realizada

Gestiones tendientes a conseguir su productividad:

Sobre el inmueble se han suscrito dos contratos de arrendamiento como se describen a continuación:

Contrato No. 6933 suscrito el día 26 de marzo de 2012 con C.L.E. con estado terminado.

Contrato No. 10416 suscrito el día 16 de mayo de 2022 con N.J.A. O. con estado terminado

Sobre el inmueble se elaboró estimado de renta de fecha 4 de mayo de 2021 que se remite en archivo digital adjunto.

Ahora bien, una vez consultado el inmueble en el sistema SIGMA SAE se identificó que el activo cuenta con los alistamientos requeridos para su comercialización.

Estado Alistamiento Venta

Alistamiento Venta - Alistamiento Venta



Página de Control del Estado de Alistamiento de Ventas por Matrícula

INQUIERIDA POR MATRÍCULA Buscar

Asimismo, el folio estuvo publicado para venta, no obstante, se encuentra en proceso de actualización del avalúo comercial, el cual, se encuentra en estado "elaborado en trámite de revisión", una vez se cuente con el avalúo actualizado se publicará nuevamente para comercialización.

Por otro lado, consultando el Sistema de Gestión Documental de la Entidad, no registra solicitud expresa frente a una intención de compra, destinación provisional, comodato o la aplicación de algún otro mecanismo de administración alternativo.

Frente a los soportes de gasto, la SAE S.A.S. se permite remitir los soportes de gastos, relacionados en el certificado de productividad en archivo digital adjunto, como se relacionan a continuación:

DISCRIMINADO DE GASTOS FMI 001-179658

CONCEPTO	FECHA	VALOR
Servicios públicos	Junio de 2021	552,415
Servicios públicos	Agosto de 2021	946,407
Servicios públicos	Septiembre de 2021	410,848
Servicios públicos	Octubre de 2021	404,634
Servicios públicos	Noviembre de 2021	566,372
Servicios públicos	Noviembre de 2024	6,673,773
TOTAL		\$ 9 554 449

Se remiten los soportes en archivo digital adjunto en carpeta denominada "observaciones 16" subcarpeta con el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-312818

RESPUESTA: La SAE S.A.S. se permite informar que, frente al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-312818 se han realizado las gestiones tendientes a su efectiva administración como se describe a continuación:

Visitas de inspección:

- Realizada 11 de diciembre de 2024, se encuentra desocupado, archivo denominado "VISITA A.C."

Designación de depositarios:

- Mediante resolución 35 fechada del 17 de enero de 2022 la SAE S.A.S. designó a INVERSIONES O.SAS
- Mediante resolución 237 fechada 8 de junio de 2023 la SAE removió la designación realizada.

El inmueble cuenta con estimado vigente, que se remite en archivo denominado "001-312860 AP 402 ED A.C..

Ahora bien, una vez consultado el inmueble en el sistema SIGMA SAE se identificó que el activo cuenta con los alistamientos requeridos para su comercialización.

Estado Alistamiento Venta

Alistamiento Venta Alistamiento Venta

Página de Control del Estado de Alistamiento de Ventas por Matrícula
001-312860 AP 402 ED A.C.

Matrícula	Regional	Jurídico	Administrativo	Catastral	Avaluó Comercial
001-312518	OCCIDENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Asimismo, se informa que, estuvo publicado para venta, no obstante, se encuentra en proceso de actualización del avalúo comercial el cual se encuentra en estado "elaborado en trámite de revisión", una vez se cuente con el avalúo actualizado se publicará nuevamente para comercialización.

Por otro lado, consultando el Sistema de Gestión Documental de la Entidad, no registran solicitud expresa frente a una intención de compra, destinación provisional, comodato o la aplicación de algún otro mecanismo de administración alternativo.

