CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA INDEPENDIENTE

A LA

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

VIGENCIA 2025

CGR-CDGPEIF- No. 013
CGR: CAT_332_2026_1
Mayo de 2026

Contralor General de la República	Carlos Hernán Rodríguez Becerra
Vicecontralor	Carlos Enrique Silgado Betancourt
Contralor Delegado para la Gestión Pública e Instituciones Financieras	Héctor Mario Londoño Ríos
Director de Vigilancia Fiscal	Fredy Antonio Blanco Cuesta
Directora de Estudios Sectoriales	Karen Idania Guevara Sayos
Supervisor	Willian Torres Quevedo
Equipo de Auditoría:	
Líder de Auditoría	Leonor Estela Burbano Burbano
Integrantes del Equipo Auditor	Andrea Zorro Blanco Yamile Quintero Meza Luis Antonio Ramírez Ocoró Gladys Mayerli García Ortegón Andrea Carolina Echeverría Macías Keith Juliana Suaza López Jorge Luis Arias Barrera Andrés Sánchez Giraldo Doris Stella Hernández Maestre Carlos Manuel Ramírez Acosta

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 6
1.1. OBJETIVOS 6
1.2. SUJETO DE CONTROL Y RESPONSABILIDAD 6
1.3. MARCO NORMATIVO FINANCIERO Y PRESUPUESTAL APLICABLE 9
1.4. RESPONSABILIDAD DE LA CGR 14
2. OPINION CONTABLE 15
2.1. OPINIÓN CONTABLE FRISCO: 16
2.2. OPINIÓN CONTABLE SAE: 17
3. EVALUACION CONTROL INTERNO FINANCIERO 19
4. OPINION SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO 20
4.1. OPINION PRESUPUESTAL SAE: RAZONABLE 20
4.2. OPINION PRESUPUESTAL FRISCO: RAZONABLE 20
5. FENECIMIENTO DE LA CUENTA 20
5.1. Sociedad de activos especiales SAE SAS 20
6. ATENCIÓN SOLICITUDES CIUDADANAS 21
7. EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO 22
8. FORMULARIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS INSTITUCIONALES DE DISCAPACIDAD, GÉNERO Y RENDICIÓN DE CUENTAS 25
9. RELACION DE HALLAZGOS 26
10. PLAN DE MEJORAMIENTO 27
11. ANEXO NO. 1. HALLAZGOS 29
11.1. Hallazgo No. 01. Actualización en el sistema EKOGUI 29
11.2. Hallazgo No. 02. Intereses por Impuesto Predial (D, IP) 31
11.3. Hallazgo No 03: FMI 50N-114592 Ocupación irregular (D) 41
11.4. Hallazgo No. 04. Inmueble FMI 50N-255433 58
11.5. Hallazgo No. 05. Activos Intangibles - Amortización total 68
11.6. Hallazgo No. 06. Devolución de inmuebles 74
11.7. Hallazgo No. 07. Inmuebles con FMI 50N-410700, 50N-410699, 50N-690289 y 50N-462625 ubicados en Chía (D) 80
11.8. Hallazgo No. 08. Inmueble identificado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-690289 102
11.9. Hallazgo No. 09. FMI 001-301259 Ocupación irregular (D) 109
11.10. Hallazgo No. 10. Contrato 031 de 2022 (D) 124
11.11. Hallazgo No. 11. Documentación Sociedad con NIT 900466072 140
11.12. Hallazgo No. 12: Saneamiento contractual Inmuebles con FMI 50N-238959 y 50N-44041 148
11.13. Hallazgo No. 13. Avalúos y Estimación de Renta de inmuebles sociales 160
11.14. Hallazgo No. 14. Valor Patrimonial Sociedades 172
11.15. Hallazgo No. 15: Ocupación irregular Inmueble con FMI 50C-714524 186
11.16. Hallazgo No. 16. Reporte Procesos Judiciales Aplicativo SIRECI 196
11.17. Hallazgo No. 17 FMI 370-164589 Ocupación irregular 204

12. ANEXO NO. 2. ESTADOS FINANCIEROS **224**
12.1. FRISCO 224
12.2. SAE 227

88111

Bogotá D.C.,

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

Respetada doctora Amelia:

La Contraloría General de la República - CGR, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267[1] de la Constitución Política de Colombia, realizó Auditoría Financiera - AF a los estados financieros EEFF de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. y Fondo Para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado - FRISCO por la vigencia 2025, los cuales comprenden: el estado de situación financiera, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio, las notas a los mismos y la información presupuestal.

La Auditoría Financiera incluyó la comprobación de las operaciones económicas respecto a que si estas se realizaron conforme a las normas legales y procedimientos aplicables.

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

Los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados, con base en la información suministrada por la SAE, en papeles de trabajo que reposan en el Sistema de Gestión Documental de Expedientes y Archivos – SGDEA establecido para tal efecto y los archivos de la Contraloría Delegada para la Gestión Pública e Instituciones Financieras de la CGR. La actividad se encuentra debidamente identificada en el sistema automatizado del proceso auditor APA[2].

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

[1] Artículo modificado por el artículo 1 del Acto Legislativo 4 de 2019
[2] CGR: CAT_332_2026_1

1. INTRODUCCIÓN

La CGR adelantó AF a la SAE por la vigencia 2025, para la cual se incluyeron los siguientes objetivos:

1.1. OBJETIVOS

Objetivo General

Realizar Auditoría Financiera a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE S.A.S., con el fin de vigilar la gestión fiscal que adelantó en la vigencia 2025 en cumplimiento de su misión y funciones, así como de los compromisos establecidos por el Gobierno Nacional a la entidad.

Objetivos específicos

1. Determinar si los estados financieros de la vigencia 2025 (SAE y FRISCO) están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera aplicable; si se encuentran libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error y emitir la opinión correspondiente.

2. Evaluar la ejecución del presupuesto de la vigencia 2025 y emitir la opinión correspondiente.

1.2. SUJETO DE CONTROL Y RESPONSABILIDAD

Sociedad de Activos Especiales S.A.S -SAE

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

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

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

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

financieros públicos y/o a través de cuentas especiales del Estado, y pagará el restante a la administradora del FRISCO, que destinará bajo los lineamientos del artículo 91 de la presente ley."

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

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

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

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

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

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

o el traslado de la propiedad del bien a la Nación, por orden de autoridad competente conforme a los procedimientos establecidos por la ley para tales fines".

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

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

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

El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO fue creado por la Ley 333 de 1996, derogada por la Ley 793 de 2002, modificada por la Ley 1453 de 2011, esta última derogada por la Ley 1708 de 2014.

La mencionada Ley 1708, define el FRISCO como una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la SAE, así como de las demás funciones administrativas que le sean delegadas por entidades titulares de las mismas, expedirá actos administrativos propiamente dichos sometidos al control de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Las destinaciones de los recursos que conforman el FRISCO fueron ampliadas por el artículo 210 de la Ley 2294 de 2023, entre otras de los activos del FRISCO se podrá transferir activos extintos bajo su administración a los beneficiarios que determine la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, Unidad Administrativa de Gestión y Restitución de Tierras - URT-, Unidad de Atención y Reparación Integral a Víctimas -UARIV-, Agencia para el Desarrollo Rural - ADR Servicio Educativo Nacional de Aprendizaje -SENA-, Agencia para la Reincorporación y Normalización - ARN-, Agencia para la Renovación del Territorio -ART-, de acuerdo con sus programas misionales.

Todos los costos y gastos que se deriven de la administración de los bienes del FRISCO, tales como saneamiento, custodia, vigilancia, conservación, mantenimiento, comercialización, así como de la obtención y verificación de la información relacionada con el estado físico, administrativo, jurídico y técnico de los mismos, serán con cargo a los recursos de la productividad de los bienes cuando estos se encuentren en dicho estado, y en caso contrario con cargo a los recursos del FRISCO, salvo lo previsto en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014. (Artículo 2.5.5.2.7. Costos y gastos de la administración de bienes del Decreto 2136 de 2015).

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias que le son imputables a los recursos y bienes del FRISCO, y atendiendo la naturaleza jurídica del mismo, el Administrador del FRISCO está habilitado para gestionar y pagar tales obligaciones con los recursos que genere

la administración de los bienes del FRISCO en virtud de sus facultades de administrador del mismo. (Artículo 2.5.5.2.8. Pago de obligaciones tributarias del FRISCO del Decreto 2136 de 2015).

El Consejo Nacional de Estupefacientes debe aprobar el rubro que se deberá provisionar para el pago gradual y progresivo de los pasivos del FRISCO, y este deberá ser incluido en el presupuesto anual del mismo, el cual deberá ser aprobado igualmente por el Consejo Nacional de Estupefacientes.

De conformidad con el Artículo 90 de la Ley 1708 de 2014 los recursos del Frisco tienen como objetivo fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad.

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

Es responsabilidad de la SAE el contenido de la información suministrada a la CGR, la presentación fiel de los estados financieros, de conformidad con el Régimen de Contabilidad Pública y las resoluciones aplicables emitidas por la Contaduría General de la Nación. Igualmente, la administración de la SAE es responsable por el control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material por fraude o error; así como, del contenido de la información suministrada a través del SIRECI, así como de la información entregada en desarrollo de la auditoría.

1.3. MARCO NORMATIVO FINANCIERO Y PRESUPUESTAL APLICABLE

- Constitución Política de Colombia de 1991.

LEYES

- Ley 57 de 1887. Código Civil Colombiano - Libro cuarto - De Las Obligaciones En General y de Los Contratos.
- Ley 87 de 1993. "Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones. En su totalidad".
- Ley 222 de 1995. "Por la cual se modifica el libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones." En su totalidad".

- Ley 610 del 15 de agosto de 2000. "Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías." En su totalidad.
- Ley 785 de 2002. "Por la cual se dictan disposiciones relacionadas con la administración de los bienes incautados en aplicación de las Leyes 30 de 1986 y 333 de 1996". Artículos 9 y 10.
- Ley 1116 de 2006. "Por la cual se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones"
- Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos" Art 13. Principios generales de la actividad contractual

para entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

- Ley 1258 de 2008. "Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada". En su totalidad.
- Ley 1314 de 2009. "Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información" En su totalidad.
- Ley 1474 de 2011. "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública." En su totalidad.
- Ley 1708 de 2014. código de extinción de dominio, en el artículo 90 se define al FRISCO como un fondo sin personería jurídica administrado por SAE SAS. En su totalidad.
- Ley 1727 de 2014. "Por medio de la cual se reforma el Código de Comercio" En su totalidad.
- Ley 1849 de 2017. "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 1708 de 2014 "Código de Extinción de Dominio" y se dictan otras disposiciones" En su totalidad.
- Ley 1952 de 2019. Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de
- Ley 2155 de 2021. Por medio de la cual se expide la Ley de inversión social y se dictan otras disposiciones". En su totalidad.
- Ley 2197 de 2022 "Por medio de la cual se dictan normas tendientes al fortalecimiento de la Seguridad Ciudadana y se dictan otras disposiciones" En su totalidad.
- Ley 2294 de 2023. "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"

DECRETOS

- Decreto 410 de 1971. "Por la cual se expide el código de comercio" Libro Primero, Titulo 1, Capitulo 1, Clasificación de los comerciantes. Libro Segundo, de las Sociedades Comerciales.
- Decreto Ley 111 de 1996. "Por el cual se compilan la Ley 38 de 1989, la Ley 179 de 1994 y la Ley 225 de 1995 que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto." Artículos 12 al 16.
- Decreto 115 de 1996. "Por el cual se establecen normas sobre la elaboración, conformación y ejecución de los presupuestos de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y de las Sociedades de Economía Mixta sujetas al régimen de aquellas, dedicadas a actividades no financieras"
- Decreto 1068 de 2015. "por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público" En su totalidad.
- Decreto 2136 de 2015. "Por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014. artículo 2.5.5.11.6." En su totalidad.
- Decreto 1787 de 2017. Por medio del cual se adiciona el Titulo 7 a la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, se modifica el artículo 2.5.1.10. del Decreto 1081 de 2015 y se dictan otras disposiciones. En su totalidad.
- Decreto 648 de 2017. Artículo 2.2.21.1.5 Comité Institucional de Coordinación de Control Interno.
- Decreto 1760 de 2019. "Por medio del cual se modifican y adicionan las disposiciones relacionadas con la administración de los bienes del Frisco de las que trata el Título 5 de la

Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público".

- Decreto 403 de 2020. "Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal", en su artículo "3. Principios de la vigilancia y el control fiscal", respecto a los principios aplicables al sujeto de control.
- Decreto 769 de 2023. "Por el cual se modifican los artículos 2.5.5.5. 1 y 2.5. 5.5.5 del Capítulo 5 del Título 5 de la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en relación con la Destinación Provisional de los bienes del Frisco". En su totalidad.
- Decreto 0199 de 2024. Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.
- Decreto 888 de 2025. Por medio del cual se reglamenta la transferencia de activos estratégicos administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A. S. a otras entidades públicas, para contribuir a la ejecución de las políticas públicas.
  Así mismo, en el Artículo 2 del citado Decreto se establece acerca de la "RESERVA TÉCNICA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SENTENCIAS POR IMPROCEDENCIA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO. La Sociedad de Activos Especiales SAS SAE, en el marco de lo establecido por el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, con los recursos que conforman la reserva técnica producto de la enajenación temprana, administrará dicha reserva a través de Depósitos del Tesoro, de acuerdo con lo establecido por el Decreto 1068 de 2015, modificado por el Decreto 1551 de 2024".

RESOLUCIONES

- Resolución 414 de 2014 proferida por la CGN. "Por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable para algunas empresas sujetas a su ámbito y se dictan otras disposiciones" aplicable a la SAE
- Resolución 269 de 2015 proferida por la SAE. "Por medio de la cual se crea el Comité Técnico de Bienes Muebles e Inmuebles de la Vicepresidencia de bienes muebles e inmuebles"
- Resolución No.533 de 2015 proferida por la CGN. "Por la cual se incorpora en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones"
- Resolución 005 de 2016 del Consejo nacional de Estupefacientes, en adelante CNE. "Por la cual se fijan las políticas para la administración del Fondo para la Rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado FRISCO".
- Resolución 006 de 2016 del CNE. "Por la cual se fijan las reglas para la elaboración y aprobación del presupuesto del Fondo para la rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO y se crea un Comité Técnico"
- Resolución 193 de 2016 de la CGN "Por la cual se incorpora, en los Procedimientos Transversales del Régimen de Contabilidad Pública, el Procedimiento para la evaluación del control interno contable."
- Resolución 10439 de 2018 proferida por la SAE. "Autorización de Enajenación Temprana"
- Resolución 167 del 14 de octubre de 2020 de la CGN: "Por la cual se modifica el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera del Marco Normativo para Entidades de Gobierno".

