*e inmuebles, sociedades, personas jurídicas, establecimiento de comercio o unidades de explotación económica, en virtud del cual se designa una persona natural o jurídica que reúna las condiciones de idoneidad necesarias para que las administre, cuide, mantenga, custodia y procure que continúen siendo productivas y generadores de empleo.*
*El administrador designara 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."*

**Decreto 1068 de 2015. ARTÍCULO 2.5.5.4.3. Acuerdos de pago.** *El Administrador del FRISCO está facultado para celebrar acuerdos de pago con los contratistas que se encuentren en mora, en aras de lograr la normalización de los saldos de cartera que se llegaren a generar dentro de sus gestiones de administración y de acuerdo con los lineamientos establecidos en la metodología de administración, expedida para el efecto. Estos acuerdos de pago se podrán celebrar directamente o a través de centros de conciliación. (Art. 1, Decreto 2136 de 2015)*
P-DT3-242 Procedimiento de Administración de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles Sociales, contemplado dentro de la entidad auditada:
*"Para la celebración de contratos de arrendamiento, se debe tener en cuenta los lineamientos registrados en la metodología de administración del FRISCO:*

*b. 3.2.19 Reglas especiales para los contratos celebrados por sociedades activas Todos los contratos que celebren los depositarios provisionales de sociedades y/o establecimientos de comercio, deberán constar por escrito. De igual forma, el procedimiento y reglas que a continuación se fijan, rigen la celebración de cualquier contrato a suscribirse por los depositarios provisionales de sociedades y/o establecimientos de comercio en los que la Sociedad de Activos Especiales cuente con el 100% de la participación, razón por la cual, el desconocimiento de estas constituye un incumplimiento de las obligaciones inherentes a la calidad de depositario provisional."*[87]

PR-DA-001 procedimiento ejercicio de la función de policía administrativa para la recuperación de activos:
*"En compañía de las entidades requeridas, se realiza la diligencia de desalojo para la recuperación del activo, para la cual se debe diligenciar el Formato Acta de diligencia de desalojo (FO-DA-005) o el que haga sus veces, donde se deja constancia que se recuperó el activo. Esta debe estar firmada por todas las entidades que intervinieron en la diligencia, el ocupante irregular y el depositario (en caso de contar con uno nombrado por resolución). Solo si el depositario esta nombrado por resolución, se entrega el bien en ese mismo momento. Se debe realizar el inventario y el traslado de bodega si fuese necesario."*
*Teniendo en cuenta que el Protocolo de Desalojos PT-DA-001 establece varios documentos para la expedición del acto administrativo, se mencionarán algunos para que sean tenidos en cuenta al momento de soportar la expedición de la Resolución:*
***Solicitud de desalojos de bienes inmuebles (FO-DA-002):** En este documento se deben describir las situaciones de hecho (los hechos que originan la solicitud) y de derecho (el estado jurídico del inmueble) que permitan soportar la expedición del acto administrativo. El documento deberá contar con la firma de la Dirección Territorial o área misional solicitante según corresponda.*[88]

[87] *P-DT3-242 procedimiento de administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles sociales - proceso administración de depósito provisional disposición temporal*
[88] *protocolo del ejercicio de la función de policía administrativa para la recuperación de activos administrados por la sociedad de activos especiales SAE S.A.S. - PT-DA-001- Versión N.° 08 – 05 de agosto del 2025.*

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. (…)"*

P-DP2-050 Procedimiento de Desalojo de Bienes Inmuebles versión 7 del 09 de septiembre de 2021:

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

P-DF1-076 procedimiento supervisión de la gestión del depositario provisional con funciones de liquidador - proceso de comercialización de activos y liquidación de sociedades disposición final de activos versión 2 del 27 de mayo de 2022:

***Informe de Gestión:*** *El informe de gestión deberá contener una exposición fiel sobre la evolución de los acontecimientos y la situación económica, administrativa y jurídica que presenta la sociedad administrada en un periodo determinado. El informe deberá incluir igualmente indicaciones sobre:*
*• Los acontecimientos importantes acaecidos en el ejercicio.*
*• La evolución previsible del proceso liquidatario.*
*• Las operaciones celebradas o que tuvieron relevancia dentro del proceso (administrativas, jurídicas y contables).*
*• El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la sociedad.*[89]

Ahora bien, conforme a lo establecido en la Resolución 2415 del 30 de noviembre de 2021 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S inscrita en Cámara de Comercio de Barranquilla el 14 de enero de 2022 bajo el número 416017 del libro IX, nombra depositario provisional con funciones de liquidador de los activos a la S. P. Y C. DEL C LTDA. Y CIA S.C.A EN LIQUIDACIÓN identificada bajo número. NIT 802.006.422-1, en adelante, propietaria de 132 inmuebles, del cual, el inmueble identificado con el FMI 040-110570 objeto del presente, respecto del cual a la fecha existen contratos de arriendo con F. C. L. DE C., con domicilio en la ciudad de Barranquilla, representada legalmente por J. F. L. identificado con número de cedula 8.759.672.

Durante la auditoría de cumplimiento practicada a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE, realizada a la Dirección territorial Caribe y a la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones entre los días del 14 al 17 de octubre de 2025 atendiendo a los activos

[89] *P-DF1-076 procedimiento supervisión de la gestión del depositario provisional con funciones de liquidador - proceso de comercialización de activos y liquidación de sociedades disposición final de activos*

relacionados en la muestra, en la ciudad de Barranquilla se encuentran ocupados irregularmente por la falta de pago los cánones del contrato de arrendamiento, sin que a la fecha la SAE haya logrado su recuperación material, ni ejercido acciones diligentes para desalojarlos ya que cuenta con funciones de policía administrativa que permite este proceso en menor tiempo, esta ocupación le impide al Estado disponer libremente de sus bienes y generar valor a partir de ellos, encontrándose listos para su respectiva comercialización ya que cuentan con el estimado de renta que permiten percibir ingresos sobre los mismos.

Se procedió a realizar la visita de la Sociedad en Liquidación denominada. P. Y C. DEL C LTDA. Y CIA S.C.A EN LIQUIDACIÓN, siendo propietaria del inmueble identificado con FMI 040-110570 con las siguientes características: "*es una construcción de dos pisos con una zona descubierta para parqueaderos. cuenta con una bolera amplia, una barra para la distribución de licores, un restaurante dotado con cocina industrial con cuarto frio, oficinas, baños, vestieres, salones amplios y salones pequeños. No presenta voladizo"*, el inmueble en cuestión se encuentra separado por locales y los mismos están siendo arrendados por la F. C. L. DE C., así:

**Tabla 21**
Locales

| UBICACIÓN | FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO | NRO. DE CONTRATO | VALOR INICIAL DEL CONTRATO |
|---|---|---|---|
| **Local No. 2.** | Desde el 5 de noviembre del 2003 | 000242 | $ 1.460.893 + administración. |
| **Local No. 3.** | Desde el 12 de octubre del 2006 – Cesión de contrato el 1 de marzo del 2012 | 000406 | $2.500.000 + administración. |
| **Local No. 4.** | Desde el 07 de septiembre del 2012 | 0015 | $2.100.000 + administración. |
| **Local comercial No. 5.** | Desde el 25 de septiembre del 2007 | 000456 | $924.575 + administración $461.317+ cuota de mantenimiento del aire acondicionado $48.125 |

Elaborado por: Equipo auditor Fuente: P. Y C. DEL C LTDA. Y CIA S.C.A EN LIQUIDACIÓN - CGR

Ahora bien, en la visita realizada entre los días 14 y 17 de octubre de 2025, quedó consignado, conforme a lo evidenciado en el acta de visita suscrita por el Depositario Provisional con funciones de Liquidador, de fecha 20 de enero de 2025, que el valor global del canon de arrendamiento de las unidades económicas descritas anteriormente asciende a la suma de **diecisiete millones setecientos veintiún mil cuatrocientos dieciséis pesos con trece centavos ($17.721.416,13)**. Así mismo, en la Solicitud de Desalojo de fecha 15 de enero de 2024, presentada por el depositario con funciones de Liquidador, se estableció la existencia de una mora por valor de **ochocientos cuarenta y cuatro millones seiscientos veintitrés mil ochocientos cincuenta y un pesos ($844.623.851)**. Adicionalmente, mediante solicitud de desalojo radicada por la Directora de Seguimiento y Control de Liquidaciones el 2 de septiembre de 2025, se requirió a la Dirección de Asuntos Legales Misionales la realización del estudio y análisis de la situación del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-110570, así como el inicio de las acciones

legales correspondientes, de conformidad con el procedimiento P-DP2-050 “Desalojo de Bienes Inmuebles”, incluyendo el apoyo como policía administrativa y la posterior ejecución del desalojo, en atención a que desde el mes de mayo de 2020 se han dejado de pagar los cánones de arrendamiento derivados de los contratos anteriormente enunciados.

Se procede a relacionar mediante el certificado del avalúo Comercial, el valor actualizado del inmueble descrito a continuación:

**Tabla 22**
Avalúos FMI 040-110570

| **Matricula Inmobiliaria** | **Código catastral** | **Dirección** | |
|---|---|---|---|
| 040-110570 | 01-03-0421-0025-000 | Carrera 51B No. 94-110 | |
| **Valor avalúo anterior** | $ 17.848.434.888 | **Fecha de Vigencia anterior** | 31/05/2024-31/05/2025 |
| **Valor avaluó actualizado** | $ 18.708.729.450 | **Fecha Vigencia** | 31/05/2025-31/05/2026 |

Elaborado por: SAE Fuente: Certificado de actualización del Valor de Avalúo Comercial SAE - CGR

A la fecha la SAE S.A.S no ha adelantado las gestiones ni ha emprendido las acciones que le permitan recuperar el bien Social perteneciente a la Sociedad P. Y C. DEL C LTDA. Y CIA S.C.A EN LIQUIDACIÓN, desde el año 2024 se tiene conocimiento de la ocupación irregular que se viene presentando al no cancelar los cánones correspondientes a los contratos de arriendo suscritos. 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.

Realizando una revisión de los informes de gestión de la sociedad P. Y C. DEL C LTDA. Y CIA S.C.A EN LIQUIDACIÓN a corte del mes de junio del año 2025 relacionan que a la fecha los ingresos a facturar sobre los cánones de arriendo dejados de cancelar son:

**Tabla 23**
**Ingresos a facturar**

| | |
|---|---|
| Local 02 | $106.368.858 |
| Local 03 | $212.033.810 |
| Local 04 | $ 94.807.630 |
| Local 05 | $ 55.245.126 |
| **TOTAL, A FACTURAR** | **$468.455.424** |

Elaborado por: Equipo auditor Fuente: Informes de gestión junio 2025 - CGR

En este sentido, se estableció que el total dejado de percibir por concepto de cánones de arrendamiento, correspondiente a un período de cincuenta y siete (57) meses y dieciséis (16) días, comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 17 de octubre de 2025, asciende a la suma de mil diecinueve millones quinientos setenta y dos mil ciento veinte pesos ($1.019.572.120 M/CTE), valor que la Sociedad P. y C. del C. Ltda. y Cía. S.C.A. en Liquidación ha dejado de percibir a la fecha.

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.

Legalmente, la SAE cuenta con herramientas suficientes para atender estas situaciones. El no ejercicio diligente de estas facultades redunda en un perjuicio por concepto del uso y disfrute no autorizado de bienes públicos sin retribución alguna y la pérdida de su rentabilidad durante el periodo del no pago de los cánones de arrendamiento.

**Respuesta de la Entidad:**

Mediante Oficio radicado bajo el No. SIGEDOC 2025EE0236816 del 06 de noviembre del 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

*"Con el fin de atender su solicitud, se realizan las siguientes precisiones conforme a la información suministrada por la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones así:*

*Respecto de la restitución del bien inmueble arrendado FMI 040-110570 (…)*
*Al respecto es preciso indicar que, si bien la SAE cuenta con funciones de Policía administrativa para el desalojo de predios ocupados ilegítimamente, para el caso en cuestión, aún no es posible ejecutar dichas gestiones, teniendo en cuenta que:*

1. *El predio 040-110570 corresponde a un bien social administrado por la SAE, en virtud de la extinción de dominio declarada por la autoridad judicial, no obstante, su arrendamiento se rige por las normas de derecho privado.*

2. *En ese sentido, el arrendamiento del bien inmueble se rige por lo dispuesto en el Código de Comercio y lo acordado por las partes en los distintos contratos de arrendamientos suscritos.*

| UBICACIÓN | FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO | NRO. DE CONTRATO | VALOR INICIAL DEL CONTRATO |
|---|---|---|---|
| **Local No. 2.** | Desde el 5 de noviembre del 2003 | 000242 | $ 1.460.893 + administración. |
| **Local No. 3.** | Desde el 12 de octubre del 2006 – Cesión de contrato el 1 de marzo del 2012 | 000406 | $2.500.000 + administración. |
| **Local No. 4.** | Desde el 07 de septiembre del 2012 | 0015 | $2.100.000 + administración. |
| **Local comercial No. 5.** | Desde el 25 de septiembre del 2007 | 000456 | $924.575 + administración $461.317+ cuota de mantenimiento del aire acondicionado $48.125 |

Elaborado por: Equipo auditor Fuente: Contratos suscritos por PROMOCON/SAE - CGR

1. *En ese orden de ideas, hasta tanto el contrato se encuentre vigente la restitución del bien inmueble arrendado debe realizarse por la vía judicial con base en el incumplimiento en el canon de arrendamiento, lo que implica una gestión en cabeza del depositario provisional con funciones de liquidador, en su calidad de administrador de la sociedad.*
2. *Lo anterior con base en lo dispuesto en el PR-DA-001 PROCEDIMIENTO EJERCICIO DE LA FUNCIÓN DE POLICÍA ADMINISTRATIVA PARA LA RECUPERACIÓN DE ACTIVOS Versión No.: 08 Vigencia desde: 06/09/2024 (Anexo n°1), el cual refiere:*

**1.5. Lineamientos operativos**

La acción de desalojo aplica sobre los bienes que se encuentren en situación de tenencia o usufructo irregular, es decir, por personas que no posean un justo título y/o autorización emanada de SAE S.A.S o un depositario adscrito.

Los eventos en los que **NO** procede el desalojo sin perjuicio de las particularidades que puedan presentarse en cada caso son:

- Cuando el inmueble presente contrato de arrendamiento vigente.

3. *No obstante, lo anterior y en aras de gestionar la correcta administración de los bienes sociales desde las funciones en cabeza de la SAE S.A.S., se solicitó el estudio de viabilidad del desalojo por vía administrativa del bien mediante MEMORANDO 20255100042003 del 27 de marzo de 2025 (Anexo n°2), por tratarse de una vía más expedita, sin embargo, al realizar el estudio legal se indicó que, tal situación no era posible dada la existencia del contrato (Anexo n°3).*



INFORME CIERRE DE SOLICITUD 20255100042003

Estimados cordial saludo,

De manera atenta me permito informar que de acuerdo con los soportes aportados y una vez realizado el estudio de viabilidad para la expedición del acto administrativo para el ejercicio directo de la facultad de policía administrativa sobre el bien inmueble identificado con FMI 040-13057O de propiedad de la sociedad PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE LIMITADA Y COMPAÑÍA SOCIEDAD COMANDITARIA POR ACCIONES PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE LTDA Y CIA SCA EN LIQUIDACION no se concede la viabilidad jurídica teniendo en cuenta lo siguiente:

1. En la ficha de solicitud de indica que al momento el contrato de arrendamiento se encuentra vigente y que el arrendatario se encuentra en mora por una alta suma de dinero.
Esta situación de incumplimiento por el mismo no implica que el contrato de arrendamiento este terminado, aunado a que actualmente existen procesos de restitución de inmueble arrendado, situación que impediría el ejercicio de la facultad administrativa para la recuperación del inmueble, en todo caso y de acuerdo con el procedimiento de desalojo de bienes de la entidad, cuando un inmueble presente contrato de arrendamiento, primero se deberá terminar el mismo y posteriormente se podrán ejercer las facultades de policía administrativa para su recuperación.

SAE

PROCEDIMIENTO DE DESALOJO DE BIENES
PROCESO DE ALISTAMIENTO DE ACTIVOS
DIAGNÓSTICO Y PREPARACIÓN DE ACTIVOS

5. ¿Qué políticas debo conocer?

La acción de desalojo aplica sobre los bienes que se encuentren ocupados irregularmente, es decir, por personas que no poseen un título y/o autorización emanada de SAE o un depositario adscrito.
Por lo tanto, los eventos en los que no procede el desalojo sin perjuicio de las particularidades que puedan presentarse en cada caso son:

- Cuando el inmueble presente contrato de arrendamiento, este se debe finalizar y luego ejercer las funciones de policía administrativa;

4. *Así las cosas, si bien la SAE podría hacer uso de su función de policía administrativa, facultad legal otorgada al administrador del FRISCO en la Ley 1849 de 2017 mediante la cual busca obtener la recuperación material de los bienes ocupados ilegalmente, la MT-DE-001METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES FRISCO Versión No. 19-24/10/2025, es clara al indicar que:*

> *"Desalojo de bienes inmuebles: El procedimiento de desalojo es una medida que busca recuperar la tenencia de un bien ocupado sin justo título. En efecto, el desalojo es un procedimiento que permite recuperar materialmente un bien que fue tomado de manera ilegítima y evita que aquellos que han procedido en contra de la ley obtengan un provecho de su acción. Es un medio coercitivo que reconoce el ordenamiento jurídico para evitar que por vías de hecho se consoliden situaciones de derecho que perjudiquen los derechos legítimamente adquiridos. (Sentencia T-527 de 5 de julio de 2011)"*

*Para el caso en cuestión, actualmente la ocupación del bien no tiene fuente en la ilegitimidad ya que el mismo fue entregado en virtud de un contrato de arrendamiento vigente, el cual, si bien se encuentra en incumplimiento, este no conlleva a denominar que su tenencia se ha deslegitimado.*

5. *En ese orden de ideas la restitución del bien no puede seguir el curso de una ocupación irregular, sino que debe atender a la forma de terminación y entrega dispuesta en los contratos suscritos con cada local, en respeto de lo dispuesto en la normativa colombiana.*

> *Código Civil- Artículo 1602. Los contratos son ley para las partes*

*"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".*

6. *En virtud de lo anterior, el 10 de noviembre de 2025 el depositario provisional con funciones de liquidador remitió carta de terminación unilateral del contrato, dado los reiterados incumplimientos del ARRENDADOR, teniendo como fecha límite de entrega voluntaria del inmueble el 25 de noviembre del presente año. (Anexo n°4).*

7. *En ese orden de ideas, finalizado el contrato de arrendamiento de forma unilateral y en el evento de que NO se logre la entrega voluntaria del predio dentro del plazo otorgado, es decir, el próximo 25 de noviembre, la SAE adelantará las gestiones concernientes al ejercicio de la acción de policía administrativa, en el marco del PR-DA-001 PROCEDIMIENTO EJERCICIO DE LA FUNCIÓN DE POLICÍA ADMINISTRATIVA PARA LA RECUPERACIÓN DE ACTIVOS Versión No.: 08 Vigencia desde: 06/09/2024, situación que ya es de conocimiento del área misional correspondiente, conforme a correo electrónico del 11 de noviembre del 2025. (Anexo n°5).*

*Respecto al pago de los cánones de arrendamiento dejados de percibir sobre el bien inmueble FMI 040-110570*

1. *Inicialmente, es preciso indicar que, si bien existe la cuenta por cobrar al arrendatario F. C. L. DE C., también se han adelantado las gestiones de recuperación correspondientes, entre las cuales se encuentran las siguientes:*

1.1. *La presentación de demanda ejecutiva la cual actualmente se encuentra en curso bajo el radicado 08001405300120220028800 (Anexo n°6) y tiene como pretensiones obtener el pago de los cánones dejados de percibir y los que se sigan causando en el curso del proceso respecto de los locales 2 y 5 del predio.*

- *Sobre este proceso se informa que, el 26 de mayo de 2022 el Juzgado 1 Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla libró mandamiento de pago en contra de la F. C. L. DE C. y los deudores solidarios NE (…) GS y LM (…) DLOR, por la suma de $143.925.134 pesos m/cte. (Valor adeudado a la fecha de presentación de la demanda); y los cánones de arriendo que se sigan causando en el curso del proceso, de conformidad con el inciso 2 del Art. 431 del Código General del Proceso, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha en que se hagan exigibles hasta aquella en que se efectúe el pago.*

1.2. *La presentación de una segunda demanda ejecutiva la cual actualmente se encuentra en curso bajo el radicado 08001315301520220026000 (Anexo n°7) y tiene como pretensiones obtener el pago de los cánones dejados de percibir y los que se sigan causando en el curso del proceso respecto de los locales 3 y 4 del predio.*

- *Sobre este proceso se informa que, el 17 de noviembre de 2022 el Juzgado 15 Civil del Circuito de Barranquilla libró mandamiento de pago en contra de la F. C. L. DE C., por la suma de $343.716.888 pesos m/cte. (Valor adeudado a la fecha de presentación de la demanda); y los cánones de arriendo que se sigan causando en el curso del proceso, de conformidad con el inciso 2 del Art. 431 del Código General del Proceso, más los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha en que se hagan exigibles hasta aquella en que se efectúe el pago.*

2. *Que, al interior de los procesos ejecutivos se han adelantado las gestiones correspondientes y actualmente se encuentra en proceso la ejecución de las medidas cautelares de embargo y secuestro de bienes en contra de los demandados con la finalidad de obtener el cobro de lo adeudado.*

3. *Finalmente, para efectos de dar claridad respecto de los valores actualmente adeudados por parte de la F. C. L. DE C. se comparte al ente de control estado de cuenta con corte al 30 de junio del 2025, sobre cada uno de los locales arrendados. (Anexo n°8)*

**CANONES FACTURADOS PENDIENTES DE PAGO**

- Se realizo el proceso de facturación de los cánones de arrendamiento hasta el año 2022 con un total adeudado de **$ 444.777.405**

**CUENTAS DE ORDEN A JUNIO 2025**

Este monto se encuentra pendiente de facturación desde al año 2023 a junio 2025.

| CLIENTE | IDENTIFICACIÓN | UBICACIÓN | CANON MENSUAL | INGRESOS POR FACTURAR |
|---|---|---|---|---|
| FUNDACIÓN CRISTIANA LATINOAMERICANA | 802.006.422 | **LC 04**, CRA 51B # 94-110, C.C. TITOS BOLOS | $3.470.557 | $94.807.630 |
| FUNDACIÓN CRISTIANA LATINOAMERICANA | 802.006.422 | **LC 03**, CRA 51B # 94-110, C.C. TITOS BOLOS | $7.814.945 | $212.033.810 |
| FUNDACIÓN CRISTIANA LATINOAMERICANA | 802.006.422 | **LC 05**, CRA 51B # 94-110, C.C. TITOS BOLOS | $2.052.410 | $55.245.126 |
| FUNDACIÓN CRISTIANA LATINOAMERICANA | 802.006.422 | **LC 02**, CRA 51B # 94-110, C.C. TITOS BOLOS | $3.928.164 | $106.368.858 |
| TOTAL | PENDIENTE | DE FACTURACIÓN | | $468.455.424 |

**TOTAL ADEUDADO AL MES DE JUNIO AL AÑO 2025**

| | |
|---|---|
| FACTURACIÓN PENDIENTE DE PAGO AÑO 2022 | **$ 444.777.405** |
| CUENTAS DE ORDEN 2023 - 2025 | **$ 468.455.424** |
| TOTAL ADEUDADO SIN INTERESES | **$ 913.232.829** |

*Agotadas las anteriores precisiones, finalmente se indica que, si bien el análisis del ente auditor sugiere una posible falla administrativa por parte de la SAE en el cumplimiento de su misión, es necesario precisar que la responsabilidad del administrador del FRISCO tiene límites claramente establecidos por el principio de diligencia. Este principio implica que el administrador debe actuar con atención, prontitud y eficacia en el ejercicio de sus funciones.*

*Asimismo, la SAE, aun contando con herramientas legales y administrativas, debe operar dentro de los límites normativos y procedimentales que garantizan el debido proceso y los derechos de terceros, como es el derecho a la defensa de los arrendatarios F. C. L. DE C., quienes en el marco de los procesos ejecutivos en curso deberán atender a su defensa y realizar los pagos adeudados. En ocasiones, estos procesos por su propia naturaleza pueden generar demoras o restricciones que no dependen de la voluntad del administrador, sino del marco legal vigente.*

*Así las cosas, desde la SAE en el marco de sus competencias se ha adelantado las gestiones de seguimiento y control al depositario provisional con funciones de liquidador, a efectos de hacer el correcto seguimiento al proceso de recuperación de cartera de la sociedad y del bien arrendado, el cual como se indicó anteriormente está sujeto a las normas del derecho privado y que su vez depende de los tiempos de los juzgados del orden civil.*

*Por tanto, la valoración de una "falla administrativa" debe considerar no solo los resultados obtenidos, sino también las condiciones objetivas y contextuales bajo las cuales se desarrolló la gestión. En ausencia de evidencia que demuestre una actuación negligente o contraria a la ley, no puede imputarse responsabilidad al administrador por hechos derivados de causas ajenas a su control o de riesgos inherentes al ejercicio de la función pública de administración de la tipología de estos bienes bajo extinción de dominio.*

*Finalmente, se comparten como anexos del presente escrito, los siguientes documentos en la carpeta denominada "Obs 14".*

- *PR-DA-001 PROCEDIMIENTO EJERCICIO DE LA FUNCIÓN DE POLICÍA ADMINISTRATIVA PARA LA RECUPERACIÓN DE ACTIVOS Versión No.: 08 Vigencia desde: 06/09/2024. (Anexo n°1)*
- *MEMORANDO 20255100042003 del 27 de marzo de 2025. (Anexo n°2)*
- *Correo de respuesta "Informe cierre de solicitud 20255100042003" del 14 de julio de 2025. (Anexo n°3)*
- *Comunicaciones de terminación unilateral de contratos de arrendamiento locales 2, 3, 4 y 5 del C.C T'S B. (Anexo n°4)*
- *Correo electrónico de asunto "ALCANCE A SOLICITUD DESALOJO FMI 040-110570- P.C CIA S.C.A EN LIQUIDACIÓN ORFEO 20255100112523 y 20255100112523" del 11 de noviembre de 2025. (Anexo n°5)*
- *Relación de actuaciones procesales 08001405300120220028800 y mandamiento de pago. (Anexo n°6)*
- *Relación de actuaciones procesales 08001315301520220026000 y mandamiento de pago. (Anexo n°7)*
- *Certificación de estado de cuenta locales 2, 3, 4 y 5 del del C.C T'S B. (Anexo n°8)"*

**Análisis de la respuesta:**

Atendiendo la respuesta brindada por la SAE se observan los siguientes aspectos:

1. La SAE acredita las acciones para la recuperación de los recursos adeudados presentadas por el Depositario con funciones de Liquidador y sustenta las demandas ejecutivas en curso, con mandamientos de pago y medidas cautelares decretadas.
2. Así mismo, se observa la terminación unilateral del contrato por incumplimiento, aunque el mismo fue posterior a la visita realizada y la notificación formal al arrendatario, ajustándose a los procedimientos internos y al Código de Comercio (art. 1602 del C.C.).
3. Se realiza la verificación de la documentación anexada en la respuesta (mandamientos de pago, certificación de estado de cuenta y comunicaciones de terminación), lo que permite constatar la gestión.

A pesar de la gestión judicial emprendida, la tardanza en la adopción de medidas preventivas y correctivas evidencia deficiencia en la supervisión contractual y en el seguimiento oportuno por parte de la SAE y del depositario provisional con funciones de liquidador, la morosidad de los arrendatarios se remonta a vigencias anteriores, lo cual sugiere falta de seguimiento sistemático y de mecanismos preventivos de recaudo. Y si bien se han realizado acciones, la intervención judicial se activó tardíamente, cuando ya existían montos acumulados significativos de cartera.

Por consiguiente, persiste la necesidad de reforzar los controles internos y la articulación entre las áreas misionales, jurídicas y de seguimiento a liquidaciones, para garantizar el recaudo preventivo y evitar recurrir únicamente a instancias judiciales.

Por lo anterior, el hallazgo se ratifica por las razones antes descritas y en los términos señalados.

**Hallazgo Nro. 13 FMI 50N-204707 Ocupación irregular (D) (F)[90] Cuantía $2.124.279.840.**

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 3 del Decreto Ley 403 de 2020[91] establece como principios de la vigilancia fiscal, la Eficiencia, Eficacia, Equidad, Economía, Oportunidad, Efecto disuasivo, Inoponibilidad en el acceso a la información, entre otros.

La Ley 610 de 2000[92] 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, enajenació****n, 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 principio****s 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 ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público".*

La Ley 820 del 10 de julio de 2003, "*por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones"* establece en el Artículo 18:
*"El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá* ***exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.***
*La estimación comercial para efectos del presente artículo* ***no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente".***

La Ley 1708 de 2014 *"Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio", ordena en el artículo 90 de la ley 1708 de 2014[1]: "Competencia y reglamentación. 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 SAS, sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen*

[90] COH_11367_2025
[91] *Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal*
[92] *"Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías.".*

*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 (…).”***

En su artículo 91, Parágrafo 3 establece**:** *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.*

El Artículo 99 establece*: “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 generadores de empleo”.*

Decreto 2136 de 2015 Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 1708 de 2014 “Código de Extinción de Dominio” y se dictan otras disposiciones.

*“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.”*

Decreto 1068 de 2015[93], establece en e**l “Artículo 2.*5.5.3.1.4. Avalúos y valoraciones.* ***** *En todos los casos de enajenación, el Administrador del FRISCO debe contar con un avalúo comercial. Para el caso de inmuebles el avalúo comercial tendrá una vigencia de 3 años y deberá actualizarse de conformidad con las disposiciones del artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, adicionado por el artículo 23 de la Ley 1849 de 2017, artículo 116 de la Ley 1943 de 2018 y artículo 72 de la Ley 1955 de 2019”. (…).*
*El avalúo o valoración se podrá efectuar mediante la selección y contratación de un tercero especializado, de acuerdo con la Metodología de Administración y, en los casos que se indican a continuación, conforme a las siguientes reglas generales:*
*1. Bienes inmuebles: Debe contar con el avalúo catastral y el avalúo o valoración comercial. Este último debe estar a cargo de una persona especializada inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA, de conformidad con la reglamentación vigente. De no poder ingresar al inmueble se seguirán las reglas contenidas en el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, adicionado*

[93] ***“****Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público****”***

*por el artículo 23 de la Ley 1849 de 2017, artículo 116 de la Ley 1943 de 2018 y artículo 72 de la Ley 1955 de 2019.*

El Artículo 2.5.5.6.6. establece entre las Obligaciones de los depositarios provisionales. A los depositarios provisionales les serán exigibles las obligaciones contenidas en la Metodología de Administración del FRISCO, dentro de los 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. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración.***
***7. Presentar la rendición final de cuentas al terminar el depósito provisional.***
***10. Reportar la existencia de perturbaciones, ocupaciones o invasiones que a cualquier título recaigan sobre los bienes al administrador del FRISCO, para que, en coordinación con las autoridades policivas, se adopten las medidas pertinentes, e instaurar las acciones que a ello hubiere lugar.***
***11. Constituir una garantía a favor del Administrador del FRISCO que garantice el cumplimiento de sus obligaciones y que ampare el manejo de los dineros recaudados en desarrollo de su gestión.***
*14. Informar y/o denunciar, inmediatamente a su ocurrencia, los hechos y circunstancias que afecten el cumplimiento de sus obligaciones.*
*15. Permitir al Administrador del FRISCO, en todo momento, la revisión y auditoría sobre la administración de los bienes entregados y suministrar toda la información que le sea requerida.*
*23. Permitir al Administrador del FRISCO, en todo momento, la revisión, supervisión y seguimiento sobre la administración de los bienes entregados y suministrar toda la información que le sea requerida.*
26. Cumplir las demás obligaciones que la ley le imponga como depositario provisional, tales como las normas sustanciales y procedimentales, que regulan la actividad de los auxiliares judiciales y/o secuestres."
(Modificado por el Art. 20 del Decreto 1760 de 2019)

**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.
*(Art. 1, Decreto 2136 de 2015)*
La 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., establece en su articulado:
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. (…)"*

**La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO**[94] establece en el numeral *"2.3 Enajenación de Activos y Determinación del Precio Base de Venta*
*Para la enajenación de activos, según lo establecido en el artículo 2.5.5.3.1.6. del Decreto 1068 de 2015, se cumplirán los siguientes procedimientos (Modificado en Sesión No. 257 del 31 de octubre del 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S):*

*2.4 Precio Base de Venta (…)*
*Donde las variables a tener en cuenta para la comercialización de bienes Muebles e Inmuebles son:*

*Avalúo comercial: Corresponde al valor del mercado del bien según sus características. Es decir, el valor comercial dado a un bien por una persona natural o jurídica especializada e inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), de conformidad con la reglamentación vigente, o calculada según metodología aprobada por la SAE.*

***Los bienes objeto de enajenación deberán contar con el avalúo comercial, el cual tendrá una vigencia de 3 años y se actualizará anualmente con el reajuste anual adoptado por el Gobierno Nacional. En el evento en que existan circunstancias ajenas al Administrador del FRISCO que impidan el acceso al inmueble, podrá efectuarse el avalúo teniendo en cuenta los precios de referencia del mercado.***
*Ingresos: Se entiende como ingreso a la productividad generada por el activo a comercializar, generalmente corresponde al valor del canon de arrendamiento, su valorización, peso adquirido en el caso de semovientes etc."*

**En el Numeral 5.5. establece entre las *Obligaciones de los Depositarios Provisionales, Mandatarios y Liquidadores: (…)***
*32. Identificar los activos que estén enmarcados en una de las causales de enajenación temprana definidas por el artículo 24 de la ley 1849 de 2017, e informar a través de la documentación que sustente dicha condición. En todo caso se deberán seguir ejerciendo acciones administrativas en busca de la productividad de los activos, así estos se encuentren aprobados para enajenación temprana.*

***5.5.1 Obligaciones Especiales para Depositarios Provisionales respecto de la Administración de Inmuebles** (Modificado en Sesión No. 167 del 06 de febrero de 2019 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.)*
*1.El Informe de Gestión y Contable debe ser actualizado y remitido mensualmente dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes en el formato y/o en la herramienta tecnológica bajo los parámetros que establezca la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE.*
***2. Los estimados de renta deberán ser realizados por el depositario provisional conforme lo establece la Metodología de Administración y la normatividad legal vigente, los cuales deben ser aprobados por la Sociedad de Activos Especiales.***
***4. Solicitar programar diligencia de desalojo y caracterizar la población.***

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

*6. Desarrollar mínimo, para los bienes productivos, una visita semestral de verificación al inmueble haciendo una revisión a la infraestructura y los estados de cuenta.* ***Para bienes no productivos la visita se realizará mínimo una vez cada tres meses. En ambos casos deberá presentar a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. un informe dejando constancia de las visitas efectuadas. (Modificado en Sesión No. 253 del 31 de julio de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.)***

*10. El Depositario Provisional debe adelantar todas las gestiones tendientes y necesarias para la conservación y mantenimiento de los bienes inmuebles entregados para su administración. Los bienes recibidos por el depositario que se encuentren desocupados serán su responsabilidad. Cualquier invasión, ocupación ilegal sobre estos, debe ser resuelta por el depositario sin cargar a la productividad de los mismos, los gastos en que deba incurrir para su recuperación.*

***5.6 De las causales de exclusión de los Depositarios Provisionales y Liquidadores***

*Serán excluidos automáticamente y reasignados los activos cuando se presenten las siguientes circunstancias:*

*1. Por incumplimiento de las obligaciones impuestas en el acto administrativo de su nombramiento o asignación como Depositario provisional de bienes y en las disposiciones legales.*

***3. No presentación de informes por más de tres meses para el caso de bienes muebles e inmuebles*** *y un trimestre en el caso de sociedades, o incumplimiento de los cronogramas en el caso de liquidadores.*

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[95], además contiene los siguientes procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la SAE.

**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. (…)''*

**Procedimiento solicitud de inicio de acciones legales para ocupantes ilegales Proceso de Alistamiento de Activos Diagnóstico y Preparación De Activos P-DP2-206 Versión 1 - 19/10/2020[96] para:**

*"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 deposito 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**

---

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

96 "¿Cuál es la aplicación del procedimiento?
*Este procedimiento aplica para todos los casos en los cuales se evidencie un ocupante irregular que no manifiesta interés en legalizar o normalizar su ocupación en el marco del proceso de legalización o reconocimiento de su ocupación.*

*Inicia con el resultado de las visitas de inspección programadas para la validación del bien y/o por diligencia de secuestro, en las que se halle un ocupante irregular junto con el alistamiento para el inicio de acciones legales por parte de la regional y finaliza* ***con la verificación y proyección de los recursos dejados de percibir por el ocupante ilegal mediante Juramento Estimatorio y la solicitud de acciones legales a las que haya lugar."***

**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. (…)"*

Procedimiento Ejercicio de la Función de Policía Administrativa para la Recuperación de Activos Proceso Diagnóstico y Alistamiento- **Código**: PR-DA-001, última versión la No 8.

**Lineamientos operativos "**La acción de desalojo aplica sobre los bienes que se encuentren en situación de tenencia o usufructo irregular, es decir, por personas que no posean un justo título y/o autorización emanada de SAE S.A.S o un depositario adscrito".

