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

INFORME EJECUTIVO – AUDITORÍA GESTIÓN DE RECAUDO Y CARTERA

DICIEMBRE DE 2025

1. Introducción

El presente Informe Ejecutivo consolida los principales resultados del Informe Final de Auditoría a la Gestión de Recaudo y Cartera, realizado por la Oficina de Control Interno de la Sociedad de Activos Especiales – SAE S.A.S., en cumplimiento del Plan Anual de Auditoría vigencia 2025 y de lo establecido en la Ley 87 de 1993.

El informe tiene como propósito presentar a la Alta Dirección una visión clara, sintética y estratégica de los hallazgos más relevantes, los riesgos identificados y las principales oportunidades de mejora, facilitando la toma de decisiones y la priorización de acciones correctivas.

2. Objetivo y alcance ejecutivo

2.1 Objetivo

Evaluar el adecuado diseño y ejecución de los controles implementados para prevenir y mitigar los riesgos existentes para la gestión del recaudo y administración de la cartera derivada de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles a cargo de la SAE S.A.S.

2.2 Alcance

La auditoría comprendió los procesos que atañen gestiones de recaudo y cartera ejecutados por:

- Dirección Financiera.
- Vicepresidencia Operativa.
- Direcciones Territoriales (Caribe, Occidente, Sur y Centro Oriente).
- Dirección de Asuntos Legales Misionales.

Se revisaron operaciones comprendidas entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de agosto de 2025, incluyendo los aplicativos SIGMA, TESEO y el sistema contable SEVEN ERP.

3. Contexto General de la Auditoría

La gestión de recaudo y cartera constituye un proceso crítico para la sostenibilidad financiera de la SAE y para el cumplimiento de su misión institucional de administración eficiente de los bienes del FRISCO. La auditoría evidenció una cartera total de $92.179 millones, distribuida en 2.559 contratos de arrendamiento, con una alta concentración en edades de mora superiores a 180 días con corte a agosto de 2025.

Adicionalmente, se identificaron limitaciones en la conciliación entre el módulo de cartera y la contabilidad, lo que genera incertidumbre sobre la información financiera reportada.

4. Resumen global de resultados

Como resultado del ejercicio auditor se identificaron diecisiete (17) observaciones, con potencial impacto administrativo y disciplinario, relacionadas principalmente con:

- Debilidades en la gestión de la información.
- Deficiencias en el control y seguimiento de la cartera.
- Falta de articulación entre áreas misionales, financieras y jurídicas.
- Uso limitado y desactualizado de las herramientas tecnológicas institucionales.

Estas observaciones evidencian riesgos económicos, operativos, legales y reputacionales para la Entidad.

5. Consolidado ejecutivo de observaciones

Observación 1. Deficiencias en la gestión y validación de información en el recaudo de cartera

Se evidencian falencias estructurales en la actualización y consistencia de la información registrada en SIGMA y TESEO (contratos, FMI, pólizas, prórrogas y visitas), lo que limita la trazabilidad, confiabilidad y efectividad del recaudo de cartera.

Observación 2. Inexistencia de arrendatarios en la Registraduría Nacional del Estado Civil

Se identificaron contratos asociados a un número de identificación inexistente en la Registraduría, generando riesgos legales, financieros y de imposibilidad de cobro efectivo.

Observación 3. Arrendatarios fallecidos con saldos en cartera

Existen obligaciones pendientes a nombre de personas fallecidas sin una gestión jurídica clara, lo que incrementa el riesgo de incobrabilidad y afecta la depuración real de la cartera.

Observación 4. Alto índice de cartera de difícil recaudo

Se evidencia una alta proporción de cartera reclasificada como de difícil recaudo, con antigüedad superior a 180 días, sin estrategias integrales de recuperación ni depuración efectiva.

Observación 5. Bajos índices de judicialización de cartera morosa

La gestión de cobro judicial resulta limitada frente al volumen de cartera que posiblemente supera 1.800 días de edad, lo que disminuye las probabilidades de recuperación y genera riesgos de prescripción.

Observación 6. Falta de actualización en el sistema EKOGUI

Los procesos judiciales posiblemente no se encuentran debidamente registrados y actualizados en EKOGUI, afectando la trazabilidad de la defensa jurídica del Estado.

Observación 7. Persistencia de diferencias entre cartera y contabilidad

Se mantienen diferencias materiales entre los saldos del módulo de cartera y los registros contables, afectando la razonabilidad de los estados financieros.

Observación 8. Inoperancia del Comité de Cartera

No se evidencia la constitución ni funcionamiento efectivo del Comité de Cartera, debilitando la gobernanza, el seguimiento estratégico y la toma de decisiones.

Observación 9. Incertidumbre en el cálculo del deterioro de la cartera

Existen debilidades en la metodología y en la información base utilizada para el cálculo del deterioro, generando riesgo de sobre o subestimación contable.

Observación 10. Incumplimiento de lineamientos para acuerdos de pago

Los acuerdos de pago no cumplen de manera uniforme los lineamientos normativos, afectando la transparencia y efectividad de la recuperación de cartera.

Observación 11. Omisión de terceros en el reporte de deudores morosos

No se evidencia el reporte completo y oportuno de deudores morosos por parte de terceros responsables, lo que limita las acciones de cobro.

Observación 12. Incumplimiento en el reporte a centrales de riesgo

No se cumple de forma sistemática con el reporte a centrales de riesgo, disminuyendo la presión de pago sobre los deudores.

Observación 13. Falta de controles en incrementos de canon y segregación de funciones

Se identifican debilidades en los controles sobre incrementos de canon de arrendamiento y en la adecuada segregación de funciones.

Observación 14. Diferencias en la conformación de equipos de cartera por territorial

La estructura y capacidad de los equipos de cartera varía entre territoriales, afectando la uniformidad y eficiencia de la gestión.

Observación 15. Uso de líneas telefónicas no corporativas para gestión de cobro

El uso de medios no institucionales impide la trazabilidad y soporte documental de la gestión de cobro.

Observación 16. Gestión ineficiente de inmuebles

Se evidencian ocupaciones irregulares, registros inconsistentes y riesgo de pérdida de ingresos por deficiencias en el control de los inmuebles.

Observación 17. Uso indebido de bienes entregados en comodato

Se identificaron casos de uso indebido de bienes entregados en comodato, generando riesgos legales y patrimoniales para la Entidad.

6. Conclusiones ejecutivas

La auditoría concluye que la gestión de recaudo y cartera presenta debilidades estructurales que requieren acciones correctivas inmediatas, especialmente en la calidad de la información, articulación entre áreas internas, fortalecimiento del sistema de control interno y el uso efectivo de herramientas tecnológicas.

7. Recomendaciones Estratégicas

- Fortalecer la gobernanza de la cartera mediante la formalización y operación del Comité de Cartera.
- Priorizar la conciliación integral entre cartera y contabilidad.
- Implementar controles tecnológicos y automatización de procesos críticos.
- Unificar criterios y capacidades de gestión entre las Direcciones Territoriales.
- Reforzar la gestión jurídica y el cobro judicial de la cartera morosa.

Cordialmente,

Oficina de Control Interno

Revisó: Beisner Elipson Arboleda Palacios
Profesional Especializado (Encargado de la OCI).