- Resolución 218 del 29 de diciembre de 2020: “Por la cual se modifican las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos del Marco Normativo para Entidades de Gobierno”.
- Resolución No. 079 de 2021 de la CGN “Por la cual se modifica el Catálogo General de Cuentas del Marco Normativo para Entidades de Gobierno; del Marco Normativo para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del Público; y del Marco Normativo para Empresas que Cotizan en el Mercado de Valores, o que Captan o Administran Ahorro del Público, en lo relativo al registro contable de los beneficios post empleo.”
- Resolución No. 07448 de 2021 proferida por la SAE. “Por la cual se inhabilita, modifica y se ordena crear unos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y se ordenan otras disposiciones”
- Resolución No. 356 2022 de la CGN, por la cual se incorpora, en los Procedimientos Transversales del Régimen del Contabilidad Pública, el Procedimiento para la preparación, presentación y publicación de los informes financieros y contables, que deban publicarse conforme a lo establecido en el numeral 37 del artículo 38 de la Ley 1952 de 2019.
- Resolución No. 340 de 2022 de la CGN, por la cual se modifica el Catálogo General de Cuentas del Marco Normativo para Entidades de Gobierno.
- Resolución No. 341 de 2022 de la CGN, por la cual se modifica el Catálogo General de Cuentas del Marco Normativo para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del Público.
- Resolución No 3 de 2023 del CNE. “Por la cual se aprueba el presupuesto del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO) para la vigencia fiscal 2024”
- Resolución No 114 de 2024 modificada por la Resolución 300 de 2024 proferidas por la SAE. “Por medio de la cual se conformó la Dirección de Control del Inventario”
- Resolución No 300 de 2024 proferida por la SAE. “Por medio de la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 114 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.”
- Resolución 332 de 2024 proferida por la SAE. “Por medio de la cual se reglamenta el Comité de Coordinación de control Interno de la Sociedad de Activos Especiales”
- Resolución 305 de 2024 proferida por la SAE. “Por medio de la cual se crean, adoptan Grupos Internos de Trabajo en la SAE S.A.S. y se establecen sus funciones".

MANUALES

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

METODOLOGÍA

- Metodología de Administración de los bienes del FRISCO en todas sus versiones. Durante la vigencia 2025 la Metodología de Administración de los bienes del FRISCO es objeto de ajustes. Con las versiones No 18 del 18 de febrero de 2025, No.19 el 24/10/2025, y 20, esta última expedida el 5/12/2025, siendo la vigente actualmente. Estas modificaciones están relacionadas con la recepción de los bienes del Frisco, el depósito provisional; el estimado de renta, la Disposición Anticipada de Activos Sociales y No Sociales con fines de aprovechamiento público o social, entre otros.

PROCEDIMIENTOS E INSTRUCTIVOS

- Procedimiento Elaboración Estudios Previos. P-BS1-024
- Procedimiento Modalidad mínima Cuantía. P-BS2-025 Versión 4
- Procedimiento Modalidad De Contratación Por Concurso Público Y Subasta Inversa. P-BS2-028 Versión 6
- Procedimiento Modalidad De Contratación Abreviada. P-BS2-029 Versión 2
- Procedimiento Modalidad De Contratación Directa. P-BS2-103 Versión 5
- Procedimiento Modalidad De Convocatoria Publica Conformación De Lista De Proveedores. P-BS2-181 Versión 2
- Procedimiento De Modificaciones Contractuales. P-BS2-207 Versión 1
- Procedimiento Cesión De Contrato. P-BS3-232 Versión 1
- Procedimiento De Ejecución Presupuestal. P-GF1-016 Versión 03
- Procedimiento De Registros Contables. P-GF2-058 Versión 3
- Procedimiento De Cierre Financiero De La Vigencia. P-GF1-057 Versión 1
- Procedimiento Para Pagos. PR-GF-004 Versión No. 08
- Procedimiento Elaboración del Presupuesto. P-GF1-015 V3
- Procedimiento Para Uso de Pólizas Y Fianzas De Contratos De Arrendamiento. Código: PR-GF-012 Versión No.05
- Procedimiento Pago Cumplimiento Orden Judicial. P-GJ1-161 Versión 3
- Procedimiento Comercialización De Semovientes Proceso De Comercialización. P-DF1-100-Versión No.09
- Procedimiento Para La Transferencia de Utilidades De Sociedades Al Frisco. PR-GS-007-Versión No.01.
- Procedimiento Para El Seguimiento Y Control De Destinación Provisional De Bienes Inmuebles No Sociales. Código: PR-DT-004 Versión No. 01
- Procedimiento Destinación Provisional De Bienes. PR-DT-002 versión 7
- Procedimiento de Recepción de Sociedades y/o establecimientos de comercio. P-RR1-252 - V1
- Procedimiento para el registro de activos. P-RR1-004 V6
- Procedimiento de preparación para la recepción de activos. P-RR1-005 V5
- Procedimiento venta masiva. PR-DF-003
- Procedimiento de avaluó de bienes. P-DP2-144 V3
- Procedimiento Enajenación Temprana. P-DP2-183 V2
- Procedimiento para Ingreso de los Activos Extintos al Sistema. P-DP2-053 V3
- Procedimiento para Devolución y Entrega de Activos. P-DF2-08 V11
- Procedimiento de mantenimiento de la Infraestructura Tecnológica. P-TE1-202 Versión 2.

- Procedimiento de mantenimiento de la Infraestructura Tecnológica. P-TE1-202 Versión 2
- Procedimiento Cesión De Contrato. P-BS3-232 Versión 1.
- Procedimiento para uso de pólizas y fianzas de contratos de arrendamiento. PR-GF-012 Versión No.05
- Instructivo para la selección de abogados externos y la asignación de acciones y/o procesos judiciales, extrajudiciales o administrativos. N-GJ1-096 Versión 1 - 10/07/2020
- Instructivo para el cálculo de destinaciones. N-GF1-079 Versión 2
- Instructivo para el registro contable desde la recepción de activos al inventario. N-GF2-082 Versión 3
- Instructivo Para El Registro Contable De Inversiones. N-GF2-085 Versión 1
- Instructivo Para El Registro Contable Del Contingente Judicial. IN-GF-004 - Versión No. 03
- Instructivo Para El Registro Contable Del Contingente Judicial. IN-GF-004 - Versión No. 03
- Instructivo enajenación Temprana de Bienes. N-DP2-058 Versión 2.

POLÍTICAS

- Política de Riesgos de la SAE. Versión No. 03
- Política De Inversiones. Versión No. 1 – 26 del mes de diciembre del 2023.

OTROS DOCUMENTOS

- Circular normativa 044 de 2017. Adopción del Reglamento Interno de Contratación.
- Memorando Respuesta 20241120006221 la CGN.
- Acta No. 031 del 17 de junio de 2020. Reforma Estatutos SAE.
- Protocolo comercialización inmuebles. Contrato Interadministrativo 011 de 2015.
- Contenido Plan De Austeridad Del Gasto 2024. Versión No. 01 – 23 de mayo del 2024
- Actas del Consejo Nacional de Estupefacientes.
- Actas de la Junta Directiva de SAE
- Actas de Comité de Contratación y demás que se ajusten a las necesidades del desarrollo de la Auditoría.
- Demás normas y Procedimientos aprobados por la Sociedades de Activos Especiales de acuerdo con los procesos misionales, estratégicos y de soporte adoptados por la Entidad con el Rediseño aprobado en el año 2024 por la Junta Directiva de la sociedad.

1.4. **RESPONSABILIDAD DE LA CGR**

La CGR realiza Auditoría Financiera-AF con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267[3] de la Constitución Política de Colombia, vigilando la gestión fiscal de la administración y de los fondos o bienes de la Nación. Así mismo, la CGR de acuerdo con el artículo 268[4] constitucional, tiene la atribución de revisar y fenecer las cuentas que deben llevar los responsables del erario.

[3] Artículo modificado por el artículo 1 del Acto Legislativo 04 de 2019
[4] Artículo modificado por el artículo 2 del Acto Legislativo 04 de 2019

La CGR ha llevado a cabo esta AF teniendo como soporte técnico conceptual las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores – ISSAI, emitidas por la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores - INTOSAI, según lo establecido en la Resolución Orgánica No 0012 de 2017, por la cual se adoptan principios, fundamentos y aspectos generales para las auditorías y la Guía de Auditoría Financiera – GAF.

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

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los valores y la información revelada por el sujeto de control. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros y cifras presupuestales, debido a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones, la CGR tiene en cuenta el control interno para la preparación y presentación de la información, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.

Esta auditoría, incluyó la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la SAE, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros y cifras presupuestales.

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

No obstante, es preciso indicar que entre el 10 de marzo y el 8 de abril, no hubo atención de las solicitudes de información del equipo auditor, por parte de SAE, debido a que, según informó la Entidad, en las respuestas a los requerimientos efectuados, *"…se presentó una contingencia tecnológica crítica en la infraestructura hiperconvergente de la SAE, la cual se originó por la ejecución de comandos de nivel privilegiado que afectaron la estabilidad del clúster institucional. Esta situación derivó en la indisponibilidad transitoria de sistemas de información y generó limitaciones operativas en procesos misionales como la administración de bienes, facturación, gestión contractual y gestión documental..."*.

De acuerdo con lo informado por la Entidad, *"…fue activado el Plan de Continuidad del Negocio y logró el restablecimiento progresivo de los servicios —asegurando la integridad de los datos mediante respaldos previos—, la persistencia de riesgos residuales en aplicativos específicos (…) y la indisponibilidad parcial de archivos históricos en la herramienta GLPI alteraron el flujo ordinario de entrega de información*…".

Por lo anterior, adicionalmente al no recibo de respuesta a los requerimientos efectuados en el período antes mencionado, los aplicativos como Seven ERP, SYGMA, entre otros, estuvieron disponibles para consulta y verificación de información, por parte del equipo auditor a partir del 16 de abril de 2026; situación que afectó el desarrollo normal de las actividades de auditoría en términos de oportunidad y dinámica de recolección de evidencias.

2. OPINION CONTABLE

2.1. OPINIÓN CONTABLE FRISCO:

FUNDAMENTOS OPINIÓN CONTABLE FONDO PARA LA REHABILITACIÒN, INVERSIÓN Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO

La Contraloría General de la República, en cumplimiento de sus competencias constitucionales y legales, practicó auditoría financiera a los Estados Financieros del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), con corte a 31 de diciembre de 2025.

La auditoría comprendió, entre otros procedimientos, la verificación selectiva de los registros contables asociados a las cuentas determinadas en la muestra de auditoría, la evaluación de la información contable y financiera reportada por el Fondo a través del aplicativo SIRECI de la CGR, la conciliación con los reportes generados en el aplicativo SEVEN y la comprobación del cumplimiento de los principios, normas técnicas y procedimientos del Marco Normativo para Entidades de Gobierno expedido por la Contaduría General de la Nación (CGN).

A continuación, se detallan las incorrecciones detectadas:

- Sobrestimación de la cuenta 1510 Mercancías en existencia por valor de $2.785.432.000, correspondiente al reconocimiento de un inmueble que carece de soporte jurídico vigente que determine su entrega o administración a favor del Fondo.
- Sobrestimación de la cuenta 8130 Bienes aprehendidos o incautados por valor de $5.176.133.159, asociada a bienes inmuebles que habían sido previamente devueltos, sin que se efectuara su oportuna información contable.

Adicionalmente, se evidenciaron las siguientes incertidumbres de carácter material:

- Cuenta 1227 Inversiones en controladas, respecto del cual se identificaron debilidades en la actualización, disponibilidad y calidad de la información financiera de las sociedades, lo cual impide obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para pronunciarse sobre su razonabilidad.
- Cuenta 1951 Propiedades de inversión, por la existencia de un inmueble no reconocido contablemente, aunado a la ausencia de información que permita su medición fiable, generando imposibilidad de cuantificar el efecto de la incorrección.
- 2790 Provisiones diversas, por falta de actualización de los procesos judiciales en el sistema EKOGUI, cual genera incertidumbre respecto al reconocimiento y medición de las provisiones, afectando la razonabilidad del saldo.

OPINIÓN CONTABLE FRISCO - OPINIÓN NEGATIVA

Resultado del examen correspondiente la CGR concluyó que sobre la base de la evidencia de auditoria obtenida y la respuesta del FONDO PARA LA REHABILITACIÒN, INVERSIÓN Y LUCHA

CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, los Estados Contables en su conjunto contienen incorrecciones materiales generalizadas por $7.961.565.159, citadas en el fundamento de la opinión.

En nuestra opinión, por lo expresado en el párrafo anterior, los estados financieros del FONDO PARA LA REHABILITACIÒN, INVERSIÓN Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO FRISCO, no presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera a 31 de diciembre de 2025 y los resultados de sus operaciones por el año que terminó en esta fecha, de conformidad con los principios y normas prescritas por las autoridades competentes y los principios de contabilidad universalmente aceptados o prescritos por el Contador General de la Nación

Como resultado de la evaluación integral de los Estados Financieros del Fondo a 31 de diciembre de 2025, la Contraloría General de la República emite una OPINIÓN NEGATIVA.

Lo anterior se fundamenta en la materialidad y generalización de las incorrecciones identificadas, así como en la existencia de incertidumbres materiales que afectan de manera significativa la razonabilidad de la información financiera, conforme a lo establecido en la Resolución Orgánica 0012 de 2017 y en la Guía de Auditoría Financiera (GAF) de la CGR.

En efecto, se determinaron dos (2) incorrecciones cuantificadas por un valor total de $7.961.565.159, las cuales superan en 9,1 veces la materialidad cuantitativa definida, aunado a la identificación de tres (3) incertidumbres materiales[5], lo que en conjunto impide concluir que los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera del Fondo, de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

2.2. OPINIÓN CONTABLE SAE:

FUNDAMENTOS OPINIÓN CONTABLE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES -SAE

La Contraloría General de la República, en cumplimiento de sus competencias constitucionales y legales, practicó auditoría financiera a los Estados Financieros de la Sociedad de Activos Especiales (SAE), con corte a 31 de diciembre de 2025.

Resultado del examen correspondiente, la CGR concluyó que sobre la base de la evidencia de auditoria obtenida y la respuesta de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES -SAE, los Estados Contables en su conjunto contienen incorrecciones materiales por $8.145.245.943, las cuales representan 6,03 veces la materialidad de planeación establecida para la auditoría. Dichas incorrecciones afectan la razonabilidad del Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2025.

[5] Teniendo en cuenta el instructivo de materialidad de la GAF de la CGR, y la materialidad cualitativa determinada en la fase planeación

La auditoría comprendió, entre otros procedimientos, la verificación selectiva de los registros contables asociados a las cuentas determinadas en la muestra de auditoría, la evaluación de la información contable y financiera reportada por SAE a través del aplicativo SIRECI de la CGR, la conciliación con los reportes generados en el aplicativo SEVEN y la comprobación del cumplimiento de los principios, normas técnicas y procedimientos de la Resolución 414 de 2014 por la Contaduría General de la Nación (CGN).

A continuación, se detallan las incorrecciones detectadas:

- Sobrestimación de la cuenta 1970 Licencias por valor de $183.680.784, derivada de la permanencia en registros contables de un intangible que, a la fecha de corte, ya había objeto de amortización total.
- Sobrestimación de la cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia por valor de $5.176.133.159, asociada a bienes inmuebles que habían sido previamente devueltos, sin que se efectuara su oportuna información contable.
- Sobrestimación de la cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia por valor de $2.785.432.000, asociada correspondiente al reconocimiento de un inmueble que carece de soporte jurídico vigente que determine su entrega o administración a favor del Fondo.

Adicionalmente, se evidenciaron las siguientes incertidumbres de carácter material:

- La 1990 Derechos de rembolso y la cuenta 2701 Provisiones por Litigios y demandas, por falta de actualización de los procesos judiciales en el sistema EKOGUI, cual genera incertidumbre respecto al reconocimiento y medición de las provisiones, afectando la razonabilidad del saldo
- Cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia, por la existencia de un inmueble no reconocido contablemente, aunado a la ausencia de información que permita su medición fiable, generando imposibilidad de cuantificar el efecto de la incorrección.
- Cuenta 9306 Bienes recibidos en custodia, respecto del cual se identificaron debilidades en la actualización, disponibilidad y calidad de la información financiera de las sociedades, lo cual impide obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para pronunciarse sobre su razonabilidad

OPINIÓN CONTABLE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE - OPINIÓN NEGATIVA

Como resultado de la evaluación integral de los Estados Financieros de SAE a 31 de diciembre de 2025, la Contraloría General de la República emite una OPINIÓN NEGATIVA.