**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**. Además, de ser actualizado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que le resulte aplicable.**

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 de priorización:
*"**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 s**erán las responsables de determinar los activos presuntamente aptos para comercializar e impulsar el inicio del procedimiento de alistamiento teniendo en cuenta:***
*o 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 avaluó 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. (…)"*

Por último, en relación con los procedimientos aplicables al presente caso, la SAE aprobó el **Procedimiento de Avalúo de Bienes Inmuebles Proceso De Alistamiento De Activos Macroproceso Diagnóstico Y Alistamiento- P-DP2-047 Versión 6 – 30/08/2021.**

**Establece entre sus políticas:**

*"La SAE debe contar en todos los casos de enajenación de los Bienes del FRISCO con avalúo o valoración comercial, el cual se podrá efectuar mediante la selección y contratación de un tercero especializado, de acuerdo a este procedimiento y, en los casos que se indican a continuación, conforme a las siguientes reglas generales:*
*a. Bienes Inmuebles: Debe contar con el avalúo catastral y el avalúo comercial, este último debe estar a cargo de una persona especializada inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, de conformidad con la reglamentación".*
*5.1. Metodología utilizada para avalúos de referencia*
*La metodología debe ser aplicada según los 4 diferentes métodos de estimación contenidos en la* ***resolución 620 de 2008*** *y tiene como objetivo la estimación de valores comerciales de bienes inmuebles a los cuales no se tiene acceso por diferentes situaciones (micro tráfico, riesgo de ruina, difícil administración, inseguridad y ocupación).*
*Actividades:*

*(…)* ***1. Clasificar el listado de los inmuebles***
*El funcionario asignado por (…) Gerencia de Inmuebles Urbanos procede a realizar la clasificación de los inmuebles que no tienen avalúo o el avalúo se encuentra desactualizado a través del reporte generado en el aplicativo misional SIGMA. Responsable: Gerencia de Inmuebles Urbanos[97]. y Gerencia de Inmuebles Rurales (…)*
***7. Seleccionar la firma avaluadora***
*Con la información de los bienes, se procede a seleccionar la firma avaluadora que realizará el avalúo a los bienes, el cual estará a cargo de una firma o persona especializada inscrita en el Registro abierto de Avaluadores. Responsable: Gerencia Técnica.*
***8. Solicitar apoyo a la Gerencia regional***
*El funcionario asignado por la Gerencia técnica, según corresponda, solicita a la Gerencia regional, a través de correo electrónico, los datos de contacto de la persona que habita el inmueble. (…)" Responsable: Gerencia Técnica (…).*

**Inmueble con FMI 50N-204707.**

Este inmueble es un activo no social ubicado en Bogotá D.C., en la carrera 80 No 175-60[98], con un área de terreno de 3,459[99] m² y área construida de 1760 m²[100], con un avalúo catastral para el año 2025 de $8.851.166.000, con fecha de registro del activo en los inventarios de la SAE del 28 de junio de 2013. No registra en el FMI que se haya constituido en propiedad horizontal, estrato 6, barrio Santa Bárbara, conjunto residencial san Fernando, es una zona residencial exclusiva y alta valorización.

La medida de embargo y secuestro se materializó el 17 de marzo de 2005, dentro del proceso de extinción de dominio Radicado No. 931 y fue declarado extinto con la sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá el 25 de marzo de 2021 y Adicionada el 30 de julio de 2021, cobraron ejecutoria el día 23 de agosto de 2021.

[97] Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos.
[98] Dirección MZ 2 D TV 72 182 90 LT 7
[99] Dato registrado en las bases de inventarios de la SAE, el cual coincide con la consulta en el VUR del respectivo FMI.
[100] Información tomada de la base de los inventarios de la SAE suministrada a la CGR.

Se registró la tradición a favor del Estado a través del FRISCO, el 13 de octubre de 2023[101], según consta en el Certificado de Tradición y Libertad expedido el 4 de agosto de 2025.

Este inmueble fue entregado en depósito provisional a la sociedad B e I R Ltda[102] con Nit 900.040.066-1, según Resolución No 1649 del 29 de diciembre de 2017 y acta de posesión No 026 del 21 de enero de 2019, siendo removida de la calidad de depositario provisional de varios inmuebles entre otros el del FMI 50N-204707 con la Resolución No 395[103] del 21 de junio de 2024 emitida por la SAE[104].

En la parte resolutiva del anterior acto administrativo se dispone:

***"ARTÍCULO TERCERO. RENDICIÓN DE CUENTAS:*** *el Depositario Provisional removido deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión* ***dentro de los quince (15) días calendario****, una vez notificado el presente acto administrativo, sobre las cuales se adelantará su respectiva revisión y validación por el área competente, so pena de que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. inicie las acciones legales correspondientes (…):*

*En la rendición de cuentas deberán incluir como mínimo lo siguiente:*
*1. Relación del inventario de bienes recibidos y bienes que entrega con la rendición de cuentas.*
*2. Justificar, con los soportes necesarios, las cuentas de su gestión administrativa y presentar, los respectivos estados financieros, certificados por el contador público, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2649 y 2650 de 1993, y las que modifiquen y adicionen en el trámite de la información financiera.*
*3. Acreditar el pago de impuestos, tasas, contribuciones parafiscales y demás ordenadas en la ley o los reglamentos".*

***ARTÍCULO CUARTO. ORDENAR LA ENTREGA:*** *real, material y documental de los activos objeto del presente acto administrativo por parte del Depositario Provisional removido a quien designe la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. mediante acta de entrega suscrita por las partes detallando el estado de cada uno de los activos, (…)* ***dentro de los quince (15) días siguientes a su suscripción.***

***PARÁGRAFO:*** *En caso de renuencia por parte del Depositario Provisional para hacer la entrega efectiva de los bienes al administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO cuando este lo determine, la Sociedad de Activos*

---

[101]" *ANOTACION: Nro 28 Fecha: 13-10-2023 Radicación: 2023-64080*

*Doc: OFICIO 1507 del 2022-07-13 00:00:00 JUZGADO PRIMERO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCION DE DOMINIO de*
*BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $*
*ESPECIFICACION: 0142 EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO SEGUN FALLO DE 25-03-21 POR LA SALA DE EXTINCION DE*
*DOMINIO DEL TRIBUNAL DE BOGOTA. (EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO)*
*PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)*
*A: LA NACION A TRAVES DEL FRISCO X"*

[102] Hoy, Bienes e Inmuebles Rojas SAS, según se indica en la Resolución No. 395 de 2024.

[103] *"Por medio de la cual se remueve de unos activos y se excluye del Registro a un Depositario Provisional"*

[104] Entre otras razones se argumenta en la Resolución: "*Que una vez verificada la información en las bases de datos de la Entidad, así como del seguimiento realizado por la Gerencia de Inmuebles Urbanos, hoy Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos de esta Sociedad, se identificó que, conforme a las actividades desarrolladas por* ***B E I R S.A.S*** *identificada con NIT 900.040.066 -* ***1, incumplió con la obligación de "Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración****", establecida en el numeral 4 del artículo 2.5.5.6.6 del Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015. Asimismo, se evidencia que a corte al treinta y uno (31) de julio de 2023 contaba con visitas vencidas sobre predios asignados y entregados****. De igual forma, no realizó la renovación de póliza de cumplimiento de disposiciones legales de la Resolución 3598 del 26 de abril de 2018, la cual le fue comunicada mediante correo electrónico del veintidós (22) de diciembre de 2022, con el radicado ORFEO N° 20221020297901".***

*Especiales S.A.S., podrá ejercer sus facultades de policía administrativa para la recuperación de estos*.

No obstante lo anterior, el acta de retoma unilateral del inmueble por parte de la SAE se realiza hasta el **31 de julio de 2025**[105].

Se evidenció que la SAE, ni directamente ni a través del depositario provisional designado para la administración del inmueble, ha adelantado las acciones administrativas necesarias para gestionar el desalojo de los ocupantes irregulares y lograr la recuperación material del bien. Este se encuentra ocupado de manera ilegal, conforme se constató durante la visita realizada por la Contraloría General de la República (CGR)[106]. En dicha visita el portero del conjunto, quien atendió la misma, sin permitir el ingreso al inmueble ni abrir la puerta de acceso, sino desde su puesto de trabajo, manifestó que: *"quienes habitan el inmueble llevan allí **más de 22 años".*** En consecuencia, el ocupante ha venido explotando y usufructuando el bien sin que por parte de la SAE se evidencien las gestiones mínimas orientadas a la normalización o legalización de la ocupación, o en su defecto, la ejecución del respectivo desalojo y las consecuentes acciones legales.

**Imágenes de la visita fiscal**







Fuente: Acta de visita realizada el 21 de octubre de 2025.

**Tampoco el inmueble cuenta con estimado de renta ni avaluó comercial**; ni estudios y/o análisis de la procedencia de las causales de enajenación temprana durante el proceso de extinción de dominio; como tampoco, una vez quedó en firme la sentencia mediante la cual se decretó la extinción de dominio del inmueble citado y se ordenó la tradición de esta a la Nación a través del FRISCO, es decir, el 13 de julio de 2022, se emprendieron las acciones de revisión técnica, jurídica o administrativa para evaluar su viabilidad para ser comercializado y/o actividades de promoción para arrendarlo, y lograr ingresos y por ende la productividad del inmueble.

Además, de la solicitud realizada por el ente de control respecto a las visitas realizadas al inmueble durante las vigencias auditadas sólo se remitió el acta de la visita realizada **el 6 de febrero de 2024,** por un funcionario de la SAE. En las observaciones del acta se indica:

[105] Llama la atención que se indica que entrega es la Inmobiliaria Alianza Group.
[106] El día 21 de octubre de 2025, con el acompañamiento de funcionarios de la SAE. Quienes durante la visita le hicieron entrega a la persona que atendió la visita de una comunicación para que fuera entregada al ocupante ilegal notificándolo por última vez de la entrega voluntaria del inmueble so pena de proceder con el desalojo y advirtiéndole además de las acciones civiles extracontractuales con el propósito de cobrar los dineros dejados de percibir por la ocupación irregular del inmueble y las acciones penales a que haya lugar.

*"Dirección KR 80 No 175-60 (…) SE REALIZA VISITA A EL PREDIO CON FUNCIONARIOS DE LA POLICIA NACIONAL ACTUALMENTE SE ENCUENTRA OCUPADO SEGÚN LO INFORMADO POR EL TODERO DEL CONJUNTO EL LOTE ESTA SIENDO OCUPADO POR EL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO SE RECOMIENDA DESALOJO".* Se indica que el depositario es Inmobiliaria O F SAS.

Igualmente, solicitados los informes de gestión del depositario provisional correspondientes a los años 2023 al 2025. Según la respuesta al Numeral 1.4, de la comunicación AG8.1-04, dada con el radicado No. 20251080276751 remitida por la SAE, no presentó informes de gestión durante las vigencias 2023 y 2024.

Así como tampoco a la fecha ha presentado informe de rendición de cuentas. No obstante que la Resolución No 395 del 21 de junio de 2024 dispone que esta debe realizarse dentro de los quince días calendario a la notificación del acto administrativo de la remoción.

Teniendo en cuenta que la SAE, a pesar de haber tenido la administración del inmueble desde el año 2013 a octubre de 2025 no reporta ningún ingreso[107], según el certificado de productividad; por lo tanto, evidenciando que el inmueble ha venido siendo ocupado y usufructuado de manera irregular por particulares, sin que se haya realizado el desalojo, se procede a aplicar lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, referente a los arrendamientos de vivienda urbana, como criterio técnico para la determinación del canon estimado de arrendamiento, teniendo en cuenta que la SAE tampoco ha realizado el estimado de renta ni el avalúo comercial del inmueble desatendiendo la normativa, metodología de administración del FRISCO, los procesos y los procedimientos descritos en este hallazgo.

En consecuencia, tomando como base el avalúo catastral vigente reportado por valor de **$8.851.166.000**, y aplicando el porcentaje del **1%** mensual previsto en dicha normativa, el canon estimado de arrendamiento se calcularía en **$88.511.660** mensuales.

Así las cosas, los recursos que han dejado de ingresar al FRISCO, por la deficiente e inoportuna administración del inmueble por la SAE y el Depositario, ascienden a **$2.124.279.840**, suma que corresponde a la renta que el estado ha dejado de percibir entre el **13 de octubre de 2023**, fecha en que se registró la sentencia de extinción de dominio en el respectivo FMI, quedando titular el Estado a través del Frisco del inmueble, y el **13 de octubre de 2025**, periodo durante el cual el ocupante irregular ha continuado usufructuando y explotando el inmueble, sin que la SAE realice acciones efectivas para recuperar el bien, este cálculo del detrimento patrimonial podría extender, teniendo en cuenta el tiempo de ocupación del inmueble sin productividad.

La falta de actuación por parte de la SAE[108] y del depositario provisional frente al desalojo de los ocupantes irregulares, situación que persiste desde hace más de una década, constituye una **omisión administrativa** que ha generado una **lesión al patrimonio público**, conforme a lo previsto en los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000, en cuantía de

[107] Registra una comisión por $86.400

[108] Por la ubicación del inmueble la responsabilidad de la adecuada y correcta administración de este, inicialmente es del Director Regional Centro Oriente (antes de la Resolución 114 y 300 de 2024, Gerente Regional Centro Oriente)

**$2.124.279.840, correspondiente a las rentas y/o ingresos que e**l estado ha dejado de percibir por el uso y explotación económica del inmueble.

Dicha omisión contraviene los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, en especial los de eficacia y celeridad, así como la metodología y los procedimientos para la administración de los bienes del Frisco. Esta situación ha conllevado a la **improductividad del bien** e incide negativamente en el cumplimiento de los **fines sociales previstos en la Ley 1708 de 2014**.

El hallazgo se presenta con connotación fiscal en cuantía de **$2.124.279.840** y presunto alcance disciplinario al tenor de lo dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

**Respuesta de la Entidad:**

Mediante la comunicación No 20251000344441 del 11 de noviembre de 2025, la SAE dio respuesta a lo observado con relación al inmueble con FMI No. 50N-**204707**, así:

" *(…) Frente a la situación presentada con el Depositario Provisional asignado al predio, se informa que, mediante acta del 14 de agosto de 2023, se llevó a cabo sesión del Comité de Depositarios, en la cual se solicitó la remoción y exclusión del registro de Depositarios Provisionales de la sociedad (…)*

*Dicha decisión se fundamentó en las siguientes consideraciones:*

- *De conformidad con la sección 5.6 de la Metodología de administración de los bienes del Frisco:*

*a) causal 1: "No presentación de informes por más de tres meses para el caso de bienes muebles e inmuebles"*
*b) causal 13: "Negarse a adoptar y/o ejecutar los procedimientos que para la administración de los activos expida la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (…)" No presentación de informes por más de tres meses para el caso de bienes muebles e inmuebles.*

- *Terminación del depósito provisional al depositario provisional (…), de conformidad con la sección 5.6.1 de la Metodología de administración de los bienes del Frisco:*

*a) causal 2: "incumplimiento de las obligaciones impuestas en el acto administrativo de su nombramiento o asignación como Depositario provisional de bienes y en las disposiciones legales. (…)" ;*
*b) Causal 6: "Cuando a criterio de la entidad, la administración de los bienes no es ejercida con la probidad necesaria".*
*c) Causal 7: "Por exclusión del registro de depositarios provisionales, mandatarios y liquidadores".*

*Una vez sometido a consideración del Comité y a votación, los miembros aprobaron la remoción y exclusión del registro al depositario provisional (…) y la Terminación del depósito provisional al depositario provisional (…)*

*De acuerdo con lo anterior, por parte de la Gerencia de Depositarios, Mandatarios y Liquidadores se realizaron las gestiones a las que había lugar toda vez que bajo el entendido de la no presentación de informes de gestión* ***se constituyó incumplimiento por parte del depositario provisional (…)***

*La decisión fue formalizada mediante Resolución 395 de 2024 a través de la cual se removió y se excluyó del registro de depositarios a (…) del registro de depositarios provisionales.*

*Ahora bien, desde la **Dirección Territorial Centro Oriente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S**. se han adelantado gestiones administrativas y operativas conforme a los principios del Artículo 209 de la Constitución Política, que dispone: (…) igualmente, aquellas orientadas a la normalización de la ocupación irregular y a la generación de productividad del activo, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley 1708 de 2014, el Decreto 1068 de 2015 y la Metodología de Administración del FRISCO*

*En desarrollo de estas acciones se tienen: **Retoma y control físico:***

- *Se realizó visita técnica al inmueble el **06 de febrero de 2024**, en compañía de la Policía Nacional, notificando al ocupante irregular mediante comunicación persuasiva sobre la obligación de entrega voluntaria del bien y las consecuencias legales en caso de incumplimiento, conforme al Protocolo de Desalojos (P-DP1-042) y al procedimiento PR-DA001.*

- *Se realizó visita técnica al inmueble el **21 de octubre de 2025,** en compañía de la CGR, notificando al ocupante irregular mediante comunicación persuasiva sobre la obligación de entrega voluntaria del bien y las consecuencias legales en caso de incumplimiento, conforme al Protocolo de Desalojos (P-DP1-042) y al procedimiento PR-DA001.*

- *Se gestionó el canal de comunicación entre el ocupante y la Dirección Comercial de la SAE S.A.S., dando trámite a la solicitud presentada por el apoderado del ocupante (**correo del 22 de octubre de 2025),** en la que manifestó interés en presentar oferta de compra del inmueble. Esta solicitud fue remitida el 30 de octubre de 2025 a la Dirección Comercial, quien asignó funcionario para el acercamiento y envío de información del activo el 04 de noviembre de 2025, en cumplimiento del proceso de alistamiento y comercialización previsto en la Metodología SAE.*

*Estas actuaciones evidencian que la SAE S.A.S., ha cumplido con su función de gestionar las solicitudes del ocupante en concordancia con el artículo 209 de la Constitución (principios de eficacia y celeridad) y con las obligaciones establecidas en la Resolución 300 de 2024 y la 160 del 2025, para las Direcciones Territoriales.*

*Sin perjuicio de lo anterior, es importante indicar que en atención al contrato de prestación de servicios No. 063-2025 suscrito entre la SAE S.A.S. y ACTIVOS (…) S.A.S., el inmueble en cuestión se encuentra en proceso de alistamiento para ser entregado a la misma, con el fin de que se realicen las actividades de comercialización.*

*Evidencia*

- *Acta de visita del 06 de febrero de 2024 con acompañamiento de Policía Nacional.*
- *Acta de visita del 21 de octubre de 2025 con acompañamiento de Policía Nacional.*
- *Comunicación persuasiva entregada al portero para el ocupante.*
- *Correo electrónico del 22 de octubre de 2025 con solicitud de compra del inmueble.*
- *Radicación interna del 30 de octubre de 2025 remitiendo la solicitud a la Dirección Comercial.*
- *Correo del 04 de noviembre de 2025 enviado por la Dirección Comercial al interesado con información del inmueble.*

*Estas actuaciones evidencian el cumplimiento de nuestras funciones para garantizar la administración eficiente del activo, en concordancia con los principios de transparencia, eficacia y responsabilidad fiscal. (…)".*

**Análisis de la Respuesta:**

La entidad inicia su respuesta con una descripción de las actuaciones adelantadas respecto del depositario provisional que administró el inmueble desde el año 2019, actuaciones que culminaron con su remoción y exclusión del registro de depositarios, conforme a lo establecido en la Resolución 395 emitida por la SAE, el **21 de junio de 2024**. No obstante, dichas decisiones confirman el incumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del depositario, en la medida en que, entre otros aspectos, no ejecutó los procedimientos definidos en la metodología para la administración de los bienes del FRISCO y omitió la presentación oportuna de los informes de gestión.

En consecuencia, se evidencia que la entidad no adelantó las actuaciones pertinentes de seguimiento y control oportunamente frente a los incumplimientos advertidos, lo que ha conllevado que el inmueble este siendo usufructuado y explotado económicamente por ocupantes desde hace más de 10 años, sin que se realicen gestiones eficientes y oportunas para proceder al desalojo o normalización de la ocupación irregular.

Sólo se aporta el acta de visita del 6 de febrero de 2024, en la cual se señala que se entregó al ocupante una comunicación persuasiva sobre las consecuencias legales de no entregar el inmueble. No obstante se permitió que el ocupante continuara en posesión del bien, sin actuar de manera diligente e inmediata, a sabiendas del tiempo que lleva la ocupación, y tratándose de un inmueble extinto, ubicado en un sector exclusivo de Bogotá (estrato 6) y con un valor catastral significativo, lo que ha generado la pérdida de los recursos que podrían derivarse de su adecuada administración y aprovechamiento económico, afectando directamente la rentabilidad y sostenibilidad de un activo perteneciente al Estado.

Respecto de las demás omisiones por parte de la SAE y del depositario provisional mencionado, relacionadas con la falta de elaboración del estimado de renta, del avalúo comercial y de las acciones de alistamiento jurídico, administrativo y técnico; así como con la ausencia de gestiones de promoción para su comercialización antes de la visita al inmueble realizada por la CGR —esto es, antes del 21 de octubre de 2025—, no se aportaron pruebas ni argumentos que sustentaran lo contrario a lo observado.

Los demás documentos aportados con la respuesta a la observación corresponden a actividades que se han impulsado por la SAE después de la visita fiscal por la CGR en el marco del proceso auditor. Las cuales no desvirtúan el presunto daño al patrimonio público, ocasionado por la evidente falta de actuación de la SAE y el depositario; responsables directos de la administración y conservación del bien.

Finalmente, el procedimiento para el alistamiento jurídico e ingreso de activos extintos al sistema, identificado como P-DP2-053 versión 3 del 1 de julio de 2022, establece entre las políticas institucionales que todos los activos serán objeto de comercialización prioritaria, sin perjuicio de que puedan ser arrendados o explotados económicamente. Esta disposición busca garantizar la generación de ingresos que contribuyan al auto sostenimiento y, en lo posible, a la rentabilidad de los bienes extintos a favor de la Nación.

En conclusión, la SAE está obligada a adelantar la venta de bienes y en especial los extintos bajo su administración, dado que su función principal no es conservarlos de manera indefinida, sino gestionarlos temporalmente hasta su enajenación o entrega definitiva. Esta obligación responde a la finalidad del FRISCO, orientada a garantizar que los bienes extintos generen valor económico, cubran sus obligaciones y contribuyan al fortalecimiento de los recursos públicos mediante procesos de comercialización que aseguren su adecuada disposición y aprovechamiento en beneficio del Estado.

Por lo anterior, el hallazgo se ratifica por las razones antes descritas, manteniendo las mismas connotaciones con las que fue comunicado.

**Hallazgo Nro. 14. Inmueble con FMI 50N- 316804 (F-D)[109] Cuantía $386.384.488.**

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 2020[110] establece como principios de la vigilancia fiscal, la Eficiencia, Eficacia, Equidad, Economía, Oportunidad, Efecto disuasivo, Inoponibilidad en el acceso a la información, entre otros.

La Ley 610 de 2000[111] 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 ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público".*

El artículo 90 de la ley 1708 de 2014, *"Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio",* establece: *"Competencia y reglamentación. El Fondo para la rehabilitación, Inversión*

[109] COH_11454_2025
[110] Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal
[111] *"Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías."*

*social y lucha contra el crimen organizado (FRISCO) es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de activos especiales SAS, sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, (…)* ***con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad (…).”***

El parágrafo 6[112] del Artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, 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.*** *(…)* ***El administrador de bienes del FRISCO preservará el debido proceso para aplicar la terminación anticipada de contratos.***
***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”.***
***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.***
*(Parágrafo 7, Adicionado por el Art. 8 de la Ley 2155 de 2021).*

El artículo 99 de la Ley 1708 de 2014, establece que el *“**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 generadores de empleo.*

El Decreto 2136 del 4 de noviembre de 2015[113] 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**).
***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.*

[112] 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”* Y posteriormente **el** Parágrafo 6 de este artículo fue modificado por el Art. 207 de la Ley 2294 de 2023 (mayo 19) (PND 2022-2026).

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

*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".***
***16. Informar y/o denunciar inmediatamente, los hechos y circunstancias que afecten el cumplimiento de las obligaciones que las funciones le impongan.***
***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 Resolución 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*.", establece:

*"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.*
*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.*
*22.Ordenar el pago de las obligaciones tributarias generadas en la administración de los activos inmuebles, así como asegurar el saneamiento tributario de estos".*

**La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[114], 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*

[114] versiones 15 (05/07/2023) 16 y 17 (30/12/2023)

*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 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".*
***3.2.16 Terminación de los Contratos de Arrendamiento***
*"(…) Adicional a lo anterior también se tienen en cuenta las causales de terminación anticipada de los contratos de arrendamiento suscritos por el FRISCO las contempladas en el artículo 72 de la Ley 1955 de 2019 parágrafo 6;*
*(…) Artículo 72° MECANISMO PARA FACILITAR LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES. Adiciónese los siguientes parágrafos al artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, los cuales quedaran así: PARÁGRAFO 6°*
*a). Condiciones no acordes al mercado, de acuerdo con los estudios técnicos que para el caso determine el administrador en su Metodología.*
*b) La destinación definitiva de los Inmuebles de conformidad con lo previsto en esta Ley.*
*c) Los contratos celebrados que no se acojan a las condiciones establecidas en la metodología de administración del FRISCO (…)*
*d) Cuando el activo sea requerido para desarrollar proyectos sociales cuyos beneficiarios sean población objeto de enfoque diferencial y de especial protección constitucional. (Modificado en Sesión No. 252 del 30 de junio de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.)."*

***"5.5 De las Obligaciones de los Depositarios Provisionales, Mandatarios y Liquidadores.***
*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. (…).*
*10. Reportar la existencia de perturbaciones, ocupaciones o invasiones que a cualquier título recaigan sobre los bienes al administrador del FRISCO,* ***para que, en coordinación con las autoridades policivas, se adopten las medidas pertinentes, e instaurar las acciones que a ello hubiere lugar.***

***5.5.1 Obligaciones Especiales para Depositarios Provisionales respecto de la Administración de Inmuebles***
*(Modificado en Sesión No. 167 del 06 de febrero de 2019 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.).*
*1. El Informe de Gestión y Contable debe ser actualizado y remitido mensualmente dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes en el formato y/o en la herramienta tecnológica bajo los parámetros que establezca la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE.*

***2. Los estimados de renta deberán ser realizados por el depositario provisional conforme lo establece la Metodología de Administración y la normatividad legal vigente, los cuales deben ser aprobados por la Sociedad de Activos Especiales.***
***8. Ejecutar las acciones tendientes a alertar a los arrendatarios en la finalización de los contratos de arrendamiento y la posibilidad de realizar las prórrogas.***
***9. Sanear las obligaciones contractuales de los contratos de arrendamiento, vigilando el cumplimiento de las políticas definidas en la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO.***

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. (…)".***

En el Procedimiento de Administración de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles del Proceso de Administración Directa P-DT-1 018 versión 3 del 31 de agosto de 2017[115], la última versión es la No 5 del 29 de marzo de 2023, se incorpora dentro de las Políticas *para la administración de los bienes por parte de la SAE.*

*"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".*

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 de priorización:

*"**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.*

[115] Se incluyó la cesión y saneamiento de contratos de arrendamiento, la terminación anticipada de los contratos.

*La Vicepresidencia de bienes Muebles e Inmuebles - Gerencia de Inmuebles y la Vicepresidencia de Sociedades s**erán las responsables de determinar los activos presuntamente aptos para comercializar e impulsar el inicio del procedimiento de alistamiento teniendo en cuenta:***
*o 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 avaluó 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-316804**, declarado extinto en favor del Estado a través del FRISCO, conforme a la Sentencia del **25 de marzo de 2021** proferida por la Sala de Extinción del derecho de dominio privado del Tribunal Superior de Bogotá, registrada en la respectiva matricula inmobiliaria el **13 de octubre de 2023**[116], se observa lo siguiente:

1. A partir del análisis de la información y la visita realizada a este inmueble[117], se determinó que el **11 de marzo de 2014** se celebró el contrato de arrendamiento comercial No 6201[118] mediante el cual se concede el goce del inmueble ubicado en la **Carrera 62 No 165 A-60 en Bogotá**, a la persona natural con cédula No C.C. 79.779.091[119], **desde el día 01/01/2014 hasta el 31 de agosto de 2014**, por ocho (8) meses. ***El canon mensual inicial fue de* seis millones ochocientos noventa y seis mil quinientos cincuenta y uno moneda corriente mensuales, más IVA $ 6.896.551 (…) mensuales más IVA[120].**

El contrato se suscribió bajo las siguientes estipulaciones, entre otras: Respecto a los incrementos del precio cláusula quinta*: "Vencida la vigencia inicial de este contrato sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento* ***se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior más 4 puntos.*** *Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.*

[116] Anotación: Nro. 29 Fecha: 13-10-2023 Radicación: 2023-64080 del Registro de Tradición y Libertad expedido el 25 de agosto de 2025.
[117] La visita se realizó por la CGR con acompañamiento de trabajadores de la SAE el día 21 de octubre de 2025.
[118] Actuando como arrendador la persona jurídica con Nit. 805.014.131-8, afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. Por otra parte, este corresponde al Contrato No **3907** según la denominación actual de la SAE.
[119] El deudor solidario del contrato de arrendamiento es la persona natural con cédula de ciudadanía 102071XXXX.
[120] "*CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: (6.896.551) (…) mensuales más IVA, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden. Excepto que en la condición anterior se pacte como destinación COMERCIO, el arrendatario pagará también por cada mes al arrendador por concepto de impuestos a las ventas el monto que la ley tributaria determina (…)".*

En cuanto a las prórrogas en la cláusula octava se pactó: "*Vencida la primera vigencia de este contrato, a menos que alguna de las partes haya comunicado a la otra por correo certificado su intención de darlo por terminado, el contrato se considerará* ***prorrogado por un año más****.* ***Vencido el segundo año de vigencia las prórrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio".***

***DÉCIMA SEXTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b)*** *El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del precio dentro del término previsto en este controlo. d) Lo destinación del inmueble poro fines ilícitos o contrario o las buenas costumbres: o que representen peligro paro el inmueble o lo salubridad de sus habitantes.* ***e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador.*** *f). La no cancelación de los servicios públicos o cargo del arrendatario. g) La no cancelación del valor de las Cuotas de administración, dentro del término pactado.* ***11) Las demás previstas en la ley:***

*"DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se ' establezca ' en 'el 'inmueble no ' solo' no ' transfiere ningún 'derecho de arrendamiento al adquiriente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez* ***que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia (…)"***

*DÉCIMA NOVENA: MEJORAS:* ***No podrá el arrendatario ejecutor en el inmueble mejoras de ninguno especie excepto las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del Arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó****. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003".*

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, como administrador de los bienes del FRISCO. El anterior arrendador según este documento ejercerá las funciones como arrendador hasta el 31 de agosto de 2016.

Este inmueble incluye un lote de terreno con construcciones, zona residencial, tiene un área de 10.800 m². Dentro del inmueble se ubica una vivienda de 2 pisos de altura[121], Cobertizo de serviteca, depósitos y edificación comercial. Ubicado en la zona norte de Bogotá, Barrio Portales del Norte. Uso actual: Comercio y Servicios; De acuerdo con el informe del avalúo comercial realizado por la SAE "*Se considera de fácil comercialización por el estado físico del predio que permite su habitabilidad inmediata, y la ubicación centralizada que tiene el predio con fácil conexión con diversos puntos de la ciudad*".

Avalúo catastral del año 2022 por $27.797.700.000, Avalúos comerciales: En el año 2022 se realizó un avalúo, indica el informe del 13 de julio de 2022[122] que para enajenación temprana por $27.271.887.500. Igualmente, la SAE remite certificación *"actualización de valor metodología G-DP2-014"* del 5/5/2025, donde se fija un avalúo por $22.787.313.263[123].

[121] Según el avalúo comercial realizado por la SAE en el año 2022 esta casa tiene 296,60 metros cuadrados.
[122] Avalúo Comercial de referencia para enajenación temprana.
[123] El cual tiene vigencia hasta el 5/05/2026.

La SAE designó como depositario provisional de este inmueble a la persona natural con cédula de ciudadanía No. 26.42XXXX, con la Resolución No. 721 del 11 de junio del año 2020. Obra Acta de recepción del inmueble por la depositaria del 8 de julio de 2021 en virtud del anterior acto administrativo.

Fue removida y excluida del registro de depositarios mediante la Resolución No. 105 del 20 de febrero de 2024, por incumplimiento de las obligaciones como depositaria, de varios activos administrados por la SAE, entre los cuales se relaciona el FMI 50N-316804. No obra acta de retoma del inmueble por parte de la SAE[124]. La SAE con comunicación 20251000325601 en respuesta a la solicitud con radicado 2025EE218731 confirmó que: *"(…) la retoma del inmueble aún no se ha materializado, por lo que no se cuenta con el acta de recepción correspondiente".*

La Resolución No 105 de 2024, mediante la cual es removida la depositaria sustenta esta decisión en razón a las siguientes causales:
*"5.6 De las causales de exclusión de los Depositarios Provisionales y Liquidadores. Serán excluidos automáticamente y reasignados los activos cuando se presenten las siguientes circunstancias: (…)*
*1. Por incumplimiento de las obligaciones impuestas en el acto administrativo de su nombramiento o asignación como Depositario provisional de bienes y en las disposiciones legales. (…)*
*3. No presentación de informes por más de tres meses para el caso de bienes muebles e inmuebles y un trimestre en el caso de sociedades, o incumplimiento de los cronogramas en el caso de liquidadores. (…)*
*15. Negarse a adoptar y/o ejecutar los procedimientos que para la administración de los activos expida la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (…)*
*"5.6.1 Terminación del Depósito Provisional (…)*
*2. Cuando a criterio de la entidad, la administración de los bienes no es ejercida con la probidad necesaria. (…)"*

Respecto al informe de rendición final de cuentas de la depositaria, la SAE con comunicación del 31 de octubre de 2025 en respuesta al requerimiento No. 2025EE0231208, informó: "*el proceso de Rendición de cuentas frente al inmueble identificado con FMI 50N-316804 aún se encuentra en curso, vigente y en gestiones de intercambio de información con la depositaria":*

Se evidencia que la SAE no realizó el proceso de saneamiento del contrato conforme a la metodología del FRISCO, ni desplegó ninguna actividad para realizar el estimado de renta de acuerdo con el procedimiento previsto en el P-DP2-046, versiones 8, 9 y 10 y tampoco se exigieron las garantías al arrendatario, teniendo en cuenta que este contrato se había celebrado antes de septiembre de 2014 y requería el respectivo saneamiento.

Tampoco, la SAE adelantó las acciones administrativas y legales de manera diligente para iniciar el proceso de terminación del contrato conforme a las causales previstas en la cláusula décima sexta del contrato *"causales de terminación (…) literales a) y e)*, teniendo conocimiento que el arrendatario venía subarrendando el inmueble para distintos negocios, y haciendo reparaciones en este; según consta en las actas de las distintas visitas realizadas por el depositario y por funcionarios de la SAE; y cuyas actuaciones fueron constatadas durante la visita de la CGR.

[124] Al respecto obran correos de la SAE enviados a la depositaria del 4 y 27 de marzo de 2025 relacionados con trámites para el proceso de retoma de los inmuebles a cargo de la misma, incluyendo el de este Folio de Matricula Inmobiliaria.

Así desde la visita **del 14 de enero de 2020**[125]**,** realizada por un técnico de la SAE, se indica en las observaciones: "*Se trata de un lote de terreno el cual cuenta con 18 unidades económicas ocupadas por subarrendatarios del señor Rigoberto" y se relacionan estas, en algunas se indica cuanto se paga de arriendo. En el momento de la visita no se encontraba el arrendatario, se realizó la validación de las 18 unidades económicas descritas anteriormente el cual se evidencia que la mayoría de los ocupantes cancelan un canon de arrendamiento al señor (…). Por lo cual se evidencia que el inmueble se encuentra subarrendando y se está incumpliendo la cláusula decimosexta causales terminación de contrato". (…) Se solicita realizar estimado de renta por unidad económica y legalizar la ocupación por la misma unidad económica. * Se solicita realizar el saneamiento administrativo y la verificación del contrato 3987 con lo anteriormente expuesto"*. Y desde allí se relacionan las siguientes unidades económicas que operan en el inmueble:

*"1. Fruver la cosecha campesina, el cual no dan información.2. construcción en material al lado del Fruver no se encuentra nadie. 3. Almacén y carnes frías, ocupado por el señor (…) celular 310301XXX cancela un canon de arrendamiento por un valor de $ 2'100.000.4. Bar, fui atendido por el señor (…) Celular 3212603XX cancela un canon de arrendamiento mensual por un valor de $ 2'200.000.5. local venta de chorizos, ocupado por la señora (…) celular 3174652XXX el cual cancela un canon de arrendamiento por un valor de $ 400.000 mensuales.6. local cigarrería, lo ocupa el señor (…), celular 3102180XXX, el cual paga u canon de arrendamiento por $ 350.000. 7. local esquinero Food truck, se observan 7 casetas en el momento de la visita no se encuentra abierto. 8. Vivienda de dos pisos dentro del lote, el guarda de seguridad no da información. 9. Montallantas, administrado por el señor (…) celular 312316XXX, quien indica ser un empleado. 10. Bodega puerta gris, en el momento de la visita no se encuentra nadie. 11. Bodega ocupada por el arrendatario, no dan más información los empleados. 12. Canchas futbol 5 paso fino celular 310214XXX, en el momento de la visita no se encontraban abiertas. 13. local pintura y latonería, atendido por el señor (…) celular 3176380XXX informa pagar un canon de arrendamiento por un valor de $ 460.000. 14. bodega de andamios sin información. 15. bodega ocupada por el señor (...) celular 310862XXX quien indica pagar un canon de arredamiento por un valor de $ 700.000. 16. parqueadero Administrado por el arrendatario. 17. bodega guardan un vehículo, no se encontraba nadie en el momento de la visita.18. Caseta pollos, se observa un espacio donde se encuentran pollos y gallinas".*

- Acta de visita realizada por la depositaria que indica septiembre de 2022, suscrita por la misma (casi completamente vacía y sin que evidencie ningún registro y observación de fondo).
- Acta de visita del 24 de enero de 2023, realizada por la SAE, donde queda el registro de lo observado en las anteriores visitas.

