Gobierno de Colombia

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **20263100092831**
Fecha: 2026-05-12

Bogotá D.C., mayo de 2026.

Señor,
FERNANDO RODRÍGUEZ BERNIER.
C.C. No. 8.733.762 de Barranquilla.
fernandorodriguesbernier@hotmail.com

Referencia: Respuesta al derecho de petición presentado ante la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, recibido mediante el oficio **No. 20261300580152.**

Asunto: Solicitud de ejercicio de control político, requerimiento de informes, audiencia pública y traslado a órganos de control frente a la pretendida venta del inmueble conocido como "Titos Bolos" en Barranquilla, Atlántico.

Respetado señor **Rodríguez Bernier,**

En atención a los derechos de petición de la referencia, a través de las cuales solicitan lo siguiente:

1. ***"(…) Sírvase identificar plenamente el inmueble conocido como "Titos Bolos", indicando matrícula inmobiliaria, dirección, área de terreno, área construida, naturaleza del bien y estado actual de ocupación o explotación.***
2. ***Indíquese cuál es el fundamento legal y administrativo de la pretendida venta o subasta.***
3. ***Remítase copia íntegra del reglamento aplicable al proceso, el cronograma, los avisos de publicación, la modalidad utilizada y las reglas de habilitación de interesados.***
4. ***Infórmese si el bien es activo social de PROMOCON y, de ser así, cuál es el acto que autoriza su venta conforme al régimen especial aplicable a activos de sociedades en liquidación. Remítase copia íntegra de la resolución o acto por el cual se designó al señor Omar Casas Hernández como depositario provisional/liquidador, así como de cualquier acto posterior que prorrogue, modifique, limite o extinga sus facultades.***
5. ***Certifíquese si su nombramiento y facultades continúan vigentes a la fecha.***
6. ***Remítase la autorización previa y escrita del Administrador del FRISCO para la venta del bien, si existe. (…)".*** *(Negrilla fuera del texto).*

Sea lo primero aclarar que como se identificó que todas las peticiones tienen el mismo objeto, se procede a brindar respuesta de manera conjunta ya que versan sobre el mismo inmueble, mismos hechos y mismas pretensiones.

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S., en adelante SAE S.A.S., previo a atender su requerimiento se permite precisar; la SAE S.A.S., corresponde a una sociedad de economía mixta, del orden Nacional, autorizada por Ley, de naturaleza única y sometida al régimen de derecho privado, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, con autonomía administrativa, presupuestal y patrimonio propio, quien de conformidad con el

artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, administra el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, en adelante FRISCO, frente al cual es secuestre de los bienes que lo conforman según el parágrafo segundo del artículo 88 de la citada Ley.

El FRISCO, es una cuenta especial sin personería jurídica, en la cual se gestionan los bienes extintos o con medidas cautelares en virtud de procesos de extinción de dominio, 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.

Se hace necesario aclarar, que la SAE S.A.S., administra únicamente aquellos bienes que han sido recibidos materialmente, conforme lo dispuesto en los artículos 88 de la Ley 1708 de 2014 y 2.5.5.2.1.1. del Decreto 1068 de 2015 Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, siendo así la secuestre o depositaria de los bienes sobre los que en el pasado se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares, situación que conlleva a que la SAE S.A.S. sea un ejecutor de las decisiones que se ventilen dentro de dichos procesos y que así mismo proceda al cumplimiento de las ordenes que se emitan dentro de esta jurisdicción.

Realizadas las anteriores precisiones la SAE S.A.S. da respuesta a sus interrogantes en los siguientes términos:

Al verificar las solicitudes formuladas en los derechos de petición, se evidencio que el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **040-110570** se encuentra dentro del inventario de esta entidad, adicionalmente que bien es un activo de tipo **SOCIAL**, que actualmente se encuentra **EXTINTO** y su estado en inventario es **"EN DISPOSICIÓN TEMPORAL".**