Lo anterior se fundamenta en la materialidad y generalización de las incorrecciones identificadas, así como en la existencia de incertidumbres materiales que afectan de manera significativa la razonabilidad de la información financiera, conforme a lo establecido en la Resolución Orgánica 0012 de 2017 y en la Guía de Auditoría Financiera (GAF) de la CGR.

- En efecto, se determinaron tres (3) incorrecciones cuantificadas por un valor total de $8.145.245.943, las cuales superan en 6,03 veces la materialidad cuantitativa definida, aunado a la identificación de tres (4) incertidumbres materiales[6], lo que en conjunto impide concluir que los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de la SAE, de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

3. EVALUACION CONTROL INTERNO FINANCIERO

En concepto de la CGR el resultado de la evaluación de la efectividad de los controles de la SAE SAS y el FRISCO[7], por la vigencia 2025 que fueron evaluados de acuerdo a la Guía de Auditoría Financiera y el Formato 14 matriz de riesgos y controles, con respecto a la materialización de los riesgos identificados preliminarmente, obtuvo una calificación de 1.8, equivalente al nivel de **CON DEFICIENCIAS,** toda vez que se evidenciaron debilidades en los controles aplicados, que condujeron a la materialización de algunos de los riesgos identificados, por lo cual se configuraron los hallazgos de auditoría descritos en el presente informe; situaciones originadas en la falta de control y seguimiento efectivo a la administración de los activos, tanto por parte de la SAE, así como de los depositarios a cargo. Específicamente se determinó: a) Incumplimiento en la actualización de los procesos judiciales en eKogui; b) Valores patrimoniales reconocidos contablemente de las sociedades que integran las inversiones del Frisco, así como los reconocidos en la cuenta de bienes recibidos en custodia de la SAE, que no reflejan de manera razonable las variaciones patrimoniales ocurridos en la vigencia 2025; c) Inconsistencias en el inventario de activos (fuente de información de los estados financieros); d) Inmuebles en los cuales los ocupantes han venido explotando y usufructuado el bien público sin que la SAE, realice las acciones de su competencia, de manera efectiva para recuperar el inmueble y/o realizar la legalización de la ocupación, conllevando a la improductividad del mismo e ineficiencia en la administración de los bienes del estado; e) Falencias en el saneamiento contractual, manteniendo cánones de arrendamiento inferiores al valor del mercado, desaprovechando así el potencial de estos activos del Estado para la generación de ingresos; f) Reconocimiento y pago por concepto de intereses moratorios de impuesto Predial con cargo a la productividad del inmueble; g) Ejecución de pagos por servicios no recibidos en le ejecución del contrato 031 de 2022; h) Activos intangibles sin dar de baja en la contabilidad, pese a estar amortizados.

Tabla No. 1. Resultado de la Evaluación de Control Interno Financiero - GAF

[6] Teniendo en cuenta el instructivo de materialidad de la GAF de la CGR, y la materialidad cualitativa determinada en la fase planeación
[7] Se realizó en un solo ejercicio teniendo en cuenta que SAE es la administradora del FRISCO

CALIFICACIÓN GENERAL DEL DISEÑO DE CONTROL	**1,60**	**ADECUADO**	**CALIFICACIÓN TOTAL PROMEDIO RIESGO COMBINADO**	3,50	**MEDIO**	SUMATORIA Y PONDERACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL DISEÑO Y LA EFECTIVIDAD DEL CONTROL (90%)	**1,73**
Calificación del diseño de control Gestión Financiera y Contable	**1,83**	**ADECUADO**	Calificación riesgo combinado Gestión Financiera y Contable	4,00	**MEDIO**		
Calificación del diseño de control Gestión Presupuestal Contractual y del Gasto	**1,00**	**ADECUADO**	Calificación riesgo combinado Gestión Presupuestal, Contractual y del Gasto	2,00	**BAJO**		
RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN DE LOS COMPONENTES DE CONTROL INTERNO (10%)						**1**	**ADECUADO**
CALIFICACIÓN FINAL DEL CONTROL INTERNO FISCAL CONTABLE						**1,8**	**0,10**
CALIFICACION SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL INTERNO						**CON DEFICIENCIAS**	

Elaboró: Equipo auditor Fuente: formato 14 Matriz de Riesgos y Controles

4. OPINION SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO

4.1. OPINION PRESUPUESTAL SAE: RAZONABLE

En opinión de la CGR, la planeación, programación y ejecución del presupuesto de SAE para la vigencia 2025 es **RAZONABLE**; toda vez que, fue preparado y ejecutado en todos los aspectos materiales de conformidad con el marco normativo aplicable.

4.2. OPINION PRESUPUESTAL FRISCO: RAZONABLE

En opinión de la CGR, la planeación, programación y ejecución del presupuesto del FRISCO para la vigencia 2025 es **RAZONABLE**; toda vez que, fue preparado y ejecutado en todos los aspectos materiales de conformidad con el marco normativo aplicable.

5. FENECIMIENTO DE LA CUENTA

5.1. Sociedad de activos especiales SAE SAS

Con fundamento en la opinión NEGATIVA emitida por el ente de control sobre la razonabilidad de los estados financieros y la opinión RAZONABLE de la ejecución presupuestal, la Contraloría General de la República **NO FENECE** la cuenta fiscal rendida por Sociedad de Activos Especiales S.A.S por la vigencia fiscal 2025.

Tabla No. 2.

Fenecimiento de Cuenta Fiscal- SAE SAS Vigencia 2025

OPINION CONTABLE	OPINION PRESUPUESTAL
NEGATIVA	RAZONABLE
NO FENECE	

Elaboró: Equipo Auditor

La CGR verificó el cumplimiento de la rendición anual de la cuenta en el Sistema de Rendición Electrónico de la Cuenta e Informes y Otra Información - SIRECI por parte de la SAE. La información contable y presupuestal rendida en el aplicativo por parte de la SAE por la vigencia fiscal 2025, fue presentada en los plazos establecidos y se encuentra acorde con las funciones de la entidad; como resultado del examen realizado se evidenció inconsistencia en el contenido de la información rendida en el formato F9 (84 F9 RELACIÓN_DE_PROCESOS_JUDICIALES_(VER_3.0)), que no implica diferencias materiales.

6. ATENCIÓN SOLICITUDES CIUDADANAS

Durante el desarrollo de la presenta auditoría financiera se atendieron las siguientes solicitudes ciudadanas, emitiendo las respuestas correspondientes:

Tabla No. 3. Relación de solicitudes ciudadanas atendidas en la auditoría financiera a SAE, Vigencia 2025

Identificación SIPAR	Asunto	Resultado de la evaluación de fondo
Denuncia 2026-371306-82111-D	Presunta ausencia de un estudio de valoración idóneo y vigente que sustente el precio de venta, lo cual podría derivar en un escenario de subvaloración con afectación directa al patrimonio del FRISCO	Se evidenció que la operación vinculada al predio "La Unión" con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 230-124337 cumple con los estándares de trazabilidad documental, técnica y financiera exigidos para la gestión de bienes públicos. Dado que se ha comprobado la existencia de avalúos vigentes, la realidad de los flujos de pago y la legalidad de las autorizaciones administrativas.
Solicitud ciudadana 2026_364958_82111_SE	Presuntas irregularidades en el contrato No. 145 de 2023, *entre la SAE y la empresa Aseoemmanuel S.A.S.*	El objeto contractual y obligaciones específicas del contrato 145-2023 *(Suministro de insumos de cafetería, productos de aseo y alquiler de maquinaria para las sedes de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S)* no guardan relación con los hechos descritos en la solicitud ciudadana, en donde se indica que: "…*El propósito del contrato era designar a Aseoemmanuel como agente custodio de varios bienes inmuebles bajo la administración de la S.A.E. Sin embargo, el denunciante afirma que esta empresa estaría utilizando*

Identificación SIPAR	Asunto	Resultado de la evaluación de fondo
		dichos predios para fines privados, en aparente desviación del objeto contractual…"

Elaboró: Equipo auditor

7. EFECTIVIDAD DEL PLAN DE MEJORAMIENTO

De acuerdo con la información reportada en el SIRECI de la CGR, fueron evaluados 26 hallazgos con fecha máxima de vencimiento 31 de diciembre de 2025 asociados con el objeto de auditoría.

Para los 26 hallazgos evaluados, con base en la ejecución de los procedimientos de la auditoría financiera y aplicando el formato No 8 establecido en la Guía de auditoría financiera de la CGR sobre Efectividad del Plan de Mejoramiento, se obtuvo como resultado una calificación de 4% de efectividad y 96% de inefectividad, lo que ubica el Plan de Mejoramiento como: **INEFECTIVO**, con base en el resultado del desarrollo de los procedimientos de auditoría, toda vez que, las acciones no fueron efectivas porque se materializó nuevamente el riesgo para diecisiete (17) hallazgos; en ocho (8) hallazgos no se ejecutaron el total de las acciones del plan de mejoramiento propuestas, y para un (1) hallazgo sus acciones se cumplieron en su totalidad y no se presentaron hallazgos en la auditoría actual.

Tabla No. 4. Resultado efectividad del plan de mejoramiento

Codificación en el Plan de Mejoramiento de la Entidad	Hallazgo	Vigencia a la que corresponde el hallazgo	La acción de mejora fue EFECTIVA (SI/NO)?	Observaciones o comentarios del Equipo Auditor
11	*Impuestos Municipales (D - OI) Ineficiente gestión en el pago de los impuestos municipales por parte del depositario de la sociedad. Además de debilidades en el control, seguimiento y adopción de medidas preventivas y correctivas que le corresponden a la Sociedad de Activos Especiales – SAE.*	2015-2019	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en el Hallazgo 07
17	*Recaudos y Pagos en Efectivo Sociedad Turismo HANSA No se tiene implementado dentro del manual de políticas y procedimientos el manejo de los anticipos entregados a depositarios en efectivo; corriendo en un alto riesgo de pérdida, fraude, usos inadecuados y deterioro de su valor.*	2015-2019	SI	No se cumplieron todas las acciones propuestas: Cumplimiento del 50 por ciento de las acciones programadas en el 2025, relacionadas con capacitación y matriz de seguimiento a los administradores. Se evidencia la presentación, de listado de asistencia y socialización.
1	*Resultados sobre el contrato de arrendamiento No.4440 de los bienes inmueble 001-1044328, 001-1044266, 001-1044267, administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S*	2017-2023	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en el Hallazgo 03
31	*Recursos de la sociedad INVERSIONES INTEGRAL CI S.C.A. EN liquidación: Se evidencia que tienen contabilizada una cuenta por cobrar al FRISCO por valor de $ 4.314.296.657. La gerencia financiera certificó que los valores recaudados por venta de activos*	2018-2023	SI	No se cumplieron todas las acciones propuestas: Actas de mesas de trabajo al seguimiento del rembolso del dinero, pero sin evidencia del recaudo. Se

Codificación en el Plan de Mejoramiento de la Entidad	Hallazgo	Vigencia a la que corresponde el hallazgo	La acción de mejora fue EFECTIVA (SI/NO)?	Observaciones o comentarios del Equipo Auditor
	de la sociedad, de acuerdo con sus registros contables, son de $82.905.129; es decir tienen un pasivo para con la sociedad por este valor			concluye que la actividad no es eficaz, por ende, continua en el Plan de Mejoramiento para su reformulación. El hallazgo se mantiene
21	*FMI 080-6262 Iglesia No traslado de productividad al FRISCO por el depositario. SAE realizó juramento estimatorio para el inmueble; la CGR determina que el daño al patrimonio público art 6 de la Ley 610 de 2000, asciende aprox a $360.120.094, valor que puede aumentar de acuerdo a la acción iniciada por SAE en el proceso de rendición de cuentas con el depositario removido.*	2018	SI	No se cumplieron todas las acciones propuestas: Se encuentran actualizando los criterios de evaluación para reflejar de manera más precisa el cumplimiento de las obligaciones de los depositarios, incorporando nuevos parámetros y ajustando las métricas existentes para mejorar la evaluación del desempeño. Sin reporte de avances en la vigencia 2025. El hallazgo se mantiene
3	*Debilidades en los controles a las funciones de los depositarios provisionales; al seguimiento de los informes de gestión y rendición de cuentas y traslado de recursos en forma oportuna, en los Términos establecidos en la normatividad, generando un daño al Patrimonio Público en los Términos establecidos en el artículo 6 de la Ley 610 de 2000; por valor de $2.041.205.222.*	2018	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en los Hallazgos 3, 11, 13, 14, 17
4	*SAE dejó de recaudar productividad de los inmuebles administrados por el depositario NIT 800.040.295, cuantía $566.958.790 vigencias 2014 a 2019; no adelantó de forma oportuna las gestiones necesarias que garantizaran que la productividad de los inmuebles en proceso y extintos fueran consignados al FRISCO. Indebida admón del deposit incumpliendo el Art 2.5.5.6.6 del Dto 2136 de 2015.*	2018	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en los Hallazgos 3, 11, 13, 14, 17
5	*SAE dejó de recaudar $505.060.921, que corresponde a la productividad de los inmuebles en proceso, administrados por el depositario NIT 818.002.572, no realizó de forma oportuna, diligente y eficiente las gestiones necesarias que garantizaran que la productividad fuera consignada al FRISCO, incumplió el art 2.5.5.6.6 del Decreto 2136 de 2015.*	2018	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en los Hallazgos 3, 11, 13, 14, 17
6	*SAE dejó de recaudar $188.568.159, por productividad vigencias 2017 y 2018 de los inmuebles en proceso administrados por el depositario con cédula 89.008.967; SAE no adelantó de forma oportuna, diligente y eficiente gestiones para garantizar que el depositario consignara la productividad al FRISCO; incumpliendo los numerales 8 y 9 del Artículo 2.5.5.6.6 del Decreto 2136 de 2015.*	2018	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en los Hallazgos 3, 11, 13, 14, 17
15	*Pago Impuestos y otros Gravámenes Sociedad Consorcio Industrial Internacional S.A. (D)*	2021	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en los Hallazgos 11, 13, 14, 17