Respecto a las acciones emprendidas por la SAE frente al subarriendo respondió:

*"Así las cosas, el inmueble si tiene una relación contractual vigente, empero de la lectura del mismo no se lee cláusula alguna que faculte el subarriendo, cesión u otro uso diferente a la explotación comercial.*
*En ese sentido se estaría configurando un incumplimiento de la relación contractual, por lo que se procederá a perfeccionar una visita al predio con el fin de confirmar el subarriendo puesto en conocimiento. Es importante aseverar que no procede el saneamiento del contrato al no cumplirse los requisitos de la entidad.*

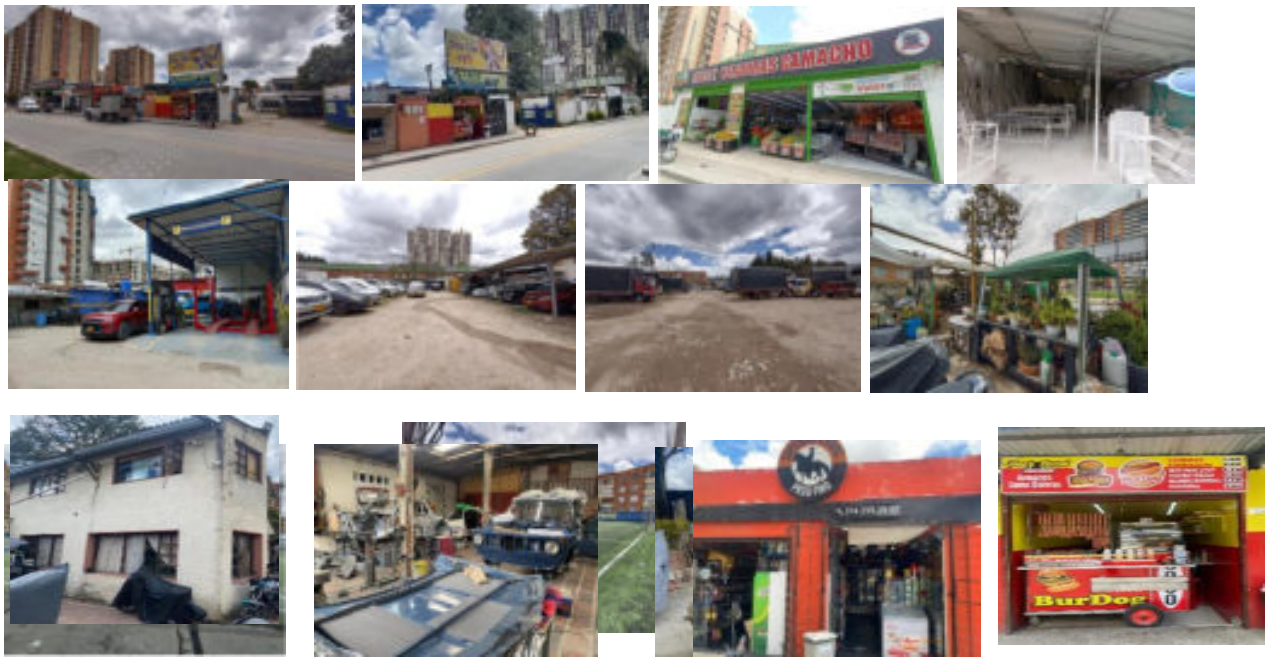
[125] En la solicitud de la Comisión de Auditoria la CGR durante el proceso auditor sólo requirió las actas de las visitas de los últimos 5 años.

*Así las cosas, una vez materializada la visita se remitirá el caso para que sea presentado a comité territorial para su terminación y de ser el caso se iniciará la legalización con los actuales ocupantes. Así mismo, es importante clarificar que es responsabilidad del arrendatario reconocer esta sociedad los perjuicios causados y los valores que por el subarriendo se han causado, por lo que se remitirá el caso a la Dirección de Asuntos Legales Misionales para que se dé el inicio de acciones a que haya lugar, sustentándose todo en la visita que se realizará en el predio en el menor tiempo posible".*

**En la visita realizada por la CGR se evidenciaron las siguientes unidades económicas y/o negocios:**

1. Parqueadero con capacidad aproximadamente de 110 a 120 vehículos y una parte destinada a motos (en el momento de la visita había unas 30 motos). Atención 24*7
2. Marmolería (funciona hace unos 8 años)
3. Canchas Sintéticas de Fútbol, en una construcción (de doble altura) donde funciona espacios para vestier, baños, venta de cerveza y snacks.
4. Negocio de ornamentación para la construcción de estructuras metálicas (conteiner)
5. Negocio de Latonería y pintura para vehículos clásicos.
6. Negocio de Latonería y pintura para vehículos tradicionales.
7. Negocio para depósitos de residuos
8. Serviteca con baño.
9. Vivero de plantas, flores y piezas de barro.
10. Carnicería (fama)
11. Fruver
12. BAR
13. Cigarrería
14. Negocio para venta de chorizos artesanales
15. Negocio para venta de chorizos tradicionales
16. Bodega de flores al pie de la serviteca.

**Imágenes de visita Inmueble FMI 50N-316804**



Fuente: Imágenes tomadas durante la visita al inmueble, el 21 de octubre de 2025.

En general, aunque de acuerdo con lo manifestado por el arrendatario en la visita algunos de estos negocios llevan 14 a 10 años (por ejemplo, el Fruver o la fama y/o carnicería); otros, 8, 5 y 3 años, informó el arrendatario que fueron formalizados en el año 2024[126]. Estos contratos son denominados de: "*alianza estratégica comercial*", están suscritos en diferentes fechas y el valor que se le paga a la persona que tiene la calidad de arrendatario, pero que funge en estos contratos como *"tenente y custodio (Comodato)"* es decir, la persona natural con cédula No. No. 79.779.091, varía de acuerdo al negocio y/o unidad económica.

Los contratos de alianza estratégica comercial en general tienen el mismo clausulado: A continuación, se transcriben algunos apartes de estos. Para el caso ilustrativo se toma el suscrito para el funcionamiento del FRUVER.

*"Contrato de alianza estratégica comercial, por una parte (…), mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.77XXXX de la ciudad de Bogotá, (…) actuando en calidad de tenente y custodio (Comodato) del predio ubicado en Bogotá en la dirección carrera 62 calle 165 A 64 denominada el PARQUEDEADERO PASO FINO.*

*Por otra parte, (...) quien para efectos de este contrato ejercerá funciones en una porción del predio generando utilidades en lo que denominaremos FRUVER. (…)*
*PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO, constituir una relación comercial entre las partes que desean lograr beneficios mutuos con la intención de garantizar una prestación de servicio para con la sociedad del sector y en pro de las necesidades y resguardo del predio, respetando los siguientes parámetros, cláusulas, parágrafos, sustantivos y pretensiones dentro de este contrato. (…)*

*QUINTA: RECONOCIMIENTO ONEROSO. Las partes entienden que al ser un resguardo de un terreno perteneciente al estado no es susceptible a enajenación o a pertenencia por prescripción adquisitiva, ni demás estipulantes por la Ley. La figura comodato establece la ilegalidad de un arrendamiento, mas no impide el ejercicio de generar un usufructo y sus beneficios tales como el generar ingresos por el aprovechamiento del espacio, toda vez que no se comentan ilegalidades en el mismo, ni afectaciones a la sociedad.*

*Siendo una obligación del tenente velar por los derechos del predio en custodia se pone a disposición una porción del mismo, dando vida a esta alianza estratégica comercial obligando al señor (...) a pagar una suma de $5.400.000 moneda corriente los días 01 al 05 de cada mes, con el fin de salvaguardar la seguridad privada, impuestos, servicios, gozo laboral del tenente y demás menesteres para el resguardo del predio.*

*Basado en lo anterior, es necesario dejar en conocimiento de las partes que el estado realiza un incremento anual en el arriendo por concepto del terreno entregado en comodato al señor ROO, por esta razón el comodatario está en la potestad de incrementar anualmente el valor pactado entre las partes en el párrafo anterior en un porcentaje igual o mayor al incremento del IPC (3,60), más dos puntos, basados según la estadísticas hechas y permitidas por el (…)DANE, el cual equivale a un total del 5.60%."*

De la revisión y análisis de cada uno de los contratos suscritos por el arrendatario se establece que los recursos que el arrendatario ha obtenido de manera irregular por

[126] Durante la visita se tomaron copia de algunos de estos contratos; otros estaban en minuta sin la firma aún de los obligados; y otros no se pudieron obtener.

subarrendar un bien extinto, sin las respectivas autorizaciones constituyen un daño al patrimonio público por la cuantía de **$386.384.488**, por cuanto representan unos ingresos no percibidos para el Estado a través de Frisco, y un uso indebido de un bien estatal. Lo anterior ocasionado por las omisiones de la SAE y el último depositario que estuvo administrando el inmueble.

La SAE al no adelantar oportunamente las acciones administrativas y judiciales para el proceso de terminación anticipada del contrato de arrendamiento y por los eventuales daños y perjuicios; así como no tomar las medidas para determinar la procedencia de un posible desalojo del inmueble de los ocupantes que no cuentan con un título legal frente a la SAE, a sabiendas que en las diferentes visitas al inmueble quedó registro de estas situaciones.

Y por las omisiones de las obligaciones del depositario provisional mencionado en lo relacionado con el saneamiento del contrato, el estimado de renta, el incumplimiento del contrato por el arrendatario y no realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración del bien. Lo anterior en los términos de los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000.

**Tabla 24**
**Cuantificación del daño por la explotación indebida del inmueble**

| **Unidad (es) Económica (s)*** | **Fecha contrato con terceros** | **Valor pactado ($COP)** | **Fecha final del primer año** | **Valor pagado por el tercero por el 1er año ($)** | **Incremento pactado (%)** | **Fecha corte del segundo año** | **Valor aplicando el IPC pactado, a la fecha de corte** | **Total, recursos subarriendos no autorizados, que constituyen daño patrimonial ($)** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bodega mármol | 1/01/2024 | 3.300.000 | 31/12/2024 | 39.600.000 | 5.6 | 31/10/2025 | 34.848.000 | 74.448.000 |
| Serviteca | 17/01/2024 | 2.250.000 | 16/01/2025 | 27.000.000 | 5.6 | 16/10/2025 | 21.384.000 | 48.384.000 |
| Fruver | 5/01/2024 | 5.400.000 | 4/01/2025 | 64.800.000 | 5.6 | 4/10/2025 | 51.321.600 | 116.121.600 |
| Boli rana | 28/02/2024 | 620.000 | 27/02/2025 | 7.440.000 | 11.28 | 31/10/2025 | 5.519.488 | 12.959.488 |
| Supermercado | 8/01/2024 | 1.400.000 | 7/01/2025 | 16.800.000 | 5.6 | 7/10/2025 | 13.605.600 | 30.105.600 |
| Carnicería | 10/07/2024 | 1.650.000 | 9/07/2025 | 19.800.000 | 11.28 | 9/10/2025 | 5.508.360 | 25.308.360 |
| Bodega de Flores | 23/01/2024 | 1.530.000 | 22/01/2025 | 18.360.000 | 5.6 | 22/10/2025 | 14.541.120 | 32.901.120 |
| Cigarrería | 8/01/2024 | 1.530.000 | 7/01/2025 | 18.360.000 | 5.6 | 7/10/2025 | 14.541.120 | 32.901.120 |
| Bar | 11/03/2025 | 1.893.600 | 10/10/2025 | 13.255.200 | | | | 13.255.200 |
| **TOTAL** | | | | | | | | **386.384.488** |

Fuente: Información recaudada en la visita CGR Elaboró: Comisión Auditora

La estimación de la anterior cuantía por la lesión patrimonial, podría variar teniendo en cuenta que, durante la visita fiscal de la CGR, no se obtuvieron los contratos o actos que reflejen la vinculación del arrendatario con los propietarios de las otras unidades

económicas (parqueadero, canchas sintéticas de futbol[127], talleres de latonería: para carros clásicos, tradicionales, depósitos, etc.).

**Reparaciones no autorizadas**

En la visita de la CGR se corroboró lo consignado en la visita realizada por la SAE según acta del 6 de diciembre de 2024, donde se registra que:

*"Se realiza visita a el inmueble casa lote cuenta con 15 unidades económicas las cuales todas se encuentran arrendadas por el arrendatario que cuenta con un contrato de arrendamiento de numero 3987 actualmente al día, arrendatario manifiesta* ***que ha realizado alrededor de 7 construcciones al predio se recomienda validar si conto con permiso de SAE para realizar dichas modificaciones al predio****". (el resaltado y subrayado en nuestro).*

***En la visita del 21 de octubre de 2025 el arrendatario manifestó que ha realizado entre otras las siguientes reparaciones: las canchas de futbol, reparaciones de los pisos de la casa que se encuentra en el lote, levantamiento de muros colindantes con los vecinos, construcciones livianas desarmables. Al momento de la visita se realizan obras para cajas de inspección de aguas lluvias.***

Sin embargo, no se aportaron solicitudes de permiso ante la SAE para realizar las anteriores reparaciones por parte del arrendatario; ni tampoco las acciones legales por la SAE frente al incumplimiento del arrendatario.

Sumado **a que, aunque se realizó un avalúo comercial con fines de enajenación temprana realizado en el año 2022** no se evidenciaron gestiones contundentes para el alistamiento y promoción para la comercialización del inmueble, tratándose de un bien urbano extinto.

Respecto al impuesto predial, se remitió el recibo correspondiente al año 2022 por un valor de $264.078.000, cancelado el 2 de mayo de 2022. Sin embargo, no se aportaron los comprobantes de pago correspondientes a los años 2021, 2023, 2024 y 2025, a pesar de tratarse de un inmueble productivo.

Por lo anterior, la incorrecta administración del inmueble citado por parte del depositario, la falta de oportunidad en el seguimiento y control de la SAE[128] de la gestión del mismo; así como de la entidad para tomar las medidas legales frente al incumplimiento del contrato, sin acatar los principios de la administración pública establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, entre ellos el de la eficacia y celeridad, la metodología del Frisco y los demás criterios descritos en esta observación, afecta el cumplimiento de los fines sociales previstos en el Artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, generándose así, un daño al patrimonio público, en cuantía de $386.384.488, según el cálculo realizado de lo recibido por el arrendatario por el subarriendo de los nueve (9) contratos denominados de ***"alianza estratégica***", obtenidos durante la visita al inmueble por la CGR, y que corresponde a los dineros dejados de percibir para el Frisco por la indebida administración de un bien público.

[127] Respecto a las canchas de futbol se obtuvo un contrato de constitución de una sociedad donde el arrendatario tiene el 50% de participación, suscrito el 1 de mayo de 2022.
[128] Por la ubicación del inmueble la responsabilidad de la adecuada y correcta administración de este, inicialmente es del Director Regional Centro Oriente (antes de la Resolución 114 y 300 de 2024, Gerente Regional Centro Oriente)

El hallazgo se presenta con incidencia fiscal en cuantía de $**386.384.488** y presunta connotación disciplinaria de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

**Respuesta de la Entidad:**

Mediante la comunicación No 20251000344441 del 11 de noviembre de 2025, la SAE dio respuesta a lo observado con relación al inmueble con FMI No. 50N-316804, así:

*"Atendiendo la solicitud, la SAE S.A.S. se permite informar que, desde la Dirección Territorial Centro Oriente (DTCO), se han adelantado gestiones administrativas y operativas conforme a los principios del Artículo 209 de la Constitución Política, que dispone: "(…)"* ***igualmente, aquellas orientadas a la normalización de la ocupación irregular y a la generación de productividad del activo, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley 1708 de 2014, el Decreto 1068 de 2015 y la Metodología de Administración del FRISCO***

*En desarrollo de estas acciones se tienen:*

1. *Retoma y Control físico:*
   *Se verificó la existencia de construcciones sin autorización y subarriendo mediante contratos de "alianza estratégica comercial" no aprobados por SAE, lo cual configura causal de terminación anticipada de conformidad con la cláusula Sexta, causales de terminación, del contrato No.3987 que establece: "(…) A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo… e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. (…)"*

2. *Estimado de renta y promoción:*
   *Se priorizó la elaboración del estimado de renta para las 16 unidades económicas identificadas, para el mes de noviembre del presente año, con el fin de iniciar suscribir contrato de arrendamiento, según la Metodología de Administración SAE, numeral 3.3, que dispone: "(…) La Sociedad de Activos Especiales podrá legalizar la ocupación irregular en un inmueble bajo su administración mediante la suscripción de un contrato de transacción… Posteriormente, se deberá suscribir un contrato de arrendamiento con el propósito de regularizar su permanencia. (…)"*
   *Estas medidas buscan subsanar las situaciones advertidas, garantizar la productividad del activo y prevenir afectaciones al patrimonio público.*

*Evidencia:*
- *Acta de visita del 22 de octubre de 2025.*
- *Contrato No.3987*
- *Soporte Solicitud Mesa de trabajo para acciones jurídicas.*
- *Solicitud Elaboración de Estimado de Renta*

*Estas actuaciones evidencian el cumplimiento de nuestras funciones para garantizar la administración eficiente del activo, en concordancia con los principios de transparencia, eficacia y responsabilidad fiscal.*

*Asimismo, frente a la comercialización de este bien se informa que efectivamente fue priorizado e identificado como estratégico para la entidad en el año 2024, por lo que se promocionó su comercialización activamente, al contar con algunos compradores interesados, dado su potencial para la construcción de proyectos de vivienda urbana.*

| ID CISA | FMI | Estado legal | Estratégico | Valor avalúo catastral | Vigencia avalúo catastral | Valor avalúo comercial | Fecha avalúo comercial | Fecha de publicación | Portal de Comercialización |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 97 | 50N-316804 | Extinto | Estratégico | $ 31,649,492,000 | 2024 | $ 21,392,520,900 | 05/12/2023 | 16/08/2024 | SAE |

*Este es un activo que presenta una particularidad y es que, el avalúo comercial se ubica en un valor muy por debajo del valor del avalúo catastral determinado por el ente correspondiente (Bogotá) razón que terminó afectando las intenciones de compra que registró durante el 2024.*

*Otro factor que alegó en su momento el interesado en la compra de esta propiedad tiene que ver con el porcentaje de edificabilidad vertical del inmueble, que, en una primera aproximación arrojó una determinada cantidad de pisos, por lo que se convirtió en una propiedad atractiva, luego, este porcentaje disminuyó y al sentir del interesado, la propiedad perdió su atractivo desde el punto de vista del negocio de construcción de vivienda urbana. Esta situación para SAE es externa. (…)"*

**Análisis de la Respuesta:**

En primer lugar, la entidad reconoce las situaciones evidenciadas por la CGR: ***"****Se verificó la existencia de construcciones sin autorización y subarriendo mediante contratos de "alianza estratégica comercial" no aprobados por SAE (…)",* y señala que ha adelantado actividades encaminadas a la normalización de la ocupación irregular. Estas son emprendidas después de la visita de la CGR. Y adjunta los siguientes documentos como evidencia: el contrato de arrendamiento suscrito en el año 2014, el acta de la visita durante la cual la CGR evidenció lo observado en el hallazgo, correo electrónico del 5 de noviembre de 2025 donde solicita realizar el estimado de renta del inmueble con el propósito de llevar a cabo la legalización de las unidades económicas y el saneamiento de contrato y un correo donde se agenda reunión para el 10/11/2025 para tratar el tema de acciones jurídicas relacionadas con este contrato de arrendamiento.

Las anteriores iniciativas no desvirtúan lo observado por la CGR, al contrario, reafirman las deficiencias en la administración del inmueble y la ausencia de medidas correctivas por parte de la SAE y el depositario, frente a los subarriendos de más de 15 unidades económicas y reparaciones sin autorizaciones de la SAE, y del saneamiento del contrato, permitiendo durante varios años que el arrendatario explote económicamente de manera ilegal el inmueble, lo cual ha generado por el momento un daño al patrimonio público en cuantía de **$386.384.488.**

En segundo lugar, la entidad trae a colación que el inmueble fue priorizado e identificado como estratégico para su comercialización en el año 2024 e indica que se promocionó activamente su comercialización, sin embargo, no se enviaron soportes al respecto. Frente a este tópico se remiten documentos relacionados con la incongruencia que se presenta entre el avalúo catastral y el comercial del año 2024; aspecto que no infiere en las situaciones evidencias que configuran el hallazgo con incidencia fiscal y disciplinario; al

contrario, el alistamiento del inmueble para una posible enajenación implica sanearlo administrativa y legalmente de la situación irregular en la que se encuentra actualmente por el arrendatario y los ocupantes irregulares, lo cual podría incidir en el interés de potenciales compradores.

Finalmente, el procedimiento para el alistamiento jurídico e ingreso de activos extintos al sistema, identificado como P-DP2-053 versión 3 del 1 de julio de 2022, establece entre las políticas institucionales que todos los activos serán objeto de comercialización prioritaria, sin perjuicio de que puedan ser arrendados o explotados económicamente. Esta disposición busca garantizar la generación de ingresos que contribuyan al auto sostenimiento y, en lo posible, a la rentabilidad de los bienes extintos a favor de la Nación.

En conclusión, la SAE está obligada a adelantar la venta de bienes y en especial los extintos bajo su administración, dado que su función principal no es conservarlos de manera indefinida, sino gestionarlos temporalmente hasta su enajenación o entrega definitiva. Esta obligación responde a la finalidad del FRISCO, orientada a garantizar que los bienes extintos generen valor económico, cubran sus obligaciones y contribuyan al fortalecimiento de los recursos públicos mediante procesos de comercialización que aseguren su adecuada disposición y aprovechamiento en beneficio del Estado.

Por lo anterior y analizada de manera integral la respuesta de la entidad, el hallazgo se valida con las incidencias con las que fue comunicado.

**Hallazgo Nro. 15. Inmueble con FMI 50N- 503456 (F-D)[129] Cuantía $663.772.704.**

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 2020[130] establece como principios de la vigilancia fiscal, la Eficiencia, Eficacia, Equidad, Economía, Oportunidad, Efecto disuasivo, Inoponibilidad en el acceso a la información, entre otros.

La Ley 610 de 2000[131] 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, enajenació****n, 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 principio****s de legalidad,* ***eficiencia, economía, eficacia****, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales."*

[129] COH_11687_2025
[130] Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal
[131] *"Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías."*

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

La Ley 1708 de 2014 *"Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio",*
*El artículo 90 de la ley 1708 de 2014[1], establece: "Competencia y reglamentación. 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 SAS, sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, (…)* ***con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad (…)."***

El artículo 91, *Parágrafo 3 establece: 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 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. (….).*

El Decreto 2136 del 4 de noviembre de 2015[132] 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**).

***Artículo 2.5.5.6.1. Definición depósito provisional.*** *Es un mecanismo de administración de Bienes del FRISCO, en virtud del cual se designa a una persona que reúna las condiciones de idoneidad necesarias para que los administre, cuide, mantenga, custodie y procure que continúen siendo productivos y generadores de empleo*

***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. (…)*
> ***16****. Informar y/o denunciar inmediatamente, los hechos y circunstancias que afecten el cumplimiento de las obligaciones que las funciones le impongan****.***
> ***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 Resolución 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., establece en su articulado:

**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. (…)"*

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[133], establece:
***"5.5 De las Obligaciones de los Depositarios Provisionales, Mandatarios y Liquidadores.***

[132] Por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014.
[133] Versiones 9 (19/07/2021) en adelante 14, 15 (05/07/2023) 16 y 17 (30/12/2023) y 18 (del 18 de febrero de 2025).

*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. (…).*
*10**. Reportar la existencia de perturbaciones, ocupaciones o invasiones que a cualquier título recaigan sobre los bienes al administrador del FRISCO, para que, en coordinación con las autoridades policivas, se adopten las medidas pertinentes, e instaurar las acciones que a ello hubiere lugar.***
***5.5.1 Obligaciones Especiales para Depositarios Provisionales respecto de la Administración de Inmuebles***
*(Modificado en Sesión No. 167 del 06 de febrero de 2019 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.).*
*1. El Informe de Gestión y Contable debe ser actualizado y remitido mensualmente dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes en el formato y/o en la herramienta tecnológica bajo los parámetros que establezca la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE.*
***2. Los estimados de renta deberán ser realizados por el depositario provisional conforme lo establece la Metodología de Administración y la normatividad legal vigente, los cuales deben ser aprobados por la Sociedad de Activos Especiales. (…)***
***4.Solicitar programar diligencia de desalojo y caracterizar la población. (…).***
*6. Desarrollar mínimo, para los bienes productivos, una visita semestral de verificación al inmueble haciendo una revisión a la infraestructura y los estados de cuenta.* ***Para bienes no productivos la visita se realizará mínimo una vez cada tres meses. En ambos casos deberá presentar a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. un informe dejando constancia de las visitas efectuadas. (Modificado en Sesión No. 253 del 31 de julio de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.) (…).***
*10. El Depositario Provisional debe adelantar todas las gestiones tendientes y necesarias para la conservación y mantenimiento de los bienes inmuebles entregados para su administración. Los bienes recibidos por el depositario que se encuentren desocupados serán su responsabilidad. Cualquier invasión, ocupación ilegal sobre estos, debe ser resuelta por el depositario sin cargar a la productividad de los mismos, los gastos en que deba incurrir para su recuperación. (…)*
***10. DESALOJOS***
*(Modificado en Sesión No. 137 del 26 de julio de 2017 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.)*
*Procedimiento Desalojo de Bienes Inmuebles P-DP2-050*
*Protocolo de Desalojo de bienes inmuebles T-DP2-003*
*Teniendo en cuenta el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 22 de la Ley 1849 de 2017 la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., como administrador del FRISCO podrá ejercer directamente la Función de Policía Administrativa objeto de delegación por parte del Ministerio de Justicia y del Derecho, y en consecuencia por conducto de sus funcionarios puede ejecutar los actos que se expidan tendientes a la entrega real y material de los bienes que ingresan al FRISCO.*

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO, contiene los procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la SAE, entre otros los siguientes aplicables a este caso.

**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. (…)''*

**Procedimiento solicitud de inicio de acciones legales para ocupantes ilegales Proceso de Alistamiento de Activos Diagnóstico y Preparación De Activos P-DP2-206 Versión 1 - 19/10/2020[134] para:**

*"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 deposito provisional.''*

*Quien garantiza la ejecución de este procedimiento.*
*Gerencia de inmuebles*
- *• Gerencias Regionales.*

*Este procedimiento establece las siguientes políticas:*
- *Es responsabilidad de las gerencias regionales, la consolidación y registro de los documentos requeridos para iniciar con las gestiones tendientes a la recuperación de los recursos por causa de los ocupantes irregulares.*
- *Es responsabilidad de la gerencia de inmuebles realizar las validaciones de trazabilidad de la ocupación irregular, elaboración de juramentos estimatorios y solicitar a la gerencia de asuntos legales las acciones legales a las que haya lugar".*

**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. (…)''*

**Procedimiento Ejercicio de la Función de Policía Administrativa para la Recuperación de Activos Proceso Diagnóstico y Alistamiento-** Código: PR-DA-001, versión 3 en adelante (11 julio de 2017).

***Lineamientos operativos "**La acción de desalojo aplica sobre los bienes que se encuentren en situación de tenencia o usufructo irregular, es decir, por personas que no posean un justo título y/o autorización emanada de SAE S.A.S o un depositario adscrito".*

***Reportar el estado de la diligencia de recuperación de activos.***

[134] "¿Cuál es la aplicación del procedimiento?
*Este procedimiento aplica para todos los casos en los cuales se evidencie un ocupante irregular que no manifiesta interés en legalizar o normalizar su ocupación en el marco del proceso de legalización o reconocimiento de su ocupación.*
*Inicia con el resultado de las visitas de inspección programadas para la validación del bien y/o por diligencia de secuestro, en las que se halle un ocupante irregular junto con el alistamiento para el inicio de acciones legales por parte de la regional y finaliza **con la verificación y proyección de los recursos dejados de percibir por el ocupante ilegal mediante Juramento Estimatorio y la solicitud de acciones legales a las que haya lugar."***

*Reportar el estado de la diligencia de recuperación de activos mensualmente a la Vicepresidencia Operativa y, a su vez, a la Vicepresidencia de Bienes Muebles e Inmuebles y/o Vicepresidencia de Sociedades, tal como se dispone a continuación: Recuperado, legalizado, suspendida, entrega voluntaria, cancelada, reprogramada.*

*Continuar con el* ***Procedimiento de reparaciones, obras y mantenimiento de bienes inmuebles (PR-DA-011)****,* ***Procedimiento Estimado de Renta de bienes inmuebles (PR-DA-012)****,* ***Procedimiento de avalúo de bienes inmuebles (PR-DA-013****),* ***Procedimiento Administración de Contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles (PR-DT-006)****,* ***Procedimiento Comercialización de bienes inmuebles a través del operador comercial (PR-DF-005)*** *o los que hagan sus veces y correspondan."*

**El procedimiento P-DP2-046, de Estimados de Renta para Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales - Proceso de Alistamiento de Activos Diagnóstico y Alistamiento de Activos, entre otras versiones 8 (**20/08/2020)**, 9 y 10** (esta última del 01/03/2023), establece entre otras políticas:

***"h)*** *El valor del estimado de renta tendrá una vigencia de tres (3) años para inmuebles urbanos y rurales, conforme al tiempo contemplado en la metodología de administración numeral 3.2.8, los cuales pueden ser ajustado en el momento en que las condiciones del mercado cambien, (…) lo anterior sin perjuicio de ser actualizado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que le resulte aplicable".*
Además, establece que deben ser realizados por peritos externos, revisados y aprobados por las gerencias técnicas o regionales correspondientes.

**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 de priorización:**
*"****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 s****erán las responsables de determinar los activos presuntamente aptos para comercializar e impulsar el inicio del procedimiento de alistamiento teniendo en cuenta:***

*o 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 avaluó 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. (…)"*

El Inmueble con **FMI 50N-503456**, fue incautado y materializada la diligencia de secuestro el 17 de marzo de 2005, siendo entregado a la DNE. Posteriormente quedó bajo la

Administración de la SAE. Conforme a los inventarios de los activos de la SAE su registro en los sistemas tiene fecha del 18 de junio de 2013. Fue declarado extinto en favor del Estado a través del FRISCO mediante Sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá - Sala de Extinción proferida el **25 de marzo de 2021, la cual revoco el fallo de primera instancia**[135]**,** y cuya tradición fue registrada en la respectiva matricula inmobiliaria el **13 de octubre de 2023**[136] .

Este inmueble es un activo no social, ubicado en la carrera 58 -No 167-85 (KR 55 168 - 11 LT 11 D) en la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de 3,276 m², conformado por un espacio abierto que funciona como parqueadero, una casa de dos pisos con área de 117.48 m², una bodega con un área de 156.51[137] m², una marmolería, varios espacios para mecánica. Estrato 3, ubicado en medio en una zona de conjuntos residenciales de apartamentos y casas. Barrio Portales del Norte, cerca de la Biblioteca Julio Mario Santo Domingo.

Este inmueble tiene un avalúo catastral por $9.587.429.000 para el año 2025[138]

Mediante la Resolución No. **1125 del 09 de agosto 2022**[139] se nombró como depositario de este inmueble a la sociedad Inmobiliaria O F S.A.S, Nit. 900.10XXXX, el cual fue removido a través de la Resolución 702 del **04 de septiembre de 2024**[140.] Esta resolución fue notificada a través del radicado 20251020079311 de fecha 25 de febrero de 2025, y posteriormente mediante radicado 20251020097581 de fecha 10 de marzo de 2025. La remoción del depositario se registra en el FMI el 8 de octubre de 2024 (Anotación 25).

Frente al acto de retoma por parte de la SAE, en respuesta al requerimiento 2025EE0219838 Numeral A4), la entidad en la comunicación No 20251000326611, informó que "*desde la Coordinación Operativa de la Dirección Territorial Centro Oriente, se realizaron las gestiones de comunicación y acercamiento con el depositario provisional para la programación de una mesa de; sin embargo, la retoma del inmueble aún no ha sido materializada, por lo que no se cuenta con el acta de recepción. Adicionalmente, se precisa que no obra en los registros acta de entrega del activo al depositario provisional mencionado, lo que permite inferir que el inmueble no fue entregado formalmente":*

---

135 Sentencia proferida el 12 de enero de 2017 por el Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, negando la pérdida del derecho de dominio sobre los bienes inmuebles y sociedades de (...), entre los cuales se relaciona el FMI 50N-503456

136 *ANOTACION: Nro 24 Fecha: 13-10-2023 Radicación: 2023-64080Doc: OFICIO 1507 del 2022-07-13 00:00:00 JUZGADO PRIMERO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCION DEDOMINIO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $ESPECIFICACION: 0142 EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO SEGUN FALLO DE 25-03-21 POR LA SALA DEEXTINCION DE DOMINIO DEL TRIBUNAL DE BOGOTA. (EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-*
Titular de dominio incompleto) A: LA NACION A TRAVES DEL FRISCO X

137 Las áreas son tomadas del Informe atinente al estimado de renta realizado por la SAE de fechas 04/12/2020 y 11/07/2020.

138 De fecha 29 de mayo de 2025

139 Obra resolución 4170 del 22 de agosto de 2018 de la SAE mediante la cual remueven a la sociedad Ingeniería Montajes y Construcción como depositaria de este inmueble. Entre la fecha en que se remueve a esta Sociedad y el nombramiento de la Inmobiliaria O F S.A.S, como depositario provisional de este predio, es decir, 9 de agosto de 2022 no se informó por parte **de la** entidad el nombramiento de ningún otro depositario, es decir que el inmueble estuvo administrado directamente por la SAE. Es decir, entre septiembre de 2018 y julio de 2022.

140 *"por medio de la cual se remueve de unos activos y se excluye del Registro a un Depositario Provisional".*

Obra correo electrónico de la SAE al depositario del **14 de noviembre de 2024** al depositario para la retoma de los inmuebles a cargo[141], sin que se haya enviado la respuesta.

Por otra parte, después de la remoción del depositario provisional con Nit. 900.10XXXX, el inmueble ha estado bajo la administración directa de la SAE.

De la evaluación documental y la visita fiscal[142] realizada al inmueble con FMI 50N-503456 el 28 de octubre de 2025, se evidenció que el inmueble está ocupado de manera irregular por una familia quienes vienen usufructuando y explotando el predio. Los ocupantes manifestaron durante la visita que llevan en el predio más de 30 años y además que han realizado todas las construcciones que tiene el predio, porque cuando llegaron al lote era un potrero.

**Imágenes visita CGR del 28 de octubre de 2025.**



Fuente: Fotos tomadas durante la visita fiscal.

Respecto a la administración de este inmueble se estableció que la SAE realizó sobre este predio diligencia de desalojo el 28 de septiembre de 2017, observando que los ocupantes actuales son las mismas personas que habitaban el inmueble para esa fecha.

Se remitió por parte de la entidad acta de *"Diligencia de entrega voluntaria del inmueble FMI 50N-503456*"[143], llevada a cabo en Bogotá el 28 de septiembre de 2017, en virtud de la cual

[141] "*(…) agradezco verificar la información de los inmuebles e indicar disponibilidad para la retoma de los mismos, esto con el fin de coordinar el plan de trabajo".*

[142] La misma contó con el acompañamiento de trabajadores de la SAE.

[143] Se refiere en los documentos previos a esta Diligencia los siguientes actos administrativos: las Resoluciones 485 de 2017 por la cual se delegan funciones de policía administrativa a la funcionaria con C.C. No. Delegada ante la SAE, para ejecutar los actos administrativos con el fin de hacer efectiva la entrega real y material de los bienes administrados por el FRISCO y la Resolución 1031 del 8 de septiembre de 2017 "por medio de la cual se modifica el contenido de resoluciones expedidas por la Dirección Nacional de Estupefacientes , con las que se comisionaron a inspectores de policía y/l Alcaldes para hacer efectiva la entrega real y material de unos inmuebles" Entre otros se menciona el FMI 50N-503456 asociado a la resolución No 5 del 8 de enero de 2013.

la SAE, ejerciendo la función de policía administrativa, objeto de delegación por el Ministerio de Justicia y del Derecho, y en consecuencia delegó en el funcionario con cédula No 1.087.989.419 la facultad de ejercer funciones de policía administrativa. Así mismo asistieron funcionarios de la Personería, ICBF y Policía. Una vez en el inmueble se indica que tiene 8 construcciones y se describen. La diligencia es atendida por el Señor con C.C. No. 19.45XXXX (la misma persona que lo ocupa actualmente con su familia) quien manifestó que es poseedor y tiene una pertenencia.

Se dejó constancia por parte de la representante de la Personería Local de Suba que la diligencia se llevó de manera pacífica y no fue necesario el uso de la fuerza pública y se garantizaron todos los derechos.