Es por esto por lo que las solicitudes fueron elevadas a la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones, quienes informaron lo siguiente; que el inmueble denominado "Titos Bolos" cuenta con un área aproximada de 4.533,75 m² y está dividido en cinco (5) locales comerciales. Actualmente, cuatro (4) de estos se encuentran ocupados por la **Fundación Cristiana Latinoamericana.** Esta ocupación tiene origen en contratos de arrendamiento suscritos con la sociedad **PROMOCON DEL CARIBE S.A. EN LIQUIDACIÓN**, en los años 2003, 2007 y 2012. Dichos contratos prevén causales expresas de terminación, particularmente por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento, lo cual resulta determinante en el análisis del caso ya que se encuentra acreditada una obligación vencida a cargo de la Fundación Cristiana Latinoamericana por valor aproximado de $2.227.097.899, correspondiente a cánones de arrendamiento e intereses moratorios. Es decir, que el incumplimiento contractual es actualmente un hecho.

Ahora bien, teniendo en cuenta este contexto de la situación jurídica y para responder a sus pretensiones, se tiene que; frente a la solicitud de suspensión del proceso de subasta, es preciso indicar que:

- La SAE actúa en el marco de sus competencias legales de administración, disposición y comercialización de activos, conforme al régimen aplicable a bienes administrados.
- El proceso de subasta se desarrolla bajo los principios de transparencia, publicidad y selección objetiva, garantizando el debido proceso administrativo.
- No se evidencia la existencia de una orden judicial vigente que suspenda o limite el proceso de enajenación del inmueble.

La SAE S.A.S se encuentra facultada por el artículo 92 de la ley 1708 de 2019 para efectuar diferentes mecanismos de administración con los bienes que tiene bajo su administración, en este caso en particular, para la comercialización de bienes inmuebles la Dirección Comercial desempeña una gestión de coordinación de las ventas a través de los mecanismos de venta directa, subasta presencial o por medio de los operadores comerciales. Desde la Dirección Comercial, se tramita el alistamiento (salvo para los activos sociales, caso en el que el alistamiento depende de las direcciones misionales) y la promoción comercial de los activos.

Aclarado lo anterior, se informa que actualmente el inmueble **040-110570** es un activo social perteneciente a **PROMOCION DEL CARIBE S.A. EN LIQUIDACIÓN**, sociedad que hace parte del portafolio de la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones. Lo que significa que desde esta dirección se llevó a cabo el alistamiento comercial (viabilidades jurídicas, técnicas y administrativas).

Ahora bien, una vez alistado comercialmente el inmueble por parte de la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones, se procedió por parte de la Dirección Comercial a remitir el activo para publicación en el portal de Activos por Colombia, como operador comercial de la SAE, dicho inmueble fue publicado el pasado 04 de noviembre de 2025. Dicho lo anterior, en este momento se está llevando a cabo todo el proceso comercial por el operador comercial de conformidad con los términos y condiciones dispuestos para tal fin.

Lo anterior en cumplimiento de la normativa vigente, la metodología de administración y los procedimientos internos correspondientes.

En cuanto al precio base fue fijado con fundamento en el avalúo comercial vigente, actualizado al 31 de mayo de 2025, y en el formato de cálculo de Precio Mínimo de Venta —PMV—. El avalúo comercial se soportó en métodos técnicos de valoración inmobiliaria —residual, comparación de mercado y costo de reposición—, mientras que el PMV aplicó un descuento total del 25% sobre el avalúo comercial vigente. El soporte documental disponible no discrimina una ponderación porcentual individual por variable, sino un descuento global aplicado conforme a la metodología interna correspondiente.

Ahora bien, de acuerdo con la solicitud de documentos como estudios previos, conceptos jurídicos, etc., es menester informarle que la información requerida cuenta con reserva legal, siendo esta Sociedad, la responsable de su custodia, teniendo el deber misional de procurar que no sea divulgada o publicada por terceros.