Codificación en el Plan de Mejoramiento de la Entidad	Hallazgo	Vigencia a la que corresponde el hallazgo	La acción de mejora fue EFECTIVA (SI/NO)?	Observaciones o comentarios del Equipo Auditor
11	*Pérdida de recursos e ingresos de activos a la SAE dado a la falta de gestiones de cobro al arrendatario, además de no tomar las acciones pertinentes para la recuperación del bien inmueble.*	2022	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en los Hallazgo 03, 12, 13, 17
13	*En la información recibida mediante correo electrónico en fecha 23 de marzo de 2023, se evidencia que la Sociedad de Activos Especiales realizó el pago por valor de $4.746.867.209 a 157 depositarios provisionales, sin la previa verificación de cumplimiento de funciones y pólizas de cumplimiento de cada depositario como lo establece el procedimiento*	2022	SI	Se encuentran rediseñando el módulo de visitas en el sistema para incorporar un botón de validación de documentos, que permita a las Direcciones Territoriales gestionar y validar los documentos entregados por los depositarios de manera eficiente. Avance de las acciones el 40 por ciento.
16	*Se evidencian que el folio matrícula inmobiliaria No. 370-394860 18 de marzo de 2022 por valor de $7.250.000, que a la fecha no le han realizado la actualización del canon de arrendamiento.*	2022	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en los Hallazgo 07, 12
18	*Se evidenció que se enajenaron 3 bienes inmuebles con folio de matrícula: 157-26661,50N-1051385,50C-1335013, por debajo del avalúo catastral, por un valor de $93.292.753, haciendo caso omiso al procedimiento establecido en la "Metodología de Administración de Bienes en el punto 2.3.1 Precio Base de Venta".*	2022	SI	La evidencia presentada permite concluir que la actividad no es eficaz, dado que no subsana la causa o raíz del hallazgo. Se propone reformulación del Plan de Mejoramiento. No presenta avance respecto al anterior semestre
13	*No ejecución para el 2023 del Contrato 047 del 2022, debido a que, revisada la información de las reservas de la vigencia 2023, no se han ejecutado los recursos*	2023	SI	No hay cumplimiento de acciones en el segundo semestre del 2025
16	*Ejecución Presupuestal de Gastos FRISCO y SAE, Saldos sin ejecutar que representan el 5.38% del total del presupuesto de gastos FRISCO, que equivalen a $517.301.251.412 y en el presupuesto de SAE gastos sin ejecutar por $4.908.696.205, que representan el 5.78% del presupuesto de gastos de SAE.*	2023	NO	"Acciones Efectivas:
19	*Perdida de partes de vehículos administrados por la SAE y a cargo de la unión temporal Almagrario en virtud del contrato 069-2019*	2023	SI	Se capacitaron a los líderes que tienen a cargo la ejecución presupuestal. Reporte de lista de asistencia a capacitaciones."
24	*Entrega de un lote número matriz 10113932022223-001, a título gratuito a la Alcaldía de Medellín, que, a pesar de contar Resolución de entrega del año 2021, continúa haciendo parte de la cuenta de Propiedad Planta y Equipo del FRISCO al 31 de diciembre de 2023.*	2023	SI	Sin reporte de evidencias, en la contratación del seguro, que contemplen multas en caso de perdidas. El hallazgo continúa en el plan de mejoramiento.
25	*Sobrestimación por valor de $4.352.029.242 en la cuenta 151098 Inventarios Bienes Declarados a Favor de la Nación, situación que subestimó el resultado del ejercicio, por cuanto se trató de*	2023	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en el Hallazgo 02

Codificación en el Plan de Mejoramiento de la Entidad	Hallazgo	Vigencia a la que corresponde el hallazgo	La acción de mejora fue EFECTIVA (SI/NO)?	Observaciones o comentarios del Equipo Auditor
	ventas materializadas no contabilizadas durante la vigencia 2023.			
33	*Los inmuebles administrados con FMI 370-747318 y 370-25995 Regional Sur – SAE fueron enajenados al distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Cali, sin embargo, no se encontraban descargados del inventario*	2023	SI	No se cumple con la actividad programada, dado que, no aporta la matriz de seguimiento con cortes mensuales. No presenta avance respecto al anterior. Continúa en el Plan de Mejoramiento
40	*Pago de intereses moratorios en sentencias judiciales, no se justificó el cumplimiento y pago excesivamente tardío de cada una de las sentencias, que finalmente se materializo en el pago de intereses moratorios, que para el caso del proceso ejecutivo fue de diez veces mayor al capital de la obligación.*	2023	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en el Hallazgo 02
42	*subestimación de la cuenta 2701- LITIGIOS Y DEMANDAS por valor de $10.011.984.334, dado que se está dejando de registrar la provisión que corresponde a los 62 procesos con alta probabilidad de pérdida para la Entidad y que en caso de que sean resueltos generaran una obligación de desembolso que la Entidad no ha presupuestado, afectando sus Estados Financieros y su flujo de caja.*	2023	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en el Hallazgo 18
6	*No se adelantaron las gestiones entre los grupos de trabajo internos involucrados, para realizar la descarga del inmueble 040-363786 por orden de devolución.*	2023	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en el Hallazgo 01
11	*Falencias en la ejecución a tiempo de las gestiones necesarias para la recuperación o saneamiento de los inmuebles que están ocupados irregularmente, sin mostrar acciones por parte de la Entidad para su recuperación y/o productividad comercial.*	2024	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en el Hallazgo 06
1	*Provisión Procesos Judiciales Frisco: Para el Proceso No. 11001310300720180044500, con calificación de probabilidad de perdida Alta, en el cual presenta la calidad de demandado, se evidenció que la entidad no registro valor de provisión contable en la cuenta 2790 Provisiones diversas*	2024	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en los Hallazgo 07, 09, 12, 17, 19
8	*En relación con la determinación del valor patrimonial neto a 31 de diciembre de 2024, de la sociedad se encuentran los Estados Financieros a corte 30 de septiembre de 2024, mismos que corresponden a los últimos estados validados según el aplicativo SIGMA SAE.*	2024	SI	Hallazgo persiste en la auditoría actual en el Hallazgo 01

Fuente: ACP5 Formato No. 8 Elaboró: Equipo Auditor CGR

8. FORMULARIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS INSTITUCIONALES DE DISCAPACIDAD, GÉNERO Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Como resultado de la verificación adelantada a la información diligenciada por la SAE en los formularios dispuestos por el Despacho del Señor Vicecontralor para evaluar las Políticas

Institucionales de Discapacidad, Género y Rendición de Cuentas, y teniendo en cuenta los soportes suministrados por la Entidad, el equipo auditor concluye lo siguiente:

La Sociedad de Activos Especiales (SAE) demuestra un desempeño satisfactorio y consistente en su componente de Rendición de Cuentas, habiendo ejecutado el 100 % de las actividades planificadas. Para este propósito, la entidad destinó aproximadamente $11,5 millones de pesos en el desarrollo de espacios de participación ciudadana, logrando convocar a 80 personas de manera presencial y 834 de forma virtual, incluyendo a grupos poblacionales de especial protección. Aunque evidencia un cumplimiento normativo adecuado y cuenta con un portal web accesible, se identificó como principal oportunidad de mejora la necesidad de integrarse a los nodos del Sistema Nacional de Rendición de Cuentas y apropiar formalmente la estrategia educomunicativa del DAFP.

En materia de equidad de género, la SAE logró un avance significativo al adoptar el 27 de noviembre de 2025 su Política de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), la cual fue construida de manera participativa y beneficia a sus 1.012 servidores públicos. La composición de su personal refleja este enfoque plural, contando con 563 mujeres y 51 personas que se reconocen con identidades de género diversas. A pesar de haber consolidado un marco normativo sólido con cobertura total, el principal reto actual de la entidad es materializar la fase de implementación mediante la asignación de recursos específicos, la ejecución de acciones operativas y la evaluación de sus impactos.

Finalmente, respecto a la política pública de discapacidad, la entidad se encuentra en una etapa inicial al no contar todavía con una política institucional específica ni con la participación directa de esta población para su formulación. No obstante, la SAE ha implementado acciones prácticas enfocadas en la accesibilidad, destacándose una inversión anual de aproximadamente $65.000.000 en un contrato de intérprete de Lengua de Señas Colombiana con FENASCOL. En la actualidad, la entidad vincula laboralmente a 9 personas con discapacidad (auditiva y física), por lo que su mayor desafío radica en formalizar una estrategia integral que permita aumentar este bajo porcentaje de empleabilidad y articularse adecuadamente con los lineamientos de la política pública nacional.

9. RELACION DE HALLAZGOS

Como resultado de la AF adelantada a la SAE se determinaron diecisiete (17) hallazgos administrativos, de los cuales, cinco (5) tienen incidencia disciplinaria y uno se configura como IP por valor de $1.120.529.856 m/cte.

Tabla No. 5. Relación de hallazgos

No Hallazgo	Nombre	D	IP
1	COH_2026_2026-1-AU-FI - Actualización en el sistema EKOGUI		
2	COH_1922_2026-1-AU-FI - Intereses por Impuesto Predial	X	X[8]

[8] Por valor de $1.120.529.856

No Hallazgo	Nombre	D	IP
3	COH_2110_2026-1-AU-FI - Inmueble FMI 50N-114592 Ocupación irregular	X	
4	COH_1743_2026-1-AU-FI - Inmueble FMI 50N-255433		
5	COH_1926_2026-1-AU-FI - Activos Intangibles - Amortización total		
6	COH_1757_2026-1-AU-FI - Devolución de Inmuebles		
7	COH_2281_2026-1-AU-FI - Inmuebles con FMI 50N-410700 y otros	X	
8	COH_1844_2026-1-AU-FI - Inmueble identificado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-690289		
9	COH_2209_2026-1-AU-FI - FMI 001-301259 Ocupación irregular	X	
10	COH_1934_2026-1-AU-FI - Pagos Contrato 031 de 2022	X	
11	COH_2024_2026-1-AU-FI - Documentación Sociedad con NIT 900466072		
12	COH_2481_2026-1-AU-FI - Saneamiento contractual Inmuebles con FMI 50N-238959 y 50N-44041		
13	COH_2027_2026-1-AU-FI - Avalúos y Estimación de Renta de inmuebles sociales		
14	COH_1837_2026-1-AU-FI - Valor Patrimonial Sociedades		
15	COH_2529_2026-1-AU-FI - Ocupación Irregular Inmuebles con FMI 50C-714524 y FMI 50C-411267		
16	COH_2489_2026-1-AU-FI - Reporte Procesos Judiciales Aplicativo SIRECI		
17	COH_2029_2026-1-AU-FI - FMI 370-164589 Ocupación irregular		

Elaboró: Equipo auditor CGR

10. PLAN DE MEJORAMIENTO

En cumplimiento de lo previsto en la Resolución Orgánica No.073 del 29 de enero de 2026 de la CGR, la SAE, deberá elaborar y/o ajustar el Plan de Mejoramiento que se encuentra vigente, con acciones y metas de tipo correctivo y/o preventivo, dirigidas a subsanar las causas administrativas que dieron origen a los hallazgos identificados por la CGR, como resultado del proceso auditor y que hacen parte de este informe. Por lo tanto, la SAE debe registrar dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo del mismo, el plan de mejoramiento actualizado, en el aplicativo Sistema de Rendición Electrónica de Cuentas e Informes (SIRECI): soporte_sireci@contraloria.gov.co, con copia a: jenny.prieto@contraloria.gov.co

La CGR evaluará la efectividad de las acciones emprendidas por las entidades para eliminar las causas de los hallazgos detectados en esta auditoría, según lo establecido en la resolución orgánica que reglamenta el proceso y la Guía de auditoría aplicable.

Atentamente,

HÉCTOR MARIO LONDOÑO RÍOS
Contralor Delegado para la Gestión Pública e

Instituciones Financieras

Aprobó: CES, Acta No 25 del 21 de mayo de 2026

Revisó: Fredy Antonio Blanco Cuesta - Director de Vigilancia Fiscal
Willian Torres Quevedo – Supervisor

Elaboró: Equipo Auditor CGR

Leonor Estela Burbano Burbano – Líder de auditoría
Andrea Zorro Blanco
Yamile Quintero Meza
Luis Antonio Ramírez Ocoró
Gladys Mayerli García Ortegón
Andrea Carolina Echeverria Macías
Keith Juliana Suaza López
Jorge Luis Arias Barrera
Andrés Sánchez Giraldo
Doris Stella Hernández Maestre
Carlos Manuel Ramírez Acosta

11. ANEXO No. 1. HALLAZGOS

11.1. **Hallazgo No. 01. Actualización en el sistema EKOGUI** [9]

El numeral 5 del artículo 2.2.3.4.1.10 del Decreto 1069 de 2015 establece:

"Artículo 2.2.3.4.1.10: Responsabilidades del rol de abogados(as) que representen a la entidad en eKOGUI, *Le corresponde a los(as) abogados(as) que representen a la entidad frente al Sistema Único de Gestión e Información de la Actividad Litigiosa del Estado -eKOGUI:*

(…)

5. Calificar el riesgo en cada uno de los procesos judiciales y trámites arbitrales a su cargo con una periodicidad no superior a seis (6) meses, así como cada vez que se profiera una sentencia judicial o laudo arbitral en estos, de conformidad con la metodología que determine la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado.

6. Incorporar el valor de provisión contable de los procesos judiciales o tramites arbitrales a su cargo con una periodicidad no superior a seis (6) meses, así como cada vez que se profiera una sentencia judicial o laudo arbitral en el proceso, de conformidad con la metodología que se establezca para tal fin."

El Instructivo del 13 de febrero de 2025 de SAE – FRISCO *"IN-GJ-006_V02 Identificación del contingente judicial"*, establece expresamente que:

"Todas las acciones definidas en este instructivo deberán estar alineadas en concordancia con la Resolución 431 de 2023, en la cual se adopta una metodología de reconocido valor técnico para el cálculo de la provisión contable de los procesos judiciales, conciliaciones extrajudiciales y trámites arbitrales en contra de la entidad."

La Resolución No 431 del 28 de julio de 2023 de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado "*Por la cual se adopta una metodología de reconocido valor técnico para el cálculo de la obligación contingente de los procesos judiciales, conciliaciones extrajudiciales y trámites arbitrales que se adelanten contra la entidad y deban ser registrados en el sistema Ekogui"*, dispone:

"CAPÍTULO III CALIFICACIÓN DEL RIESGO PROCESAL Y OBLIGACIÓN CONTINGENTE DE PROCESOS JUDICIALES

Artículo 7°. Metodología para el cálculo de la obligación contingente de procesos judiciales.
(…)

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

A partir de la revisión de la muestra de auditoría relacionada con las cuentas contables 2701 (Provisiones por litigios y demandas de la Sociedad de Activos Especiales) y 2790 (Provisiones

[9] Código APA - COH_2026_2026-1-AU-FI

diversas del FRISCO), este ente de control observó incumplimiento, en 12 de los 17 procesos analizados, del criterio definido en la Metodología Para El Cálculo De La Obligación Contingente, que exige actualizar en el Sistema Único de Gestión e Información Litigiosa –EKOGUI–, con una periodicidad no superior a 6 meses, tanto el nivel de riesgo como la provisión contable. Los procesos se relacionan a continuación:

Tabla No. 6. Procesos judiciales no actualizados

Cifras en pesos

Número Ekogui	Código único del proceso	Probabilidad de perder el caso	Valor Provisión Contable	Fecha de última actualización
426222	25000232600020060181001.	ALTA	$ 1.179.773.486,00	23/03/2025
396691	76001310301520110047800.	ALTA	$ 246.999.042,00	
405463	11001310303520040051700.	ALTA	$ -	
407943	76001310301420090050500.	ALTA	$ 151.567.726,00	
408073	76001400302320090097200.	ALTA	$ 152.175.550,00	
408419	88001408900220040012600.	ALTA	$ 608.648.398,00	
408707	76001400301220130026500.	ALTA	$ 32.949.666,00	
408729	11001400301620120016000.	ALTA	$ 7.697.386,00	
409039	05001400301720060041500.	ALTA	$ 28.305.995,00	
409150	13001400300420100078100.	ALTA	$ 40.019.010,00	
1127497	11001310502520160011300.	ALTA	$ 161.178.506,00	01/02/2025
2190503	11001310503320200012800.	ALTA	$ 175.973.338,00	27/02/2025

Fuente: SAE – FRISCO Elaboró: Equipo auditor CGR

Lo anterior se presentó por debilidad de control interno en la Oficina Jurídica en cuanto a la revisión, análisis y validación de la información que soporta el sistema.