A continuación, se transcriben algunos apartes del desalojo llevado a cabo en el 2017, pertinentes al asunto

*"Nota: Se deja constancia de que el día de hoy, 28 de septiembre de 2017, aunque se logró la tenencia material del inmueble, en el sentido de que se hizo la recuperación del inmueble,* ***se cambió chapas y se encuentra libre de personas y animales****, aún hay cosas que no se pueden retirar porque los ocupantes no tienen para dónde llevarlas y, teniendo en cuenta lo avanzado de la hora, no es posible seguir transportando las mismas. Se deja un registro fílmico y fotográfico de las cosas del ocupante, las cuales se autoriza para que sean retiradas hasta el día* ***lunes 2 de octubre de la presente anualidad.***
*Nota aclaratoria: Los bienes muebles que se encuentran dentro del inmueble se dejan bajo la responsabilidad de los ocupantes, ya que no fueron retirados el día de la diligencia de desalojo. Ni la SAE ni los funcionarios presentes se hacen responsables de los mismos, y se otorga plazo hasta el día 2 de octubre de 2017 para que sean retiradas las cosas".*

Suscribieron el acta los representantes de la SAE, Personería, ICBF, Policía Nacional, Patrullera de la Infancia y la Adolescencia, apoderada del ocupante y ocupante.

Dado lo anterior, se indagó ante la SAE[144] las actuaciones adoptadas por la entidad, posteriores al desalojo para garantizar la protección y custodia del inmueble e igualmente informar las acciones adelantadas frente a la nueva ocupación irregular, respondiendo:

**"***Conforme a las funciones a cargo de la Dirección Territorial Centro Oriente se informa que, en* ***reiteradas ocasiones****, esta Sociedad efectuó visita al predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-503456 las cuales tuvo como finalidad determinar la condición Física, Catastral y jurídica del inmueble donde se logró identificar que el inmueble se encuentra ocupado por terceros. Con sustento en lo anterior se solicitó el perfeccionamiento de una visita con miras a dar inicio al proceso de legalización del bien para el respectivo trámite de la transacción y de ser factible contrato nuevo".*

Al respecto, se observa que la SAE directamente ni los depositarios provisionales que fueron nombrados para la administración del inmueble en el periodo comprendido entre la fecha en que se efectuó el desalojo citado, es decir septiembre de 2017 y octubre de 2025 tomaron las medidas encaminadas a custodiar y proteger el predio para evitar nuevas ocupaciones y/o invasiones; y ante la continuidad de los ocupantes en el predio no han

[144] Según la respuesta de la SAE a los numerales 9 y 10 del punto A) del requerimiento No 2025EE219838 de la CGR

**realizado las acciones administrativas de desalojo para recuperar de manera efectiva la tenencia del predio nuevamente**.

En relación con las visitas de inspección realizadas en los últimos cinco años; sólo se reportaron las visitas para determinar el estimado de renta en el año 2020 y dos (2) visitas realizadas los días 6 de febrero y 14 de noviembre de 2024. El último estimado de renta se realizó el 4 de diciembre de 2020 y la vigencia se extendió hasta el 5 de diciembre de 2022[145].

Y a octubre de 2025 no se ha realizado el estimado de renta, ni avalúo comercial, así como tampoco la correspondiente revisión y alistamiento jurídico, administrativo y técnico para evaluar la viabilidad de su comercialización, teniendo en cuenta que se trata de un inmueble extinto. Se adeuda por impuesto predial de los últimos cinco (5) años aproximadamente $588.703.000.

Esta situación ha ocasionado que el inmueble resulte improductivo para el Estado–FRISCO durante el tiempo en que la SAE ha ejercido su administración, generando un daño al patrimonio público por valor de $**663.772.704**, correspondiente a los recursos que se han dejado de percibir. Lo anterior, pese a que el bien ha sido explotado por ocupantes sin título legal, pero para el estado ha venido siendo improductivo, como consecuencia de una gestión ineficiente e inoportuna y de la falta de aplicación de la metodología, los procesos y los procedimientos establecidos para su recuperación efectiva y aprovechamiento económico, afectando el cumplimiento de los objetivos sociales previstos en la Ley 1708 de 2014.

El cálculo del daño al patrimonio público se realiza considerando que la sentencia de extinción de dominio, mediante la cual el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala de Extinción declaró el bien a favor del Estado el 25 de marzo de 2021, fue registrada el 13 de octubre de 2023, conforme a la Anotación No. 24 del Certificado de Tradición y Libertad del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Para dicho cálculo, se toma como referencia el último estimado de renta elaborado por la SAE el 4 de diciembre de 2020, que fija una renta mensual de $25.790.000 y una renta anual de $309.480.000, valores que se actualizan con el IPC de los años 2023 y 2024, teniendo en cuenta que el estimado de renta de la SAE tuvo vigencia hasta diciembre de 2022, sin embargo, la cuantía del daño se puede ampliar teniendo en cuenta el tiempo de ocupación irregular del inmueble de manera improductiva.

**Tabla 25**
**Cálculo del daño público por los recursos dejados de percibir**

| Periodo por año | Cantidad Meses | Estimado Renta Anual | IPC | Estimado Renta Anual ajustado con el IPC ($) |
|---|---|---|---|---|
| 14/10/2023 al 13/10/ 2024 | 12 | 309.480.000,00 | 9.28% | 338.199.744,00 |
| 14/10/2024 al 13/10/2025 | 12 | 309.480.000,00 | 5,20% | 325.572.960,00 |
| | | 618.960.000,00 | | 663.772.704,00 |

[145] Según la respuesta de la SAE al Numeral 7 de la comunicación 2025EE219838.

Cálculo elaborado por el Equipo Auditor
Fuente: Información suministrada por SAE.

El hallazgo se presenta con connotación fiscal en cuantía de **$663.772.704** y presunto alcance disciplinario al tenor de los dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

**Respuesta de la Entidad:**

Mediante la comunicación No 20251000344441 del 11 de noviembre de 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

*"En atención a la observación, desde la Dirección Territorial Centro Oriente (DTCO), se han adelantado gestiones administrativas y operativas conforme a los principios del Artículo 209 de la Constitución Política, que dispone: "(…)" igualmente, aquellas orientadas a la normalización de la ocupación irregular y a la generación de productividad del activo, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley 1708 de 2014, el Decreto 1068 de 2015 y la Metodología de Administración del FRISCO.*

1. *Retoma y control físico:*

- *En la vigencia 2024, mediante Resolución No. 702 del 4 de septiembre de 2024, se formalizó la remoción del depositario y se transfirió la administración directa del bien a la SAE. Sin embargo, la retoma del inmueble no ha sido materializada y no se cuenta con el acta de recepción correspondiente.*
- *La última visita registrada en SIGMA 2.0 es la N.º 139197 del 14 de noviembre de 2024, en la* ***cual se constató que el predio se encuentra en condición de "Ocupado", siendo utilizado como parqueadero con fines comerciales y como vivienda residencial.***

2. *Acción jurídica, función de policía administrativa:*

- *Actualmente, no se cuenta con acto administrativo vigente que disponga el desalojo del inmueble, no obstante, se priorizará su elaboración y ejecución para el mes de diciembre.*

3. *Estimados de renta y promoción:*

- *El inmueble cuenta con un estimado de renta cuya vigencia ha expirado; no obstante,* ***su actualización ha sido debidamente priorizada y se encuentra incluida dentro del cronograma operativo establecido para su ejecución***

*Evidencias:*

- *Resolución 702_2024 - Depositario Inmobiliaria Olarte Fierro S.A.S*
- *Visita Nº 139197 del 14 de noviembre de 2024*
- *Correo Solicitud de Retoma de inmuebles y acto administrativo de desalojos*

*Estas actuaciones evidencian el cumplimiento de nuestras funciones para garantizar la administración eficiente del activo, en concordancia con los principios de transparencia, eficacia y responsabilidad fiscal. (…)".*

**Análisis de la Respuesta:**

Aunque la entidad en la respuesta indica que la Dirección Territorial Centro Oriente (DTCO), ha adelantado gestiones administrativas y operativas atendiendo el Artículo 209 de la Constitución y demás marco normativo que les aplica, para la "*normalización de la ocupación irregular y la generación de productividad del activo",* la realidad es que no refuta ninguna de las

falencias evidenciadas respecto a la deficiente administración del inmueble; como tampoco presenta soportes que desvirtúe lo observado por la CGR; omisiones que han permitido que el ocupante lo venga explotando económicamente durante más de una década en detrimento del patrimonio público, sobre lo cual tampoco se pronunció.

Al contrario, trae a colación el acta de la visita que se realizó al inmueble el *"14 de noviembre de 2024, en la cual se constató que el predio se encuentra en condición de "Ocupado"*, *siendo utilizado como parqueadero con fines comerciales y como vivienda residencial*", sin que, a la fecha de la visita de la CGR, se haya adelantado ninguna acción frente a la ocupación irregular. Lo anterior lo corrobora la respuesta donde la entidad informa que se priorizará la elaboración del acto administrativo para el desalojo en diciembre, así como la actualización del estimado de renta.

Finalmente, el procedimiento para el alistamiento jurídico e ingreso de activos extintos al sistema, identificado como P-DP2-053 versión 3 del 1 de julio de 2022, establece entre las políticas institucionales que todos los activos serán objeto de comercialización prioritaria, sin perjuicio de que puedan ser arrendados o explotados económicamente. Esta disposición busca garantizar la generación de ingresos que contribuyan al auto sostenimiento y, en lo posible, a la rentabilidad de los bienes extintos a favor de la Nación.

En conclusión, la SAE está obligada a adelantar la venta de bienes y en especial los extintos bajo su administración, dado que su función principal no es conservarlos de manera indefinida, sino gestionarlos temporalmente hasta su enajenación o entrega definitiva. Esta obligación responde a la finalidad del FRISCO, orientada a garantizar que los bienes extintos generen valor económico, cubran sus obligaciones y contribuyan al fortalecimiento de los recursos públicos mediante procesos de comercialización que aseguren su adecuada disposición y aprovechamiento en beneficio del Estado.

Por lo anterior el hallazgo se valida con las incidencias con que fue comunicado.

**Hallazgo Nro. 16. Inmueble con FMI 50S-214644 (F-D)[146] Cuantía $127.600.000**

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".*

Por su parte, el artículo 267 de la Carta política atribuye a la Contraloría General de la República la función de ejercer control fiscal: *"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. (…)"*

En desarrollo de esta disposición, La Ley 610 de 2000[147] en su artículo 3 define la gestión fiscal como:

[146] COH_11359_2025

[147] *"Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías."*

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

Respecto a la administración de los bienes con extinción de dominio, el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, modificado por la ley 1849 de 2017, articulo 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 articulo.*
*(…)"*

El artículo 3 del Decreto Ley 403 de 2020[148] establece como principios de la vigilancia fiscal, la Eficiencia, Eficacia, Equidad, Economía, Oportunidad, Efecto disuasivo, Inoponibilidad en el acceso a la información, entre otros.

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

Asimismo, el Decreto 2136 del 4 de noviembre de 2015[149] 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).

La 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., señala:

*(…) "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. (…)*

*"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:*

*1. Liderar y gestionar proyectos estratégicos a realizar sobre los inmuebles urbanos no sociales de conformidad con los lineamientos establecidos por la SAE S.A.S.*
*2. Definir en coordinación con la Dirección Comercial el portafolio de inmuebles urbanos no sociales susceptibles de ser enajenados a favor de entidades públicas, de acuerdo con las estrategias y lineamientos definidos por la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles.*
*3. Definir los inmuebles urbanos no sociales a priorizar para la aplicación de mecanismos de disposición temporal como las destinaciones provisionales y comodatos, así como liderar y orientar a las Direcciones Territoriales y Agencias Territoriales en coordinación con la Vicepresidencia*

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

*Operativa, en la aplicación de estos mecanismos y la elaboración de portafolios de inmuebles para estos fines ejerciendo poder preferente para la ejecución de estos mecanismos y procedimientos sobre asuntos de impacto y estratégicos de esta Sociedad conforme a las asignaciones realizadas por la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles*
*4. Definir los inmuebles urbanos no sociales a priorizar para la aplicación de mecanismos de destinación específica y transferencia a título gratuito, así como liderar y orientar a las Direcciones Territoriales y Agencias Territoriales en coordinación con la Vicepresidencia Operativa, en la aplicación de estos mecanismos y la elaboración de portafolios de inmuebles para estos fines ejerciendo poder preferente para la ejecución de estos mecanismos y procedimientos sobre asuntos de impacto y estratégicos de esta Sociedad conforme a las asignaciones realizadas por la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles*
*5. Realizar el seguimiento a la información de inmuebles urbanos no sociales, sobre las solicitudes de destinación provisional, destinación especifica y transferencia a título gratuito previstas en la ley.*
*6. Definir lineamientos, estrategias y acciones a implementar por las Direcciones Territoriales y Agencias Territoriales, en coordinación con la Vicepresidencia Operativa, para la socialización y difusión de los mecanismos de administración de inmuebles urbanos no sociales.*
*7. Promover e implementar estrategias de difusión de los mecanismos de administración de los inmuebles urbanos no sociales. (…)"*

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[150], contiene los procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la SAE.

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".*

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. (…)".*

El Procedimiento solicitud de inicio de acciones legales para ocupantes ilegales P-DP2-206, señala que la finalidad de dicho trámite es:

*"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*

[150] versiones 15 (05/07/2023) 16 y 17 (30/12/2023)

*Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. bajo los mecanismos de administración directa o por deposito provisional."*

Por su parte, el Protocolo de desalojos de bienes T-DP2-003 – 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. (…)"*

El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-214644 corresponde a un activo no social de propiedad de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., en una esquina con frente sobre la Diagonal 40 Sur. El predio presenta tres direcciones registradas: Diagonal 39A Sur No. 39-88 (dirección catastral), Diagonal 39A Sur No. 39-88 y Avenida 27 Sur No. 45-35 Sur.

Se trata de una bodega comercial a doble altura, construida sobre un lote de terreno de 1.470,85 m² y con un área construida total de 1.271,70 m². El inmueble cuenta con dos unidades económicas independientes, descritas a continuación:

Unidad 1 – Bodega Comercial: Espacio abierto a doble altura localizado en la parte posterior del inmueble, con áreas destinadas a aulas y oficinas en la parte frontal.

- Primer piso: recepción y zona de cajas, cafetería, hall, tres aulas de clase, archivo y batería de baños.
- Segundo piso: hall, sala de juntas, cocineta, baño, dos oficinas, oficina de gerencia y un apartamento conformado por sala-comedor, cocina, tres alcobas y baño.
- Tercer piso: zona de ropas y un segundo apartamento con sala-comedor, hall, cocina, baño, dos alcobas y alcoba principal con baño privado.

Unidad 2 – Área para antena de telecomunicaciones: Área destinada a la instalación de infraestructura de telecomunicaciones, distribuida en 9,00 m² en el primer piso y 28,80 m² en el segundo piso (sobre la placa del área de recepción y cajas), para un total de 37,80 m².

La medida de embargo y secuestro del inmueble se hizo efectiva el 7 de octubre de 2004, dentro del proceso de extinción de dominio Radicado No. 2517. El bien fue declarado extinto a favor del Estado mediante sentencia de segunda instancia proferida por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Penal de Extinción del Derecho de Dominio, el 5 de diciembre de 2019, la cual adquirió firmeza el 15 de enero de 2020. Posteriormente, mediante anotación No. 21 en el VUR, registrada el 21 de octubre de 2020, el inmueble fue asignado a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE) como titular.

De la revisión documental se identificó un estimado de renta (liquidación concepto de valor comercial de renta) de fecha 5 de marzo de 2022, en el cual se determinó un valor mensual de $12.760.000 para la **Unidad 1 – Bodega Comercial.**

Posteriormente, mediante ficha de viabilidad administrativa de fecha 27 de octubre de 2023, la Regional Centro Oriente concluyó que la solicitud de transferencia elevada bajo el memorando No. 20231000104933 resultaba viable, recomendando la transferencia del inmueble.

Finalmente, en acta de visita técnica del 12 de junio de 2024, la SAE realizó inspección física al inmueble, concluyendo que este se encontraba desocupado y contaba con custodia permanente las 24 horas.

No obstante, se evidenció que el día 5 de septiembre del 2025 fue radicada ante la SAE, una solicitud de legalización del predio por parte del ocupante. En respuesta emitida el 12 de septiembre de la misma vigencia, la SAE le requirió la radicación de los documentos necesarios para la suscripción de contrato de arrendamiento, otorgando un plazo de ocho (8) días. Sin embargo, en dicha comunicación se indicó expresamente que el predio no contaba con un estimado de renta vigente: el inmueble relacionado no cuenta con un estimado de renta vigente, por lo que no se dispone de un valor actualizado para el canon de arrendamiento, actualmente, se encuentra en proceso de actualización para proporcionar dicho valor".

En consecuencia, el día 7 de octubre de 2025, la SAE entregó carta persuasiva de entrega del inmueble.

Durante la visita de verificación adelantada por la Contraloría General de la República, en compañía de funcionarios de la SAE, el día 24 de octubre de 2025, se constató que el inmueble en cuestión (Unidad 1) se encontraba ocupado irregularmente desde el mes de enero de 2025, sin que mediara un acto administrativo de destinación provisional o definitiva, ni contrato de arrendamiento vigente.

Del análisis de los antecedentes, se concluye que la SAE, ni directamente ni a través de Depositario Provisional, ha adelantado oportunamente las acciones administrativas necesarias para el desalojo y recuperación material del bien. Tampoco se evidencia la ejecución de las actividades previstas en la Metodología de administración de los bienes del FRISCO, específicamente para definir la destinación del bien conforme a los resultados del estudio de viabilidad administrativa del 27 de octubre de 2023, en el que se concluyó que el inmueble contaba con potencial comercial.

Como consecuencia directa de esta falta de gestión administrativa, el inmueble, que se encontraba desocupado, fue nuevamente ocupado de forma ilegal por un tercero en enero de 2025, situación que afecta su productividad y genera nuevos costos de recuperación y vigilancia, además de generarse un daño fiscal en cuantía de $127.600.000, producido por una gestión fiscal ineficaz e ineficiente.

La situación se origina en la deficiente planeación y ejecución de las acciones administrativas relacionadas con la custodia, destinación y aprovechamiento de bienes a

cargo de la SAE, y en la falta de seguimiento posterior a los procesos de desalojo. Además, se evidencia omisión de deberes funcionales y falta de articulación interna entre las dependencias responsables de la administración, control y destinación de los bienes del FRISCO, lo cual permitió la pérdida de control físico sobre el inmueble.

Se determina como cuantía del detrimento patrimonial la suma de $127.600.000, correspondiente a los 10 meses que han transcurrido de la ocupación irregular informada en la visita, que inició en enero de 2025 hasta la fecha de visita, y con un canon mensual tomado del último estimado de renta determinado por la entidad para la Unidad 1, que corresponde a $12.760.000 mensuales.

El hallazgo se presenta con alcance fiscal en cuantía de $127.600.000 y una posible incidencia disciplinaria al tenor de lo contemplado en la Ley 1952 de 2019.

**Respuesta de la Entidad:**

El día 11 de noviembre de 2025, la entidad SAE respuesta a través del oficio radicado bajo el número SIGEDOC 2025ER0266711.

"*De conformidad con la observación presentada se aclara lo siguiente:*
*Se han adelantado gestiones administrativas y operativas conforme a los principios del Artículo 209 de la Constitución Política, que dispone: "(…) 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 (…)"*
*Durante la vigencia 2023, el inmueble estuvo bajo la administración del depositario provisional Consultores S D. No se registran visitas en el aplicativo SIGMA durante ese año, sin embargo, este fue removido conforme se observa en la resolución No. 728 de 2023. En la vigencia 2024, se mantuvo bajo la misma administración, sin evidencia de visitas ni de resolución de remoción. Para el año 2025, el inmueble pasó a estar bajo administración directa por parte de esta entidad.*
*Las acciones realizadas son las siguientes:*
*1. Retoma y control físico:*
*Se realizó visita (07/10/2025) identificada con el No. 165490 en SIGMA – SAE, en la cual se recomendó el desalojo toda vez que se advierte la ocupación irregular en el inmueble, actividad a realizar de forma priorizada para el mes de diciembre, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.5.5.2.1 del Decreto 1068 de 2015, que indica: "El Administrador del FRISCO debe realizar seguimiento, evaluación, control, y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar para procurar la debida administración de los bienes."*
*(…)*
*2. Estimado de renta y promoción:*

*Se encuentra en proceso de elaboración el estimado de renta con el fin de dar aplicación el Artículo 94 de la Ley 1708 de 2014, que señala: "Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo… la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos."*
*Estas actuaciones evidencian el cumplimiento de nuestras funciones para garantizar la administración eficiente del activo, en concordancia con los principios de transparencia, eficacia y responsabilidad fiscal.*
*Evidencias:*
- *Resolución No 728 de 20 de diciembre de 2023*

- *Visitas*
- *Contrato de Transacción*
- *Solicitud de ER y Desalojo*

*(…)”.*

**Análisis de la Respuesta:**

La entidad, manifiesta las gestiones administrativas que ha adelantado, entre las cuales se encuentra la visita, identificada con el No. 165490 en el sistema SIGMA – SAE, realizada el día 7 de octubre de 2025. En dicha diligencia, se recomendó el desalojo de los ocupantes irregulares, y que esta acción debería ejecutarse con carácter prioritario en el mes de diciembre.

No obstante, dentro de los soportes allegados, se observa un correo electrónico de fecha 10 de noviembre de 2025, remitido por la Territorial Centro Oriente, en el cual se indica que no se cuenta con acto administrativo que ordene el desalojo y solicita programación de desalojo. Adicionalmente, solicita la elaboración del estimado de renta del inmueble.

De la valoración integral de la respuesta y los documentos aportados, se concluye que las actuaciones referidas por la entidad son posteriores a la visita adelantada por la Contraloría, lo que evidencia la falta de ejecución oportuna de las actividades previstas en la Metodología de administración de los bienes del Frisco. Esta circunstancia reafirma una gestión deficiente en el cumplimiento de las obligaciones asignadas, toda vez que las acciones correctivas necesarias para lograr el desalojo, aún no han sido ejecutadas.

Cabe mencionar, que la ausencia del acto administrativo que ordene el desalojo constituye un incumplimiento de los deberes funcionales y de la normativa aplicable a la SAE, como administradora de los bienes del Frisco, quien tiene la obligación de garantizar la protección, conservación y disposición adecuada de los mismos, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2136 de 2015 y demás normas aplicables.

Finalmente, el procedimiento para el alistamiento jurídico e ingreso de activos extintos al sistema, identificado como P-DP2-053 versión 3 del 1 de julio de 2022, establece entre las políticas institucionales que todos los activos serán objeto de comercialización prioritaria, sin perjuicio de que puedan ser arrendados o explotados económicamente. Esta disposición busca garantizar la generación de ingresos que contribuyan al auto sostenimiento y, en lo posible, a la rentabilidad de los bienes extintos a favor de la Nación.

En conclusión, la SAE está obligada a adelantar la venta de bienes y en especial los extintos bajo su administración, dado que su función principal no es conservarlos de manera indefinida, sino gestionarlos temporalmente hasta su enajenación o entrega definitiva. Esta obligación responde a la finalidad del FRISCO, orientada a garantizar que los bienes extintos generen valor económico, cubran sus obligaciones y contribuyan al fortalecimiento de los recursos públicos mediante procesos de comercialización que aseguren su adecuada disposición y aprovechamiento en beneficio del Estado.

En consecuencia, ni la respuesta, ni los soportes allegados por la SAE desvirtúan lo observado por la CGR. Por el contrario, confirman la situación advertida, ratificando el hallazgo en los mismos términos y con las connotaciones inicialmente comunicadas.

**Hallazgo Nro. 17. Inmueble con FMI 50S-984551 (F-D)[151] Cuantía $83.196.266**

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".*

Por su parte, el artículo 267 de la Carta política atribuye a la Contraloría General de la República la función de ejercer control fiscal: *"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. (…)"*

En desarrollo de esta disposición, La Ley 610 de 2000[152] 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 misma ley 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 ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público".*

Respecto a la administración de los bienes con extinción de dominio, el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, modificado por la ley 1849 de 2017, articulo 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.*

[151] COH_11421_2025

[152] *"Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías."*

*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 articulo.*
*(…)*

El artículo 3 del Decreto Ley 403 de 2020[153] establece como principios de la vigilancia fiscal, la Eficiencia, Eficacia, Equidad, Economía, Oportunidad, Efecto disuasivo, Inoponibilidad en el acceso a la información, entre otros.

Asimismo, el Decreto 2136 del 4 de noviembre de 2015[154] 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).

La 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., señala:

(…) "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.*

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

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

*(…) 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. (…)*

*"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:*

*1. Liderar y gestionar proyectos estratégicos a realizar sobre los inmuebles urbanos no sociales de conformidad con los lineamientos establecidos por la SAE S.A.S.*
*2. Definir en coordinación con la Dirección Comercial el portafolio de inmuebles urbanos no sociales susceptibles de ser enajenados a favor de entidades públicas, de acuerdo con las estrategias y lineamientos definidos por la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles.*
*3. Definir los inmuebles urbanos no sociales a priorizar para la aplicación de mecanismos de disposición temporal como las destinaciones provisionales y comodatos, así como liderar y orientar a las Direcciones Territoriales y Agencias Territoriales en coordinación con la Vicepresidencia Operativa, en la aplicación de estos mecanismos y la elaboración de portafolios de inmuebles para estos fines ejerciendo poder preferente para la ejecución de estos mecanismos y procedimientos sobre asuntos de impacto y estratégicos de esta Sociedad conforme a las asignaciones realizadas por la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles*
*4. Definir los inmuebles urbanos no sociales a priorizar para la aplicación de mecanismos de destinación específica y transferencia a título gratuito, así como liderar y orientar a las Direcciones Territoriales y Agencias Territoriales en coordinación con la Vicepresidencia Operativa, en la aplicación de estos mecanismos y la elaboración de portafolios de inmuebles para estos fines ejerciendo poder preferente para la ejecución de estos mecanismos y procedimientos sobre asuntos de impacto y estratégicos de esta Sociedad conforme a las asignaciones realizadas por la Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles*
*5. Realizar el seguimiento a la información de inmuebles urbanos no sociales, sobre las solicitudes de destinación provisional, destinación especifica y transferencia a título gratuito previstas en la ley.*
*6. Definir lineamientos, estrategias y acciones a implementar por las Direcciones Territoriales y Agencias Territoriales, en coordinación con la Vicepresidencia Operativa, para la socialización y difusión de los mecanismos de administración de inmuebles urbanos no sociales.*
*7. Promover e implementar estrategias de difusión de los mecanismos de administración de los inmuebles urbanos no sociales. (…)"*

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[155], contiene los procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la SAE.

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 (…)*

[155] versiones 15 (05/07/2023) 16 y 17 (30/12/2023)

*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".*

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. (…)".*

El Procedimiento solicitud de inicio de acciones legales para ocupantes ilegales P-DP2-206, señala que la finalidad de dicho trámite es:

*"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 deposito provisional."*

El mismo Procedimiento define la metodología para determinar cuantificación económica:

***5.1 Metodología del Cálculo de Juramento Estimatorio***

*• Esta metodología, permite a la gerencia de inmuebles, identificar y elaborar los documentos soporte de la estimación de los rendimientos económicos dejados de percibir en la administración de los activos por parte de los ocupantes ilegales que usufructúan el bien bajo la administración de Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.*
*• El primer paso de esta metodología es identificar el periodo de tiempo que el ocupante irregular ha usufructuado el bien lo cual se encuentra registrado en los documentos que soportan la visita de inspección o acta de recepción y entrega de bienes inmuebles o resolución de desalojo*
*• Posteriormente se verifica si el activo fue productivo con base en contratos de arrendamiento (si los hay), u otro documento que pruebe o no su productividad.*
*• Seguidamente, se determinan las siguientes variables, que permiten la definición de la estimación económica:*

***Tiempo promedio***

*▪ Entre la elaboración del estimado de renta y la suscripción del contrato de arrendamiento, el cual varía según la tipología del inmueble. (esta acción aplica para el escenario 1)*
*▪ Entre la fecha de habitado el activo por el ocupante ilegal y la fecha de envío de acciones*
*o Definición del valor de renta se toman tres opciones en el siguiente orden de prioridad:*
*− Los estimados de renta realizados oficialmente por la SAE.*
*− Los estimativos de renta de acuerdo con el concepto CT2O1707094 de la Gerencia Técnica de esta Sociedad.*
*− Debido a que el concepto en mención parte de los avalúos catastrales, en el caso de no tenerse este avalúo, es necesario determinarlo a partir del promedio de los semejantes, de acuerdo con características de ubicación, tipo de activo, uso y área.*
*Es de aclarar que esta última variable solo aplica para los escenarios 2 y 3, por lo cual para el escenario 1 no se requiere definir el valor de renta.*

***5.2 Sobre Identificación de escenarios para la construcción del juramento** estimatorio:*
***o Escenario 1: Contrato de arrendamiento identificado.***

*Para bienes de este tipo, se toma la información contenida en los contratos de arrendamiento y el juramento estimatorio corresponderá a la sumatoria del canon mensual durante el periodo de tiempo identificado como duración del contrato de arrendamiento. Los cuales se registran en el formato para el Cálculo juramento estimatorio código F-DT3-336, calculando los diferentes rangos. (contratos x un año y los faltantes) Estos valores serán actualizados año a año vía IPC y posteriormente indexados mediante la fórmula de valor presente neto. Que para efectos del presente procedimiento no aplica, sin embargo, se describe como parte de la metodología o*

***Escenario 2: Sin contrato de arrendamiento, pero con información de productividad.***
*Corresponde a los bienes cuyo informe de entrega no evidencian un contrato de arrendamiento al momento de entrega, sin embargo, por la información contenida en el expediente, se identifica que en algún momento de la administración se tuvo una productividad asociada. Para los casos en que el bien cuente con alto potencial de productividad, la cuantificación económica del juramento estimatorio partirá de la fecha de visita o documento de evidencia de productividad hasta la fecha de la retoma del bien al FRISCO, soportada en el formato F-RR1-053 acta de recepción y/o entrega física de inmuebles. (…)"*

Por su parte, el Protocolo de desalojos de bienes T-DP2-003 – 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. (…)"*

El folio 50S-984551, ubicado en Bosa, Bogotá D.C., con dirección Catastral: AC 57R SUR 67 80, área total: 2.902 m² (aproximadamente), referencia Catastral: AA0052YKNX y tipo de predio: Lote de terreno rural denominado Villa Arias.

El inmueble fue declarado extinto dentro del proceso de extinción de dominio Radicado No. 738, mediante la sentencia del Tribunal Superior de Bogotá, Sala Penal de Extinción del Derecho de Dominio, mediante providencia del 29 de octubre de 2018, ejecutoriada el día 16 de noviembre de 2018.

Respecto a la gestión de la SAE, según soporte documental aportado, el predio fue desalojado mediante Acta de Diligencia de Desalojo de fecha 5 y 6 de junio de 2024.

En los informes posteriores de visita se registran las siguientes situaciones:

- Fecha de visita: 14 de mayo de 2024, se registra ocupación irregular del inmueble
- Fecha de visita: 3 de julio de 2024, el predio se encuentra desocupado
- Fecha de visita: 16 de septiembre de 2024, el predio se encuentra ocupado ilegalmente
- Fecha de visita: 11 de octubre de 2024, el predio se encuentra desocupado

No obstante, en visita adelantada por la CGR en compañía de funcionarios de la SAE, el día 24 de octubre de 2025, se constató que el predio se encuentra ocupado y funciona como parqueadero. El encargado manifestó que se encuentra desde el mes de junio de 2024.

Obra en los soportes, entre otros, copia del oficio radicado ante la SAE el día 15 de julio de 2025, mediante el cual el señor CAS, aportó la documentación para arrendar el parqueadero en mención. Dicha solicitud fue respondida el día 30 de julio de 2025, requiriendo al peticionario precisar el inmueble de interés y cumplir con los requisitos establecidos para acceder al arrendamiento.

Por otra parte, conforme al Estudio Inicial de noviembre de 2024 y el Diagnóstico Jurídico y Catastral para el Saneamiento Físico Predial de abril de 2025, ambos elaborados por CIPA S.A.S. – ., relativos al predio ubicado en la Avenida Calle 57R Sur No. 67-80, se determinó que el inmueble requiere un proceso de saneamiento físico y jurídico, condicionado a la realización de un levantamiento topográfico y a la actualización de la información registral y catastral.

Adicionalmente, obra oficio de fecha 06 de octubre de 2025, dirigido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante el cual la SAE solicitó adelantar el proceso catastral con efecto registral del predio dado que, presenta diferencias en la información jurídica, registral y catastral.

Así las cosas, se observa una contradicción entre los informes de visitas elaborados por la SAE y la información suministrada por el ocupante del parqueadero, quien manifestó encontrarse en el predio desde el mes de junio de 2024, además de evidenciarse que la SAE no tomó las medidas pertinentes para custodiar y proteger el predio para evitar nuevas ocupaciones, así como la falta de acciones administrativas oportunas para desalojarlo.

Cabe resaltar que, pese a que han transcurrido varios años desde que el predio fue entregado a la SAE, sólo hasta el mes de octubre de 2025, la SAE inicio las actividades tendientes a obtener el saneamiento del predio en mención; a ello se suma la omisión de haber realizado el estimado de renta, y haber adoptado los mecanismos para su aprovechamiento económico.

Como consecuencia de la gestión ineficiente e inoportuna, el inmueble ha permanecido improductivo en los últimos dos años, mientras terceros lo han explotado sin título legal, generando un daño al patrimonio público por valor de $83.196.266, correspondiente a los ingresos dejados de percibir por concepto de arrendamiento. Lo anterior obedece a la falta de aplicación de la metodología, los procesos y los procedimientos establecidos para su recuperación efectiva y aprovechamiento económico, afectando el cumplimiento de los objetivos sociales previstos en la Ley 1708 de 2014.

Se calcula el detrimento patrimonial desde el mes de junio de 2024 y teniendo en cuenta que no se cuenta con el estimado de renta, se tomara como base el valor del último canon de arrendamiento cancelado en el mes de mayo de 2024 (valor tomado del certificado de recaudo emitido por la Tesorería de la SAE, donde certifican los pagos realizados por la

señora 51xxxxxx - MNER, última arrendataria del predio en mención), por valor mensual de $4,893,898. y por 17 meses (desde junio de 2024 hasta octubre de 2025), dando como resultado **$83.196.266.**

El hallazgo se presenta con connotación fiscal en cuantía de **$83.196.266** y presunto alcance disciplinario al tenor de lo dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

**Respuesta de la Entidad:**

El día 11 de noviembre de 2025, la entidad emitió respuesta a través del oficio radicado bajo el número SIGEDOC 2025ER0266711.

"(…)*Se informa que, en atención a la observación, se han adelantado gestiones administrativas y operativas conforme a los principios del Artículo 209 de la Constitución Política, que dispone: "(…) 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 (…)"*
*1. Retoma y control físico:*
*• • A la fecha, se han ejecutado 10 visitas de inspección al inmueble, lo que evidencia un seguimiento técnico sostenido por parte de la SAE.*
*• • La última visita fue registrada en el sistema SIGMA 2.0 bajo el número 166451 del 31 de octubre de 2025, en la cual se constató que el predio se encuentra en estado "Ocupado".*
*• Durante la inspección se identificaron dos unidades económicas activas: o Unidad 1: Parqueadero comercial (2.516,793 m²).*
*o Unidad 2: Infraestructura de telecomunicaciones operada por Claro (195,862 m²).*

*• Las visitas han permitido consolidar información técnica para la estimación de renta y la caracterización del uso actual del inmueble.*

*2. Acción jurídica, función de policía administrativa:*
*• • El inmueble estuvo bajo administración del depositario provisional Gilberto Enrique Rodríguez Rojas hasta su remoción mediante Resolución No. 235 del 8 de junio de 2023.*
*• • Desde entonces, el bien se encuentra bajo administración directa de la SAE durante las vigencias 2024 y 2025.*
*• • A la fecha, no existe acto administrativo vigente que ordene el desalojo del inmueble, no obstante, se realizó la solicitud para la elaboración de este.*

*3.Estimados de renta y promoción:*
*• La **Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración de la SAE** solicitó un levantamiento topográfico de cuerpo cierto a la firma **CIPA S.A.S.**, bajo radicado N.º 20254400308571.*

*• En atención a la visita técnica realizada el 31 de octubre de 2025, se procedió con la elaboración del estimado de renta correspondiente al inmueble. Actualmente, dicho estimado se encuentra en proceso de revisión y aprobación por parte de las instancias competentes. Para efectos de trazabilidad y soporte técnico, se adjunta el informe de levantamiento elaborado.*
*Estas actuaciones evidencian el cumplimiento de nuestras funciones para garantizar la administración eficiente del activo, en concordancia con los principios de transparencia, eficacia y responsabilidad fiscal.*
*Evidencias:*
*- Radicado 20254400308571*
*- Correo Solicitud de Retoma de inmuebles y acto administrativo de desalojos*

*- Visita Nº 166451 del 31 de octubre de 2025*
*(…)”.*

**Análisis de la Respuesta:**

La SAE informa que ha adelantado gestiones administrativas, dentro de las cuales se encuentra: ejecución de diez (10) visitas de inspección al inmueble objeto de análisis, la más reciente de ellas, se realizó el 31 de octubre de 2025 y se encuentra registrada en el sistema SIGMA 2.0 bajo el número 166451 del 31 de octubre de 2025, en la cual se constató que el predio continúa ocupado.

Así mismo, la SAE reconoce que no existe acto administrativo vigente que ordene el desalojo del inmueble. Incluso mediante correo electrónico de fecha 10 de noviembre de 2025, la Dirección Territorial Centro Oriente solicita programar desalojo y manifiesta que no cuenta con el acto administrativo que lo soporte.