Se remiten los soportes en archivo digital adjunto en carpeta denominada "observaciones 16' subcarpeta con el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

Frente a su apreciación en la que manifiesta:

INMUEBLES ABANDONADOS EN INVENTARIO TERRITORIAL OCCIDENTE				
NO.	FM/	FECHA EFICENCIA	VALOR CATASTRAL	AVALUO COMERCIAL
1	001-179658	17/06/2013		2.705.373.000
2	001-312818	13/12/2004	136.000.000	240.000.000
TOTAL			136.000.000	2.945.373.000

Al contrario, lo anterior evidencia que no se han tomado las medidas preventivas y correctivas de manera oportuna y eficiente para procurar la debida administración del inmueble ni se han considerado y aplicado los diversos mecanismos otorgados por la Ley

y la Metodología para la Administración de los bienes del Frisco, máxime cuando es un bien declarado extinto.

Lo anterior se presenta por la omisión en el cumplimiento de las funciones para "Coordinar y ejecutar las estrategias comerciales que logren la productividad de los activos y su comercialización" y "de estrategia publicitaria y de mercadeo para el arrendamiento y venta de inmuebles administrados por la SAE S.A.S" a cargo de las dependencias antes citada, así mismo por no realizar las acciones necesarias para gestionar de manera adecuada, eficiente y oportuna la administración del inmueble de propiedad de la Nación a través de Frisco, lo cual está conllevando a erogaciones y/o gastos y a que se materialice un riesgo fiscal por desvalorización del inmueble. Además, estos hechos inciden en el cumplimiento de la finalidad social que tienen los recursos del Frisco al tenor del Artículo 90 de la Ley 1708 de 2014. (...)"

La SAE S.A.S. demostró haber realizado las gestiones correspondientes, tendientes a la adecuada administración de los bienes que conforman el FRISCO desvirtuando la apreciación de "abandono" planteada por el ente de control, no obstante, como se expresó existen circunstancias que en ocasiones ralentizan la gestión de la Entidad, dado que, depende de terceros, interés del mercado inmobiliario en materia de venta y/o arrendamiento que esta Sociedad debe ejecutar en cumplimiento a los procedimientos internos y a la normatividad expedida frente al particular.

En consecuencia, no ha existido daño patrimonial al Estado, pues, con base en la definición del artículo 6º de la Ley 610 del 2000, 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" no se da per se, sino que se atribuye "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". Es decir, es clara la norma al señalar que ese daño patrimonial al Estado se da un por una conducta del agente "antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna". No obstante, del análisis de las pruebas se pudo observar que la SAE S.A.S. desplegó conductas tendientes a una gestión económica, eficaz, eficiente y oportuna, manteniendo actualizado su reporte del predio, buscando la productividad comercial del mismo.

Análisis de respuesta:

FMI 001-179658

La SAE soporta el contrato de arrendamiento No. 10416 de 2022 con una duración de 60 meses, canon de arrendamiento de \$15.836.000 + IVA, si bien menciona su terminación esta no se encuentra soportada, con un valor contractual total de \$950.160.000 + IVA, el soporte de la terminación es importante teniendo en cuenta que contractualmente quedó pactado que por parte del arrendatario no podría justificar la terminación del contrato a no cumplirse las expectativas económicas de un restaurante, que se infiere era el objeto comercial del inmueble, so pena de pago de interés moratorios por incumplimientos.

FMI 001-312818

La entidad no soporta las gestiones que menciona haber realizado para la venta o arriendo del inmueble, más allá de tener avalúos comerciales; es un inmueble que ha estado desocupado más de 20 años en propiedad del estado, teniendo en cuenta que se declaró extinto en el año 2004; adicionalmente se evidenció en la visita realizada por la CGR, que existe otro inmueble de las mismas condiciones físicas administrado por la SAE que se encuentra arrendado.

Teniendo en cuenta la respuesta de la entidad y sus soportes, se mantiene el hallazgo con la connotación disciplinaria comunicada.