Esta situación compromete de manera significativa la razonabilidad, confiabilidad y adecuada revelación de la información financiera, al generar incertidumbre sobre los saldos registrados en las cuentas 2790 – Provisiones diversas y 5373 – Gasto por provisiones diversas correspondientes al FRISCO, así como en las cuentas 2701 – Provisiones por litigios y demandas, 5368 – Gasto por provisiones de litigios, 1990 – Derechos de reembolso y 4808 – Ingresos diversos por derechos de reembolso de los estados Financieros de la SAE.

Esta debilidad impacta negativamente el presupuesto proyectado, al afectar la oportunidad, suficiencia y rigor técnico de la planeación presupuestal requerida para afrontar eventuales fallos adversos. En consecuencia, se incrementa el riesgo de decisiones sesgadas en materia de gestión financiera y administración del riesgo litigioso, limitando la capacidad de la entidad para anticipar y mitigar contingencias de carácter jurídico y económico.

Respuesta de la entidad:

Mediante Respuesta al oficio con radicado 2026EE0075488, radicada bajo el código 2026ER0092535 de fecha 22 de abril de 2026 y oficio radicado de la SAE bajo el Número 20261080070751 de similar fecha, la Sociedad de Activos Especiales manifestó:

"De conformidad con la información suministrada por la Dirección de Asuntos Legales Misionales y frente a la observación presentada se informa que, los procesos judiciales objeto de la muestra, al

momento de su registro inicial y su correspondiente calificación respecto de las provisiones del capital de las demandas cuya probabilidad de pérdida es alta, se efectuó su proyección para el cumplimiento de la sentencia dado el caso, y las variaciones corresponden a montos de indexación que son de manejo durante la vigencia en la que se llegue a configurar la hipótesis de pago.
Así las cosas, teniendo en cuenta que, los valores del contingente no presentarían mayor variación cada seis meses, la SAE S.A.S. no realizó la calificación de los procesos judiciales objeto de la muestra durante el periodo analizado, pero si en un periodo no mayor a un año."

Análisis de la Respuesta:

Para el análisis de la respuesta presentada por la entidad se debe tener en cuenta que el argumento de la SAE no desvirtúa el incumplimiento normativo identificado por el equipo auditor. La entidad justifica la falta de gestión en los doce (12) procesos objeto de observación, indicando que los valores no presentan variaciones significativas cada seis meses y que por ello realizaron las actualizaciones en periodos de un año. Sin embargo, la norma establecida en el numeral 5 del artículo 2.2.3.4.1.10 del Decreto 1069 de 2015 es imperativa y no deja a discreción de la entidad la periodicidad de la calificación del riesgo.

El mandato legal exige expresamente que esta gestión se realice con una frecuencia no superior a seis meses independientemente de si existen cambios en el estado del proceso o en los montos de indexación. La Resolución 431 de 2023 de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado refuerza esta obligación al disponer que el apoderado debe actualizar la obligación contingente en el sistema EKOGUI en termino semestral. La omisión de este deber por parte de la Oficina Jurídica de la SAE confirma una debilidad en el control interno y en la validación de la información que soporta los estados financieros. Esta situación genera incertidumbre sobre la razonabilidad y confiabilidad de las cuentas de provisiones y gastos del FRISCO y de la propia SAE afectando la transparencia en la revelación de la información financiera. Por lo tanto, el hecho de que la entidad considere suficiente una actualización anual constituye una inobservancia directa de los criterios definidos en la metodología para el cálculo de la obligación contingente y del propio instructivo interno IN-GJ-006_V02.

Teniendo en cuenta la respuesta de la entidad, el equipo auditor concluye que los argumentos presentados no desvirtúan lo observado por la CGR y se configura como hallazgo de auditoría en los términos en que fue comunicado.

11.2. **Hallazgo No. 02. Intereses por Impuesto Predial (D, IP)**[10]

Ley 785 de 2002 (Por la cual se dictan disposiciones relacionadas con la administración de los bienes incautados en aplicación de las Leyes 30 de 1986 y 333 de 1996)

(…) *"Artículo 9o. Régimen tributario. Los impuestos sobre los bienes que se encuentran en administración o a favor del Frisco no causan intereses remuneratorios ni moratorios durante el proceso de extinción de dominio, y en ese lapso se suspenderá el término para iniciar o proseguir los procesos de jurisdicción*

[10] Código APA - COH_1922_2026-1-AU-FI

coactiva. Declarada la extinción de dominio, y una vez enajenados los bienes, se cancelará el valor tributario pendiente por pagar con cargo al producto de la venta, incluyendo el pago de obligaciones tributarias causadas con anterioridad a la incautación del bien."

El Decreto 2136 de noviembre 4 de 2015, *"Por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014".*, dispone:

"(…) *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 2.5.5.6.6. 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 (…)*

2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes."

El Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público

(…) artículo 2.5.5.2.8: Pago de obligaciones tributarias del Frisco. Para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias que le son imputables a los recursos y bienes del Frisco, y atendiendo la naturaleza jurídica del mismo, el Administrador del Frisco está habilitado para gestionar y pagar tales obligaciones con los recursos que genere la administración de los bienes del Frisco, en virtud de sus facultades de administrador del mismo. (Art. 1, Decreto 2136 de 2015).

La Ley 610 de 2000, "Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías", señala:

"(…) Artículo 3°. Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.

Artículo 4. La responsabilidad fiscal tiene por objeto el resarcimiento de los daños ocasionados al patrimonio público como consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de quienes realizan gestión fiscal o de servidores públicos o particulares que participen, concurran, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción de los mismos, mediante el pago de una indemnización pecuniaria que compense el perjuicio sufrido por la respectiva entidad estatal. Para el establecimiento de responsabilidad fiscal en cada caso, se tendrá en cuenta el cumplimiento de los principios rectores de la función administrativa y de la gestión fiscal.

(…)

Artículo 6°. Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, 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 los órganos de control fiscal. Dicho daño podrá ocasionarse como consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de quienes realizan gestión fiscal o de servidores públicos o particulares que participen, concurran, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción del mismo."

Resolución No. de 2025 expedida por la Sociedad de Activos Especiales, "Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 114 de 2024, modificada y adicionada por la Resolución 300 de 2024 de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S." La suscrita Presidenta de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., señala:

"(…) ARTÍCULO TERCERO. Modifíquese el artículo vigésimo segundo Resolución No. 114 de 2024, modificado por la Resolución No. 300 de 2024, el cual quedará así:

"ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. Funciones de las Direcciones Territoriales. Son funciones de la Dirección Territorial las siguientes:

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 tributario y físico, de los activos puestos a disposición de la Sociedad, logrando su disponibilidad garantizando la productividad de los activos; y presentar dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, un informe de acreencias tributarias de cada uno de los activos ubicados en la Dirección Territorial.

(…) 4. Apoyar el proceso de seguimiento a la gestión de los Depositarios Provisionales de conformidad con los lineamientos establecidos por la SAE S.A.S. (…)"

El Procedimiento de Investigación y pago de pasivos de activos Proceso Disposición Temporal de Activos no sociales Versión N. 02 vigencia desde 07/02/2024, establece:

(…) "1.5 Lineamientos Operativos: 1.5.1 Régimen legal del saneamiento de pasivos Se debe tener en cuenta el artículo 9 de la Ley 785 de 2002, el cual fue modificado por el artículo 54 de la Ley 1849 de 2017, establece lo siguiente: Artículo 9°. Régimen Tributario. Los impuestos sobre los bienes que se encuentran bajo administración de la Dirección Nacional de Estupefacientes no causan intereses remuneratorios ni moratorios durante el proceso de extinción de dominio, y en ese lapso se suspenderá el término para iniciar o proseguir los procesos de jurisdicción coactiva. Declarada la extinción de dominio, y una vez enajenados los bienes, se cancelará el valor tributario pendiente por pagar con cargo al producto de la venta. En ningún

caso el Estado asumirá el pago de obligaciones tributarias causadas con anterioridad a la incautación del bien. Nota: Este art. mantiene su vigencia por el art. 218, Ley 1708 de 2014.

Teniendo en cuenta la normatividad aplicable al pago de obligaciones a cargo del FRISCO, es importante precisar el marco conceptual y categorías de bienes. Es así como el artículo 2.5.5.1.2, del Decreto 1068 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 1760 de 2019, los define de la siguiente manera:

"Bienes del FRISCO. Son aquellos bienes sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia en firme. También se entenderán como bienes del FRISCO aquellos sobre los cuales se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, así como, los dineros producto de la enajenación temprana y de los recursos que generen los bienes productivos en procesos de extinción de dominio, al igual que los bienes en comiso entregados y administrados antes de la entrada en vigencia de la Ley 1615 de 2013. Para los fines de este título se hará referencia de los bienes descritos como bienes del FRISCO.

Bienes Improductivos. Para los fines de este título, son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento.

Bienes Productivos. Son aquellos que generan recursos suficientes para el pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien".

(…) Pág. 6. Sin embargo, los pagos de pasivos y saneamientos que exceden la productividad acumulada, o ante la carencia de esta, pueden ser procedentes cuando se cumplan las condiciones normativas previstas para ello. Así, el artículo 2.5.5.2.7 del Decreto 1068 de 2015 determina que:

"Todos los costos y gastos que se deriven de la administración de los bienes del Frisco, tales como saneamiento, custodia, vigilancia, conservación, mantenimiento, comercialización, así como de la obtención y verificación de la información relacionada con el estado físico, administrativo, jurídico y técnico de los mismos, serán con cargo a los recursos de la productividad de los bienes cuando estos se encuentren en dicho estado, y en caso contrario con cargo a los recursos del Frisco, salvo lo previsto en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014".

Seguidamente, el artículo 2.5.5.2.8 del Decreto 1068 de 2015 señala que:

"Para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias que le son imputables a los recursos y bienes del Frisco, y atendiendo la naturaleza jurídica del mismo, el Administrador del Frisco está habilitado para gestionar y pagar tales obligaciones con los recursos que genere la administración de los bienes del Frisco, en virtud de sus facultades de administrador del mismo".

(...) Pag.6" Es decir, con el fin de propender por la debida administración, conservación, mantenimiento, cumplimiento de obligaciones tributarias, y gestión de ventas, entre otros, es posible efectuar un análisis, por ejemplo, entre el gasto y la necesidad que presente el activo, para que se puedan realizar saneamientos e intervenciones a pesar de que el activo no registre productividad. Es importante señalar que cuando estos gastos se generen con recursos directamente del FRISCO, ***se constituye como un pasivo a favor de este, y en consecuencia una vez el activo sea productivo*** *o se produzca la enajenación de este, dichos*

valores deberán ser reintegrados. Similarmente, según corresponda, podrá ejercerse la facultad de constituir como deudor del FRISCO a terceros.

Mediante el requerimiento de la Contraloría General de la República CGR No. 2026EE0036806 del 23 de febrero de 2026, se solicitó a la SAE información concerniente a los intereses por mora impuesto predial 3.1. Declaraciones tributarias presentadas; 3.2. Recibos oficiales de pago u otros formatos); 3.3. Historial de obligaciones y vencimientos: Calendario tributario aplicable al periodo cancelado de cada municipio; 3.4. Evidencia del cálculo de intereses: cálculo interno (en Excel, sistema contable, etc), o Cálculo generado por la Administración Tributaria; 3.5. Libro auxiliares contable de impuestos por pagar y gastos por sanciones e intereses donde se evidencien los intereses de la muestra; 3.6. Informar si hubo requerimientos, liquidaciones oficiales o visitas de fiscalización tributaria previos al pago de estos intereses; 3.7. Soportes de las autorizaciones por parte de la entidad para el pago de los intereses.

Revisada la información remitida por la entidad, y, con base en la muestra seleccionada se pudo evidenciar los siguientes casos:

Tabla No. 7. Pagos Realizados por Concepto de Interés moratorio en Impuesto Predial

(Cifras en pesos)

No.	TERCERO	VALOR PAGADO	VALOR DE PRODUCTIVIDAD	FECHA DE PAGO	CONCEPTO
1	**ALCALDIA DE PURIFICACION**	128.662.222,00	636.333.684,00	22/12/2025	CASO 28027 VIG 2025 PAGO DE IMPUESTO PREDIAL SE DEBE REALIZAR TRA170NSFERENCIA A LA CUENTA AHORRO …
2	**MUNICIPIO DE BUGA**	86.981.355,00	3.741.962.873,00	27/06/2025	PAGO DE IMPUESTO PREDIAL CON CARGO A LA PRODUCTIVIDAD DE CADA PREDIO CASO 26058
3	**BOGOTA DISTRITO CAPITAL (SE UNIFICO CON EL VALOR DE LA CASILLA 9)**	219.832.145,00	5.987.862.602,00	31/03/2025 11/07/2025 30/07/2025 10/09/2025	PAGO DE IMPUESTOS PREDIALES DE LAS VIGENCIAS 2012-20132-2014-2015-2016-2017-2018-2019, 2020-2021-2022-2023-2024-2025
4	**ALCALDIA DE CHIA**	685.054.134,00	171.012.267	25/02/2025	CASO 24729 VIG 2025 PAGO DE IMPUESTOS PREDIALES DE LAS VIGENCIAS, 1996 AL 2024 INMUEBLE 50N-251602, 50N-153572,
	Total valor pagado	**1.120.529.856,00**	**10.537.171.426**		

Elaboró: Equipo auditor Fuente: Información suministrada por la SAE

A continuación, se detalla cada uno de los casos relacionados en la tabla anterior:

Alcaldía Municipio de Purificación Tolima: Corresponde a 4 predios con Folio de Matricula Inmobiliaria N. 368-2267, 368-3990, 368-23749, 368-26184, bien con estado legal extinto 100 y estado de productividad. El valor de productividad de estos bienes según anexos allegados en el requerimiento fue de $ 636.333.684 y cuyo valor por impuesto predial es de $302.627.553 y valor por concepto de interés Predial $110.237.314, interés por tasa ambiental por $17.322.536, intereses por sobre tasa bomberil por $1.102.372, para un total de intereses de $128.662.222.

Mediante radicado 368-26184 Fecha: 28-10-2025, la entidad radicó un recurso de reconsideración a la liquidación oficial No. 22100110000132 de 06 de junio de 2022, notificada el 02 de octubre del presente año a la Alcaldía de Purificación con asunto: Notificación Personal de la LIQUIDACIÓN OFICIAL No. 22100110000132 del 03/06/2022, Impuesto Predial Unificado; predio con Referencia Catastral No. 000200080129000. Esta solicitud fue respondida por medio de Auto N.0068 del 30 de septiembre de 2025 donde se solicita que sea allegado el Certificado de Improductividad.

El día 22/12/2005 se realizó el pago por valor de $ 128.662.222 cuyo concepto fue: CASO 28027 VIG 2025 PAGO DE IMPUESTO PREDIAL SE DEBE REALIZAR TRANSFERENCIA A LA CUENTA AHORRO.