Respecto del estimado de Renta, la entidad informa que el mismo se encuentra en proceso de revisión y aprobación.

Del análisis de la respuesta y soportes allegados a esta comisión, se evidencia que la SAE tiene conocimiento de la ocupación irregular de la Unidad No. 1 Parqueadero Comercial, y se encuentra adelantando las gestiones para obtener el estimado de renta. Pese a ello, persiste la ausencia del acto administrativo que ordene el desalojo, lo que constituye un elemento esencial para la recuperación material del inmueble.

En consecuencia, las actuaciones descritas se limitan a gestiones de carácter preparatorio, sin que se observe la adopción de medidas efectivas para garantizar el desalojo y el aprovechamiento económico del parqueadero.

Finalmente, el procedimiento para el alistamiento jurídico e ingreso de activos extintos al sistema, identificado como P-DP2-053 versión 3 del 1 de julio de 2022, establece entre las políticas institucionales que todos los activos serán objeto de comercialización prioritaria, sin perjuicio de que puedan ser arrendados o explotados económicamente. Esta disposición busca garantizar la generación de ingresos que contribuyan al auto sostenimiento y, en lo posible, a la rentabilidad de los bienes extintos a favor de la Nación.

En conclusión, la SAE está obligada a adelantar la venta de bienes y en especial los extintos bajo su administración, dado que su función principal no es conservarlos de manera indefinida, sino gestionarlos temporalmente hasta su enajenación o entrega definitiva. Esta obligación responde a la finalidad del FRISCO, orientada a garantizar que los bienes extintos generen valor económico, cubran sus obligaciones y contribuyan al fortalecimiento de los recursos públicos mediante procesos de comercialización que aseguren su adecuada disposición y aprovechamiento en beneficio del Estado.

Por lo anterior, la respuesta y los soportes allegados por la SAE no desvirtúan lo observado por la CGR. Por el contrario, confirman la falta de acciones concretas para asegurar la recuperación y productividad del inmueble, motivo por el cual se confirma el hallazgo en los mismos términos y con las connotaciones inicialmente comunicadas.

**Hallazgo Nro. 18 Ocupación irregular inmuebles con estimado de renta - Territorial Caribe (F-D)[156] Cuantía $182.838.439.**

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 2000[157], 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 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 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".*

[156] COH_11394_2025
[157] *Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías.*

- 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 versión 1 del 19/10/2020, 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 deposito 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 dirección territorial caribe de la SAE entre el 14 y 17 de octubre de 2025, la auditoría evidenció que varios bienes inmuebles rurales administrados por la SAE en la ciudad de Barranquilla 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 ya que cuenta con funciones de policía administrativa que permite este proceso en menor tiempo, esta ocupación le impide al Estado disponer libremente de sus bienes y generar valor a partir de ellos, encontrándose listos para su respectiva comercialización ya que cuentan con el estimado de renta que permiten percibir ingresos sobre los mismos.

**FMI 040-117527**

Inmueble incautado mediante Acta de Secuestro del 31 de julio de 1998 con numero de Referencia 022 y mediante Sentencia de Extinción de Dominio expedida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C – Sala penal de Descongestión con fecha del 24 de junio del 2005, así mismo se encuentran registrados en el certificado VUR con fecha del 8 de agosto del 2005, mediante la anotación Nro. 9 para el FMI 040-117527.

El 6 de marzo de 2018, se suscribió el contrato de arrendamiento No. 120118 entre la SAE S.A.S. y S.C. LTDA., con una duración del 1° de marzo de 2018 al 28 de febrero de 2023. Dicho contrato cobijaba el FMI 040-117527, con un canon mensual de $ 8.491.474.577+ IVA del 19%.

El 25 de septiembre de 2020, S.C. LTDA remitió a la SAE un otrosí previamente enviado por la entidad, mediante el cual se ampliaba el término del contrato hasta el 28 de junio de 2023. Este documento fue firmado por el depositario provisional (removido el 16 de mayo de 2025) y por la empresa S.C. LTDA, en consideración a la contingencia por COVID-19.

El 9 de noviembre de 2021, la Oficina de Planeación de la Alcaldía de Barranquilla remitió concepto a la SAE respecto a la clasificación del suelo del FMI, identificando áreas de expansión urbana y rural (algunas con zonificación POMCA mallorquín), determinándose que es susceptible de proyecto de vivienda de interés social, excluyendo al **FMI 040-117527** de la transferencia definitiva por un proceso de deslinde y amojonamiento en curso.

El 12 de marzo de 2023, se realizó visita de inspección evidenciando una mora por $44.358.458. En el informe se sugirió continuar con el contrato. El 5 de septiembre de 2023, mediante estado de cuenta, se estableció que la deuda por canon de arrendamiento hasta el 24 de febrero de 2023 ascendía a $1.070.448.950. por consiguiente, el 5 de diciembre de 2023, mediante contrato de transacción 11565, S.C. LTDA canceló $151.018.696 por ocupación irregular de los FMI 040-278923 y 040-117527.

El 21 de diciembre de 2023, la Territorial Caribe notificó a S.C. LTDA que no continuaría la relación comercial, otorgando 15 días para entrega voluntaria.

El 13 de enero de 2024, funcionario de la Territorial Caribe realizó inspección en sitio y encontró persistencia de ocupación irregular pese a la comunicación del 21 de diciembre de 2023. Por lo tanto, desde el 1 de enero de 2024, no existe relación contractual vigente entre SAE y S.C. LTDA sobre el FMI 040-117527.

El 3 y 7 de enero de 2025 se reiteró la solicitud por parte de la Territorial Caribe a la Dirección de Asuntos Legales Misionales; sin recibir respuesta alguna, así mismo, el 15 de mayo de 2025, fue radicado el memorando 20251600064993 (junto al memorando 20251600046093), mediante el cual se solicita apoyo para la recuperación real y material del FMI 040-117527 sin obtener respuesta formal hasta la fecha.

Ahora bien, durante la visita realizada por la CGR del 14 al 17 de octubre del 2025, se pudo constatar e identificar la ocupación del inmueble identificado con el FMI 040-117527, evidenciando maquinarias y personal laborando en la fabricación de Ladrillos, siendo esta la actividad principal de la empresa S.C. LTDA, logrando así realizar la inspección, el registro fotográfico y verificando la ocupación irregular.

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, ni siquiera tenían conocimiento de la ocupación irregular. 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 $182.838.439 (Ciento ochenta y dos millones ochocientos treinta y ocho mil cuatrocientos treinta y nueve pesos M/CTE), desagregados de la siguiente manera:

**Tabla No. 26**
**Cálculo detrimento patrimonial**

| FMI | Fecha ocupación | Estimado de renta | Tiempo de ocupación | Valor detrimento patrimonial |
|---|---|---|---|---|
| 040-117527 | 01 de enero de 2024 | $ 8.491.474 | 21 meses y 16 días | $182.838.439 |

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 (17 de octubre 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.

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.

Por consiguiente, se configura el daño fiscal y patrimonial por valor de **$182.838.439** (Ciento ochenta y dos millones ochocientos treinta y ocho mil cuatrocientos treinta y nueve pesos M/CTE), toda vez, que la existencia de la ocupación irregular implica pérdida de potenciales ingresos por renta, riesgo de deterioro del bien y afectación a la gestión patrimonial del FRISCO. Además, el principio de eficacia administrativa exige que las entidades obtengan los fines previstos por la ley; en este caso, el fin es la recuperación material y productiva de los bienes en beneficio del Estado.

La inacción o la falta de celeridad institucional vulnera también los principios de moralidad y legalidad, pues tolerar por omisión la usurpación de bienes públicos constituye una forma indirecta de desconocimiento de la ley y debilita la gobernanza sobre el patrimonio estatal que mandata su recuperación y esta situación vulnera los principios de eficacia, eficiencia y economía administrativa previstos en el artículo 209 de la Constitución Política, el artículo 3 de la ley 610 de 2000, así como los deberes funcionales del artículo 27 de la Ley 1952 de 2019.

**Respuesta de la Entidad:**

Mediante Oficio radicado bajo el No. SIGEDOC 2025EE0236816 del 06 de noviembre del 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

*"Conforme a la observación presentada se informa que, los bienes inmuebles con folio de matrícula 040-278923 y 040-117527 asociados al contrato de arrendamiento con S. C. LTDA, se encuentran en el inventario del FRISCO desde el mes de agosto de 1998 producto de la materialización y entrega por parte de la Fiscalía General de la Nación a la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes. Posteriormente, pasaron a estar bajo la administración de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. desde el año 2014.*

*Estos predios según los reportes que se encuentran en SIGMA 1.5, se han tenido dos contratos que actualmente se encuentran finalizados en sistema, bajo las siguientes características:*

- *Contrato 6930 (contrato comercial) con fecha de inicio 1 de marzo del 2018 en sistema a través del proceso de recaudo centralizado Sigma 1.5 y fecha de terminación 28 de agosto de 2023.*
  *Asimismo, dicho contrato tuvo una prórroga desde el 1 de marzo del 2023 hasta el 28 de junio de 2023.*
- *Contrato 11565 (contrato de transacción) con fecha de inicio 5 de diciembre de 2023 y fecha de terminación 30 de diciembre de 2023. Ambos contratos se firmaron con S.C. LTDA.*

*a) Situación jurídica del FMI 040-117527*

*El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-117527 se encuentra extinto y bajo administración de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) en cabeza de la Nación, conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014 y demás normas concordantes. Este bien hace parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO.*

- *Ocupación irregular*

*Si bien el inmueble está extinto, registra una ocupación irregular por parte de la ex arrendataria S.C. LTDA, quien permaneció en el predio después del vencimiento del contrato de arrendamiento suscrito con la SAE (vigente hasta el 28 de junio de 2023) y del contrato de transacción No. 11565, mediante el cual se reconoció la tenencia hasta el 31 de diciembre de 2023.*

*Este contrato de transacción tuvo por objeto el pago de indemnización por usufructo, ascendiendo a $151.018.691 IVA incluido, según consta en el documento revisado. A partir de enero de 2024, no existe título habilitante, lo que configura ocupación irregular, situación corroborada en el Informe de Visita de Inspección (enero 2024), donde se recomienda iniciar acciones policivas para la recuperación del bien.*

*b) Situación del FMI 040-278923*

*Es importante acotar que, mediante la Resolución No. 124 del dos (2) de febrero de 2022, se ordenó la destinación definitiva del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-278923 de la ORIP de Barranquilla, en favor de la Gobernación del Atlántico para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social.*

*Este acto administrativo fue registrado en el Certificado de Tradición y Libertad bajo las anotaciones No. 28, 29 y 30, que reflejan la cesión a título gratuito y la cancelación de providencias administrativas, transfiriendo el derecho de dominio en favor del ente territorial.*

- *Gestiones adelantadas*

*Se ha realizado varias mesas de trabajo con la Gobernación del Atlántico para coordinar la recepción del activo destinado, anexando las constancias correspondientes. Sin embargo, a la fecha la Gobernación ha incumplido las últimas convocatorias, por lo que se requerirá nuevamente su presencia con el objeto de iniciar acciones de carácter policivo de manera articulada y lograr la recuperación del inmueble y su entrega material, en cumplimiento de la Resolución 124 de 2022.*

- *Gestiones para la entrega material*

*Se notificó formalmente a la empresa S.C. LTDA. sobre la no continuidad del contrato de arrendamiento del inmueble, a partir del 1 de enero de 2024. Mediante el Oficio No. 20241600027771, se otorgó un plazo de quince (15) días para la entrega voluntaria del predio.*

*Posteriormente, el 13 de enero de 2024 se realizaron visitas de inspección al inmueble, en las cuales se constató la ocupación irregular del mismo por parte de la empresa. Ante esta situación, se reiteraron las solicitudes de entrega voluntaria del predio y se solicitó la realización de una reunión con la Gobernación del Atlántico para coordinar el proceso de entrega. Estas gestiones se formalizaron mediante los oficios enviados el 22 de enero y el 3 de diciembre de 2024.*

*Adicionalmente, se han adelantado gestiones sobre el predio identificado con FMI 040-117527, actualmente bajo administración de la SAE S.A.S., el cual fue excluido de la transferencia definitiva debido a la existencia de un proceso de deslinde y amojonamiento vigente. Aunque este inmueble no fue incluido en la Resolución 124 de 2022, se encuentra ocupado por la empresa S.C. LTDA, situación que ha sido objeto de múltiples comunicaciones por parte de la SAE S.A.S., en las que se ha solicitado reiteradamente la salida voluntaria del predio. Estas solicitudes se enmarcan en la política institucional de recuperación de activos y en la preparación para una eventual destinación pública. Las comunicaciones han sido claras respecto a la terminación de cualquier vínculo comercial y la necesidad de desocupar el inmueble; sin embargo, la persistencia de la ocupación*

*irregular ha obstaculizado la ejecución de acciones de planeación territorial y ha generado afectaciones significativas en la gestión patrimonial de la Entidad.*

- *Solicitud de expedición del acto administrativo*

*De conformidad con los lineamientos de operación para el trámite de desalojos, se ha solicitado la expedición de la Resolución que permita ejercer las funciones de Policía Administrativa para hacer efectiva la entrega real y material de los inmuebles identificados con FMI 040-117527 y 040-278923, priorizados como ALTO riesgo por las razones expuestas en la ficha técnica anexa.*

*Esta solicitud se formalizó mediante Memorando No. 20241600010503 del 25 de enero de 2024, dirigido a la Gerencia de Bienes Inmuebles Rurales, anexando la sentencia de extinción de dominio, datos básicos, estado jurídico, visita actualizada y ficha de solicitud, sin embargo, la solicitud fue devuelta para su subsanación.*

*Ahora, desde la Dirección Territorial Caribe con el objetivo de dar cumplimiento a la resolución de destinación definitiva se remitió memorando interno con radicado No. 20251600046093 a la Dirección de Asuntos Legales Misionales para determinar los pasos a seguir teniendo en cuenta que el bien inmueble con FMI 040-278923 a la fecha se encuentra a nombre de la Gobernación del Atlántico.*

*Una vez recibida la respuesta por parte de la Dirección de Asuntos Legales Misionales se verificó que el contrato de arrendamiento se encontraba finalizado en sistema y a la fecha no se ha logrado una entrega voluntaria por parte de los ocupantes S.C. LTDA., teniendo en cuenta lo anterior y que no es posible la expedición de un acto administrativo que ordene la recuperación física del bien inmueble con FMI 040-278923 a través de las facultades de policía administrativa, toda vez que el activo ya no se encuentra registrado a nombre del FRISCO en el certificado de tradición y libertad.*

*Así las cosas, esta Dirección Territorial ha realizado acercamientos e invitado en varias oportunidades a la Gobernación del Atlántico a mesas de trabajo para brindarles el acompañamiento en el proceso de recuperación del predio.*

*Por medio de los siguientes radicados se han realizado acercamientos con la Gobernación del Atlántico:*

*Radicado de salida con No. 20251600126821 de fecha 04 de abril de 2025 se requirió a la Gobernación del Atlántico para la realización de una reunión para el proceso de entrega real y material del FMI 040-278923 de la ORIP de Barranquilla.*

*Radicado de salida con No. 20251600325021 de fecha 20 de octubre de 2025 se invitó a la celebración de mesa de trabajo interinstitucional para el día 23 de octubre en las oficinas de la territorial. En atención a este documento, se informa que la Gobernación del Atlántico solicitó la reprogramación para el 27 de octubre del presente por temas de agenda de su secretario Jurídico, sin que se sostuviera dicha reunión.*

*La SAE S.A.S. ha actuado con diligencia y conforme a la normativa vigente para cumplir con la destinación definitiva del predio FMI 040-278923, así como para recuperar el predio FMI 040-117527. Las dificultades actuales obedecen a la falta de colaboración por parte de terceros*

*ocupantes y de la Gobernación del Atlántico, lo cual ha sido debidamente documentado y comunicado."*

**Análisis de la Respuesta:**

Atendiendo a la respuesta brindada por la SAE es necesario indicar que, el hallazgo señala la ocupación irregular del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 040-117527, administrado por la Sociedad de Activos Especiales (SAE), debido a la permanencia de la empresa S.C. LTDA, la respuesta no desvirtúa la incidencia, ni acredita el cumplimiento efectivo de las funciones de administración y recuperación de los bienes. Toda vez, que, mediante esa respuesta dada, se identifica lo siguiente:

1. No se evidencia recuperación efectiva ni medidas coactivas, ya que, la SAE se limita a relatar gestiones formales mediante oficios, memorandos y reuniones, pero no demuestra resultados concretos en la recuperación material del bien ni en la imposición de medidas policivas.
2. El hecho de que la ocupación irregular persista desde enero de 2024 evidencia una debilidad en las tomas de decisiones y ausencia de soporte sobre la aplicación de las facultades de policía administrativa en el cual, en su procedimiento indica que dicha acción de desalojo aplica sobre los bienes que se encuentran en situación de tenencia o usufructo irregular, frente a un riesgo identificado hace más de nueve meses e insuficiente para dar cumplimiento a los Procedimientos internos de la SAE[158] .
3. Aunque la SAE menciona la solicitud de expedición de resolución para ejercer dichas facultades, reconoce que la solicitud fue devuelta para subsanación y que aún no existe acto administrativo que habilite la restitución. Esto denota falta de seguimiento y eficacia en el trámite interno, generando un vacío operativo que mantiene la pérdida del control físico sobre el activo.

Finalmente, el procedimiento para el alistamiento jurídico e ingreso de activos extintos al sistema, identificado como P-DP2-053 versión 3 del 1 de julio de 2022, establece entre las políticas institucionales que todos los activos serán objeto de comercialización prioritaria, sin perjuicio de que puedan ser arrendados o explotados económicamente. Esta disposición busca garantizar la generación de ingresos que contribuyan al auto sostenimiento y, en lo posible, a la rentabilidad de los bienes extintos a favor de la Nación.

En conclusión, la SAE está obligada a adelantar la venta de bienes y en especial los extintos bajo su administración, dado que su función principal no es conservarlos de manera indefinida, sino gestionarlos temporalmente hasta su enajenación o entrega definitiva. Esta obligación responde a la finalidad del FRISCO, orientada a garantizar que los bienes

*T-DP2-003 Protocolo de desalojos de bienes – procedimiento alistamiento de activos, diagnóstico y alistamiento de activos (P-DP1-042) "La acción de desalojo aplica sobre los bienes que se encuentran ocupados irregularmente, es decir, por personas que no posean un título y/o autorización emanada de SAE o un depositario adscrito."*

*Metodología De Administración De Los Bienes Frisco Versión No. 19-20/10/2025, es clara al indicar que: "Desalojo de bienes inmuebles: El procedimiento de desalojo es una medida que busca recuperar la tenencia de un bien ocupado sin justo título. En efecto, el desalojo es un procedimiento que permite recuperar materialmente un bien que fue tomado de manera ilegítima y evita que aquellos que han procedido en contra de la ley obtengan un provecho de su acción. Es un medio coercitivo que reconoce el ordenamiento jurídico para evitar que por vías de hecho se consoliden situaciones de derecho que perjudiquen los derechos legítimamente adquiridos. (Sentencia T-527 de 5 de julio de 2011)"*

extintos generen valor económico, cubran sus obligaciones y contribuyan al fortalecimiento de los recursos públicos mediante procesos de comercialización que aseguren su adecuada disposición y aprovechamiento en beneficio del Estado.

Por consiguiente, se configura el daño fiscal y patrimonial por valor de $182.838.439 (Ciento ochenta y dos millones ochocientos treinta y ocho mil cuatrocientos treinta y nueve pesos M/CTE), toda vez, que la existencia de la ocupación irregular implica pérdida de potenciales ingresos por renta, riesgo de deterioro del bien y afectación a la gestión patrimonial del FRISCO. Además, el principio de eficacia administrativa requiere que las entidades logren los fines previstos por la ley, como la recuperación de bienes para el Estado. La inacción o demora institucional vulnera los principios de moralidad y legalidad, ya que tolerar la usurpación de bienes públicos debilita la gobernanza y la recuperación del patrimonio estatal. Esta situación contraviene los principios de eficacia, eficiencia y economía administrativa establecidos en la Constitución, la Ley 610 de 2000 y la Ley 1952 de 2019.

**Hallazgo Nro. 19. Folio 50C-1588807 Participación del Estado[159]**

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*
*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 o contratista, la cual podrá ser expedida por una compañía de seguros o una afianzadora legalmente establecida en Colombia.*

[159] COH_11711_2025

*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 deposito provisional."*

En visita de inspección al inmueble con FMI 50C-1588807, ubicado en la calle 66 No 11-42, en la ciudad de Bogotá Urbano, Valor catastral $ 5,684,181,000 Dirección Territorial Dirección Centro Oriente, se observó que la propiedad de 4 pisos incluyendo parqueadero es parcialmente de titularidad de SAE, quien posee el 30% de la misma. Sin embargo, no se dispone de información clara ni precisa sobre los propietarios del 70% restante, lo que refleja la falta de gestión de la SAE para ejercer y hacer valer su derecho de cuota parte[160].

[160] Durante la visita realizada por la CGR no se permitió el ingreso por lo tanto no se logró la inspección física.

La carencia de datos actualizados sobre los demás propietarios, refleja una deficiencia en los procesos de seguimiento, registro y control, lo que podría generar riesgos en la toma de decisiones y en la planificación de acciones sobre este bien.

Asimismo, se destaca que no existe una gestión eficiente ni oportuna en relación con la información administrativa que maneja la SAE en relación con esta esta propiedad.

**Respuesta de la Entidad:**

Mediante oficio No. SIGEDOC 2025ER0266711 del 11 de noviembre de 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

"*(…), el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1588807 se encuentra vinculado al proceso 2814 ED con causa 2011-080-1, proceso que fue debidamente terminado en juicio a través de sentencia emitida por el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, de fecha 02 de agosto del 2013, por medio de la cual no declaró la extinción del derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la presente, la cual fue modificada por la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá por medio de providencia del 15 de abril del 2021, quedando debidamente ejecutoriada.*
*Es preciso mencionar que, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1588807 fue afectado inicialmente en la resolución de inicio del proceso de extinción de dominio, emitida el 14 de junio de 2006, por estar vinculado a actividades ilícitas relacionadas con narcotráfico y lavado de activos, en el que se identificó la afectación sobre el 30% de la cuota parte de (…) CASTAÑEDA PEÑA, como se observa en la siguiente imagen:*

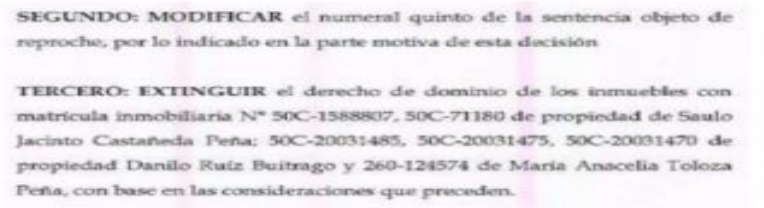
*(…)*

*Posteriormente, a través de Resolución de procedencia de la acción de extinción de fecha 18 de julio de 2011, fue identificado por la Fiscalía 34 Especializada y se caracterizó que el porcentaje afectado del bien es el correspondiente a (…) CASTAÑEDA PEÑA, así:*
*(…)*

*No sobra mencionar que, el propietario (…) Castañeda Peña fue condenado por el delito de lavado de activos, lo que motivó la inclusión del bien en el proceso.*
*Ahora bien, como se indicó previamente el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1588807, cuenta sentencia N° 41 emitida por el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá del 02 de agosto de 2013, que resolvió:*

**QUINTO: NO DECLARAR** la extinción del derecho de dominio de los inmuebles identificados con las matrículas Inmobiliarias No. 50C-71180 y 50C-1588807 de propiedad de Saulo Jacinto Castañeda Peña; 50C-20031485, 50C-20031475 y 50C-20031470 de propiedad del señor Danilo Ruiz Buitrago; y 260-124574 de propiedad de María Anacelia Toloza Peña, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

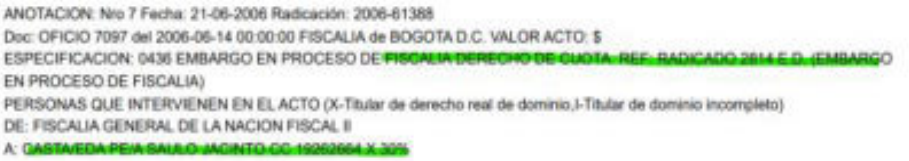
*Posteriormente, la Sala Penal de Extinción de Dominio del Tribunal Superior de Bogotá, a través providencia del 15 de abril de 2021, decidió:*



**SEGUNDO: MODIFICAR** el numeral quinto de la sentencia objeto de reproche, por lo indicado en la parte motiva de esta decisión

**TERCERO: EXTINGUIR** el derecho de dominio de los inmuebles con matrícula inmobiliaria N° 50C-1588807, 50C-71180 de propiedad de Saulo Jacinto Castañeda Peña; 50C-20031485, 50C-20031475, 50C-20031470 de propiedad Danilo Ruiz Buitrago y 260-124574 de María Anacelia Toloza Peña, con base en las consideraciones que preceden.

*Conforme a lo expuesto, se evidencia que el señor (…) Castañeda Peña ostentaba la propiedad sobre el 30% del inmueble identificado con el folio 50C-1588807, además consultado el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria en la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, se inscribió la medida cautelar sobre el 30% del bien, como observa en la siguiente imagen:*



ANOTACION: Nro 7 Fecha: 21-06-2006 Radicación: 2006-61388
Doc: OFICIO 7097 del 2006-06-14 00:00:00 FISCALIA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA DERECHO DE CUOTA. REF. RADICADO 2814 E.D. (EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION FISCAL II
A: CASTAÑEDA PEÑA SAULO JACINTO CC 19262664 X 30%

*Por lo cual, la SAE S.A.S., a través del oficio 20253020341721, solicitó al Centro de Servicios Judiciales de Bogotá la debida inscripción de sentencia, además por medio de memorando interno 20253020148583 se solicitará a la Dirección de Control de Inventario, las modificaciones respectivas en el sistema Sistema Integrado de Gestión Misional de Activos SIGMA SAE."*

**Análisis de la Respuesta:**

La entidad en su respuesta realiza la trazabilidad jurídica del proceso de extinción de dominio, la cual inicia desde el año 2011, finalizando a través de los oficios 20253020341721 y 20253020148583, donde solicita la inscripción de la sentencia a los servicios judiciales de Bogotá y la actualización de inventarios en el sistema SIGMA SAE.

No obstante, el hallazgo formulado por la CGR, lo que cuestiona es la deficiente gestión administrativa a cargo de la SAE, para el seguimiento, registro y control del derecho de cuota parte que tiene sobre el inmueble.

En tal sentido, la respuesta brindada por la SAE, no desvirtúa el hallazgo comunicado por la CGR, ya que se limita a exponer la trazabilidad del proceso de extinción de dominio del inmueble, pero no acredita una gestión administrativa integral, oportuna y eficaz respecto de la participación estatal del 30 % del bien; persistiendo la falta de claridad para hacer efectivo y real el derecho patrimonial de cuota parte de que es titular, la identificación y gestión de los copropietarios del 70 % restante, así como la ausencia de actos administrativos, registros actualizados y decisiones concretas orientadas a la explotación económica y/o enajenación. Evidenciándose además actuaciones tardías frente a obligaciones vigentes desde hace varios años, lo cual vulnera los principios de eficacia, economía y celeridad de la función administrativa.

**Hallazgo Nro. 20. Inmueble FMI 50N-20024402 sin productividad**[161]

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 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".*

[161] COH_11764_2025

**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".*

***El Artículo 2.5.5.6.6. del Decreto 1068 de 2015[162] establece entre las Obligaciones de los depositarios provisionales.*** *A los depositarios provisionales les serán exigibles las obligaciones contenidas en la Metodología de Administración del FRISCO, dentro de los 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. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración.*
*7. Presentar la rendición final de cuentas al terminar el depósito provisional.*

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[163], 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".*

## 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 (…)*

[162] ***"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público"***
[163] versiones 15 (05/07/2023) 16 y 17 (30/12/2023)

*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".*

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-20024402 se trata del Apartamento 202, el cual cuenta con el uso exclusivo de dos parqueaderos (garajes 29 y 30) y un depósito (No1). Ubicado en la Torre 1, en el segundo piso del Conjunto Agrupación, con Nit. 800.097.904-1, en la calle 127 A # 11B-70, Barrio La Carolina, **estrato 6,** sector exclusivo del norte de Bogotá, Área Privada: **238.24** metros cuadrados. Avaluó catastral del 2025: $1.212.305.000.

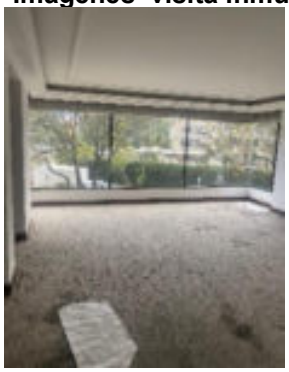
Ultimo avalúo comercial realizado por la SAE, informe del 23 de febrero de 2024: $1.374.644.800, Actualizado por **$1.464.271.641**, el día **23 de febrero de 2025.**

El último estimado de renta fue realizado el 17 de febrero de 2025: Valor estimado de la renta $6.660.000.

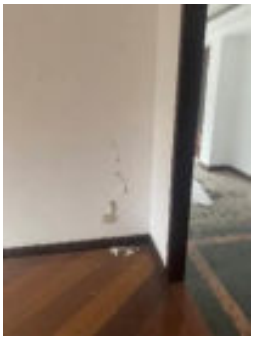
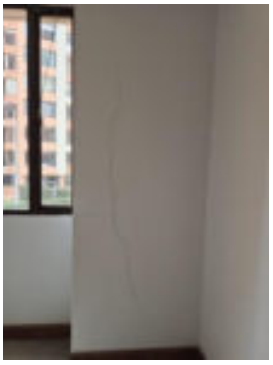
Este inmueble fue puesto a disposición de la liquidada DNE mediante diligencia de secuestro fechada d**el 22 de noviembre de 2007** y su estado legal es extinto, quedando como titular el Estado a través del FRISCO conforme la decisión emitida por el Juzgado Primero Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá dentro del Proceso de Extinción de Dominio 2013-015-1 mediante sentencia del 23 de diciembre de 2014, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala de Extinción del Derecho de Dominio mediante sentencia d**el 25 de septiembre de 2019,** la cual cobró ejecutoria el **17 de octubre de 2019.** Fecha de Registro en los sistemas de SAE: 6/12/2013 El predio fue entregado por la SAE en Depósito Provisional a la CBI **SAS** identificado con NIT 90107XXXX para su administración **el 16 de diciembre de 2020,** con la Resolución No. 840 del 07 de julio de 2020 y removida con la Resolución **No. 255 del 08 de mayo de 2024.** Acta de retoma unilateral realizada por la Entidad el 26 de septiembre de 2024.

1.De la evaluación documental y visita fiscal efectuada por la CGR el 21 de octubre del presente año, al inmueble con FMI 50N-20024402 se establece que este fue entregado en administración a la Sociedad de Activos Especiales –SAE– desde el año 2013, y a octubre de 2025 no se ha arrendado, ni se han emprendido otros procesos y/o acciones a fin de lograr la productividad del apartamento. Durante la visita se constató que este se encuentra desocupado, en regular estado de conservación, abandonado y con algunas fisuras internas.

**Imágenes visita inmueble FMI 50N-20024402**





Adeuda por gastos de administración a la copropiedad la suma de $407.700.144[164] a octubre del año 2025 y tiene una deuda acumulada por impuesto prediales de $368.381.000. La Propiedad Horizontal ha presentado ante la SAE varios derechos de petición relacionados con la problemática que representa para esta el no pago de las cuotas de administración y explicación por las presuntas omisiones frente a la administración adecuada del inmueble por parte de la SAE. Producto de las respuestas dadas por la entidad, la copropiedad instauró acción de tutela, ordenando el Juez 25 Laboral del Circuito de Bogotá, mediante fallo del 24 de septiembre de 2025, tutelar el derecho fundamental de petición, ordenando a la SAE respuestas claras, concisas y de fondo a los derechos de petición del 31 de julio de 2025 y 13 de agosto de 2025.

Frente a las actividades de promoción realizadas por la SAE desde el año 2019 para arrendar el inmueble, en respuesta a los requerimientos 20251302102742 y 2025EE218731, la SAE informó que el inmueble se encuentra publicado para arrendamiento, sin embargo, no remitió la evidencia de la fecha de publicación.

Precisó que el 14 de febrero de 2025 "*se realizó visita de inspección para posterior publicación y promoción, recientemente se han presentado intenciones de arrendamiento, sin embargo, por motivos de documentación no entregada por los interesados no se ha arrendado a la fecha*". Este caso es del 22 de julio de 2025.

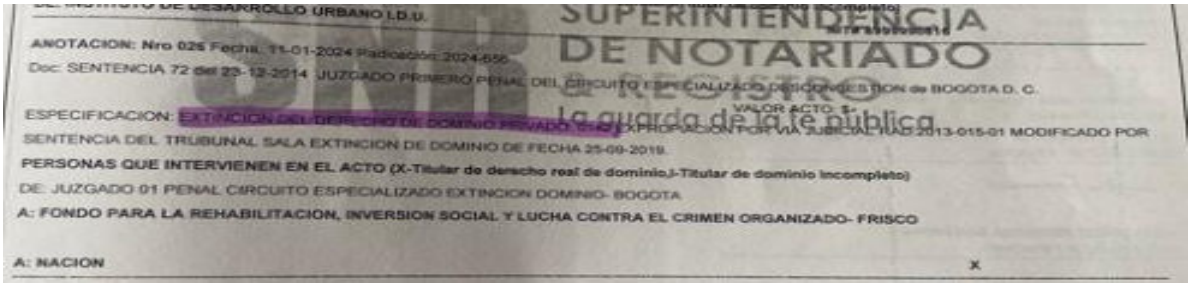
Respecto a la gestión del depositario entre el 2020 y 2024 no se presentaron informes de gestión. La SAE con comunicación con radicado 0251080270261 en respuesta al requerimiento AG 8.1-03, ORFEO 20251302102742 informó:

"*En línea con lo anterior, se informa que, tras realizar la verificación de los sistemas de información de la Sociedad de Activos Especiales y las bases de datos proporcionadas por la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos, no se encontraron informes de gestión correspondientes al inmueble FMI 50N-20024402 por parte del depositario CB GESTION INMOBILIARIA SAS identificado con NIT 901074765, durante el periodo comprendido entre julio de 2020 (fecha de asignación) y mayo de 2024 (fecha de remoción)".* Igualmente, el Depositario no rindió el informe final de cuentas.

[164] Información suministrada por el representante legal de la Copropiedad durante la visita de la CGR, llevada a cabo el 21 de octubre de 2025.

A octubre de 2025 no se han implementado actividades concretas de promoción, mercadeo ni estrategias comerciales orientadas a su comercialización, con el fin de garantizar su aprovechamiento económico, productividad y autosostenibilidad. Lo cual se corrobora con la respuesta de la entidad en la comunicación con radicado 20251302102742.
*"(…) conforme a lo informado por la Dirección Comercial, a la fecha no se tienen registros de que el inmueble objeto de solicitud haya sido exitosamente publicado para la venta, razón por la cual no ha estado vinculado a trámites para su comercialización principalmente porque se encontraba en fase de alistamiento de las respectivas viabilidades y actualmente cuenta con avalúo comercial vencido."*

Por otra parte, llama la atención que durante la visita realizada al inmueble el Administrador de la Copropiedad presentó un certificado de tradición y libertad de este FMI, expedido el **13 de agosto de 2025** por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Norte, cuya anotación No 26 es del 11 de enero de 2024, Radicación 2024-656
Especificación: **Extinción del derecho de dominio privado 0142** (….)
*De: Juzgado 01 Penal Circuito Especializado Extinción de Dominio- Bogotá*
*A: FONDO PARA LA REHABILITACIÓN INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO*
*A: NACION*




Sin embargo, el certificado de tradición y libertad de este FMI, suministrado por la SAE de la consulta realizada en el VUR, **el 20 de agosto de 2025**[165] muestra en la Anotación No 26 el siguiente registro:

*ANOTACION: Nro 26 Fecha: 11-01-2024 Radicación: 2024-656*
*Doc: SENTENCIA 72 del 2014-12-23 00:00:00 JUZGADO PRIMERO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DESCONGESTION de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $*
***ESPECIFICACION: 0142 EXPROPIACION POR VIA JUDICIAL RAD:2013-015-01 MODIFICADO POR SENTENCIA DEL TRUBUNALSALA EXTINCION DE DOMINIO DE FECHA 25-09-2019. (EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO)***
*PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio I-Titular de dominio incompleto)*
*DE: JUZGADO 01 PENAL CIRCUITO ESPECIALIZADO EXTINCION DOMINIO- BOGOTA*
*A: NACION X*
*A: FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO- FRISCO*

[165] En la respuesta al Numeral 3 del Requerimiento 20251302102742 la SAE señala:" consulta realizada a través de la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado y Registro para entidades, se remite el certificado del bien Inmueble identificado con FMI **50N-20024402"**

Por otra parte, frente a las actividades de saneamiento jurídico adelantadas por la SAE en relación con el inmueble en respuesta al Numeral 5 del Requerimiento 2025EE0218731, respondió:

*"(…) es importante mencionar que el folio de matrícula fue catalogado en saneamiento* ***jurídico por medio de radicado 20243020110503 de fecha 28 de agosto de 2024, dado que no registraba sentencia de extinción de Dominio.***

*Así las cosas, las gestiones llevadas a cabo por parte del área de saneamiento jurídico son las siguientes:*

- ***El 10 de noviembre de 2023****, se requirió al centro de servicios, a través de correo electrónico, el expediente correspondiente, así como la inscripción de la sentencia de extinción de dominio sobre el inmueble identificado con folio de matrícula 50N-20024402.*

- *Posteriormente, y una vez* ***inscrita la sentencia, mediante radicado 20253100221691, se solicitó a la oficina de instrumentos públicos la corrección de dicha anotación****, dado que se había inscrito con un código de registro erróneo haciendo alusión a una expropiación. al día de hoy, si bien la oficina de registro de instrumentos públicos corrigió el código de* ***141 a 142****, se mantiene como una expropiación en lugar de como una extinción de dominio. Por lo anterior, se procedió a realizar una nueva solicitud de corrección, mediante el radicado 20253100322481* ***de fecha 16 de octubre de 2025****, a fin de subsanar dicha situación.*

Lo anterior conlleva que, en los inventarios de los activos de la SAE, aún permanezca el inmueble en proceso de extinción de dominio, no obstante que la sentencia de extinción de dominio mediante la cual se trasfiere éste al Estado-Frisco quedó ejecutoriada desde octubre de 2019.