En ese orden, es importante precisar que los motivos de la reserva se encuentran debidamente justificados de conformidad con lo establecido en el Literal A y C del artículo 18 de Ley 1712 de 2014 cuyo tenor indica:

> *"**ARTÍCULO 18.** Información exceptuada por daño de derechos a personas naturales o jurídicas. Es toda aquella información pública clasificada, cuyo acceso podrá ser rechazado o denegado de manera motivada y por escrito, siempre que el acceso pudiere causar un daño a los siguientes derechos (…)"*

De otra parte, en igual sentido la el articulo 19 ibidem, restringe el acceso a la información pública reservada por daños a intereses públicos, a saber:

> ***"ARTÍCULO 19.** Información exceptuada por daño a los intereses públicos. Es toda aquella información pública reservada, cuyo acceso podrá ser rechazado o denegado de manera motivada y por escrito en las*

siguientes circunstancias, siempre que dicho acceso estuviere expresamente prohibido por una norma legal o constitucional:

- ***a)*** *La defensa y seguridad nacional; (Ver Art. 2.1.1.4.2.1. Decreto 1081 de 2015)*
- ***b)*** *La seguridad pública; (Ver Art. 2.1.1.4.2.1. Decreto 1081 de 2015)*
- ***c)*** *Las relaciones internacionales; (Ver Art. 2.1.1.4.2.1. Decreto 1081 de 2015)*
- ***d)*** *La prevención, investigación y persecución de los delitos y las faltas disciplinarias, mientras que no se haga efectiva la medida de aseguramiento o se formule pliego de cargos, según el caso; (Ver Sentencia C-951 de 2014).*
- ***e)*** ***El debido proceso y la igualdad de las partes en los procesos judiciales;***
- ***f)*** ***La administración efectiva de la justicia;***
- ***g)*** *Los derechos de la infancia y la adolescencia;*
- ***h)*** *La estabilidad macroeconómica y financiera del país; (Ver Art. 2.1.1.4.2.2. Decreto 1081 de 2015)*
- ***i)*** *La salud pública." (Subrayado fuera de texto)*

De conformidad con lo expresado en la norma en cita, se deniega la entrega de la información requerida al ser considerada información pública clasificada, por lo tanto, la Sociedad de Activos Especiales SAS como garante de esta, solo podrá revelarla, divulgarla y/o publicarla ante terceros si existe una orden judicial.

Cabe acotar que la entidad cuenta con un Índice de Información reservada y clasificada publicado en nuestra página web https://www.saesas.gov.co/?idcategoria=123600 donde se especifican los motivos de la reserva documental.

Es importante traer a colación lo expuesto por la Corte constitucional en reiterada jurisprudencia y recordado en la Sentencia T-243 del 13 de julio de 2020 M.P. Diana Fajardo Rivera, en que manifestó que la garantía de la petición

"(…) se satisface al obtener una respuesta clara, oportuna, de fondo y debidamente comunicada" (…) "la Sala recordó que el derecho de petición no se vulnera al no acceder a lo pedido, sino al no cumplir con los cuatro parámetros mencionados." (…) "Vale insistir en que el derecho de petición no se vulnera al no acceder a la solicitud de quien lo ejerce, su afectación ocurre cuando no se obtiene una respuesta clara, oportuna y de fondo que sea debidamente notificada.

Así mismo, la Corte Constitucional ha afirmado que uno de los límites al derecho de acceso a la información, entre otros, es la protección de otros derechos fundamentales. Así, este Tribunal Constitucional manifestó lo siguiente:

> *"Los límites al derecho de acceso a la información sólo serán constitucionalmente legítimos si tienen la finalidad de proteger derechos fundamentales o bienes constitucionalmente valiosos como (i) la seguridad nacional, (ii) el orden público, (iii) la salud pública y* ***(iv) los derechos fundamentales (…)"***
> (Negrilla y Cursiva fuera de texto).