Estos bienes Según resolución 474 de 2024 "*Por medio de la cual se destina definitivamente unos bienes inmuebles a la Agencia Nacional de Tierras (ANT)" El suscrito Presidente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. En cumplimiento de las facultades establecidas por el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 "Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio", el Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015, y las demás disposiciones legales y constitucionales. R E S U E L V E: ARTÍCULO PRIMERO: DESTINAR EN FORMA DEFINITIVA A TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO, a la Agencia Nacional de Tierras (ANT) identificada con NIT 900.948.953-8 los siguientes inmuebles, cuyas áreas, cabidas y linderos se encuentran enunciados en el respectivo certificado de Tradición y Libertad"*

Alcaldía de Municipio de Guadalajara - Buga Corresponde a 15 predios con Folio de Matricula Inmobiliaria N. 373-1887, 373-47309, 373-4367, 373-24740, 373-38127, 373-72192, 373-72194, 373-72198, 373-72199, 373-72204, 373-72206, 373-72207, 373-81786 de los cuales 14 de estos predios están en estado de productividad. El valor de productividad de estos bienes según anexos allegados en el requerimiento fue de $3.741.962.873 y cuyo valor por impuesto predial es de $744.185.932 y valor por concepto de interés Predial $ 99.712.883, y se le otorgó un descuento de $13.514.528 para un total de intereses de $86.198.355.

Se allegó una respuesta por correo electrónico del 20/06/2025 de la oficina de fiscalización de impuesto predial unificado donde se manifiesta *"Me permito informar que los recibos para el pago de impuesto predial unificado están con los correspondientes intereses moratorios, ya que teniendo en cuenta el artículo 54 de la ley 1849 del 19 de julio de 2017, la obligaciones tributarias no generan intereses durante el proceso de extinción y de acuerdo a la revisión de los respectivos folios de matrícula, los predios*

indicados en los recibos ya no se encuentran en proceso de extinción de dominio. Por lo anterior no hay lugar a modificar los recibos de pago vigentes hasta el 30 de junio de 2025…"

El día 27/06/2025 se realizó el pago por valor $ 86,981,355 cuyo concepto fue el pago por impuesto predial con cargo a la productividad de cada predio caso 26058

Bogotá Distrito Capital: Se realizo un pago de intereses moratorios de Impuestos predial por valor de $219,832,145 en las siguientes fechas: 31/03/202/, 11/07/2025, 30/07/2025, 10/09/2025 por concepto de pago de impuestos prediales de las vigencias 2012-20132-2014-2015-2016-2017-2018-2019, 2020-2021-2022-2023-2024-2025.

Dos de los bienes, los identificados con FMI 50C-429695 y 50C-329967 fueron vendidos, según Contrato de compraventa N. 02 de 2024 por valor de $6.510.000.000.

Según certificado de productividad de los bienes con FMI: 50N-20041077, 50N-1172323, 50N-1172387, 50N-1172402, 50N-729444, 50N-1078522, 50C-1215368, 50C-166002, 50N-1153991, 50N-1153885, 50C-271327, 50N-20721410 y 50N-20721411, la sumatoria de la productividad asciende a $5.987.862.602.

Alcaldía de Chía: Se realizó pago de intereses moratorios de impuesto predial por $685,054,134 en las siguientes fechas:

25/02/2025 por concepto caso 24729 vigencia 2025 pago de impuestos prediales de las vigencias, 1996 al 2024 inmueble 50n-251602, 50n-153572.

Cuatro de los bienes del municipio del Chia con FMI 50N-1535572, 50N-371467, 50N-251602, 50N-241126 fueron destinados a título Traslaticio de dominio según resolución N: 490 de 2024 a la Universidad Pedagógica Nacional. El valor de productividad de estos bienes según certificado de productividad fue de $171.012.267.

Se evidencia que se realizó el reconocimiento y pago por concepto de intereses moratorios de impuesto Predial con cargo a la productividad del inmueble. Los pagos por intereses a los respectivos municipios ascienden a $1.120.529.856.

Esta situación fue originada por deficiencias por parte de los administradores del FRISCO que fungieron durante los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 en el trámite y pago de las obligaciones tributarias a los respectivos municipios; y a la ineficiencia en el seguimiento respectivo, correspondiente a la SAE, lo que conllevó a pagar intereses moratorios por extemporaneidad.

De acuerdo con el Concepto 1852 de 2007 de la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, el pago de sumas por concepto de multas, sanciones e intereses de mora entre entidades

públicas sí puede constituir daño patrimonial, en la medida en que represente una erogación que disminuye los recursos de la entidad que paga, especialmente cuando tiene origen en una conducta dolosa o culposa del gestor fiscal. En ese sentido, la Sala precisó:

"Cuando una entidad u organismo público paga a otro (…) una suma de dinero por concepto de multas, intereses de mora o sanciones, se produce un daño patrimonial (…) en tanto constituye un gasto que merma su patrimonio y no una mera operación de transferencia de recursos"

Bajo esta línea, los intereses moratorios adquieren especial relevancia, pues no son simplemente accesorios de una obligación incumplida, sino que reflejan una gestión fiscal ineficiente, inoportuna o negligente, en tanto surgen del retardo en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y más aún cuando los inmuebles para los que se pagaron estos intereses moratorios fueron productivos según los certificados aportados por la entidad.

En consecuencia, se comunica la presente observación con presunta incidencia disciplinaria al tenor de lo contemplado en el artículo 38 de la Ley 734 de 2002, por el incumplimiento de las funciones a cargo del depositario y de FRISCO.

Respuesta de la Entidad

Mediante oficio 20261080082601 de la SAE y con radicado de la CGR No. 2026ER0101336 de 30 de abril de 2026, la entidad remite respuesta en los siguientes términos:

"…De conformidad con la observación presentada y en atención a lo informado por las Direcciones Territoriales Centro Oriente y Sur, es importante hacer relación al proceso que la SAE SAS adelanta encaminado hacia la exoneración de intereses moratorios y prescripción del pago de impuestos prediales, el cual inicia con la identificación de aquellos inmuebles que desde los criterios económicos de la Entidad se entienden como improductivos, que para el artículo 2.5.5.1.2, del Decreto 1068 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 1760 de 2019, establece el término "Bien improductivo" así:

***"A. Bienes Improductivos. "Para los fines de este título, son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento**, o que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento."*

Seguidamente, la SAE SAS requiere por intermedio de derecho de petición a la Secretaria de Hacienda del municipio donde se encuentra el inmueble, en el que soporta su petición de forma fáctica y jurídica por qué se debe ordenar la exoneración de intereses moratorios y prescripción del pago de impuestos prediales.

De acuerdo con la respuesta dada por la Secretaria de Hacienda del municipio donde se encuentra el inmueble, la Entidad inicia las gestiones internas encaminadas hacia descargar los pasivos pendientes por

pagar si la respuesta fue positiva y se ordenó la exoneración de intereses moratorios y prescripción del pago de impuestos prediales; o presentar impugnación contra la resolución y/o comunicación que niega lo solicitado, donde se requiera reconsiderar la decisión tomada.

Surtido y agotado el anterior procedimiento, en el evento de que no se ordene la exoneración de intereses moratorios y prescripción del pago de impuestos prediales, la SAE SAS dentro de su priorización en pagos y estimación de los recursos generados por el inmueble, realiza los tramites internos encaminados hacia el pago del impuesto predial de los periodos que alcance a cubrir y los intereses moratorios que se hayan generado, en este punto es importante señalar algunos periodos e intereses moratorios reconocidos fueron pagados en su totalidad por la Entidad, más aún cuando estos periodos no correspondieran al tiempo de administración de la SAE SAS.

Así mismo, tal y como la ha reiterado la Corte Constitucional en jurisprudencia, el principio de eficacia a cargo de la administración impide a las autoridades administrativas permanecer impávidas o inactivas frente a situaciones que afecten a los ciudadanos; además de configurarse como un fin hacia el cual deben tender dichas autoridades. En este orden, supone la obligación de actuación de la administración, y de la real y efectiva ejecución de medidas, y no sólo la aceptación o reflexión sobre aquello que requiere su intervención.

Igualmente, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 110 de la ley 1708 de 2014:

*"**Art. 110 Pago de obligaciones de bienes improductivos**. Las obligaciones que se causen sobre bienes con extinción de dominio o sobre bienes con medidas cautelares, tales como cuotas o expensas comunes, servicios públicos, y que son improductivos por no generar ingresos en razón a su situación o estado, se suspenderá su exigibilidad y no se causarán intereses, hasta cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:*

a) La generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido.

b) La enajenación y entrega del bien.

En el evento previsto en el literal b), el administrador con cargo al FRISCO pagará el importe de las obligaciones no pagados durante la suspensión, y todos aquellos existentes con anterioridad a la misma.

Durante el tiempo de suspensión, las obligaciones a cargo de dichos bienes no podrán ser objeto de cobro por vía judicial ni coactiva, ni los bienes correspondientes podrán ser objeto de medidas cautelares." (Negrilla fuera del texto)

Aunado a lo anterior, no se puede perder de vista lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 785 de 2002, que señala:

> ***"Régimen Tributario**. Los impuestos sobre los bienes que se encuentran bajo administración de la Dirección Nacional de Estupefacientes no causan intereses remuneratorios ni moratorios durante el proceso de extinción de dominio, y en ese lapso se suspenderá el término para iniciar o proseguir los procesos de jurisdicción coactiva. Declarada la extinción de dominio, y una vez enajenados los*

bienes, se cancelará el valor tributario pendiente por pagar con cargo al producto de la venta. En ningún caso el Estado asumirá el pago de obligaciones tributarias causadas con anterioridad a la incautación del bien. ***Nota:*** *Este art. mantiene su vigencia por el art. 218, Ley 1708 de 2014."*

Por todo lo anterior, los intereses moratorios observados no fueron causados por una actuación negligente y omisiva por parte de la SAE SAS, sino por pasivos tributarios originados en vigencias anteriores. Su pago respondió a una decisión administrativa razonable y orientada a proteger el patrimonio público, evitando un detrimento mayor derivado de medidas coactivas, sanciones adicionales y acumulación de intereses, sin que se configure conducta dolosa o gravemente culposa atribuible a la Entidad, por lo cual, respetuosamente se solicita al Ente de Control no dar continuidad a la observación presentada…"

Análisis de la Respuesta

La SAE, argumenta el pago de intereses en la aplicación del artículo 9 de la Ley 785 de 2002, así como en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, indicando que los intereses moratorios obedecen a pasivos de vigencias anteriores y que su pago respondió a una actuación diligente orientada a evitar mayores perjuicios. No obstante, dicho argumento no desvirtúa la observación formulada, en tanto la normativa invocada por la entidad resulta aplicable a bienes clasificados como improductivos, condición que no se configura en los casos analizados. Por el contrario, de acuerdo con la evidencia documental allegada (certificados de productividad), los bienes objeto de análisis presentan condición de productivos y con extinción de dominio en firme, lo que implica que ya no se encuentran amparados por el régimen de suspensión de causación de intereses previsto en las normas citadas.

En este sentido, la interpretación planteada por la entidad desconoce el alcance restrictivo del artículo 9 de la Ley 785 de 2002, el cual limita la no causación de intereses al periodo de administración durante el proceso de extinción de dominio. En igual línea, el artículo 2.5.5.1.2 del Decreto 1068 de 2015 diferencia claramente entre bienes productivos e improductivos, estableciendo efectos jurídicos distintos para cada categoría. Así, en el caso de bienes productivos, la administración está obligada a garantizar el cumplimiento oportuno de las obligaciones tributarias con cargo a la productividad generada, conforme lo establece el artículo 2.5.5.2.8 ibidem, evitando la generación de intereses moratorios por extemporaneidad. En consecuencia, la materialización de dichos intereses evidencia una gestión fiscal ineficiente, en contravía de los principios de eficacia, economía y oportunidad definidos en el artículo 3 de la Ley 610 de 2000.

De otra parte, si bien la SAE manifiesta haber adelantado actuaciones tendientes a obtener la exoneración o prescripción de intereses, tales gestiones no desvirtúan la ocurrencia del hecho generador del daño, toda vez que el pago efectivo de intereses moratorios por valor de $1.120.529.856 se produjo, afectando el patrimonio público. Adicionalmente, el argumento según el cual el pago evitó un detrimento mayor no encuentra sustento suficiente, en tanto no se acreditó que la entidad hubiese implementado de manera oportuna y eficaz los mecanismos de control,

seguimiento y gestión preventiva establecidos en el artículo 2.5.5.2.1 del Decreto 2136 de 2015, ni las funciones de saneamiento tributario atribuidas a las Direcciones Territoriales en la normativa interna de la SAE. Por el contrario, la causación y pago de intereses por varias vigencias refleja una gestión inoportuna e ineficiente.

En el mismo sentido, resulta pertinente señalar que el pago de intereses moratorios entre entidades públicas, conforme al Concepto 1852 de 2007 del Consejo de Estado, constituye daño patrimonial cuando implica una erogación que disminuye los recursos públicos como consecuencia de una actuación ineficiente o negligente. Bajo esta perspectiva, los intereses no pueden considerarse un gasto necesario o inherente a la administración del bien, sino un costo derivado del incumplimiento oportuno de las obligaciones tributarias, especialmente cuando los activos generaban recursos suficientes para su atención.

Finalmente, respecto del argumento de la SAE según el cual algunos pasivos corresponden a periodos anteriores a su administración, es importante mencionar que la normativa aplicable no exonera al administrador del Frisco de su obligación de gestionar integralmente los bienes a su cargo, incluyendo el saneamiento oportuno de sus obligaciones tributarias. Por el contrario, el marco legal impone el deber de adoptar medidas preventivas y correctivas eficaces que eviten la generación de cargas adicionales como intereses y sanciones, lo cual no se evidenció en el presente caso.

En virtud de lo expuesto, y considerando que la entidad no desvirtúa los hechos que dieron origen a la observación ni acredita la ocurrencia de circunstancias eximentes de responsabilidad, la observación comunicada a la entidad será abordada en indagación preliminar IP.

11.3. **Hallazgo No 03: FMI 50N-114592 Ocupación irregular (D)**[11]

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[12] 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 1708 de 2014, *"Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio",* establece en el **Artículo 88.** ***Clases de medidas cautelares. (…) establece en el PARÁGRAFO 2."*** *La entidad administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) será el secuestre o depositario de los bienes muebles e inmuebles (…). Así mismo será el administrador de los bienes respecto de los cuales se haya declarado la extinción de dominio, mientras se* ***adelanta el proceso de entrega definitiva o su enajenación".***

[11] Código APA - COH_2110_2026-1-AU-FI

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

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 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".*

El 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."

El Decreto 1068 de 2015[13], establece en e**l** 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 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.

[13] ***"****Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público****"***

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. (…).
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 308 del 10 de mayo de 2017, de la Sociedad de Activos Especiales "*por medio de la cual se definen y ajustan las funciones de cada una de las dependencias de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S"* establece:

"…Artículo 16. De las funciones de la Vicepresidencia Jurídica. Corresponde a la Vicepresidencia Jurídica de la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE SAS, el ejercicio de las siguientes funciones:

3. Dirigir, controlar y asegurar el cumplimiento de los procesos de defensa judicial, orientación jurídica y adquisición (…) definidos en la Sociedad.
4. Dirigir, controlar y asegurar el cumplimiento de las acciones necesarias para el alistamiento y saneamiento jurídico de los activos puestos a disposición de la Sociedad establecidos por la Ley, buscando la disponibilidad de los mismos para la generación de productividad y rentabilidad de los mismos.
7.Dirigir la representación judicial y extrajudicialmente a la Sociedad en los procesos que se instauren en su contra ***o que ésta deba promover en defensa de los intereses de SAE y de los activos del FRISCO. (…).***
11. Fijar lineamientos estratégicos a través de los procesos a las Gerencias Regionales para el desarrollo de las actividades operativas de su competencia dando cumplimiento al objeto misional de SAE.