Respecto a los registros y/o viabilidad catastral y administrativa no se dio respuesta. Además, aún no cuenta con el alistamiento jurídico, administrativo y catastral para su respectiva comercialización, aun tratándose de un bien extinto.

Los anteriores hechos muestran que el inmueble ha permanecido desocupado desde que la SAE lo recibió para su Administración[166] sin que se hayan realizado acciones efectivas y oportunas para lograr su productividad, responsabilidad del depositario y de la SAE, generando riesgos de aumento de deterioro, desvalorización, ocupaciones ilegales, que podrían tener repercusiones fiscales por pérdida del valor del bien y/o por los recursos no percibidos por la falta de productividad de este y/o por erogaciones o gastos por ineficiencia en su administración.

La improductividad del inmueble se presenta entre otras razones por la falta de gestión y la omisión 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 responsables, conforme a la Resolución 300 de 2024, así mismo por inactividad para gestionar de manera adecuada, eficiente y oportuna la administración del inmueble de propiedad de la Nación a través de Frisco.

[166] En virtud del mandato dado por la Ley 1708 de 2014.

Además, estos hechos inciden en el cumplimiento de la finalidad social que tienen los recursos del Frisco al tenor del Artículo 90[167] de la Ley 1708 de 2014.

**Respuesta de la Entidad**

Mediante la comunicación No 20251000344441 del 11 de noviembre de 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

"*(…)*
*Respecto a la asignación y remoción del depositario asignado al inmueble, de acuerdo con el acta correspondiente el 09 de junio de 2023, se llevó a cabo sesión del Comité de Depositarios a través del cual se solicitó la remoción y exclusión del registro de Depositarios Provisionales al depositario provisional (…) teniendo en cuenta lo siguiente:*

*"(…) Se solicita a los miembros del Comité aprobar la remoción de la totalidad de activos asignados a (…) identificado con NIT 901.07XXXX de conformidad con la causal 2 del numeral 5.6.1 "2. Cuando a criterio de la entidad, la administración de los bienes no es ejercida con la probidad necesaria". Como consecuencia se solicita al Comité la exclusión del registro de Depositarios conforme a la causal 1 "Por incumplimiento de las obligaciones impuestas en el acto administrativo de su nombramiento o asignación como Depositario provisional de bienes y en las disposiciones legales." y causal 15 "Negarse a adoptar y/o ejecutar los procedimientos que para la administración de los activos expida la Sociedad de Activos Especiales S.A.S." del punto 5.6 de la Metodología de la Administración "5.6 De las causales de exclusión de los Depositarios Provisionales y Liquidadores (…)"*

*Una vez sometido a consideración del Comité y a votación, los miembros del Comité de Depositarios provisionales, Mandatarios y Liquidadores aprueban la remoción de la totalidad de activos asignados a (…) identificado con NIT 901.07XXXX de conformidad con la causal 2 del numeral 5.6.1 "2. Cuando a criterio de la entidad, la administración de los bienes no es ejercida con la probidad necesaria". Como consecuencia se solicita al Comité la exclusión del registro de Depositarios conforme a la causal 1 "Por incumplimiento de las obligaciones impuestas en el acto administrativo de su nombramiento o asignación como Depositario provisional de bienes y en las disposiciones legales." y causal 15 "Negarse a adoptar y/o ejecutar los procedimientos que para la administración de los activos expida la Sociedad de Activos Especiales S.A.S." del punto 5.6 de la Metodología de la Administración "5.6 De las causales de exclusión de los Depositarios Provisionales y Liquidadores" ya de acuerdo con lo mencionado anteriormente, se constituyó incumplimiento por parte del depositario provisional (…).*

*La citada decisión fue formalizada mediante Resolución 255 de 2024 a través de la cual se removió y se excluyó del registro de depositarios a (…) del registro de depositarios provisionales.*

*Ahora bien, es importante mencionar que, se realizó acta de entrega (16/12/2020) y retoma unilateral (26/09/2024), además de tres visitas de validación (10/05/2022, 14/12/2022 y 14/02/2025), conforme al Artículo 2.5.5.2.1 del Decreto 2136 de 2015, que indica:*

[167] *"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*".

*"(…) El Administrador del FRISCO debe realizar seguimiento, evaluación, control, y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar para procurar la debida administración de los bienes. (…)"*

*Estimado de renta y promoción:*

*Se elaboró estimado de renta vigente hasta el 17/02/2028 por $6.660.000, en aplicación del Artículo 94 de la Ley 1708 de 2014, que señala: "(…) Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo… la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. (…)"*

*Acciones de comercialización:*

*El inmueble fue publicado para arrendamiento en el portal institucional y se gestionaron mesas de trabajo con la administración de la copropiedad (14 y 22/07/2025), así como envío de información y solicitud de reunión (05/11/2025), en cumplimiento de la Resolución 300 de 2024, Artículo Vigésimo Segundo, que dispone: "(…) Coordinar y ejecutar las estrategias comerciales que logren la productividad de los activos y su comercialización. (…)"*

*Estas actuaciones evidencian el cumplimiento de nuestras funciones para garantizar la administración eficiente del activo, en concordancia con los principios de transparencia, eficacia y responsabilidad fiscal.*

*Evidencia:*

- *Resoluciones No. 840 (07/07/2020) y No. 255 (08/05/2024).*
- *Actas de entrega y retoma (16/12/2020 y 26/09/2024).*
- *Actas de visitas (10/05/2022, 14/12/2022, 14/02/2025).*
- *Estimado de renta (17/02/2025).*
- *Comunicaciones: 05/11/2025 (comercialización), 01/11/2025 (solicitud corrección anotación), 04/11/2025 (radicado ante ORIP).*
- *Publicación en portal institucional.*
- *Mesa de trabajo con copropiedad*

*Ahora bien, en relación con las gestiones Jurídicas realizadas respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20024402, se informa que:*

*La Dirección de Asuntos Legales Misionales de la SAE S.A.S., a través de los oficios CI2020-009285 del 2 de septiembre de 2020, CI2022-006368 del 5 de mayo de 2022, y 20243020110503 del 21 de agosto de 2025 generó respuesta a la solicitud de viabilidad jurídica entre otros del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20024402.*

*Es preciso mencionar que, a través del oficio 20243020110503 del 21 de agosto de 2025, no se otorgó viabilidad jurídica para su comercialización, quedando el inmueble objeto de la presente pendiente de realizar saneamiento jurídico, como se observa en la siguiente imagen*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 50N-20024402 | 1588 ED | EN PROCESO 100.00 | SIN PIEZA PROCESAL |

*Por lo cual, la SAE S.A.S., inició el trámite de saneamiento jurídico del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20024402, dado que consultado el certificado de tradición se observó: (…).*

*Así las cosas, a través de los oficios 20253100322481 del 16 de octubre 2025 y 20253100336231 del 4 de noviembre de 2025 que se adjuntan, la SAE S.A.S., solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, lo siguiente:*

> *"(…) corrección de la anotación que inscribió la sentencia que declaró la extinción de dominio y se cancelen las anotaciones No. 14 y 15 sobre el folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20024402*
> *(…) corrija la anotación No. 26 en el sentido de que quede registrada con la denominación: "EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO", de acuerdo con la sentencia de extinción del derecho de dominio y se cancelen las anotaciones No, 14 y 15 sobre el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20024402, puesto que esto no permite desarrollar correctamente el ejercicio de los mecanismos de administración sobre el bien requerido por la SAE S.A.S. (…)"*

*A la fecha la SAE S.A.S., se encuentra pendiente del trámite que debe realizar la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre las correcciones y cancelaciones solicitadas respecto de las anotaciones realizadas en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20024402, para continuar con el trámite de viabilidad jurídica.*

*En consecuencia, hasta no finalizar el trámite de saneamiento jurídico del inmueble en mención, no es dable otorgar viabilidad jurídica para su comercialización.*
*(…)*

*La SAE S.A.S., se permite aclarar que, como se observa en la imagen del certificado de tradición y libertad suministrado por la representante legal de la propiedad horizontal, se observa que registra: "(…) ESPECIFICACIÓN: EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO 0412 EXPORPIACIÓN POR VIA JUDICIAL RAD 2013-015-01 MODIFICADO POR SENTENCIA DEL TRIBUNAL SALA EXTINCION DE DOMINIO DE FECHA 25-09-2019 (…)", como se observa en la siguiente imagen: (…).*

*Por consiguiente, la SAE S.A.S. desconoce la diferencia de los formatos emitidos por la Superintendencia de Notariado y Registro, uno en consulta ante la Ventanilla Única de Registro y otro cuando se imprime por parte de las Oficinas de registro de Instrumentos Públicos. Sin embargo, la información es la misma que refleja en las dos modalidades de consulta.*

*Finalmente, la SAE S.A.S., considera preciso mencionar que, en relación los derechos de petición objeto de la acción de tutela de fecha 24 de septiembre de 2025, se informa que esta Sociedad a través del oficio 20253100294041 del 20 de septiembre 2025 brindó respuesta de fondo, clara, precisa y de manera congruente, informando el estado actual del trámite previo al proceso de comercialización del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20024402, que se adjunta para su conocimiento.*

*Conforme a lo expuesto, se desvirtúa la observación del ente de control, ya que la SAE S.A.S. ha realizado los trámites correspondientes establecidos en la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO con el fin de comercializar el inmueble objeto de la presente. (…)".*

**Análisis de la Respuesta:**

Analizada la respuesta de la SAE y valorados los soportes aportados, no resultan de recibo los argumentos según los cuales se han adelantado trámites para comercializar el inmueble, pues no se suministraron pruebas que demuestren la implementación de estrategias comerciales, de publicidad o planes de mercadeo orientados a arrendar y/o

enajenar el apartamento en mención. Tanto así que, a octubre de 2025, el bien ni siquiera ha sido arrendado desde que la SAE lo recibió en administración en 2013, permaneciendo desocupado y sin que se haya procurado su adecuada explotación económica, tratándose además de un bien ya público.

Por otra parte, este ente de control entiende los tramites que proceden en este caso para dar la viabilidad jurídica, y las incidencias de las gestiones de otras entidades para el correcto registro de la respectiva sentencia de extinción de dominio; sin embargo, frente al reproche puntual sobre la ausencia de acciones concretas y efectivas para procurar la productividad y sostenibilidad del inmueble, máxime tratándose de un apartamento con alto potencial de arrendamiento por su ubicación estratégica en Bogotá, no se demostró lo contrario. En cambio, si aumenta el pasivo del inmueble en cuanto a cuotas ordinarias y extraordinarias con la copropiedad y las obligaciones tributarias.

Finalmente, el procedimiento para el alistamiento jurídico e ingreso de activos extintos al sistema, identificado como P-DP2-053 versión 3 del 1 de julio de 2022, establece entre las políticas institucionales que todos los activos serán objeto de comercialización prioritaria, sin perjuicio de que puedan ser arrendados o explotados económicamente. Esta disposición busca garantizar la generación de ingresos que contribuyan al auto sostenimiento y, en lo posible, a la rentabilidad de los bienes extintos a favor de la Nación.

En conclusión, la SAE está obligada a adelantar la venta de bienes y en especial los extintos bajo su administración, dado que su función principal no es conservarlos de manera indefinida, sino gestionarlos temporalmente hasta su enajenación o entrega definitiva. Esta obligación responde a la finalidad del FRISCO, orientada a garantizar que los bienes extintos generen valor económico, cubran sus obligaciones y contribuyan al fortalecimiento de los recursos públicos mediante procesos de comercialización que aseguren su adecuada disposición y aprovechamiento en beneficio del Estado.

Por lo anterior el hallazgo se valida.

**Hallazgo Nro. 21 Ocupación irregular inmuebles sin estimados de renta (D)**[168]

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*

[168] COH_11742_2025

*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 (…)".*

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.*
*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. (…)"*

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 deposito 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 las territoriales Sur, Caribe, Occidente y Centro Oriente de la SAE en el mes de octubre de 2025, la auditoría evidenció que varios bienes inmuebles urbanos administrados por la SAE en la ciudades de Cali, Montería, Medellín y Bogotá se encuentran ocupados irregularmente por terceros sin título legal y que a la fecha la SAE no 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 001-163394**

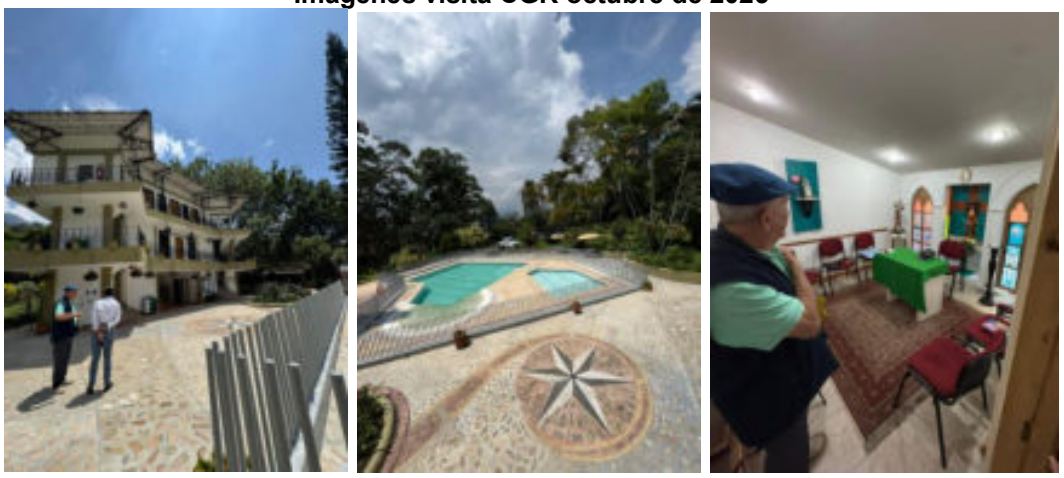
El inmueble objeto de revisión se encuentra ubicado en el sector sur de la ciudad de Medellín y formaba parte del portafolio de bienes administrados por un depositario designado por la entidad competente. Inicialmente, la administración estuvo a cargo de un depositario contractual constituido bajo la figura de unión temporal. Mediante acto administrativo expedido el 6 de septiembre de 2016 (Resolución de remoción 915), la autoridad competente dispuso su remoción; posteriormente, dicha unión temporal modificó su razón social. Con posterioridad, a través de la Resolución de remoción 1108 del 19 de mayo de 2021, se ordenó su remoción definitiva, quedando el bien bajo administración directa de la entidad responsable de la gestión de activos sujetos a medidas de extinción de dominio.

Durante la visita de inspección física realizada en desarrollo del presente ejercicio auditor, se constató que el inmueble se encuentra ocupado de manera continua desde hace aproximadamente treinta y tres (33) años, según lo manifestado por la persona que atendió la diligencia. En el predio opera actualmente una institución privada sin ánimo de lucro que desarrolla un programa dirigido a la atención de niñas y adolescentes sujetas a medidas judiciales. Dicho programa se ejecuta en virtud de un convenio de apoyo con la entidad del orden nacional encargada del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes, e incluye acciones de acogida, acompañamiento psicosocial, supervisión pedagógica y actividades de resocialización, haciendo uso integral de la infraestructura del inmueble.

Como consecuencia de la ocupación no formalizada —esto es, la inexistencia de un título jurídico habilitante que autorice el uso del bien fiscal—, la institución ocupante elevó una solicitud formal para realizar una mesa de trabajo presencial con la entidad administradora del activo, con el fin de analizar mecanismos para la eventual regularización de la tenencia. Esta petición fue radicada bajo el número 20251802143532. A pesar de que la entidad administradora emitió respuesta escrita el 1 de septiembre de 2025, no se concedió la mesa de trabajo solicitada, motivo por el cual la situación irregular permanece sin definición ni avance hacia un escenario de formalización o restitución.

Adicionalmente, los funcionarios de la entidad informaron la existencia de una solicitud de desalojo radicada bajo el número 20251800015074, cuyo trámite impulsa la expedición del acto administrativo correspondiente para la recuperación material del bien, conforme a los procedimientos establecidos en el marco normativo aplicable a la gestión de activos con extinción de dominio. Dicha solicitud se encuentra en trámite interno y, de ser procedente, derivará en la emisión de la orden administrativa respectiva para la restitución del inmueble.

**Imágenes visita CGR octubre de 2025**



Fuente: Elaboracion propia a partir de Visita SAE – CGR octubre 2025

**FMI 370-262717 Finca el Esfuerzo**

El inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-262717, ubicado Cali, Valle del Cauca, fue entregado en administración a la SAE por la Fiscalía 14 de Extinción de Dominio.

La medida de embargo y secuestro se materializó el 21 de abril de 2016, dentro del proceso de extinción de dominio Radicado No. 76-001-31-20-001-2017-00011-00 y fue declarado extinto con la sentencia del Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Cali el 16 de noviembre de 2017, la cual quedo ejecutoriada el día 30 de noviembre de 2017.

Según informe de visita del 11 de noviembre de 2024, realizado por la SAE, el inmueble consta de casa principal, casa administradora, casa de madera, BBQ, salón de eventos, 2 cobertizos, kiosco pesebreras. El inmueble le fue asignado a depositario mediante la Resolución No. 1094 del 18 de septiembre de 2017 y removido según Resolución 405 del 26 de junio de 2024.

En febrero de 2021, mediante oficio de respuesta a la solicitud No. 11706 del 19 de enero de 2021, donde el peticionario solicitaba el desarrollo del proceso de enajenación temprana para el predio identificado bajo el No. 370-26271, la SAE informa al peticionario que el predio está clasificado como un predio rural, y que de acuerdo con la normatividad vigente debe surtir unas destinaciones previas antes de considerar su enajenación, ya que por mandato legal, los predios rurales deben ofrecerse a la agencia de tierras y de restitución de víctimas , y que hasta tanto sean informados por escrito que éstas no aceptan el ofrecimiento, el predio en cuestión no podrá ingresar al proceso de venta.

Por otra parte, según los soportes documentales aportados por la entidad, se evidencia que el predio ha presentado ocupación irregular, como consta en la carta de Legalización de Ocupación del 8 de junio de 2023, emitida por el Depositario y la solicitud de acompañamiento Policial del 27 de junio de 2024.

El día 5 de febrero de 2025, la finca fue objeto de inspección y retoma por parte de la SAE S.A.S., durante la visita, se encontró que el predio estaba ocupado irregularmente, manifestó quien atendió la visita ser agregado y desconocer al propietario, además de no permitir el ingreso. La retoma se realizó conforme a la Resolución 488 del 12 de julio de 2024.

Aunado a lo anterior, según Certificado de Productividad, emitido por la SAE el 12 de septiembre de 2025, se concluye que el predio Finca El Esfuerzo, ha sido improductivo durante casi una década, sin generar ingresos ni actividad económica registrada. Es importante mencionar que la entidad no aportó avalúo comercial ni estimado de renta.

Mediante Memorando 20234100126083 del 20 de octubre de 2023 la Gerencia de Inmuebles Rurales, solicita a la Vicepresidencia Jurídica, la viabilidad jurídica del predio 370-262717, según el memorando No. 20244400161123 del 27 de noviembre de 2024, emitido por la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración de la SAE, la Finca El Esfuerzo, cuenta con ficha técnica revisada, aprobada y firmada. El predio tiene una vocación turística, recreativa, agraria y pecuaria, requiere saneamiento físico catastral ya que las áreas no coinciden entre la base jurídica y la base catastral, y está clasificado en el POT como Zona Rural de Producción Sostenible. Su estado legal es extinto al 100%.

No obstante, de acuerdo con el memorando No. 20253100085483 del 3 de julio de 2025 impartido por la Dirección de Asuntos Legales Misionales, la viabilidad jurídica del predio fue catalogada como condicionada debido a una medida cautelar vigente impuesta por la Alcaldía de Santiago de Cali en 2019, bajo jurisdicción coactiva, y que esta situación requería la intervención del Grupo Interno de Trabajo de Defensa Judicial para validar el estado del proceso y gestionar el levantamiento de dicha medida. Además, se debe realizar el saneamiento físico catastral, ya que en el VUR está registrado como urbano y en el inventario SAE como rural.

Del análisis de los antecedentes relacionados con el inmueble identificado con FMI 370-262717, se evidencia que la SAE ni directamente ni a través del Depositario Provisional, ha ejecutado de manera oportuna y diligente las acciones necesarias para garantizar la adecuada administración del inmueble. En particular, las relacionadas con el saneamiento administrativo, catastral y jurídico del predio, lo que ha ocasionado la ocupación irregular del predio, la improductividad del inmueble y la limitación para su destinación específica, transferencia gratuita o comercialización conforme a lo establecido en la Ley 1708 de 2014 y la Ley 1849 de 2017.

**Imágen visita CGR 07 al 11 de abril de 2025.**







Fuente: Visita SAE – CGR octubre 2025

**FMI 50N – 558624**

El bien inmueble, ubicado en la ciudad de Bogotá, tiene medida cautelar desde el año 2006, se encuentra extinto por decisión del juzgado primero penal del circuito especializado de extensión de dominio de Bogotá confirmado mediante providencia del 25/03/21 por la sala de extinción de dominio del tribunal de Bogotá. En dicho inmueble realiza actividades la Armada Nacional de Colombia de lo cual no existe acto administrativo ni contrato que faculte el usufructo de la armada sobre ese predio, en consecuencia, son ocupantes irregulares.
A dicho inmueble no se permitió el ingreso en visita, por temas de seguridad nacional de la armada y por tal razón no se cuenta con fotos del predio.

**FMI 140-158976**

Bodega que se encuentra extinto al 100%. El acta de secuestro emitida por la Fiscalía 44 se materializó el 08 de marzo de 2017. Que mediante Radicado 050003120001201700035O1 el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Medellín Antioquia del 02 de noviembre de 2022 declaro este inmueble extinto.

Este inmueble se encuentra ubicado en el suelo urbano del municipio de Montería – Córdoba. 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, ya que la bodega se encontraba cerrada y los funcionarios de la SAE no tenían las llaves.

**imágenes visita CGR 07 al 11 de abril de 2025.**




Fuente: Elaboracion propia a partir de Visita SAE – CGR octubre 2025

**FMI 140-2135**

Inmueble ubicado en la ciudad de Montería, que se encuentra extinto al 100%. El acta de incautación emitida por la Fiscalía General de la Nación se materializó el 19 de abril de 2002. Que mediante Sentencia de Primera Instancia del Juzgado tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá D.C del 19 de junio de 2008 declaro este inmueble extinto. Confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá el 10 de octubre del mismo año. Y la fecha de ejecutoria de la mencionada decisión es el día 10 de octubre del 2008.

Este inmueble tiene depositario Provisional y según la información dada por la territorial Caribe en la visita de la CGR, este inmueble no cuenta con estimado de renta.

En la visita realizada por la CGR el ocupante irregular atendió la visita, pero la señora que administra el predio nos informa que no tiene ningún contrato de arrendamiento.

**imágenes visita CGR 07 al 11 de abril de 2025**



Fuente: Visita SAE – CGR octubre 2025

**FMI 140-80317**

Se declara extinción de dominio sobre el inmueble FMI 140-80317, por el juzgado tercero penal del circuito especializado de extinción de dominio el 13 de enero del 2013 dentro del proceso 2013-090-3 confirmada por el tribunal superior del distrito judicial de Bogotá sala penal - sala de extinción de dominio en providencia del 15 de diciembre de 2014 y que cobró ejecutoria el mismo día a las 5pm.

Este inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 17 No. 78-94, la cual hace parte del suelo urbano del municipio de Montería – Córdoba. Este inmueble tiene administración directa. 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.

En la visita realizada por la CGR el ocupante irregular atendió la visita, pero la señora que habita en el predio menciona que nunca ha tenido contrato y que lleva muchos años habitando en el predio.

**Imágenes visita CGR 07 al 11 de abril de 2025**



Fuente: Visita SAE – CGR octubre 2025

**FMI 140-39253**

Inmueble que se encuentra extinto al 100%. El acta de incautación emitida por la Fiscalía General de la Nación se materializó el 19 de abril de 2002. Que mediante Sentencia de Primera Instancia del Juzgado tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá D.C del 19 de junio de 2008 declaro este inmueble extinto. Confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá el 10 de octubre del mismo año. Y la fecha de ejecutoria de la mencionada decisión es el día 10 de octubre del 2008.

Este inmueble se encuentra ubicado en el suelo rural del municipio de Montería – Córdoba. Este inmueble tiene depositario Provisional. 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.

En la visita realizada por la CGR la persona que atiende la diligencia es uno de los trabajadores, pero no tiene conocimiento de la situación con el inmueble y la SAE. Se comunico con el administrador del lugar y quedaron en agendar una cita con la territorial de Montería.

**Imágenes visita CGR 07 al 11 de abril de 2025**



Fuente: Visita SAE – CGR octubre 2025

**FMI 140-27802**

Inmueble que se encuentra extinto al 100%. El acta de incautación emitida por la Fiscalía General de la Nación se materializó el 19 de abril de 2002. Que mediante Sentencia de Primera Instancia del Juzgado tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá D.C del 19 de junio de 2008 declaro este inmueble extinto. Confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá el 10 de octubre del mismo año. Y la fecha de ejecutoria de la mencionada decisión es el día 10 de octubre del 2008.

Este inmueble se encuentra ubicado vía Planeta Rica, suelo rural del municipio de Montería – Córdoba. Este inmueble tiene administración directa. 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.

En la visita realizada por la CGR la persona que atiende la diligencia es uno de los habitantes, sin embargo, no tiene conocimiento de la situación con el inmueble y la SAE. Se comunico con el esposo que si tiene más conocimiento de la situación para que se acerque a las instalaciones de la SAE en la ciudad de Montería. Niega tener cualquier tipo de contrato con la SAE.

**Imágenes CGR 07 al 11 de abril de 2025**



Fuente: Visita SAE – CGR octubre 2025

**FMI 140-11858**

Inmueble que se encuentra extinto al 100. El acta de incautación emitida por la Fiscalía General de la Nación se materializó el 19 de abril de 2002. Que mediante Sentencia de Primera Instancia del Juzgado tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá D.C del 19 de junio de 2008 declaro este inmueble extinto. Confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá el 10 de octubre del mismo año. Y la fecha de ejecutoria de la mencionada decisión es el día 10 de octubre del 2008.

Este inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 5 No. 36-52, la cual hace parte del suelo urbano del municipio de Montería – Córdoba. Este inmueble tiene administración directa.

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.

En la visita realizada por la CGR nos atendió la señora que administra el predio nos informa que no tiene ningún contrato de arrendamiento y que ella está en la voluntad de solucionar la situación con la SAE.

**Imágenes visita CGR 07 al 11 de abril de 2025**



Fuente: Visita SAE – CGR octubre 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 no ha cumplido de manera diligente con su deber de elaborar y mantener actualizados los estimados de renta de los bienes inmuebles ocupados irregularmente, en contravía de los principios de eficacia y economía administrativa. Esta omisión infringe los lineamientos internos establecidos en la metodología G-DP2-002 y la Resolución 300 de 2024, así como las obligaciones derivadas de la Ley 1708 de 2014. Se 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.

El incumplimiento identificado contribuye a la inactividad económica de los activos, limita su aprovechamiento y genera un daño potencial al patrimonio público, al impedir que el Estado conozca, valore y gestione de manera adecuada sus bienes. 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 alistarlos 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.

Las anteriores situaciones compartan una desatención al deber funcional, generando una connotación disciplinaria según lo dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

**Respuesta de la Entidad:**

Mediante Oficio radicado bajo el No. SIGEDOC 2025ER0269443 del 13 de noviembre de 2025, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

*"RESPUESTA: (…):*
*Desde las diferentes dependencias se han adelantado gestiones administrativas y operativas conforme a los principios del Artículo 209 de la Constitución Política, que dispone: "(…) 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 (…)" igualmente, aquellas orientadas a la normalización de la ocupación irregular y a la generación de productividad del activo, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley 1708 de 2014, el Decreto 1068 de 2015 y la Metodología de Administración del FRISCO*
*En desarrollo de estas acciones se tienen:*
*Frente al FMI 50N-558624 se realizó visita técnica al inmueble identificado con FMI 50N-558624 el 27 de octubre de 2025, donde se registró la siguiente observación:*

> *"… se evidenció una comunicación con radicado 20234100459381 del 14 de noviembre de 2023, en la que la Dirección de Rurales solicitó documentación para normalizar la ocupación. Posteriormente, mediante radicado 20251900159941, se requirió a la Jefe de la Oficina de Planeación de la Base Naval No. 6 remitir soportes con el objetivo de regularizar la ocupación del predio por medio de una transacción. En ninguno de los casos se obtuvo respuesta por parte de la Base de Infantería…"*

*No obstante, lo anterior, desde la Dirección Territorial Centro Oriente de la SAE S.A.S., se están realizando las actividades tendientes para regularizar la ocupación, lo anterior en atención a lo dispuesto en el artículo 2.5.5.2.1 y el 2.5.5.6.6 del Decreto 1068 de 2015, que indican: "(…) El Administrador del FRISCO debe realizar seguimiento, evaluación, control, y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar para procurar la debida administración de los bienes. (…)" y "(…) Velar porque se mantenga la productividad de los bienes y la actividad económica que les corresponda, siempre que esta sea lícita. (…)"*
*Ahora bien, se describe a continuación la situación presentada frente a los inmuebles ubicados en la zona Caribe: Frente a las gestiones comerciales, desde esta sede territorial se han adelantado gestiones para cada uno de los bienes inmuebles, dentro de las que se resaltan:*

- *Visitas de inspección para conocer estado actual de conservación y/u ocupación de los bienes inmuebles y establecer rutas que permitan su comercialización.*
- *Revisión de condiciones físicas para su comercialización.*
- *Contacto con potenciales arrendatarios en la ciudad de Montería.*

*A la fecha, los folios de matrícula ubicados en Montería no cuentan con contrato de arrendamiento, sin embargo, de presentarse un interés comercial formal la Entidad procederá con todo el alistamiento y la gestión correspondiente para lograr su comercialización a través de la suscripción de un contrato de arrendamiento.*
*Visitas comerciales realizadas (con soporte)*
*Se realizaron visitas en las fechas detalladas a continuación con registro fotográfico y actas de inspección, sobre las cuales se validó estado de ocupación, estado de conservación y potencial comercial de los activos.*
*Se adjuntan soportes en archivo anexo*
*FMI 140-158976: 12 de agosto de 2025*
*• FMI 140-2135: 12 de agosto de 2025 y 20 de enero de 2025*
*• FMI 140-80317: 25 de junio de 2025*
*• FMI 140-39253: Sin registro de visita*
*• FMI 140-27802: 27 de junio de 2025*
*• FMI 140-11858: 18 de agosto 2025*
*✓Gestiones para normalizar la ocupación irregular*
*Se enviaron comunicaciones a los ocupantes irregulares en fecha 06 de noviembre de 2025, donde se solicitó la formalización de la ocupación o entrega voluntaria de los inmuebles, bajo los siguientes*

*números de radicados, por parte del área jurídica del Grupo Interno de Trabajo de Alistamiento y Diagnóstico:*
*FMI 140- 2135: 20251600338421.*
*FMI 140-158976: 20251600338401.*
*FMI 140-80317: 20251600278171 y 20251600338391.*
*FMI 140-39253: 20251600338411*
*FMI 140-27802: 2025160099361 y 20251600338441.*
*Se adjunta en anexo los soportes de lo aquí expuesto en la carpeta de cada folio de matrícula inmobiliaria*
*FMI 140-158976*
*Teniendo en cuenta la visita registrada en SIGMA 2.0 de fecha 12/08/2025, el inmueble identificado con FMI 140- 158976 se encontraba desocupado, sin embargo, en visita reciente de fecha octubre de 2025 realizada por la Contraloría General de la República, el inmueble presenta una ocupación irregular. La entidad se encuentra en el alistamiento para la recuperación física y material del inmueble. En fecha 06 de noviembre de 2025, se solicitó la entrega voluntaria del inmueble, a los ocupantes irregulares, por medio de oficio radicado N° 20251600338401*
*FMI 140- 2135*
*El inmueble identificado con FMI 140-2135 se encuentra actualmente bajo la administración provisional del depositario Metrosabana, esto teniendo en cuenta la última visita registrada en el aplicativo SIGMA 2.0, de fecha 12/08/2025. La entidad se encuentra realizando el alistamiento para la recuperación física y material del inmueble, y en fecha 06 de noviembre de 2025, se solicitó la entrega voluntaria del inmueble, a los ocupantes irregulares, por medio de oficio radicado N° 20251600338421.*
*FMI 140-80317*
*Teniendo en cuenta la visita registrada en SIGMA 2.0 de fecha 25/06/2025, el inmueble identificado con FMI 140- 80317 presenta una ocupación irregular. La entidad se encuentra en el alistamiento para la recuperación física y material del inmueble. En fecha 3 de septiembre y 06 de noviembre de 2025, se solicitó la entrega voluntaria del inmueble, a los ocupantes irregulares, por medio de oficio radicado N° 20251600278171 y 20251600338391.*
*FMI 140-39253*
*Teniendo en cuenta la visita registrada en SIGMA 2.0 de fecha 24/09/2025, el inmueble identificado con FMI 140- 39253 presenta una ocupación irregular. La entidad se encuentra en el alistamiento para la recuperación física y material del inmueble. En fecha 06 de noviembre de 2025, se solicitó la entrega voluntaria del inmueble, a los ocupantes irregulares, por medio de oficio radicado N° 20251600338411.*

*FMI 140-27802*

*Teniendo en cuenta la visita registrada en SIGMA 2.0 de fecha 26/08/2025, el inmueble identificado con FMI 140- 27802 presenta una ocupación irregular. La entidad se encuentra en el alistamiento para la recuperación física y material del inmueble. En fecha 06 de noviembre de 2025, se solicitó la entrega voluntaria del inmueble, a los ocupantes irregulares, por medio del radicado N° 20251600338431.*

*FMI 140-11858*

*Teniendo en cuenta la visita registrada en SIGMA 2.0 de fecha 07/08/2025, el inmueble identificado con FMI 1140- 11858 presenta una ocupación irregular. La entidad se encuentra en el alistamiento para la recuperación física y material del inmueble. En fecha 12 de marzo y 06 de noviembre de 2025, se solicitó la entrega voluntaria del inmueble, a los ocupantes irregulares, por medio de radicado N° 2025160099361 y 20251600338441.*

*Gestiones de estimación de renta*
*En este punto, los bienes inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria (FMI) 140-158976, 140-2135, 140-80317, 140- 39253, 140-27802 y 140-11858 no cuentan con gestiones previas de estimación de renta, lo anterior, pues no se ha tenido un interés de arrendamiento formal por parte de terceros o una intención formal de normalización de ocupación por parte de los ocupantes irregulares. Ahora bien, la Dirección Territorial Caribe incluyó en su programación de visitas, la ejecución de las visitas técnicas para la elaboración de dichos estudios que brindarán el valor del estimado de renta de los bienes inmuebles.*
*En relación con el FMI 001-163394, se informa que la Dirección Territorial Occidente de la SAE S.A.S. ha adelantado las gestiones pertinentes orientadas a la recuperación voluntaria del inmueble, lo anterior, durante la visita técnica realizada el 11 de agosto de 2025 (ver documento adjunto), se dejó comunicación formal dirigida a los ocupantes con el propósito de lograr la entrega voluntaria del bien (ver documento adjunto).*
*Adicionalmente, se informa que el trámite de firma del Acto Administrativo mediante el cual se ejercerán las facultades de policía administrativa se encuentra actualmente en curso, el cual será aplicado en caso de que no prospere la entrega voluntaria del inmueble.*
*(…)".*

**Análisis de la Respuesta:**

**FMI 50N-558624**

La entidad informa que está realizando las actividades tendientes a regularizar la ocupación que a la fecha se mantiene en ocupación irregular por la Armada Nacional, sin que la SAE haya logrado su recuperación material. En este sentido el hallazgo se mantiene en los términos que fue comunicada.

**FMI 140-158976, FMI 140-2135, FMI 140-80317, FMI 140-39253, FMI 140-27802 y FMI 140-11858.**

Frente a estos inmuebles, las actividades mencionadas en la respuesta de la entidad han sido desarrolladas; sin embargo, a la fecha continúan ocupados de manera irregular por terceros sin título legal, sin que la SAE haya logrado su recuperación material. Esta situación reitera lo observado en el sentido de que las acciones de la SAE no han sido lo suficientemente diligentes para efectuar el desalojo, lo cual impide al Estado disponer libremente de sus bienes y generar valor a partir de ellos. En consecuencia, el hallazgo se mantiene en los términos previamente comunicados.