A su vez, la Ley 594 de 2000, ordena en su artículo 27 lo siguiente:

> ***"ARTICULO 27. ACCESO Y CONSULTA DE LOS DOCUMENTOS*** *(...) Las autoridades responsables de los archivos públicos y privados garantizarán el derecho a la intimidad personal y familiar, honra y buen nombre de las personas y demás derechos consagrados en la Constitución y las leyes".*

Ahora bien, el numeral 3 del artículo 24 de la Ley 1755 de 2015 establece lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 24. INFORMACIONES Y DOCUMENTOS RESERVADOS.*** *Solo tendrán carácter reservado las informaciones y documentos expresamente sometidos a reserva por la Constitución Política o la ley, y en especial:*
> *(…) Los que involucren derechos a la privacidad e intimidad de las personas, incluidas en las hojas de vida, la historia laboral y los expedientes pensionales y demás registros de personal que obren en los archivos de las instituciones públicas o privadas, así como la historia clínica. (…)"*

Al respecto, se indica que las pretensiones de su solicitud contienen información los cuales consideramos que se encajan en la información y documentos que son objeto de reserva.

Aunando al anterior, el artículo 4 de la Ley 1712 de 2014 indica lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 4°. CONCEPTO DEL DERECHO.*** *En ejercicio del derecho fundamental de acceso a la información, toda persona puede conocer sobre la existencia y acceder a la información pública en posesión o bajo control de los sujetos obligados. El acceso a la información solamente podrá ser restringido excepcionalmente. Las excepciones serán limitadas y proporcionales, deberán estar contempladas en la ley o en la Constitución y ser acordes con los principios de una sociedad democrática. (…)"*

El literal c) del artículo 6 de la Ley 1712 de 2014 indica lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 6°. DEFINICIONES.*** *(…) c) Información pública clasificada. Es aquella información que estando en poder o custodia de un sujeto obligado en su calidad de tal, pertenece al ámbito propio, particular y privado o semiprivado de una persona natural o jurídica por lo que su acceso podrá ser negado o exceptuado, siempre que se trate de las circunstancias legítimas y necesarias y los derechos particulares o privados consagrados en el artículo 18 de esta ley;(…)"*

El literal a) del artículo 18 de la Ley 1712 de 2014 indica lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 18. INFORMACIÓN EXCEPTUADA POR DAÑO*** *de derechos a personas naturales o jurídicas. Corregido por el art. 2, Decreto Nacional 1494 de 2015. Es toda aquella información pública clasificada, cuyo acceso podrá ser rechazado o denegado de manera motivada y por escrito, siempre que el acceso pudiere causar un daño a los siguientes derechos:*
>
> *a) Corregido por el art. 1, Decreto Nacional 2199 de 2015. El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado;"*

Lo anterior teniendo en cuenta que, no puede SAE S.A.S. en aras de hacer efectivos el goce de los derechos a la información, contrariar ni menoscabar los derechos fundamentales a la intimidad y a la protección de los datos

consignados en esta Sociedad que gozan de reserva legal. En consecuencia, no es posible suministrarle las copias solicitadas.

Así las cosas, se reitera que, las actuaciones de la SAE S.A.S en el marco de sus competencias legales como administradora del FRISCO no están vulnerando ni desconociendo los derechos de los ocupantes del inmueble, mismos que no se encuentran legitimados para exigir una rendición de cuentas por parte de la entidad cuando han incumplido regularmente con las cláusulas contractuales. Además, la entidad está plenamente facultada por la ley para realizar la subasta o cualquier otro mecanismo de administración que sea más favorable el bien en cuestión y su debida administración.

Finalmente, es pertinente indicar que, la SAE S.A.S. en cumplimiento de sus funciones se encuentra presta a atender cualquier solicitud, en lo que respecta a los procedimientos propios de la actividad de administración de los bienes del FRISCO.

En los anteriores términos la SAE S.A.S., atendió de fondo, clara, precisa y de manera congruente la petición del asunto.

Cordialmente,

MUÑOZ GUZMAN MARIA JOSE
Firmado digitalmente por MUÑOZ GUZMAN MARIA JOSE
Fecha: 2026.05.14 13:23:24 -05'00'

MARIA JOSE MUÑOZ GUZMAN.
Directora de Asuntos Legales Misionales.
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

REVISÓ: Yohana Montoya Conde – Profesional I– Dirección de Asuntos Legales Misionales - GIT INGESA.
ELABORÓ: Daniela Padilla Aguilar – Profesional I – Dirección de Asuntos Legales Misionales - GIT INGESA.
ARCHIVO: 130.79/Derechos de Petición.