Artículo 17. De las funciones de la Gerencia de Asuntos Legales. Corresponde a la Gerencia de Asuntos Legales de la Vicepresidencia Jurídica de SAE SAS, el ejercicio de las siguientes funciones:

En lo relacionado con el Macroproceso de Diagnóstico y Alistamiento de Activos:

1. *Adelantar las gestiones necesarias para alistar y sanear jurídicamente los activos puestos a disposición de la Sociedad, buscando la disponibilidad de los mismos para la generación de productividad y rentabilidad de los mismos.*
2. *Desarrollar las acciones necesarias para viabilizar las necesidades de desalojo (…) emitiendo los actos administrativos correspondientes. (…)*

En lo relacionado con el Macroproceso de Gestión Jurídica

1.Representar judicial y extrajudicialmente a la Sociedad en los procesos que se instauren en su contra o que ésta deba promover en defensa de los intereses de SAE y del FRISCO, mediante el poder que le otorgue el representante legal de la Sociedad (…).

*5.**Dirigir y monitorear las acciones judiciales que se desarrollen en el marco de los procesos que se instauren en contra de la Sociedad o del FRISCO o que ésta deba promover en defensa de los intereses de la Sociedad o del FRISCO…”.***

La Resolución 300 de 2024, de la Sociedad de Activos Especiales, 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.
***4.**Apoyar el proceso de seguimiento a la gestión de los Depositarios Provisionales de conformidad con los lineamientos establecidos por la SAE S.A.S.*
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.
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.
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… “

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[14] establece:

“…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.)***

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

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** (…).*

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[15], 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[16] 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 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. (…)"

---

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

[16] "¿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."***

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. (…)"*

Dentro de la muestra de inmuebles evaluados se encuentra el identificado **con FMI[17] 50N-114592.**

Este inmueble es un activo no social ubicado en Bogotá D.C., en la Transversal 29 139B-11 Lote 8 Manzana B Sector I [18], con 405 m^2, con un área construida de 397.40 m^2[19] ubicado en el barrio

[17] FMI: Folio de Matricula Inmobiliaria
[18] Dirección actual, según el certificado de tradición y libertad. KR 18 # 137 – 59, según los avalúos comerciales citados realizados en los años 2022 y 2025.
[19] Según los avalúos comerciales citados realizados en los años 2022 y 2025.

contador, Localidad de Usaquén, estrato 5, es una zona residencial exclusiva y de alta valorización.

Declarado extinto a favor de la Nación-FRISCO, desde el año **2008** dentro del proceso No. 2006-022-5 (Rad.1416 ED) adelantado por el Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá, según sentencia proferida el **19 de junio de 2008**, confirmada por la Sala Penal de Descongestión del Tribunal Superior de Bogotá en sentencia del **10 de octubre de 2008,** mediante la cual se declara la extinción del derecho de dominio sobre varios inmuebles, entre ellos el identificado con FMI 50N-114592, por lo cual se dispuso su traspaso al FRISCO. La ejecutoria de esta decisión fue el **10 de octubre de 2008.**

Se registró la tradición a favor del Estado a través del Frisco, **el 9 de marzo de 2009, según consta en** la anotación No 14 del 9 de marzo de 2009[20], según el Certificado de Tradición y Libertad del 25 de febrero de 2026.

Este inmueble registra un avalúo catastral para el año 2025 de $1.873.385.000[21] y un avalúo comercial realizado el 28 de abril de 2025, por $1.983.393.000.

Según la información suministrada por la SAE este inmueble estuvo administrado por la Inmobiliaria Alianza Group S.A.S. en calidad de depositario provisional del inmueble desde el **8 de febrero de 2022 en virtud de la resolución 143[22]**; se le entrega el inmueble con acta del 4/10/2022, siendo removida mediante la resolución **927 del 1 de noviembre de 2024[23], como depositario provisional de varios inmuebles, entre otros el citado FMI.**

En la parte de los considerandos del anterior acto administrativo se fundamenta la remoción en las siguientes causales:

"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 (…)".
Causal 3: "No presentación de informes por más de tres meses para el caso de bienes muebles e inmuebles

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. (…).
5.6.1 Terminación del Depósito Provisional (…)
Cuando a criterio de la entidad, la administración de los bienes no es ejercida con la probidad necesaria.
Por exclusión del registro de depositarios provisionales, mandatarios y liquidadores.".

Y, además, dispone:

[20] ANOTACION: Nro 14 Fecha: 09-03-2009 Radicación: 2009-50N-6-18756.
[21] Según los datos registrados en la base de los inventarios del Frisco, reportado a la CGR, durante la auditoria financiera, vigencia 2025.
[22] Asignación que quedó reflejada en la Anotación No. 22 del 29 de septiembre de 2022, donde se formaliza el traslado de la tenencia desde la SAE hacia el depositario provisional.

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

"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 (…):

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".

No obstante, la fecha de remoción del depositario, el acta de retoma unilateral del inmueble por parte de la SAE se realiza hasta el 25 de febrero del año 2025[24].

Según la información suministrada por la SAE el 9 de agosto de 2013 se celebró el contrato de arrendamiento No 0476[25] mediante el cual se concede el goce del inmueble ubicado en la carrera 18 # 137-59 a la persona natural con cédula No 79.368.671 por la sociedad con Nit 800.153.681-4, en calidad esta última de arrendadora[26]. La fecha de inicio del contrato de arrendamiento para vivienda fue a partir del 1 de septiembre de 2013 y vencimiento el 31 de agosto de 2014, canon de arrendamiento $1.500.000.

En relación con este contrato, mediante el documento de cesión suscrito **el 30 de junio de 2016**, se transfieren a la SAE todos los derechos y obligaciones que, en calidad de arrendador, le corresponden en el contrato anteriormente mencionado.

La SAE adelantó el proceso de restitución de inmueble arrendado, respecto a este contrato de arrendamiento, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento. La demanda se admitió mediante auto del 3 de abril de 2018. Se profirió sentencia de única instancia **por el Juzgado Cuarenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá[27], D.C.** el 12 de abril de 2019, en la cual se resuelve:

"1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la entidad (…) quien entregó mediante acta de administración de inmueble materia de proceso a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., en su condición de arrendador; y, (…) en su calidad de arrendatario (…)".
2.Como consecuencia de lo anterior se ordena al demandado (…) en su calidad de arrendatario, restituir el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento allegado, a la demandante S A E SAS., en el término perentorio de (10) días.

[24] Llama la atención que se indica que: "*Se realiza retoma unilateral al depositario (…), en el momento de la retoma se logra validar que se encuentra con ocupación irregular, y soy atendido en el momento de la visita por una señora que se hace llamar v.j. la cual manifiesta que se encuentra cuidando el predio (…) se recomienda realizar desalojo".*

[25] 3503 según la denominación de la SAE.

[26] Esta sociedad actuaba como arrendadora en virtud del contrato de mandato que suscribió con la Lonja de Propiedad Raiz de Bogotá para administrar inmuebles que la DNE le había entregado a esta última en administración.

[27] Radicado 110014-003-049-2018-00238-00

En caso de no cumplirse con la entrega, al tenor de lo previsto en el artículo 38 del Código General del Proceso, las circulares (…) y el Acuerdo PCSJA17-10832, comisiónese, al alcalde local de la Zona y/o Consejo de Justicia de Bogotá, y/o Jueces de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples destinados para la atención de despachos comisorios, por secretaria háganse los oficios respectivos".

Dicha decisión fue notificada por estado el 12 de abril de 2019. De acuerdo con lo informado por la SAE en respuesta a la comunicación No **2026EE0052945** ***"****no se evidencia la interposición de recursos por las partes, razón por la cual la providencia adquirió firmeza, en los términos previstos en el Código General del Proceso".*

De la evaluación documental y visita realizada por la CGR, se observan las siguientes falencias:

1.Se evidenció que la SAE, a 19 de marzo de 2026 —fecha en la cual la CGR realizó la visita fiscal—, no adelantó de manera diligente ni oportuna las acciones necesarias para el desalojo de las personas que actualmente ocupan y usufructúan el inmueble.

Pese a que, desde abril de 2019, el Juzgado Cuarenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá, mediante sentencia debidamente ejecutoriada, decretó la terminación del contrato de arrendamiento y ordenó que, ante la no entrega voluntaria del inmueble por parte del arrendatario, se adelantaran los trámites correspondientes ante las autoridades administrativas y/o judiciales para su restitución, se evidencia una gestión ineficaz en el cumplimiento de dicha orden.

En efecto, la SAE, en respuesta al requerimiento AG8.1.28 Punto 5, Numeral 6, se limitó a remitir copia de la constancia de incumplimiento en la entrega voluntaria por parte del demandado, así como de los despachos comisorios emitidos por el juzgado en fechas 13 de mayo de 2019 y 4 de octubre de 2023, sin que se observe la materialización efectiva de la restitución del inmueble.

El inmueble ha estado ocupado de manera ilegal, conforme se ve reflejado en las visitas realizadas por la SAE así:

1.Acta visita realizada por técnico de SAE el 19/09/2023, Resultado de la visita "Desalojos" Otro Cuál "Terminación Contrato". **"***La visita es atendida por una persona que manifiesta lleva 1 mes viviendo ahí, dice pagarle arriendo a la señora que vive en el inmueble. (*…). Respecto al arrendatario indica que: "*no conoce al sr. y que ahí no vive".*

2. Acta de visita del 25/07/2024 realizada por Técnico de la SAE, "*no se pudo identificar el ocupante", Se trata de una casa de dos pisos con un garaje encerrado en una cortina completa. Se toco la puerta en repetidas ocasiones, sin embargo,* ***no se recibió respuesta, al dialogar con los vecinos se comentó que se ha observado tráfico de entrada y salida de personas del inmueble. Así mismo se observó en su interior que se encontraban parqueadas dos motos de domiciliarios. Se recomienda realizar un desalojo debido a que se considera que la probabilidad de regularización de la ocupación es baja".***

Observaciones de la visita: "Se recomienda realizar el desalojo y la posterior gestión comercial de arrendamiento, venta o destinación".

3.Acta de visita del 26/09/2025 realizada por técnico de la SAE**,** *"(…) No hay quien atienda la visita. Se deja solicitud de entrega inmediata del inmueble (…)".*

4. Acta de visita realizada por profesional de la SAE, del **29/01/2026**, *"De conformidad con la visita de inspección se recomienda Estimado de renta. Se recomienda Desalojo y/o Legalización de ocupación, esto teniendo en cuenta que se desconoce el estado de ocupación del inmueble, se presume que se encuentra ocupado de acuerdo con lo registrado en la Base Sigma".*

5.En los avalúos comerciales realizados por la SAE, de fechas 11 de octubre de 2022 y 28 de abril de 2025, se dejan constancias de no poder ingresar al predio.

Mediante el requerimiento No. AG8.1.28, radicado 2026EE0067093 se solicitaron los informes mensuales, las actas de las visitas realizadas al inmueble por el depositario y el informe final de rendición de cuentas, entre otros documentos.

En respuesta[28] la SAE informó frente a los informes *"que ninguno fue aprobado, en razón a que no cumplieron de manera integral con las obligaciones y lineamientos establecidos en la metodología adoptada por la SAE".* En el mismo sentido que no *se* cumplió con el informe final de rendición de cuentas. No se pudieron constatar visitas realizadas por el depositario al inmueble.

Durante la visita realizada por la Contraloría General de la República (CGR) [29], no se permitió el ingreso al inmueble, se timbró, pero nadie abrió, lo cual corrobora la ocupación irregular por parte de terceros.

Fotos de la visita fiscal



Fuente: Acta de visita realizada el 19 de marzo de 2026.

La inacción judicial y administrativa por parte de la SAE, así como del depositario provisional que estuvo a cargo de la administración del inmueble entre los años 2022 a 2024, para realizar las acciones necesarias y oportunas para proceder a dar cumplimiento con la sentencia del año 2019, ha conllevado a que el Estado no haya percibido ningún ingreso por el uso de este inmueble, permitiendo que terceros lo ocupen y se beneficien del mismo, sin que a marzo del año 2026 la SAE haya recuperado la posesión del bien.

[28] Suministrada con el radicado No. 20261080061501 del 10 de abril de 2026.
[29] El día 19 de marzo de 2026, con el acompañamiento de funcionarios de la SAE. Quienes durante la visita dejaron fijada en la puerta una comunicación indicándole al ocupante ilegal proceder con la entrega voluntaria del inmueble.

En conclusión, el ocupante ha venido explotando y usufructuado un bien público sin que la SAE, realice las acciones de su competencia, de manera efectiva en estos últimos cinco años para recuperar el inmueble y/o realizar la legalización de la ocupación.

Esta situación es ocasionada por la falta de controles, seguimiento y toma de medidas oportunas por el área jurídica para asegurar la ejecución del fallo proferido dentro del proceso de restitución del inmueble desde el año 2019, y realizar el desalojo de los ocupantes del inmueble, de propiedad del estado.

Así mismo, por la falta de comunicación y articulación entre el área jurídica de la SAE y las dependencias de la Dirección Territorial Centro Oriente (antes Gerencia Regional Centro Oriente), para coordinar y gestionar el desalojo del inmueble y lo pertinente a su buena administración; así como por el incumplimiento de las obligaciones del depositario asignado para administrar el inmueble para el periodo 2022 y 2024; afectando la productividad del bien.

2.No se observaron acciones contundentes y efectivas para comercializar el inmueble, no obstante tratarse de una casa cuyo derecho de extinción de dominio se declaró desde el año 2008, siendo el fallo registrado el 9 de marzo de 2009.

En respuesta a los requerimientos AG8.1.9 Numeral 9 y AG8.1.28 frente a las acciones comerciales de este inmueble, se remitieron los memorandos Nos. 20243100141723 de noviembre de 2024 y 20243020173493 de diciembre de 2024, de la Dirección de Asuntos Legales Misionales, otorgando la viabilidad jurídica de entre otros este inmueble, se remitieron avalúos comerciales de los años 2022 y 2025. Informando además que el inmueble ha sido publicado por CISA[30] y se indicó: *"Destinación definitiva en trámite – Sin intenciones de compra a la fecha".* Frente al tema de la destinación no se remitieron evidencias; así como tampoco de las actividades de promoción por parte del operador comercial.

Es de anotar que según el Certificado de Tradición y Libertad del citado inmueble de fecha 25 de febrero de 2026, aún permanecen activas las anotaciones Nos. 18 y 22.

"(…)

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 30-05-2014 Radicación: 2014-50N-6-37704
Doc: OFICIO 205-1516 DEL 2014-05-23 03:00:00 DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0506 DESTINACION PROVISIONAL -DEPOSITO- (TITULO DE TENENCIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES EN LIQUIDACION.
A: LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA NIT. 8000982705

(…)

[30] Según lo informado por la SAE, la Central de Inversiones S.A. – CISA, es el operador comercial en el marco de la ejecución de Contrato 044 del 2024.

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 29-09-2022 Radicación: 2022-50N-6-67797
Doc: CERTIF DE REGISTRO MINERO 143 DEL 2022-02-08 03:00:00 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES DE BOGOTA D. C.
VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0506 DESTINACION PROVISIONAL RESOLUCION 143 DE 08-02-22. (TITULO DE TENENCIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S
A: INMOBILIARIA ALIANZA GROUP SAS NIT. 900381045

Lo anterior muestra que, a marzo de 2026, este inmueble extinto desde el año 2008, continua en los inventarios de la SAE, sin acciones concretas para enajenarlo o disponer de manera definitiva del mismo conforme a las herramientas dadas por la Ley 1708 de 2014.