ANEXO No. 2. ESTADOS FINANCIEROS SAE SAS

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE SAS"
NIT 900.265.408-3

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en pesos colombianos)

	Nota	31 • Dic • 2024	31 • Dic • 2023
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo			
	5	\$ 3,121,625,653	\$ 1,002,243,757
Inversiones			
	6	\$ 10,357,012,938	\$ 16,740,579,160
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO E		\$ 13,478,638,591	\$ 17,742,822,917
INVERSIONES			
Cuentas por cobrar			
	7	\$ 17,141,803,010	\$ 7,854,791,316
Otros derechos y garantías			
	16	\$ 109,592,743,914	\$ 3,177,526,360
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		\$ 140,213,185,515	\$ 28,775,140,593
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo			
	10	\$ 394,118,541	\$ 218,442,408
Activos Intangibles			
	14	\$ 10,266,880,332	\$ 9,921,182,350
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		\$ 10,660,998,873	\$ 10,139,624,758
TOTAL ACTIVOS		\$ 150,874,184,388	\$ 38,914,765,350
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar			
	21	\$ 10,289,902,139	\$ 3,327,264,642
Beneficios a los empleados a corto plazo			
	22	\$ 7,217,045,368	\$ 5,044,639,401
Provisiones			
	23	\$ 108,133,198,734	\$ 411,669,138
Otros pasivos			
	24	\$ 5,223,384,229	\$ 9,211,520,487
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		\$ 130,863,530,470	\$ 17,995,093,668
TOTAL PASIVO		\$ 130,863,530,470	\$ 17,995,093,668
PATRIMONIO			
Capital social			
		\$ 17,430,271,448	\$ 17,430,271,448
Reserva legal			
		\$ 1,546,016,793	\$ 1,316,032,877
Resultado de ejercicios anteriores			
Resultado ejercicios anteriores -Impactos por transición			
		-\$ 126,471,798	-\$ 126,471,798
Resultado ejercicios anteriores - Reclasificaciones			
		\$ 0	\$ 64,064,763
Resultado del ejercicio			
		\$ 1,160,837,475	\$ 2,235,774,392
TOTAL PATRIMONIO	27	\$ 20,010,653,918	\$ 20,919,671,682
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 150,874,184,388	\$ 38,914,765,350
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS			
Activos contingentes			
	25.1	\$ 1,489,931,329,859	\$ 7,847,714,949
Deudoras por Contra (CR)			
		-\$ 1,489,931,329,859	-\$ 7,847,714,949
CUENTAS DE ORDEN ACREDORAS			
Otras cuenta de Orden acreedoras			
	26.2	\$ 11,590,386,108,429	\$ 9,840,538,565,831
Acreedoras por contra (DB)			
		-\$ 11,590,386,108,429	-\$ 9,840,538,565,831



SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE SAS"

NIT 900.265.408-3

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en pesos colombianos)

	Nota	31 - Dic - 2024	31 - Dic- 2023
INGRESOS			
Ingresos por prestación de servicios		\$ 118,649,481,849	\$ 77,555,581,806
Financieros		\$ 833,146,920	\$ 1,269,058,308
Ingresos diversos		\$ 72,020,649,452	\$ 291,882,235
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	28	191,503,278,221	79,116,522,349
GASTOS			
Gastos de administración de operación		\$ 88,184,909,399	\$ 58,316,609,907
Gastos de personal		\$ 22,570,793,719	\$ 13,987,070,079
Gastos generales		\$ 2,115,770,259	\$ 574,999,918
Impuestos, tasas y contribuciones		\$ 395,492,498	\$ 191,076,473
Gastos generales de venta		\$ 1,037,376,395	\$ 647,429,925
Depreciaciones y amortizaciones		\$ 418,007,000	\$ 0
Subvenciones		\$ 74,311,189,478	\$ 1,840,615,657
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION	29	189,033,538,748	75,557,801,959
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS		2,469,739,473	3,558,720,390
Impuesto a las ganancias	35	\$ 1,308,901,998	\$ 1,322,945,998
RESULTADO DEL EJERCICIO		\$ 1,160,837,475	\$ 2,235,774,392
Resultado ejercicios anteriores - Reclasificaciones		\$ 0	\$ 64,064,763
OTRO RESULTADO INTEGRAL		0	64,064,763
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL		1,160,837,475	2,299,839,155