**FMI 370-262717**

En la respuesta recibida, la entidad dio respuesta al hallazgo, no obstante, respecto del inmueble identificado con el FMI 370-262717, correspondiente a la Finca "El Esfuerzo", no suministró información, ni allegó soporte alguno relacionado con dicho predio. En consecuencia, el hallazgo comunicado se confirma, manteniendo las mismas connotaciones con las que fue comunicado.

**FMI 001-163394**

Según lo informado por la entidad, hasta el mes de agosto de la vigencia en curso se han adelantado diversas gestiones orientadas a la recuperación material del inmueble, incluyendo actuaciones administrativas y visitas de verificación. No obstante, durante la diligencia de campo, la persona que atendió al equipo auditor manifestó que ocupa el predio desde hace aproximadamente treinta y tres (33) años, indicando además que la Sociedad de Activos Especiales —SAE— ha ejercido la administración del bien por alrededor de once (11) años sin que, a la fecha, se haya logrado su recuperación o adecuado aprovechamiento.

En consecuencia, se sostiene el hallazgo en los mismos términos en que fue comunicado inicialmente, toda vez que la entidad administradora no aportó información, documentación ni acciones verificables que permitieran desestimar la situación identificada o demostrar avances efectivos orientados a la recuperación material y efectiva del inmueble. Persisten, por tanto, las condiciones que dieron origen a la observación, sin evidencia de medidas concretas que garanticen la restitución del bien o la superación de la irregularidad advertida, es importante precisar que este mismo inmueble fue auditado en el primer semestre dejando hallazgo al respecto y no se han implementado acciones de mejoramiento que tiendan a solucionar las causas del mismo.

Finalmente, el procedimiento para el alistamiento jurídico e ingreso de activos extintos al sistema, identificado como P-DP2-053 versión 3 del 1 de julio de 2022, establece entre las políticas institucionales que todos los activos serán objeto de comercialización prioritaria, sin perjuicio de que puedan ser arrendados o explotados económicamente. Esta disposición busca garantizar la generación de ingresos que contribuyan al auto sostenimiento y, en lo posible, a la rentabilidad de los bienes extintos a favor de la Nación.

En conclusión, la SAE está obligada a adelantar la venta de bienes y en especial los extintos bajo su administración, dado que su función principal no es conservarlos de manera indefinida, sino gestionarlos temporalmente hasta su enajenación o entrega definitiva. Esta obligación responde a la finalidad del FRISCO, orientada a garantizar que los bienes extintos generen valor económico, cubran sus obligaciones y contribuyan al fortalecimiento de los recursos públicos mediante procesos de comercialización que aseguren su adecuada disposición y aprovechamiento en beneficio del Estado.

**Hallazgo Nro. 22 Gestión y administración de la Información de inventario de bienes[169]**

La 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*"

*(…) ARTÍCULO 2. (…) e. Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros.*

En concordancia con lo anterior, la Ley 1712 de 2014, "*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*".

[169] COH_11307_2025

*(…) ARTÍCULO 3. Otros principios de la transparencia y acceso a la información pública. (…) 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.*

En armonía con las disposiciones precedentes, la Resolución Reglamentaria Orgánica CGR, RES-ORG-0035 de 30 de abril de 2020, *"Por la cual se reglamenta la rendición de información por parte de las entidades o particulares que manejen fondos o bienes públicos, en todos sus niveles administrativos y respecto de todo tipo de recursos públicos para el seguimiento y el control de las finanzas y contabilidad públicas"* establece:

*(…) ARTÍCULO 3. RESPONSABLES DE LA RENDICIÓN DE INFORMACIÓN. Los responsables de presentar a la Contraloría General de la República la información de que trata la presente Resolución, son los representantes legales de las respectivas entidades. Para el caso de los fondos sin personería jurídica denominados Especiales o Cuenta, creados por ley o con autorización de ésta, el responsable de reportar la información es el ordenador del gasto.*

*PARÁGRAFO. CALIDAD DE LA INFORMACIÓN. La información se reportará en los plazos establecidos, y los responsables de la rendición velarán por la aplicación de procesos y procedimientos necesarios a fin de garantizar la exactitud y completitud de los datos, que reflejen la realidad de la situación financiera, económica y presupuestal de la entidad.* (subrayado fuera de texto).

Como parte de los objetivos de la presente Auditoría se evaluó el cumplimiento de los criterios establecidos y la gestión para la administración de los bienes muebles no sociales extintos por parte de la SAE durante las vigencias auditadas. Para ello se realizó la verificación en una muestra, la adecuada aplicación de los procedimientos misionales establecidos por la SAE para: recepción, registro y disposición final de activos, los cuales están encaminados a su debido cumplimiento del objetivo de la entidad; así como el registro en los aplicativos que tiene la entidad para la gestión y el seguimiento.

Para la determinación de la muestra objeto de verificación, la CGR solicitó la relación consolidada y discriminada de los bienes muebles administrados por la SAE durante las vigencias auditadas, mediante oficio SIGEDOC Nro. 2025EE0146631 el 21 de julio de 2025. La entidad dio respuesta el 23 de julio de 2025, mediante oficio con radicado Nro. 20251080243231, anexando las bases de datos en formato Excel que contienen el detalle del inventario de los Bienes Muebles Medios de Transporte extintos a cargo de la SAE, del cual se determinó un total de 162 vehículos para la respectiva verificación.

Posteriormente, mediante oficio Nro. 20251080276751el 2 de septiembre de 2025, la SAE remite información detallada *y* cronológica de la administración de cada uno de los vehículos para la muestra determinada, desde el 1 de enero de 2023 al 30 de junio de 2025, en respuesta a solicitud remitida el 21 de agosto mediante oficio AG 8.1-04

Tras la revisión y análisis de la documentación remitida, y la verificación de los procedimientos de recepción, registro y disposición final de los bienes, se realizaron visitas de inspección para la comprobación de la ubicación, mecanismo de administración y el estado de los medios de transporte extintos, los cuales se encuentran bajo custodia de las almacenadoras identificadas con los números de identificación tributaria 899.999.049, 860.020.382, 900.568.105, ubicados en los municipios de Madrid (Cundinamarca), Yumbo (Valle), Barranquilla (Atlántico), Cúcuta (Norte de Santander) , Espinal (Tolima) y Montería (Córdoba).

Como resultado de esta verificación y análisis de la información suministrada y de la inspección realizada, se pudo identificar que la información actual, a corte del 30 de junio 2025, que reposa en las bases de datos de inventarios de Bienes Muebles Medios de Transporte extintos a cargo de la SAE, no es consistente entre sí y no refleja la realidad del estado actual de los vehículos que se encuentran bajo la custodia de las almacenadoras; encontrado, por ejemplo, vehículos en estado de chatarrización en los registros de dichas bases pero que en la realidad ya fueron chatarrizados, o vehículos cuya ubicación de almacenamiento se encuentra registrado en la base de inventarios en un municipio determinado pero que al realizar la inspección se corrobora que no están allí y fueron trasladados a otro patio en distinto municipio.

La siguiente tabla muestra el contraste de la información remitida por la SAE, la primera base de inventario de bienes remitida el 23 de julio, suministrada por la Vicepresidencia Operativa a través de la Dirección de Control de Inventario y por la Dirección de Bienes Muebles; y la segunda, desde la Vicepresidencia de Bienes Muebles e Inmuebles, a través de la Dirección para la Democratización de Activos Muebles, con la información en detalle suministrada el 2 de septiembre; así como el resultado de la inspección realizada a los patios, tomando como ejemplo los vehículos de la muestra ubicados en el Espinal, Tolima:

**Tabla 27**
Vehículos ubicados en Espinal

| PLACA | DETALLE | Base Nro. 1 del 25 de julio | | Base Nro. 2 del 2 de septiembre | RESULTADO VISISTA CGR | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MUNICIPIO DE ALMACENAMIENTO | DIRECCIÓN DE ALMACENAMIENTO | UBICACIÓN ACTUAL | ¿ESTÁ EN PATIÓ? | Fecha ingreso | Fecha salida | UBICACIÓN ACTUAL |
| *WBZ54D* | *MOTOCICLETA* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *17/06/2020* | *Yumbo* |
| *VKK367* | *CABEZOTE* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *18/06/2020* | *Yumbo* |
| *WTN576* | *AUTOMOVIL* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-ESPINAL* | **SI** | *01/06/2019* | *NA* | *Espinal* |
| *WFL410* | *CAMIONETA PASAJEROS* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *12/06/2020* | *Yumbo* |
| *DVC81D* | *MOTOCICLETA* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *17/06/2020* | *Yumbo* |
| *SSX559* | *AUTOMOVIL* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *18/06/2020* | *Yumbo* |
| *GFY76E* | *MOTOCICLETA* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *17/06/2020* | *Yumbo* |

| PLACA | DETALLE | Base Nro. 1 del 25 de julio | | Base Nro. 2 del 2 de septiembre | RESULTADO VISISTA CGR | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MUNICIPIO DE ALMACENAMIENTO | DIRECCIÓN DE ALMACENAMIENTO | UBICACIÓN ACTUAL | ¿ESTÁ EN PATIÓ? | Fecha ingreso | Fecha salida | UBICACIÓN ACTUAL |
| SRM150 | CABEZOTE | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 19/06/2020 | Yumbo |
| TFK748 | CABEZOTE | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 20/06/2020 | Yumbo |
| R67227 | REMOLQUE | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 23/06/2020 | Yumbo |
| MMR830 | AUTOMOVIL | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 17/06/2020 | Yumbo |
| CFC046 | AUTOMOVIL | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 19/06/2020 | Yumbo |
| QES084 | AUTOMOVIL | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 18/06/2020 | Yumbo |
| WTN169 | AUTOMOVIL | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-ESPINAL | SI | 01/03/2016 | NA | Espinal |
| SSW072 | AUTOMOVIL | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 18/06/2020 | Yumbo |
| UTW237 | CABEZOTE | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-ESPINAL | SI | 01/06/2019 | NA | Espinal |
| DEX548 | AUTOMOVIL | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 13/06/2020 | Yumbo |
| PLY89D | MOTOCICLETA | ESPINAL | PATIO CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 17/06/2020 | Yumbo |
| MHU143 | AUTOMOVIL | ESPINAL | PARQUEADERO PATIOS CEIBAS | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-ESPINAL | SI | 16/10/2020 | NA | Espinal |
| PFR296 | AUTOMOVIL | ESPINAL | KM 1 VIA BOGOTA FLANDES PARQUEADERO PATIO CEIBAS | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-ESPINAL | SI | 23/09/2021 | NA | Espinal |
| GDK884 | AUTOMOVIL | ESPINAL | CONSORCIO PATIOS CEIBAS | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-ESPINAL | SI | 19/08/2021 | NA | Espinal |
| PUL84F | MOTOCICLETA | ESPINAL | PARQUEADERO LA CEIBA | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-ESPINAL | SI | 03/02/2022 | NA | Espinal |
| WFL284 | CAMIONETA | ESPINAL | PATIOS CEIBAS | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-ESPINAL | SI | 10/11/2022 | NA | Espinal |
| BKA860 | CAMIONETA PASAJEROS | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 17/06/2020 | Yumbo |
| PYC200 | CAMPERO | ESPINAL | KM 2 VI IBAGUE ZONA INDUSTRIAL | RETIRADO DE ALMACENADORA EL 03/02/2023 | NO | 01/06/2019 | 20/06/2020 | Fue Chatarrizado |
| NTT46C | MOTOCICLETA | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 17/06/2020 | Yumbo |
| VMU390 | CABEZOTE | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 19/06/2020 | Yumbo |
| IBV187 | AUTOMOVIL | ESPINAL | KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL | UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO | NO | 01/06/2019 | 19/06/2020 | Yumbo |

| PLACA | DETALLE | Base Nro. 1 del 25 de julio | | Base Nro. 2 del 2 de septiembre | RESULTADO VISISTA CGR | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MUNICIPIO DE ALMACENAMIENTO | DIRECCIÓN DE ALMACENAMIENTO | UBICACIÓN ACTUAL | ¿ESTÁ EN PATIÓ? | Fecha ingreso | Fecha salida | UBICACIÓN ACTUAL |
| *BKQ654* | *CAMPERO* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *19/06/2020* | *Yumbo* |
| *TGL613* | *CAMION* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-ESPINAL* | **SI** | *01/06/2019* | *NA* | *Espinal* |
| *TZZ140* | *AUTOMOVIL* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *18/06/2020* | *Yumbo* |
| *UZN391* | *CAMION* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *20/06/2020* | *Yumbo* |
| *SRO498* | *CABEZOTE* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *18/06/2020* | *Yumbo* |
| *MWM066* | *AUTOMOVIL* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *19/06/2020* | *Yumbo* |
| *HRM479* | *AUTOMOVIL* | *ESPINAL* | *KM 2 VI IBAGUE ZONA INDUSTRIAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *12/06/2020* | *Yumbo* |
| *MWP232* | *AUTOMOVIL* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *13/06/2020* | *Yumbo* |
| *CLB598* | *CAMPERO* | *ESPINAL* | *KM 3 VI IBAGUE BOGOTA PATIO LAS CEIBAS ESPINAL* | *UBICADO ACTUALMENTE EN OPERADOR LOGÍSTICO-YUMBO* | *NO* | *01/06/2019* | *18/06/2020* | *Yumbo* |

Fuente: Información suministrada SAE. Elaboró: Equipo Auditor

Como se pudo evidenciar, en la actualidad, del total de los 37 vehículos determinados en la muestra con ubicación en el municipio del Espinal, solo 9 de ellos se encuentran efectivamente en los patios destinados para este municipio; 27 de ellos fueron recibidos en este mismo patio, pero posteriormente fueron trasladados a la almacenadora AXXX ubicada en el municipio de Yumbo - Valle; y uno de estos vehículos ya fue chatarrizado en el año 2020, tal como se consignó en el acta de la respectiva visita realizada por la CGR entre el 24 y el 26 de septiembre de 2025 a la almacenadora CPPC en el municipio del Espinal.

De esta manera queda expuesta la situación que se presenta en la SAE en cuanto al manejo, administración y gestión de la información que oficialmente reposa en sus inventarios y bases de información de los Bienes Muebles Medios de Transporte extintos que tiene actualmente a cargo.

Por otra parte, al realizar la verificación de los folios de matrícula inmobiliaria asociados a la sociedad CXX, se identificó el folio 50C-297123, el cual se encuentra actualmente ocupado y no está incluido en el contrato de administración de la sociedad. Esta situación evidencia una debilidad en el control y en la gestión de la información por parte de los responsables de los registros, ya que los sistemas de la SAE no presentan claridad sobre la condición jurídica ni administrativa de dicho inmueble. Asimismo, durante la visita de inspección, la propia sociedad manifestó desconocer completamente la existencia y situación de este bien, lo que refuerza la falta de trazabilidad y control en el manejo de la información inmobiliaria.

La situación descrita se origina por la falta de controles y de articulación entre las dependencias de la SAE, lo que impide garantizar el cumplimiento oportuno de los procesos de actualización y aseguramiento de la consistencia de la información. Esto afecta la capacidad de asegurar, gestionar y presentar la información de manera adecuada, cumpliendo *con los pr*eceptos legales y estándares de confiabilidad y calidad. En consecuencia, la información pierde utilidad, efectividad y eficacia para los usuarios.

Asimismo, esta situación induce a que la CGR, incurra en errores durante el análisis de información en el marco del proceso auditor.

**Respuesta de la Entidad:**

Mediante oficio del 13 de noviembre de 2025, bajo radicado Nro. SIGEDOC 2025ER0269443, la SAE argumenta lo siguiente:

"*MEDIOS DE TRANSPORTE*

*Conforme al procedimiento de recepción de activos en sitio P-RR1-002 y el procedimiento de registro de activos P- RR1-004, los medios de transporte son registrados dentro del inventario con la información inicial que se recibe en el desarrollo de la diligencia de secuestro, esto significa que la ubicación de almacenamiento que se registra al momento de ingresar un mueble dentro del inventario, corresponde al traslado del vehículo realizado en diligencia de secuestro a la bodega autorizada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, por lo que, cuando un activo es trasladado de su bodega inicial a otro lugar, corresponde al área administradora la actualización del sitio de almacenamiento del activo. (Se sugiere validar con la Dirección de Muebles, el inventario de bodegas que remite el operador logístico, con el fin de fundamentar mejor la respuesta)*

*Ahora bien, también es importante mencionar que conforme al procedimiento de chatarrización P-DF1-037 y el procedimiento de premarcación, entrega y descarga de activos PR-DF-002, es deber del área administradora notificar el proceso de disposición final, adjuntando los documentos soportes para poder proceder con la premarcación y posterior descarga de los mismos, la cual se efectúa una vez la Dirección administradora carga los documentos soporte*
*para la descarga dentro del aplicativo SIGMA SAE 2.0. Por lo anterior de la muestra de activos identificada por el ente de control, se pudo evidenciar que solamente el vehículo identificado con la placa PYC200, cuenta con la Resolución que ordena la chatarrización, así como la documentación que soporta su descarga, situación que se ve reflejada en el reporte consolidado de medios de transporte en la columna denominada ESTADO DE INVENTARIO, en el cual se refleja el estado final DESCARGADO así:*

| *PLACA* | *NÚMERO MATRIX* | *NÚMERO PROCESO* | *ESTADO LEGAL* | *PORCENTAJE DE SECUESTRO* | *ESTADO INVENTARIO* |
|---|---|---|---|---|---|
| *PYC200* | *10202089012610-01* | *23349B* | *EXTINTO 100* | *100* | *DESCARGADO* |

*INMUEBLES*

*Ahora bien, frente al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-297123 se encuentra englobado junto con el 50C-91796 y producto de esta situación nace jurídicamente el inmueble identificado con FMI 50C-1507754, lo anterior conforme lo indican los certificados de tradición que se adjuntan.*

*Conforme se observa en el Acta de visita para registro en extinción de dominio dentro del macroproceso de recepción y registro, se relaciona el 50C-297123 y el 50C-91796, vinculados al contrato de arrendamiento No. 7175 con el arrendatario COASPHARMA.*

*Ahora bien, es importante mencionar que los inmuebles identificados con los FMI 50C-91796 y 50C-297123, se registraron por el módulo de Extinción, en virtud de la notificación de las piezas procesales allegadas mediante correo electrónico enviado el 11 de abril del 2024, radicado en el sistema de gestión documental con el No. 20242011029492, en donde el Juzgado Primero Especializado de Extinción de Dominio, remitió copia a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, de las piezas procesales de primera instancia, segunda instancia, y constancia de ejecutoria del proceso identificado con el No. 2011-045-12 (Rad. 2363 E.D), en donde en primera instancia se resolvió "PRIMERO: DECLARAR LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO respecto de los bienes inmuebles identificados en el acápite de identificación de los bienes en los numerales 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 (…) de conformidad con lo expuesto en la parte motiva" y en segunda instancia se decretó "TERCERO: CONFIRMAR en lo demás el fallo proferido por el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, el veintidós (22) de septiembre de dos mil quince (2015), por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia." Inmuebles que, dentro del acápite de identificación de bienes, fueron descritos de manera explícita por el juez, en donde se relaciona uno a uno los activos materia de Extinción identificados con los FMI 50C-91796, 50C- 297123, 50C-1507754. Dado que los inmuebles identificados con los FMI 50C-91796, 50C-297123, no hacían parte del inventario de activos administrados por la sociedad, se procedió a activar el procedimiento de registro de activos por extinción P-RR1-004, esto ya que del estudio realizado por el grupo de sentencias de la Dirección, se pudo evidenciar que jurídicamente los FMI 50C-91796 y 50C-297123 fueron englobados bajo la escritura 407 del 2000-03- 07, originando el FMI 50C-1507754, pero sus estados de folio siempre fueron "ACTIVO", incluso la extinción de dominio fue registrada de manera independiente en cada matricula inmobiliaria.*

*(…)*

*Adicional a lo anterior, los inmuebles identificados con los FMI 50C-91796 y 50C-297123 cuentan con CHIP y polígono catastral asociado, mientras que el folio resultante del englobe no lo tiene. Esto indica que, adicionalmente, del englobe no se realizaron las gestiones catastrales pertinentes para que se actualizara, lo que conlleva a que catastralmente existan dos predios, como se evidencia a continuación:*

*FMI 50C-91796:*

*(…)*

*FMI 50C-297123:*

*(…)*

*En virtud de lo anteriormente expuesto, el registro se realizó conforme a lo decretado en la sentencia de extinción de dominio, así mismo dada la situación jurídica y catastral de los activos, con el fin de que la SAE S.A.S, pueda adelantar las gestiones administrativas para el saneamiento catastral y jurídico pertinente, esto significa el CIERRE de los folios de matrícula inmobiliaria."*

**Análisis de la Respuesta:**

En relación con lo observado en cuanto a la administración de la información del inventario de los Bienes Muebles Medios de Transporte extintos a cargo de la SAE, la Entidad manifiesta que en sus procedimientos internos se define el cómo se realiza el registro de estos bienes desde su ingreso y las novedades que se presentan durante su custodia, tal como lo expresa: *"(…) por lo que, cuando un activo es trasladado de su bodega inicial a otro lugar, corresponde al área administradora la actualización del sitio de almacenamiento del activo.".*

Situación en la que precisamente la CGR identifica las debilidades observadas, puesto que estas se evidencian en la falta de trabajo coordinado entre las dependencias de la SAE, reflejado en la falta de consistencia entre la información suministrada durante el proceso auditor, así como la encontrada en las visitas de inspección realizadas a las diferentes almacenadoras.

Por otra parte, en cuanto a la información relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-297123, lo observado apunta precisamente a las debilidades de la SAE en el manejo oportuno de la información lo que origina debilidades de control, lo que incide en la claridad sobre la condición jurídica y administrativa de dicho inmueble tal como lo ratifica la SAE en su respuesta "*Con ocasión de lo expuesto por la entidad y señalando expresamente que dada la situación jurídica y catastral de los activos, con el fin de que la SAE S.A.S, pueda adelantar las gestiones administrativas para el saneamiento catastral y jurídico pertinente, esto significa el CIERRE de los folios de matrícula inmobiliaria".*

Lo anterior evidencia que no se adelantaron las gestiones catastrales necesarias para la debida actualización de la información, lo que genera falta de claridad e inconsistencias en el registro catastral de los inmuebles, situación corroborada durante la visita de inspección, en la que la propia Sociedad manifestó desconocer la existencia y situación de este bien, lo que refuerza la falta de trazabilidad, control y confiabilidad de la información inmobiliaria.

Por lo tanto, argumentos de la Entidad no contradicen lo observado por la CGR, por lo tanto, el hallazgo se mantiene en los mismos términos en que fue comunicado.

## 3.3 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 3

| OBJETIVO ESPECÍFICO 3 |
|---|
| *Atender las solicitudes ciudadanas e insumos asignados productos del control fiscal participativo y relacionados directamente con la materia a evaluar.* |

En el marco del desarrollo de la auditoría, se recibieron siete solicitudes ciudadanas, cuyas respuestas serán comunicadas con la liberación del presente informe. Como resultado del análisis integral de la información allegada y de las verificaciones efectuadas, se validó un hallazgo, que se encuentra incorporado en el apartado 3 del presente informe, conforme a los criterios establecidos en la normativa aplicable y en el alcance definido para esta auditoría.

**Tabla 28**
Solicitudes Ciudadanas

| Nro. Solicitud | Conclusión |
|---|---|
| 2025-344231-82111-D | *Existen diferencias entre la SAE y la FGN respecto a medidas cautelares del proceso radicado 110016099068202000079 y la entrega de bienes incautados. La SAE, mediante comunicación del 18/06/2025, manifestó imposibilidad jurídica y económica para recibir 14.457 piezas incautadas en 2019, señalando que son bisutería sin valor comercial, lo que generaría detrimento patrimonial y afectó el objeto social de los establecimientos administrados. Por su parte, la FGN, en respuesta del 20/06/2025, rechazó estas afirmaciones, indicando que no corresponden a la realidad procesal y que las actas de secuestro no registran dicha cantidad. En conclusión, la SAE no recibió las joyas en mención, por lo anterior no se presenta daño patrimonial.* |
| 2025-345215-82111-D | *La sociedad que el ciudadano relaciona en la solicitud no se encuentra dentro del inventario ni en la administración de la SAE, toda vez, que, al momento de realizar la diligencia de materialización del bien y verificada la ubicación y el funcionamiento tanto de la Sociedad como del establecimiento de comercio, pudieron constatar que estos activos antes mencionados no se encontraban funcionando en la dirección, si no que en dicho local funciona otro establecimiento de comercio. Por tal razón, no fue posible la materialización del bien,, y por consiguiente no se determinó daño patrimonial* |

| Nro. Solicitud | Conclusión |
|---|---|
| 2025-346031-82111-SE | *A partir de los requerimientos adelantados por la CGR y del análisis integral de la información suministrada por la SAE, se establece que el predio permanece bajo administración de dicha Entidad. El inmueble no es susceptible de arrendamiento, en la medida en que requiere reparaciones, obras y mantenimientos ROM, dado que se encuentra en condición de no habitabilidad y demandaría una inversión significativa para su adecuación. Por tal razón, la SAE lo ha destinado directamente al proceso de venta. Asimismo, se verificó que la Entidad ha efectuado publicaciones orientadas a su comercialización. El deterioro y los actos de vandalización observados corresponden al prolongado no uso comercial del bien, y no se estableció daño patrimonial.* |
| 2025-345810-8111-SE | *La CGR solicitó a la SAE información sobre los contratos suscritos con la sociedad IJD Ltda. en las vigencias 2023, 2024 y 2025. La SAE reportó 19 contratos firmados en 2025 bajo la figura de mandato especial con representación a título gratuito, regulada por el Código Civil colombiano (artículos 2142 y 2156), que establece la actuación del mandatario por cuenta del mandante sin remuneración. Esta modalidad implica representación y administración de negocios específicos, ajustándose a las disposiciones legales sobre alcance y responsabilidad. Adicionalmente, la Ley 1708 de 2014 faculta a la SAE para celebrar contratos que garanticen la administración eficiente de los activos. Se verificó que IJD Ltda. participó en convocatorias públicas en 2024 y fue incluida en listados definitivos antes de la firma del primer contrato en mayo de 2025. Con ello, se concluye que los contratos cumplen el marco legal vigente, descartan riesgos de detrimento patrimonial y responden a la normativa que busca la productividad y gestión de los bienes.* |
| 2025-346458-82111-SE. (2025-346640-82111-SE) | *Presuntas irregularidades en la administración del inmueble no social con FMI No 50N-20024402, se evidencia que desde el año 2014 está bajo la administración de la SAE a través de depositario y directamente, sin que a octubre de 2025 se haya arrendado y/o se hayan emprendido acciones concretas y efectivas de promoción, ni estrategias comerciales orientadas a su comercialización, lo cual ha incidido en su aprovechamiento económico, productividad y autosostenibilidad. Además, la SAE, informó que el depositario no rindió informes de gestión en el periodo comprendido entre los años 2020 al 2024. Así las cosas se validó el hallazgo No 20 incorporado en el presente informe.* |
| 2025-347345-82111-SE | *Incorporada a la solicitud 2025-344231-82111-D* |
| 2025-347732-82111-SE | *La SAE informó que el Director Territorial Caribe fue vinculado mediante contrato privado y, tras reportarse una inhabilidad por la Procuraduría, se adelantó una actuación disciplinaria preliminar sin apertura formal, remitiéndose el caso a dicha entidad. Respecto a presuntos negocios irregulares, aclaró que el depositario señalado no figura en su registro, aunque participó como gerente en la convocatoria 01 de 2024. Sobre el inmueble con folio 040-22745, indicó que está en proceso de devolución sin pruebas de entrega a organizaciones criminales. Finalmente, precisó que una funcionaria no tiene vínculo con la SAE y la otra es Profesional I en la Territorial Caribe, sin evidencias que acrediten conductas irregulares, ni daño patrimonial.* |

## 4. Efectividad del Plan de Mejoramiento

La SAE tiene plan de mejoramiento suscrito con la Contraloría General de la República, en aspectos relacionados con Actividades Misionales y de Apoyo cuyo informe Nro. 53M-3 se encuentra registrado en el SIRECI con fecha 3 de Julio 2025, con corte al 30 de junio del 2025, con 302 hallazgos y 1.060 acciones de mejora. En el presente proceso auditor se verificaron 310 acciones de mejora de 125 hallazgos, las cuales se relacionaron directamente con la materia auditada, con el propósito de establecer su efectividad.

Como resultado de la evaluación realizada a las 310 acciones de mejora de los 125 hallazgos definidos, se pudo validar que, 163 fueron inefectivas porque: su cumplimiento no se llevó a cabo al 100% según lo programado, su resultado no fue el esperado de acuerdo con lo establecido técnicamente o no se reportaron evidencias de su ejecución y son objeto de reformulación; y las demás 147 acciones, pese a que se ejecutaron con un cumplimiento de 100%, se encuentran sujetas al cumplimiento y posterior evaluación de otras acciones y

actividades pendientes de ejecución que conforman la totalidad de los hallazgos, por ende se mantienen en el plan para poder determinar su efectividad.

De igual forma, como resultado de la presente auditoría, se pudo evidenciar que, en la vigencia actual, los hallazgos establecidos guardan relación con 24 de los evaluados en el plan de mejoramiento, donde prevalecen debilidades en los controles y deficiencias en la gestión, puesto que no se ha logrado evitar que las situaciones señaladas se sigan presentando en la Entidad. (Ver Anexo Nro. 01).

En consecuencia, luego de verificada su efectividad y evaluada la consistencia de las evidencias de las actividades ejecutadas, se encontró que las acciones de mejora suscritas no han logrado superar las debilidades ni las causas que generaron los hallazgos.

Por lo tanto, la CGR determina que el Plan de Mejoramiento fue **"inefectivo"**, los 125 hallazgos evaluados se mantienen en el Plan hasta tanto, las acciones y actividades a cumplirse o reformularse, logren resolver las causas raíz que los originaron.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

# Anexo Nro. 1
## Seguimiento Plan de Mejoramiento

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *1* | *22* | *5* | *FMI 040-309475 SAE no realizó seguimiento ni requirió oportunamente a los depositarios encargados de la administración del inmueble para que estos gestionaran el traslado al FRISCO de la productividad generada por el inmueble y la normalización del ocupante del inmueble de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.3.2 de la Metodología. Posible incidencia disciplinaria.* | *2018* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *2* | *6* | *7* | *Inventario de Contenedores (F - D) La sociedad Howard y Cía. S en CS cuenta con 31 contenedores; sin embargo, en la inspección física no se encontró evidencia de estos, no se realizaron gestiones judiciales por la pérdida de los mismos. Generando un presunto daño al patrimonio público por valor de $270.915.452* | *2015-2019* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que originaron el hallazgo se han cumplido según lo programado para evaluarse y establecer su efectividad.* |
| *3* | *12* | *7* | *Transacciones y negocios con afectados dentro del proceso penal (D) Se identificó que pese a estar prohibido suscribir contratos con los implicados dentro del proceso penal se llevaron a cabo.La SAE como administradora a partir de la vigencia 2014, debió tomar las acciones pertinentes para recuperar estos inmuebles.* | *2015-2019* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *4* | *19* | *7* | *Locales internos 113 y 114 Centro Comercial SUNRISE (F - D) Se concluye que se causa un presunto detrimento por $231.276.280, Los locales comerciales han venido siendo usados y explotados por la sociedad Hoteles Avenida 127, sin que la SAE o el depositario provisional realicen gestiones y acciones pertinentes* | *2015-2019* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *5* | *2* | *10* | *Administración de bienes del FRISCO (D) (F) Deficiencias en el seguimiento al depositario provisional y control sobre la sociedad LLANO CENTRO sobre el cobro de arrendamientos de inmuebles por valor de 93530.406.020.* | *2014-2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas, por lo tanto, no lograron resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *6* | *1* | *11* | *Contrato de arrendamiento inmueble comercial EDS EL VISO (D) no cumple con lo establecido en el Manual de procesos y procedimientos y la metodología G-DE-003 de la SAE, Sección 2. Ítem 3.2 Contratos de Arriendo, la cual se establece que, en los contratos de arriendo, celebrados directamente o a través de Depositarios, deberá figurar como parte arrendadora, la SAE* | *2014-2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas, por lo tanto, no lograron resolver las casusas que lo originaron.* |
| *7* | *2* | *11* | *Actividades del administrador del FRISCO (D) no se encuentra estimado de renta elaborado, ni aprobado por la SAE, ni contrato de arrendamiento suscrito por el depositario o por la SAE, buscando productividad del bien a su cargo, desconociendo lo establecido en el numeral 3.2.3 del Decreto 2136 de 2015* | *2014-2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas, por lo tanto, no lograron resolver las casusas que lo originaron.* |
| *8* | *3* | *11* | *Contrato de arrendamiento inmueble comercial EDS EL VISO (D) (F) arrendamiento del establecimiento de Comercio denominado ESTACIÓN SERVICIO EL VISO, al igual que el inmueble donde funciona identificado con matrícula inmobiliaria 060-227116 por la afectada, no recepcion de canon por la SAE* | *2014-2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con los cánones de arrendamiento en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *9* | *1* | *12* | *Productividad del activo social denominado "Sociedad Álvarez Ríos e Hijos & CIA S.C.A gestión de recursos de la sociedad en cuenta de otra sociedad sin la autorización generando riesgos para la Sociedad.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *10* | *2* | *12* | *Inventarios activos biológicos de la Sociedad INVERSIONES RODRÍGUEZ FUENTES LTDA. (F-D-O) incumplimiento por parte de la Dirección de Gobierno Control y Democratización de Sociedades de la SAE con lo establecido en el artículo 11° de la Resolución Nro. 308 del 10 de mayo de 2017.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas que lo conforman se han cumplido de acuerdo con la programación para determinar su efectividad.* |
| *11* | *4* | *12* | *Giro de Anticipo para prestación de servicios profesionales, realizados por la Sociedad Grupo Aliados SAS. (F-D) contratación de abogado para representar los intereses de la sociedad.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas que lo conforman se han cumplido de acuerdo con la programación para determinar su efectividad.* |
| *12* | *10* | *12* | *Reconocimiento y Revelación de Ingresos de la Sociedad MAKRO Ltda. (D) Diferencias entre el estado de resultados integrales (ingresos) y el libro auxiliar contable base para la* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque el producto derivado de las acciones implementadas se encuentra* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *elaboración de los estados financieros no registra el valor al no contar con los soportes del ingreso.* | | | | *pendiente de validación para determinar si logra subsanar la causa que originó el hallazgo.* |
| *13* | *11* | *12* | *Canón de arrendamiento del bien inmueble FMI 400- 3219 entregado por la Sociedad GRUPO CANO GRACA A GASEOSAS RIO, se desconoce el documento que evidencia el acuerdo entre las dos Sociedades respecto a las condiciones de contraprestación por el usufructo del inmueble identificado con FMI 400-3219* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con los cánones de arrendamiento en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *14* | *12* | *12* | *Inscripción Cámara de Comercio de la Sociedad GRUPO CANO GRACA S en C.S. (D-O) Renovación de la matrícula mercantil - Término para solicitarla año 1993.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *15* | *15* | *12* | *Situación Financiera de la Administración de la Sociedad Extinguida COLOMBO LIBANESA LTDA. (D-O) reconocimiento contablemente las transacciones financieras que desarrolla la Sociedad Colombo Libanesa Ltda., por concepto de arrendamientos de los bienes inmuebles rurales.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *16* | *16* | *12* | *Contrato suscrito con COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A NIT 800.153.993-7 AÑO 2010 de un inmueble propiedad de la sociedad L. OROZCO GOMEZ Y CIA S. en C en Liquidación. (D - F) manejo financiero y administrativo del CONTRATO DE ARREDRAMIENTO, (sin número).* | *2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *17* | *17* | *12* | *Entrega de la Sociedad L. OROZCO GOMEZ Y CIA S. en C y Recibido por parte de la SAE S.A.S. (D). SAE S.A.S recibió la Sociedad sin el lleno de requisitos por parte del Depositario saliente, tal como se evidencia en el acta de entrega del depositario G&B consultores del 7 de septiembre de 2020.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *18* | *18* | *12* | *Mantenimiento de los bienes Inmuebles del activo social L. OROZCO GOMEZ & COMPAÑIA S. EN C. (D)* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *19* | *19* | *12* | *Custodia, Conservación de documentos y Libros de contabilidad de la Sociedades que hacen parte del FRISCO de la sociedad L. OROZCO GOMEZ & CIA S EN C. (D) conserva los libros contables, ni comprobantes de las cuentas de las vigencias 2014 a 2020* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *20* | *20* | *12* | *Ocupación de Inmuebles de la Sociedad PORRAS ARDILA OROZCO ESCHAVENATO & CÍA., S en C. ocupación irregular de 3 de los 5 inmuebles pertenecientes a la sociedad PORRAS ARDILA OROZCO ESCHAVENATO Y CIA S EN C, correspondientes a: FMI Nro. 400-1224, casa en Leticia, inmueble con FMI Nro. 50C-1323534 local comercial en Bogotá y el inmueble con FMI Nro. 50C-218264, lote en Bogotá.* | *2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para establecer su efectividad. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con la ocupación irregular en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *21* | *21* | *12* | *Contratos de Arrendamiento de los Inmuebles de la Sociedad Porras Ardila Orozco Eschavenato & Cía., S en C. inmueble con FMI 50C-1323540, apartamento 302 en Bogotá, inmueble identificado con FMI 400-1345,* | *2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *22* | *22* | *12* | *Ingresos por Arrendamiento del Inmueble con FMI No 400-1345 de la Sociedad Porras Ardila Orozco Eschavenato & CIA S EN C. (F-D) con cinco (5) inmuebles, de los cuales dos (2) están ubicados en Leticia y tres (3) en Bogotá.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *23* | *23* | *12* | *Reuniones de Asamblea de la Sociedad Porras Ardila Orozco Eschavenato & CIA S en C. (D-O) vigencias 2015 a 2020 no se realizaron reuniones de Asamblea de Accionistas* | *2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *24* | *24* | *12* | *Póliza de Arrendamiento de la Sociedad Comercializadora SABRE E.U. (F-D) Incumplimiento en lo relacionado con garantía (póliza de seguros) que garantice el pago del canón de arrendamiento, las cuotas de administración y los servicios públicos.* | *2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | *relacionadas con los cánones de arrendamiento en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *25* | *25* | *12* | *Revisoría Fiscal de la Sociedad UNIPRODUCCIONES S.A. Incumplimiento de obligaciones tributarias: IVA, ICA, entre otros (Cuadro No. 33, pag. 301) pues las declaraciones deben contener firma de revisor fiscal y no había.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *26* | *26* | *12* | *Productividad de la Sociedad UNIPRODUCCIONES S.A. SAE no aportó a la CGR contratos de arrendamiento sobre los activos, por lo que no se pudo establecer la productividad.* | *2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *27* | *27* | *12* | *Manejo contable y tributario de la Sociedad INVERETNIA S.A. Los estados financieros a 31/12/2020 muestran irregularidades en el cumplimiendo de la normatividad contable.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *28* | *28* | *12* | *Administración por parte de la SAE S.A.S., y los depositarios del establecimiento de comercio Hotel Llanura Real. El establecimiento de comercio tiene dos (2) locales comerciales ocupados sin contrato de arrendamiento.* | *2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas, por lo tanto, no lograron resolver las casusas que lo originaron.* |
| *29* | *29* | *12* | *Información Contable Hotel Llanura Real. No hay estados financieros del establecimiento de comercio.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *30* | *30* | *12* | *Cuentas por cobrar inmuebles – Sociedad INMOBILIARIA JD. Extinguida – Activa – No existe avalúo comercial de los inmuebles dados en arrendamiento, por lo que no se puede generar mayor productividad, fijando cánones acordes con el valor real de los inmuebles.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en vigencia actual, se evidenció la prevalencia de* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | *debilidades en los controles y deficiencias en la gestión para la realización adecuada de los avalúos, que permitan conocer el valor real del inmueble y establecer cánones razonables.* |
| *31* | *31* | *12* | *Suficiencia de la información (cobros de cheques) de la Sociedad Inversiones Benedetti Ramírez S. en C.S. El inventario registra 31 inmuebles de la Sociedad, 5 inmuebles menos de los reportados al momento de la incautación.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual se evidenció en el proceso auditor que, prevalecen debilidades en los controles y falta de articulación entre dependencias de la SAE para la debida administración y gestión de la información de los inventarios de bienes a cargo de la Entidad.* |
| *32* | *33* | *12* | *Manejo de fondos educativos de la Sociedad Fundación CIDCA – Liquidación – la Fundación registró pérdidas importantes, lo que terminó en patrimonio negativo.* | *2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *33* | *34* | *12* | *Bienes improductivos Sociedad Martínez Ebrat LTDA. Deficiente administración. La sociedad es propietaria de tres (3) inmuebles con potencial de productividad pero no generan ingresos.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión para la debida administración de los bienes y garantizar la productividad de las sociedades, bienes e inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *34* | *35* | *12* | *Obligaciones Financiera Leasing en la Sociedad Supermercados Cundinamarca S.A. Bienes objeto de leasing no fueron adquiridos por la sociedad pues el depositario provisional no continuó con el pago de los cánones.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones y deben ser reformuladas para resolver las causas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *35* | *36* | *12* | *Situación administrativa y financiera de la Sociedad extinguida Inversiones Agropecuarias López García LTDA.* | *2020* | *2023-12-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se cumplieron según lo programado para establecer su efectividad.* |
| *36* | *37* | *12* | *Reactivación Sociedad Gil Casas S en C. Se requirió al depositario para que remitiera la información financiera, contable y jurídica de la sociedad y así realizar la validación del estado administrativo, sin que a junio de 2021 se haya recibido respuesta de fondo.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión para la debida administración de los bienes y garantizar la productividad de las sociedades, bienes e inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *37* | *38* | *12* | *Situación inmuebles de la Sociedad Gil Casas S en C. Falta de control y seguimiento por parte de la SAE sobre los inmuebles con ocupación irregular que afecta la productividad de la reactivada Sociedad GIL CASAS S en C desde el 19 de marzo de 2019.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con la ocupación irregular en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *38* | *39* | *12* | *Actualización canon de arrendamiento de la Sociedad Gil Casas S en C. En el contrato No. 4131 NO surtió el reajuste anual automático del precio del arrendamiento, a partir del día siguiente al vencimiento del primer año de ejecución del mismo, ya que pactaron que SOLO EN EL EVENTO que se acuerde prórroga se daría.* | *2020* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con los cánones de arrendamiento en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *39* | *40* | *12* | *Presentación información financiera de la Sociedad Gil Casas S en C. La SAE no ha cumplido con la obligatoriedad de reportar la información financiera a la Superintendencia de Sociedades correspondiente a los años 2015 a 2020.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *40* | *41* | *12* | *Pérdida de activos PANAMERICANA LTDA. En Liquidación.* | *2020* | *2025-03-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas, por lo tanto, no lograron resolver las casusas que lo originaron.* |
| *41* | *43* | *12* | *Análisis base de datos de los ingresos recaudados de utilidades y productividad de sociedades – activos sociales.* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *42* | *44* | *12* | *Asignación sociedades a depositarios provisionales* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *43* | *45* | *12* | *Asignación sociedades a depositarios provisionales* | *2020* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *44* | *6* | *14* | *Gestión cobro de cartera sociedad TYPSA SA Al cierre de 2018, TYPSA S.A. castigó cartera de la Casa Matriz España y de la Sucursal Agencia Chile por un valor total de $3.068.242.552, haciéndo reconocimiento contable con cargo al estado de resultados, justificándolo con la circularización a través de correos electrónicos, sin haber adelantado acciones para la recuperación de la cartera* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *45* | *8* | *14* | *Devolución sociedad y activo social de Construcciones Unidas en Liquidación Mediante Resolución 4634 de 2018 se da cumplimiento a orden judicial de devolución de unas sociedades y todos sus activos los Depositarios Provisionales no efectuaron la entrega de los Informes Finales de Rendición de Cuenta.* | *2021* | *2023-09-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas, por lo tanto, no lograron resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *46* | *9* | *14* | *Cumplimiento oblig destinatarios y depositarios provisionales – Inver Hoteleras del Caribe No aparece Acta entre SAE y Alcaldía de Santa Marta, como Destinat prov, que evidencie retoma real, material y documental, según Artí 3 Res No. 1029 de 2021, tampoco se encontró la Rendición de cuentas y los infor de gestión del período en el cual la Alcaldía tuvo a su cargo los bienes muebles...* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *47* | *11* | *14* | *Devolución de sociedades Mediante Resolución 4634 de 2018 se da cumplimiento a orden judicial de devolución de unas sociedades y todos sus activos los Depositarios Provisionales no efectuaron la entrega de los Informes Finales de Rendición de Cuenta.* | *2021* | *2025/06/30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión para la debida administración de los bienes y garantizar la productividad de las sociedades, bienes e inmuebles a cargo; y en la y falta de articulación entre las dependencias de la SAE para la debida administración y gestión de la información de los inventarios de bienes a cargo de la Entidad.* |
| *48* | *12* | *14* | *Inscripción en registro mercantil de remoción de depositarios En los Certificados de Matrícula Mercantil de la Cámara de Comercio de Santa Marta, no aparece inscrita la remoción de los Depositarios Provisionales de los Establecimientos de Comercio Tiburón, Residencias Caribbean y Restaurante Caribbean* | *2021* | *2025-03-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *49* | *13* | *14* | *Ocupación de bien inmueble Sociedad CREDISA S.A. Dentro de los activos de la Soc CREDISA S.A. se encuentra el edificio matrícula inmobiliaria 370-149018, del cual no ha sido posible que la sociedad realice explotación alguna, dada la ocupación ilegal por parte de un vigilante, alegando una indemnización por el tiempo (10 años) que ha "cuidado" el inmueble.* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *50* | *28* | *14* | *Garantías, Liquidación, Visitas de Inspección y Asignación Depositario - Sociedad Cárdenas Duarte y CIA LTDA Demora en el traslado de la sociedad desde la Dirección de Gobierno Control y Democratización de Sociedades a la Gerencia de Sociedades en Liquidación.* | *2021* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *51* | *30* | *14* | *Obligaciones del depositario y administración de la SAE.S.AS de la Sociedad CREACIONES YOGUI LTDA Incumplimiento por parte del depositario Provisional, en el ejercicio de sus funciones presentó de manera intermitente los informes de gestión y documentación contable* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *52* | *31* | *14* | *Obligaciones del depositario y administración de la SAE Sociedad Laboratorio Farmacéutico Animal LTDA LABOFARMA*<br>*Falta de rendición de informes de gestión y documentación contable* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *53* | *2* | *15* | *Contrato de arrendamiento Lotes se evidenció que el contrato celebrado con COINEMP data del 2014, sin que se haya actualizado el estimado de renta, para ajustar el valor del canon de arrendamiento a las condiciones de mercado, cada dos años como lo establece la normatividad citada.* | *2014-2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con los cánones de arrendamiento en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *54* | *1* | *22* | *Proceso liquidatario sociedad COVER S.A. EN LIQUIDACION* | *2021* | *2025-03-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *55* | *2* | *22* | *Aprobación Diagnóstico Inicial Sociedad Gases el Paraíso S.A.S.* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se cumplieron o fueron efectivas, por lo tanto, no lograron resolver las casusas que lo originaron.* |
| *56* | *3* | *22* | *Gestión en la Liquidación de la sociedad TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA SYSTOLE S.A.S. EN Liquidación* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | *validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *57* | *4* | *22* | *Constitución y aceptación de las garantías Importadora los Dukes S.A* | *2021* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *58* | *5* | *22* | *Seguimiento obligaciones del depositario Sociedad Grupo Smart Vazugi S.A.S.* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *59* | *6* | *22* | *Proceso de Administración, Seguimiento, Evaluación y Control Sociedad Inversiones Grajales Ltda.. y Cía. en C.S; Agronet S.A.*<br>*Agrícola Santodomingo S.A; Sociedad Bodega Don Mateo; y Sociedad*<br>*Trasporte del Espíritu Santo (D)* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *60* | *7* | *22* | *Impuestos por pagar Sociedades Grajales (D)* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *61* | *10* | *22* | *Contratación de Personal Temporal SOCIEDAD GRAJALES S.A.* | *2021* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *62* | *12* | *22* | *Procesos judiciales Hotel Campestre las Heliconias Ltda..* | *2021* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *63* | *13* | *22* | *Renovación de Póliza de Cumplimiento Depositario Provisional de la Sociedad GLASS AIRCRAFT DE COLOMBIA LIMITADA (D)* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas, no fueron efectivas, no lograron resolver las causas que lo originaron y deben reformularse.* |
| *64* | *14* | *22* | *Entrega inmueble (Garaje 543 Edificio Centro Comercial y Parqueaderos Santa Librada, Cali) Soc. Inversiones Los Posso Ltda.. SCS. (D)* | *2021* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *65* | *16* | *22* | *Constitución de garantías Inversiones Santa Cecilia SCS (D)* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *66* | *17* | *22* | *Gestión y administración de la Sociedad VIAJES GAVIOTA LTDA (D)* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *67* | *18* | *22* | *Presentación informes de gestión por parte del depositario de la sociedad IMPORTADORA LOS DUKES S.A.* | *2021* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *68* | *19* | *22* | *Constitución de las garantías Macedonia LTDA (BA)* | *2021* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *69* | *20* | *22* | *Administración DROGAS LA REBAJA EN LIQUIDACION* | *2021* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para establecer su efectividad.* |
| *70* | *21* | *22* | *Seguimiento, evaluación y control, Hotel Campestre Las Heliconias Ltda.* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *71* | *22* | *22* | *Realización Asambleas de Accionistas y Juntas de Socios* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *72* | *23* | *22* | *Información contable e informes de Gestión de la Sociedad Complejo Turístico Las Gaviotas Ltda..* | *2021* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron o fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *73* | *24* | *22* | *Arrendamiento bien inmueble sociedad Hotel Campestre las Heliconias Ltda.. (D)* | *2021* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, no cuentan con los soportes de ejecución, no fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *74* | *28* | *22* | *Impuestos pagados Sociedad Macedonia LTDA. (F- D)* | *2021* | *2023-12-31* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *75* | *29* | *22* | *Arrendamiento Inmuebles Sociedad Finanzas Planes y Negocios Ltda..* | *2021* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *76* | *1* | *26* | *Desde la extinción de dominio a la fecha han trascurrido más de 5 años en el proceso de liquidación, según los estados financieros del 2018 a 2022 se registran pérdidas por pago de honorarios a depositarios, cuotas de admón y tributos del orden nacional, lo que indica que las sociedades no están generando los recursos para el reconocimiento total de estos gastos y demás obligaciones* | *2014-2022* | *2024-10-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para evaluarse y establecer su efectividad.* |
| *77* | *2* | *28* | *Sociedades que no registran información financiera y tienen depositario asignado y se han hecho pagos de honorarios. (D) (F).*<br>*Se evidenció que en 23 sociedades extintas y 503 sociedades en proceso no registran valores en activo, pasivo y patrimonio; sin embargo, se registran pagos de 19 sociedades por valor de $1.307.292.262 por concepto de honorarios a depositarios provisionales.* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *78* | *3* | *28* | *Sociedades que fueron reconocidas en la cuenta contable Inversiones, subcuenta Asociadas en EEFF a 31 de diciembre de 2022. En los EEFF 31 de diciembre de 2022 del FRISCO se reconocieron en la cuenta contable Inversiones – las sociedades Equipos Agroindustriales Ltda. Y Oleaginosas del* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, no cuentan con los soportes de ejecución no fueron efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Magdalena Ltda. PADELMA. Por valor de $ 2.383.592.000., activos que a la fecha no son administrados* | | | | |
| *79* | *4* | *28* | *Sociedad que fue reconocida en la cuenta contable Inversiones, Subcuenta Negocios Conjuntos en Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022. En los EEFF 2022 del FRISCO se reconoció en la cuenta contable Inversiones - Negocios Conjuntos, a la sociedad Prosalud Ipsi Y Droguería S.A., la cual se encuentra clasificada en proceso con en el 96.10% y registrada por un valor de $100.000.000.* | *2018-2023* | *2025-01-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *80* | *5* | *28* | *Término de liquidación de las sociedades de papel administradas por SAE con participación superior al 50%: Se pudo evidenciar que, a la fecha, no se ha adelantado gestión para realizar la respectiva liquidación de las siguientes sociedades cuyo porcentaje es igual o superior al 50%.* | *2018-2023* | *2024-03-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque tiene actividades que, su resultado no cumplió con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron, otras aún no se han cumplido según lo programado para poder evaluarse y establecer su efectividad.* |
| *81* | *11* | *28* | *Ocupación de bienes sociales, sociedad INVERSIONES INTEGRAL CIA SCA EN LIQUIDACIÓN: Se identificó el bien inmueble con FMI. 370-334517, con avalúo de $414.878.632, el depositario informa que no lo ha recibido materialmente debido a ocupación irregular; a la fecha la SAE S.A.S no ha adelantado las gestiónes necesarias para llevar a cabo el desalojo del inmueble* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, se cumplieron, fueron soportadas o efectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con la ocupación irregular en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *82* | *12* | *28* | *Productividad de bienes sociales, sociedad Agropecuaria MECAL S.A.S. (D) (F). Se identificó ocupación irregular del inmueble identificado con FMI 017-6661, 017-6662, 017-4254 y 017-53562 denominado FINCA LOMA BRAVA* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para establecer su efectividad. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | *relacionadas con la ocupación irregular en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *83* | *13* | *28* | *Ocupación de bien inmueble Restrepo Campo y Cía. S en C. en Liquidación. (D).*<br>*Se identificó ocupación irregular del inmueble identificado con FMI 370-349829* | *2018-2023* | *2025/03/30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con la ocupación irregular en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *84* | *14* | *28* | *Ocupación de bienes sociales, Inmunizadora de Maderas del Oriente. (D)*<br>*Se identificó ocupación irregular del inmueble identificado con FMI 50N-99105* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *85* | *15* | *28* | *Pago de honorarios depositario de la Sociedad CIJ Gutiérrez y Cía. S.A (D) (F)*<br>*Se pudo establecer que, para el mes de agosto del 2019, la SAE autorizó el pago de los honorarios del depositario $20.703.000; sin embargo, se canceló al depositario $23.381.600, excediendo los 25 S.M.L.V; con lo cual se superó en $2.678.600 el máximo que establece la Resolución 1361 del 2016.* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *86* | *16* | *28* | *Depositario provisional, Sociedad AVILA SAS.*<br>*No se inicio acciones legales contra el depositario saliente JUAN PABLO PORTILLA por no presentar informe de Rendición de Cuentas* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *87* | *17* | *28* | *Depositario provisional de la Sociedad Industrias Masanti S.A.S. Se evidenció que por parte de la SAE S.A.S., el depositario fue designado mediante resolución No. 091 del 27 de marzo de 2023, sin embargo, a la fecha SAE no ha hecho la entrega material de la sociedad.* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron y deben reformularse.* |
| *88* | *18* | *28* | *Remoción del depositario liquidador GASEOSAS EL SOL EN LIQUIDACIÓN: Mediante acta de comité No. 32 de 2022 se realizó la solicitud de realizar la remoción de la depositaria dado que culminó sus labores de liquidadora de dicha sociedad, decisión que fue aprobada para que se diera la remoción. Sin embargo, a la fecha la depositaria no ha sido removida de su cargo* | *2018-2023* | *2025-01-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas, fueron efectivas o se cumplieron de acuerdo con las especificaciones que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron y deben reformularse.* |
| *89* | *20* | *28* | *Informes de gestión del Representante Legal de la Sociedad CIJ Gutiérrez y Cita S.A (D) El mandatario que desempeña todas las obligaciones propias de Representante Legal de la sociedad, no ha rendido los informes mensuales de gestión como lo establece la normatividad.* | *2018-2023* | *2025-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *90* | *21* | *28* | *Administración de la Sociedad Industrias Masanti S.A.S. (D) (F) Se evidencio una falta de seguimiento, control y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar en procura de la debida administración de los bienes que garantice su productividad por parte de la SAE S.A.S.* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han ejecutado según lo programado, otras no fueron efectivas, puesto que no cumplieron con las especificaciones plenamente establecidas que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *91* | *22* | *28* | *Administración de la Sociedad Cable Selva (D) (P) (F) No se halló ninguna prueba de la existencia de la sociedad, sin embargo, se evidencio que la cámara de comercio fue renovada en marzo de 2023, siendo así que se presume que la depositaria provisional removida usufructuó el activo.* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han ejecutado según lo programado, tiene actividades que no fueron efectivas, puesto que no cumplieron con las especificaciones plenamente establecidas que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *92* | *25* | *28* | *Pagos y fechas de la contraprestación del Contrato de Concesion FTP 039 de 2016 - COMPAÑIA HOTEL DEL PRADO EN liquidación* | *2018-2023* | *2025-01-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque la acción suscrita no fue efectiva, no se cumplió de acuerdo con las especificaciones que permita validar si logra resolver las causas que lo originaron y por lo tanto debe reformularse.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *93* | *26* | *28* | *Administración Sociedad Inversiones López Cadavid Y CIA (D) Actualmente no se evidencia algún proceso disciplinario instaurado por parte de la SAE S.A.S, en contra del depositario provisional, por la mala administración de los recursos de la sociedad que tuvo a su cargo.* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *94* | *27* | *28* | *Préstamos del FRISCO a Sociedades Activas (D) (F). La gerencia de sociedades ha aprobado préstamos a Sociedades activas para solventar los pasivos por gastos inherentes a impuestos, servicios públicos, pasivos laborales, demandas judiciales, valorización e impuestos prediales, por valor total de $4.047.640.387.* | *2018-2023* | *2025-01-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para establecer su efectividad.* |
| *95* | *29* | *28* | *Utilidades decretadas, Carnes y Derivados de Occidente S.A. (D) (P) (F) Se identificó que para el 2020, a través de ASAMBLEA ORDINARIA se aprobó decretar utilidades por valor de $ 5.000.000.000. A la fecha, el representante legal nombrado el 23 de septiembre de 2021 por la SAE S.A.S, no ha girado los recursos al FRISCO* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *96* | *30* | *28* | *Excedentes por fideicomiso Hotel Belfort (D) (F). Desde el año 2006 no se ha realizado solicitud de transferencia de los excedentes del patrimonio autónomo, propiedad de la sociedad.* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han ejecutado según lo programado, otras no fueron efectivas, puesto que no cumplieron con las especificaciones plenamente establecidas que permitan validar si lograron resolver las causas que lo originaron.* |
| *97* | *35* | *28* | *Término de liquidación de la sociedad NEGOCIOS LOS SAUCES LTDA CIA EN liquidación: Se evidenció que fue disuelta el 20 de enero de 2010, entro en estado de liquidación y fue declarada disuelta. La misma se encuentra en proceso de liquidación en etapa 4, Con lo que a la fecha se superó el Término de liquidación de 2 años establecido por la SAE S.A.S.* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para establecer su efectividad.* |
| *98* | *36* | *28* | *Término de liquidación de la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE ROSADO EN liquidación: Se evidenció que desde el 25 de febrero de 2019 según Acta No. 15 se aprobó el inventario de activos y pasivo externo de la sociedad agotando las etapas 2 y 3; se verificó que se encuentra en estado de liquidación etapa 4 superando el Término de 2 años establecido por la SAE S.A.S* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para establecer su efectividad.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *99* | *37* | *28* | *Término de liquidación de la sociedad INVERSIONES DANA EN liquidación: Fue disuelta por vencimiento de Término de duración el 3 de abril de 2012, se evidenció que se encuentra en estado de liquidación etapa 4; superando el Término de 2 años establecido por la SAE S.A.S.* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque, no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que originaron el hallazgo han sido efectivas, los soportes no reflejan su ejecución a plenitud y otras no se han cumplido según lo programado para establecer su efectividad y deben reformularse para atender directamente las causas que lo originaron.* |
| *100* | *38* | *28* | *Término de liquidación de la sociedad INVERSIONES NAVARRO RUIZ Y CIA LTDA EN liquidación: Se evidenció que, desde el 7 de febrero de 2011, fecha en que fue disuelta por vencimiento de Términos, a la fecha; se encuentra en proceso de liquidación etapa 3, superando el Término de 2 años establecido por la SAE S.A.S* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que originaron el hallazgo han sido efectivas y otras no se han cumplido según lo programado para establecer su efectividad y deben reformularse para atender directamente las causas que lo originaron.* |
| *101* | *39* | *28* | *Término de liquidación de la sociedad CORREA ALZATE Y CIA S EN liquidación: El Depositario liquidador no presentó para aprobación de la SAE, el cronograma del proceso de liquidación. El 29/10/2013 se realiza inscripción en el RUES del acta por la cual se decidió disolver la sociedad, a la fecha se encuentra en la 2 etapa del proceso de liquidación, superando el Término de 2 años* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque tiene actividades que, su resultado no cumplió plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron, otras aún no se han cumplido según lo programado para poder evaluarse y establecer su efectividad.* |
| *102* | *40* | *28* | *Término de liquidación de la sociedad DADO CIA LTDA EN liqui: Mediante Res. 4340/10/2018 se designó depositario liquidador posesionado el 11/01/2019, no presentó para aprobación SAE el cronograma del proceso de liquidación. A la fecha se encuentra en proceso de liquidación etapa 2, superando el Término de 2 años. La sociedad tiene 2 inmuebles que no cuentan con el debido saneamiento.* | *2018-2023* | *2025-01-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que originaron el hallazgo se han cumplido según lo programado para evaluarse y establecer su efectividad.* |
| *103* | *43* | *28* | *Término y obligaciones de liquidación de la sociedad LUZ MARINA ROSA OROZCO Y CIA S: Mediante Res. 097 de 07-02-2017, no presentó para aprobación de la SAE, el cronograma del proceso de liquidación.La sociedad fue disuelta el 30/12/ 2010 y a 31/08/2023, encuentra en etapa 3 "Determinación de pasivos externos" del proceso de liquidación, superando los 2 años establecidos por la SAE S.A.S* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque tiene acciones que su resultado no cumplió plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron, no fueron efectivas y deben reformularse.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *104* | *44* | *28* | *Término y obligaciones de liquidación de la sociedad INVERSIONES ARA LTDA: Se evidenció que desde el 5/10/2010 en edo de liquidación,no ha culminado el proceso y esta en etapa 4. A la fecha se han enajenado 4 inmuebles sociales por valor de $12.246.965.796, no han sido trasladados a la sociedad para que proceda a realizar el pago de pasivos aprox $5.605.563.396 y terminar a liquidación* | *2018-2023* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *105* | *48* | *28* | *Estado de bienes sociales de la Sociedad Inmunizadora De Maderas Del Oriente. Se evidenció que los 5 inmuebles ubicados en Guasca, se encuentran improductivos y se calcula que se ha dejado de percibir $65.140.257* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque tiene actividades que, su resultado no cumplió plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron, otras no se han cumplido de acuerdo con la programación y otras no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas.* |
| *106* | *49* | *28* | *Estado de bienes societarios de la sociedad INVERSIONES DANA EN liquidación: el FMI 040-278927, se observa que se encuentra desocupado, improductivo y en estado de deterioro. Adicionalmente, no se cuenta con estimados de renta, ni avalúos comerciales actualizados que permitan su productividad o su comercialización* | *2018-2023* | *2025-01-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para evaluarse y establecer su efectividad. De igual forma, en la vigencia actual se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión para la debida administración de los bienes y garantizar la productividad de las sociedades, bienes e inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *107* | *51* | *28* | *Estado de bienes societarios de la Sociedad de Transportes S.A. Se identificación tres vehículos con placas TRE037, TRE038 Y TRE039 de propiedad de la sociedad, los cuales no tienen avalúos actualizados, bienes que en la actualidad no son productivos y tampoco pueden comercializarse, en tal sentido requieren chatarrización.* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para evaluarse y establecer su efectividad. De igual forma, en la vigencia actual se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión, relacionados con el proceso de chatarrización que adelanta la SAE.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *108* | *52* | *28* | *Estado de bienes societarios de la sociedad ASES DE COMPETENCIA Y CIA S.A. EN liquidación: La sociedad, cuyo depositario fue nombrado por Res. 1923 13/09/2021. En visita se identificó que el bien inmueble con FMI 020-14105, se encuentra en estado improductivo y en estado de deterioro, generando pérdida de valor de este* | *2018-2023* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque tiene actividades que, su resultado no cumplió plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron y deben ser reformuladas, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas; y otras no se han cumplido de acuerdo con la programación para establecer su efectividad. De igual forma, en la vigencia actual se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión para la debida administración de los bienes y garantizar la productividad de las sociedades, bienes e inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *109* | *53* | *28* | *Estado de bienes de la sociedad AVILA S.A.S. Improductividad de inmuebles identificados con FMI 214-29561, 54-04715, 210-593334 y 212-334468.* | *2018-2023* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque tiene actividades que, su resultado no cumplió plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron, otras no se han cumplido de acuerdo con la programación y otras no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas. De igual forma, en la vigencia actual se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión para la debida administración de los bienes y garantizar la productividad de las sociedades, bienes e inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *110* | *56* | *28* | *sociedad BIENES RENTAS INMOBILIARIAS Y CIA LTDA EN liquidación El activo identificado con FMI 370-85636 tiene ocupación irregular, se encuentra reconocido en lo bienes sociales y avaluado en el año 2010 por $232.414.503. La administración de la sociedad está a cargo de depositario provisional; sin embargo, no se evidencian acciones para el desalojo y la recuperación* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con la ocupación irregular en inmuebles a cargo de la SAE.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *111* | *57* | *28* | *Ocupación de bienes sociales sociedad DANA LTDA EN LIQUIDACION: Se evidenció el inmueble identificado FMI 040-278925 con avalúo comercial de 2018 por 551.250.000, correspondiente a un apartamento con 2 garajes, se encuentra con ocupación irregular; a la fecha la SAE S.A.S no ha adelantado las gestiones necesarias para llevar a cabo el desalojo del inmueble.* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con la ocupación irregular en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *112* | *58* | *28* | *Ocupación de bienes sociales, sociedad Industria Agrícola San Valentín S.A. (D) (F). Improductividad de inmuebles identificados con FMI 290 1709, 290 30273* | *2018-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque tiene actividades que, su resultado no cumplió plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron, otras no se han cumplido de acuerdo con la programación y otras no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas. De igual forma, en la vigencia actual se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión para la debida administración de los bienes y garantizar la productividad de las sociedades, bienes e inmuebles a cargo de la SAE.* |
| *113* | *60* | *28* | *Estimados de renta y avalúos Sociedad Carnes y Derivados de Occidente S.A. (D). Revisados los bienes societarios de la sociedad Carnes y Derivados de Occidente S.A., identificados con folios de matrícula 378-27729, 378-28134, 378-24821, se observa que la Sociedad es productiva y no se cuenta con estimados de renta* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *114* | *62* | *28* | *Obligaciones del depositario Sociedad Centro Turístico Aries LTDA. (D) La SAE identificó incumplimiento en la gestión del depositario desde el año 2021.* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *115* | *64* | *28* | *Poliza No. 373 Bien inmueble Casa Santa Monica - sociedad ASESORIA DE INGENIERIA EU EN liquidación Póliza N°. 45-23-1010000373, para el cubrimiento de los hechos en el FMI 370-91426, con fecha de expedición de 23/02/2022 con vigencia hasta 23/02/2023 y no se realizó la reclamación por reparación respectiva, para garantizar el cubrimiento de los daños causados previo a su vencimiento* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *116* | *66* | *28* | *Garantía en contrato de arrendamiento, Sociedad Carnes y Derivados de Occidente S.A. (D) Revisado el folio de matrícula 370-563975, se observa que se encuentra productivo, mediante contrato de arrendamiento de un local comercial; sin embargo, el mismo no cuenta con póliza cumplimiento vigente que respalde el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.* | *2018-2023* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque tiene actividades que, su resultado no cumplió plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron y deben ser reformuladas, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas; y otras no se han cumplido de acuerdo con la programación para establecer su efectividad.* |
| *117* | *67* | *28* | *Constitución de garantías Sociedad Inversiones Guatapurí LTDA. (D) El vigente depositario nombrado a partir del 7 de mayo de 2021, a la fecha no ha constituido la respectiva garantía a favor del FRISCO, denominada de Cumplimiento de Disposiciones Legales* | *2018-2023* | *2025-06-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *118* | *68* | *28* | *Contrato de arrendamiento bienes inmuebles sociedad MAROS EN liquidación S.A.:Los bienes identificado FMI 340-22939, 340-1352, 340-28747, 340-1268, 340-1389 y 340-1362, se encuentran en arriendo desde el año 2016. El canon mensual de arriendo no ha incrementado desde 2017 a 2022, y para el año 2023 se observa reducción del canon, generando un presunto detrimento por valor $ 95.487.237* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque tiene actividades que, su resultado no cumplió plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron y deben ser reformuladas, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas; y otras no se han cumplido de acuerdo con la programación para establecer su efectividad. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con los cánones de arrendamiento en inmuebles a cargo de la SAE.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *119* | *69* | *28* | *Vehículos en operación Comercializadora Internacional de Metales Preciosos de Colombia S.A – MEPRECOL (D) (F) Se evidencio que los vehículos con matrículas BXE057 y MMO693 se encuentran sin operación desde el año 2019* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *Se cumplió con la ejecución de las actividades de esta acción de mejora, sin embargo, el hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que originaron el hallazgo se han cumplido según lo programado para evaluarse y establecer su efectividad frente a la subsanación de las causas que lo originaron.* |
| *120* | *70* | *28* | *Proceso de enajenación y/o chatarrización Fundación CECEP. (OI) Se evidencia mobiliario de sillas, celulares y escritorios, los cuales fueron dados de baja con las actas administrativas de activos fijos dañados y obsoletos No. 001 y No. 003, por valor de $68.351.794, a la fecha la SAE S.A.S no ha tramitado la chatarrización o donación de dichos bienes.* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *121* | *71* | *28* | *Destrucción o chatarrización de bienes muebles en estado de deterioro del Hotel del Prado: En las instalaciones del Hotel del Prado se evidencia una bodega que contiene bienes muebles que por su naturaleza y estado se requiere de su baja de inventarios.* | *2018-2023* | *2025-01-19* | *SI* | *Se cumplió con la ejecución de las actividades de esta acción de mejora, sin embargo, el hallazgo se mantiene porque no todas las actividades de las acciones de mejora suscritas para resolver las causas que lo originaron se han cumplido según lo programado para evaluarse y establecer su efectividad.* |
| *122* | *74* | *28* | *Ingresos de la sociedad VALENCIA Y HENAO Y CIA EN liquidación: A la fecha no se ha realizado gestión para recuperar estos recursos, no se ha protocolizado la venta del bien 001-91084, que fue adjudicado en subasta el 27/02/ 2008 y autorizada la venta por la DNE el 20 de junio del 2008. El bien se encuentra administrado por la inmobiliaria punto Raíz y esta arrendado* | *2018-2023* | *2025-01-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque, el resultado de las acciones de mejora, no cumplieron plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron y deben ser reformuladas; por lo tanto, se determina que fueron inefectivas.* |
| *123* | *80* | *28* | *Cuenta por cobrar CONSTRUCTORA PARQUE ROSADO LTDA EN liquidación: En las notas de los estados financieros se evidencia cuenta por cobrar a un depositario removido por $50.000.000; recibido por este a título de anticipo por la venta de los FMI 040-278099, 040-078068 y 040-278067, del Edificio Parque Rosado. En las mismas notas se indica que el dinero no ingresó a la sociedad* | *2018-2023* | *2024-06-19* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque el resultado de las actividades de las acciones de mejora, no cumplieron plenamente con las especificaciones establecidas para resolver las causas que lo originaron y deben ser reformuladas; por lo tanto, se determina que fueron inefectivas.* |

| Nro. | CÓDIGO HALLAZGO SAE | EV_CGR_SAE | DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO | VIGENCIA AUDITADA | FECHA DE TERMINACIÓN ACTIVIDADES | EL HALLAZGO PERSISTE EN LA VIGENCIA ACTUAL AUDITADA (SI/NO)? | OBSERVACIONES O COMENTARIOS DEL EQUIPO AUDITOR (SOBRE EL HALLAZGO) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *124* | *1* | *30* | *Por cánones pagados de forma parcial entre el 1 de enero de 2018 y diciembre de 2023 se presenta un presunto daño que asciende a la suma de $1.752.790.43* | *2014-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque las acciones suscritas no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron.* |
| *125* | *2* | *30* | *La SAE, por medio del Comité de Negocios de Nivel Central en sesión N°43 del 22 de agosto de 2022, aprobó un descuento contra canon por las inversiones realizadas por el arrendatario en el FMI 50C-1115187, que ascienden a $2.378.934.450 hasta que cubran las inversiones, generando un presunto daño económico* | *2014-2023* | *2025-03-30* | *SI* | *El hallazgo se mantiene porque no todas las acciones suscritas se han cumplido, no cuentan con evidencias que soporten su ejecución, por lo tanto, se determina que fueron inefectivas y deben ser reformuladas para resolver las casusas que lo originaron. De igual forma, en la vigencia actual, se establecieron hallazgos que evidenciaron la prevalencia de debilidades en los controles y deficiencias en la gestión frente a situaciones relacionadas con los cánones de arrendamiento en inmuebles a cargo de la SAE.* |
| ***EFECTIVIDAD: 0,0%*** | | | | | **INEFECTIVO** | | |
| **Pese a que 162 acciones de mejora que se ejecutaron con un cumplimiento del 100%, 15 de estas, que corresponden a los hallazgos Nro.: 7, 8, 9, 12, 15, 27, 29, 31, 34, 36, 88, 99, 100 y 108, fueron inefectivas, puesto que, los resultados no cumplieron con las especificaciones técnicamente establecidas o no fueron suficientemente soportadas; y las demás 147 acciones se encuentran sujetas al cumplimiento, para el segundo semestre de 2025, y posterior evaluación de otras acciones y actividades pendientes de ejecución que conforman la totalidad de los 125 hallazgos, en consecuencia se mantienen en el Plan para poder determinar su efectividad y valorar si lograron superar las causas que los originaron.*<br>**En los hallazgos Nro.: 8, 13, 20, 24, 30, 31, 33, 36, 37, 38, 47, 53, 81, 82, 83, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 118 y 125, se pudo evidenciar que, en la vigencia actual, prevalecen débiles en los controles y deficiencias en la gestión, puesto que no se ha logrado evitar que estas situaciones se sigan presentando en la Entidad; esto como resultado de la presente auditoría, donde los hallazgos establecidos guardan relación con estos 24 de los 125 evaluados.* | | | | | | |