ANEXO No. 3. ESTADOS FINANCIEROS FRISCO



FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO "FRISCO"

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de pesos colombianos)

Descripcion	NOTA	31-Dic-2024	31-Dic-2023
ACTIVO			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalente al efectivo	5	127,449,419	126,204,943
Inversiones e instrumentos derivados	6	2,758,988,208	2,715,055,385
Cuentas por Cobrar	7	56,043,806	3,999,255
Inventarios	9	744,755,803	420,322,355
Total activos corrientes		3,687,237,236	3,265,581,938
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	10	1,532,782	422,515,163
Propiedades de Inversion	13	361,897,885	248,840,478
Activos intangibles	14	3,984,268	1,083,755
Otros derechos y garantias	16	1,324,778	1,372,841
Total activos no corrientes		368,739,713	673,812,237
TOTAL ACTIVO		4,055,976,949	3,939,394,175
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	21	355,065,822	295,282,217
Provisiones	23	798,051,556	428,774,409
Otros pasivos	24	2,719,586,420	2,752,403,433
Total pasivo corriente		3,872,703,798	3,476,460,059
PATRIMONIO			
Capital Fiscal		1,401,042,222	1,399,875,396
Resultado de ejercicios anteriores		-936,064,924	-732,849,132
Resultado del ejercicio		-281,704,146	-204,092,149
TOTAL PATRIMONIO	27	183,273,151	462,934,115
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		4,055,976,949	3,939,394,174
CUENTAS ORDEN ACTIVO CONTIGENTE	25	8,023,044,139	7,782,275,885
CUENTAS ORDEN PASIVO CONTIGENTE	25	1,477,849,324	1,721,346,503
CUENTAS ORDEN DE CONTROL	26	9,620,524	9,878,639

Formato simplificado



**FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN
ORGANIZADO "FRISCO"**
ESTADO DE RESULTADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de pesos colombianos)

Descripcion	NOTAS	31-Dic-2024	31-Dic-2023
Ingresos por venta de Bienes	28	479,010,688	132,228,295
Menos: Costo por venta de Bienes	30	164,878,335	112,946,928
Utilidad en venta de bienes		314,132,353	19,281,367
Ingresos por trasferencias y subvenciones			
Bienes declarados a favor nacion		331,556,339	198,646,181
Total ingresos por transferencias y subvenciones	28	331,556,339	198,646,181
Ganancias aplicación metodo de participación	28	19,997,093	64,237,073
Menos: perdida aplicación metodo de participación	29	-15,970,817	-31,341,014
Utilidad (perdida) metodo de participación		4,026,276	32,896,059
Gastos de administración y operación			
Generales		31,681,763	31,745,387
Gastos por Impuestos tasas y contribuciones		4,036,530	7,344,013
Total gastos de administración de operación	29	35,718,293	39,089,400
Gastos no operacionales			
Deterioro, Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	29	489,166,048	152,718,531
Transferencias y subvenciones	29	584,192,439	346,975,857
Total gastos no operacionales		1,073,358,487	499,694,388
Otros ingresos			
Financieros	28	4,104,251	5,355,342
Ajuste por diferencia en cambio	28	99,685	435,614
Ingresos diversos	28	32,957,189	20,738,605
Recuperación provisiones y deterioro	28	143,043,580	64,174,981
Total otros ingresos		180,204,705	90,704,542
Otros Gastos			
Financieros	29	286,426	394,774
Ajuste por diferencia en cambio	29	38,023	1,280,979
Gastos diversos	29	2,222,590	5,160,757
Total otros Gastos		2,547,039	6,836,510
Resultado del ejercicio		-281,704,146	-204,092,149