La falta de actuación por parte de la SAE y del depositario provisional para proceder con los trámites para el desalojo de los ocupantes irregulares, constituye una omisión administrativa y judicial que ha impedido que el estado perciba ingresos por el uso y explotación económica del inmueble, lo cual se ve reflejado con la improductividad del mismo[31].

Dicha omisión contraviene los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política y de la gestión fiscal, en especial los de eficacia, oportunidad y celeridad, así como la normativa, la metodología y los procedimientos para la administración de los bienes del Frisco descritos en la presente observación. 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** y en el cumplimiento oportuno de las obligaciones tributarias[32].

Los hechos descritos tienen presunto alcance disciplinario al tenor de los dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

Respuesta de la entidad:

Mediante la comunicación No 20261080073261 en el sistema de la SAE y radicado en la CGR bajo el código 2026ER0094557 del 23 de abril del año 2026, la SAE dio respuesta en los siguientes términos:

"(…) de conformidad con la información suministrada por la Dirección de Asuntos Legales, Dirección Territorial Centro Oriente, Dirección de Analítica y Alistamiento y la Dirección Comercial se informa lo siguiente:

Una vez efectuado el análisis integral del expediente judicial, se verificó que la SAE S.A.S. adelantó de manera diligente y oportuna todas las actuaciones judiciales necesarias para la recuperación del inmueble, quedando plenamente acreditado el ejercicio adecuado de la defensa judicial institucional.

En efecto, la SAE S.A.S. promovió el correspondiente proceso de restitución de bien inmueble arrendado, adelantado bajo el radicado No. 11001400304920180023800 ante el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá,

[31] El estado de cuenta del inmueble expedido por la SAE el 26/02/2026, refleja cero ingresos derivados del inmueble para el periodo comprendido entre el año 2016 a febrero de 2026.
[32] Según el estado de cuenta del impuesto predial, correspondiente a las vigencias 2016 al 2026, remitido con corte al 26 de febrero de 2026, la SAE no ha cancelado el impuesto de ninguna vigencia.

el cual culminó con sentencia de fecha 12 de abril de 2019, mediante la cual se declaró terminado el contrato de arrendamiento, se ordenó la restitución del bien y se condenó en costas al demandado; Dicha providencia judicial constituye el resultado directo del impulso procesal ejercido por la entidad.

Posteriormente, y ante el incumplimiento del demandado en la entrega voluntaria del inmueble, situación certificada por el despacho judicial, fue expedido despacho comisorio en el año 2019, como mecanismo procesal idóneo para materializar la restitución. Este despacho fue actualizado en el año 2023, evidenciando no solo la continuidad de la gestión jurídica, sino también el seguimiento activo del proceso por parte de la SAE S.A.S.

En este punto, es necesario precisar que la ejecución material de la restitución no depende de manera exclusiva de la SAE S.A.S. sino de las autoridades comisionadas, tales como alcaldías locales, inspectores de policía o despachos judiciales de apoyo, quienes son los responsables de practicar la diligencia de entrega del inmueble. En consecuencia, cualquier eventual demora en la materialización de la restitución no puede ser atribuida a esta Sociedad, en la medida en que su actuación se circunscribe al impulso procesal, el cual fue debidamente agotado.

Lo anterior resulta concordante con lo dispuesto en la Ley 1708 de 2014, particularmente en sus artículos 90 y 91, los cuales establecen que la SAE S.A.S. actúa como administradora del FRISCO y que la recuperación física de los bienes requiere el apoyo obligatorio de las autoridades de policía administrativa, lo cual implica una actuación de carácter interinstitucional, delimitando claramente el alcance de la responsabilidad de la entidad en la etapa de ejecución.

En igual sentido, se evidenció que la SAE S.A.S. cumplió cabalmente con su deber de administración y gestión, sin que la ejecución material dependa de su control directo. Así, la ausencia de nuevas actuaciones judiciales luego de la expedición y actualización del despacho comisorio no es indicativa de omisión, sino que obedece al estado procesal actual del expediente, pendiente exclusivamente de la actuación de las autoridades comisionadas.

Ahora bien, adicionalmente se destaca que la SAE S.A.S. ha desarrollado acciones permanentes orientadas a la correcta administración del inmueble, entre las cuales se encuentra la suscripción y seguimiento del contrato de arrendamiento No. 3503. Como resultado del seguimiento realizado y ante el incumplimiento del arrendatario, se identificó que el contrato se encontraba judicializado, con un proceso asociado, incluyendo el proceso de restitución de bien inmueble que culminó con sentencia en firme favorable a la SAE S.A.S., ordenando la terminación del contrato y la restitución del bien.

En cumplimiento de la referida sentencia, el Contrato de Arrendamiento No. 3503 fue puesto a consideración del Comité Territorial Centro Oriente – Sesión Ordinaria No. 07 de 2026, instancia en la cual se aprobó formalmente su terminación, fijando como fecha efectiva el 06 de marzo de 2026, decisión adoptada con fundamento en la mora reiterada en el pago de los cánones de arrendamiento. Dicha terminación fue oportunamente notificada al arrendatario, tanto por correo electrónico como por correo certificado.
A la fecha, el inmueble se encuentra en estado "Judicializado", permaneciendo pendiente su restitución material, circunstancia que depende de la ejecución de la orden judicial por parte de las autoridades competentes, mientras continúan las actuaciones necesarias para el cumplimiento integral de la sentencia. De manera paralela, la SAE S.A.S. ha adelantado acciones complementarias para la recuperación del inmueble, tales como la realización de visita de inspección el 26 de septiembre de 2025, el envío de oficio persuasivo de entrega inmediata, la formulación de solicitudes reiteradas de terminación y el inicio de la gestión de desalojo conforme al procedimiento interno aplicable.

No obstante, dicha diligencia no ha podido adelantarse, en la medida en que existe una orden judicial de restitución, la cual debe ejecutarse en los términos dispuestos por el Juez de conocimiento, aclarando que la diligencia de desalojo corresponde a una actuación administrativa, mientras que la restitución es una acción judicial derivada de un fallo jurisdiccional, razón por la cual no son actuaciones equivalentes ni sustituibles entre sí.

Adicionalmente, se solicitó y cargó el estimado de renta del inmueble, con el propósito de adelantar su futura publicación y disposición, una vez se logre la recuperación material del bien.

Ahora bien, respecto al depositario provisional Inmobiliaria Alianza Group S.A.S, una vez identificado el incumplimiento en sus funciones, en la sesión de Comité de Depositarios N. 35, se presentó la solicitud de retiro del registro de depositarios enmarcada en las siguientes causales:

"5.6 De las causales de exclusión de los Depositarios Provisionales y Liquidadores
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" (…)
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".
3: "Por exclusión del registro de depositarios provisionales, mandatarios y liquidadores
Solicitud que fue aprobada por los miembros de este cuerpo colegiado, y que se oficializo mediante resolución 927 del 2024.
(…)

Así las cosas, en un estado ideal el predio podía llegar a percibir por concepto de arrendamiento en el periodo indicado en su observación la suma de $496'401.080 y en el periodo auditado aún menor. Sin embargo, se debe tener en cuenta que el cálculo refleja un estado ideal donde el bien siempre haya estado arrendado, y que no tiene en cuenta el tiempo de colocación del bien en el mercado, tiempos cesantes o descuentos por costo beneficio, precisando que el arrendamiento de un predio depende igualmente de la intención de un tercero comercialmente interesado en el activo.

Ahora bien, en relación con la observación formulada por ese ente de control respecto a la presunta ausencia de acciones de comercialización del inmueble identificado con FMI No. 50N-114592, se permite precisar tal como fue informado en respuestas previas, dicho activo fue incorporado dentro de las estrategias de comercialización de la Entidad, a través de su publicación en el portal del operador comercial Central de Inversiones S.A. – CISA, en el marco de la ejecución del Contrato No. 044 de 2024.

Al respecto vale la pena precisar que, previo a la recepción de una oferta de compra, la comercialización de un inmueble no se agota en su simple divulgación en un portal, sino que supone la concurrencia de una serie de alistamientos técnicos, jurídicos y comerciales que permitan estructurar el activo para su adecuada presentación en el mercado.

En ese sentido, la gestión comercial parte de la identificación de los inmuebles susceptibles de comercialización y de la verificación de que cuentan con los insumos mínimos necesarios para su publicación, de manera que su promoción se adelante sobre información cierta, vigente y suficiente.

Así, antes de proceder con la publicación de un inmueble, resulta necesario contar, de manera concurrente, con el avalúo catastral vigente, el avalúo comercial vigente, la viabilidad jurídica para su enajenación, la definición de su estado de ocupación y el registro fotográfico del activo; adicionalmente, tratándose de inmuebles cuyo estado legal sea "en proceso", se requiere la respectiva resolución de autorización de enajenación temprana.

Tales elementos no constituyen actuaciones aisladas, sino presupuestos concurrentes del proceso de comercialización, en la medida en que permiten definir si el bien se encuentra habilitado para su disposición, bajo qué condiciones puede ser ofrecido y con qué información puede ser promovido ante potenciales interesados.

Desde la perspectiva jurídica, la viabilidad cumple la función de establecer si el inmueble presenta o no limitaciones que impidan su comercialización, mientras que, desde el componente técnico y económico, los avalúos vigentes permiten estructurar el valor base de venta y verificar las condiciones bajo las cuales el activo puede ingresar al mercado.

A ello se suma la verificación del estado de ocupación, aspecto especialmente relevante, pues incide directamente tanto en la forma de promoción del inmueble como en las condiciones de su eventual entrega y formalización. En igual sentido, el registro fotográfico constituye un insumo necesario para la divulgación del activo en los canales de promoción, al permitir su adecuada visualización y caracterización comercial. (…)

Solo una vez verificados y consolidados dichos insumos, el inmueble puede ser incorporado en los canales de promoción y quedar en condiciones de ser ofrecido al mercado para la eventual recepción de posturas o intenciones de compra.

Bajo ese entendimiento, respecto del inmueble identificado con FMI 50N-114592, se advierte que previamente sí concurrieron los insumos requeridos para su publicación. En efecto, se contó con avalúo comercial actualizado emitido el 28 de diciembre de 2023, con vigencia hasta el 28 de diciembre de 2024, documento que, además, precisa que perdería vigencia si variaban las condiciones físicas, jurídicas o normativas del bien.

De igual forma, en materia jurídica se había adelantado el estudio correspondiente sobre la pieza procesal y el certificado de tradición y libertad, verificándose la incorporación del activo al FRISCO por sentencia de extinción de dominio y su aptitud para alistamiento jurídico. En noviembre de 2024, dentro del memorando de ratificación de viabilidades jurídicas, el FMI 50N-114592 fue incluido dentro de los inmuebles catalogados como viables para alistamiento jurídico, y posteriormente, en diciembre de 2024, fue nuevamente relacionado dentro de los 629 inmuebles viables para comercialización estratégica.

Ahora bien, en cuanto a la materialización de la gestión comercial, se precisa que la verificación de la publicación del inmueble en el portal del operador se realizaba directamente en la plataforma tecnológica correspondiente, sin que ello implicara la generación de certificaciones individuales o constancias documentales adicionales, razón por la cual los soportes disponibles corresponden a los documentos de alistamiento y estructuración que dieron lugar a su promoción.

Adicionalmente, de la validación realizada en las bases de datos institucionales de la Dirección Comercial, no se evidencian intenciones de compra registradas respecto del inmueble en cuestión, lo cual permite concluir que, pese a haber sido incorporado en las estrategias de promoción, no se materializó interés de mercado que permitiera avanzar hacia una negociación efectiva.

En todo caso, la gestión de comercialización adelantada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. respecto de los bienes administrados no puede garantizar un resultado, en la medida en que su alcance se circunscribe a desplegar de manera diligente, oportuna y conforme a los principios de transparencia, publicidad y selección objetiva, las actuaciones necesarias para promover su enajenación, sin que ello implique garantizar la efectiva concreción de una transacción.

En este sentido, la materialización de la venta depende de factores externos a la órbita de control de la Entidad, como el comportamiento del mercado inmobiliario, el interés de potenciales oferentes y las condiciones particulares del bien, por lo que la ausencia de una operación exitosa no desvirtúa, por sí misma, el cumplimiento adecuado de la gestión comercial adelantada.

En este orden de ideas, las actuaciones comerciales adelantadas deben analizarse en el contexto integral del activo, en el cual se evidencia que la Entidad desplegó las gestiones propias de comercialización dentro del marco de sus competencias, sin que la ausencia de una venta efectiva pueda interpretarse como falta de acción, sino como resultado de condiciones externas que inciden en la posibilidad real de disposición del bien.

Así las cosas, se anexan los soportes documentales que acreditan de manera objetiva y verificable la gestión desplegada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. en la carpeta denominada "2026EE0079399 obs3".

En consecuencia, se solicita respetuosamente desvirtuar la observación formulada, al no configurarse omisión, negligencia ni inacción atribuible a esta entidad".

Análisis de la Respuesta:

La entidad inicia su respuesta afirmando que fue diligente y oportuna para realizar las acciones para recuperar el inmueble, lo cual no es cierto, toda vez que, a 23 de abril de 2026, fecha en que se da respuesta a esta comunicación no se aporta evidencia de que se haya recuperado el inmueble de la ocupación irregular en la que se encuentra.

No obstante que, desde el 12 de abril de 2019, el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá dio por terminado judicialmente el contrato de arrendamiento. A partir de este momento procesal le correspondía a la SAE, como parte demandante dentro del proceso y como administradora de los bienes del Frisco, para el caso el inmueble con FMI No 50N-114592, extinto desde el año 2008, impulsar, gestionar y realizar el seguimiento, al cumplimiento del fallo citado, cuya esencia en el proceso de restitución es recuperar el bien de manera rápida y efectiva. No bastaba adelantar el proceso sino que las partes, en este caso la SAE como parte demandante así como los apoderados tienen responsabilidades dentro del proceso como realizar las gestiones y diligencias necesarias y prestar la adecuada colaboración, máxime en este caso que se trataba de un proceso a petición de parte, luego, una vez el juez certificó que el arrendatario no había entregado voluntariamente el inmueble, el impulso y responsabilidad, para solicitar el despacho comisorio y radicarlo ante la autoridad administrativa y/o judicial comisionada para que se programara y llevara a cabo la diligencia de desalojo forzoso de acuerdo a lo ordenado en la

sentencia, era responsabilidad de la SAE, a través de su apoderado; así como realizar el respectivo seguimiento a la fecha en que este se programará.

Sin embargo, se observa dentro de las piezas que obran en el expediente del proceso de restitución de inmueble arrendado, que **el 15 de agosto de 2023**, se radica en el Juzgado, memorial y poder otorgado por la SAE a la abogada con TP 104XXX, donde entre otros temas ella solicita al Despacho:
"se realice la reproducción del despacho comisorio toda vez que el inmueble no ha sido devuelto a la parte demandante y se desconoce si el anterior abogado radicó el despacho comisorio"

Lo anterior confirma que a agosto de 2023 no se contaba con evidencia de que la SAE a través de sus abogados hubieran radicado el despacho comisorio para la respectiva diligencia de desalojo, lo cual estaba bajo su responsabilidad. Al contrario, ello lleva a que la nueva abogada nombrada por la SAE como apoderada dentro de este proceso tenga que solicitar la actualización del despacho comisorio **No- 075 del 13 de mayo de 2019**[33]**.** Hecho que ocurre con la emisión nuevamente del Despacho Comisorio No 037 del 28 de septiembre de 2023.

Posteriormente obra correo del 28 de noviembre de 2023, de la apoderada de la SAE, aportando memorial de renuncia al poder, lo cual es aceptado con auto del 19 de enero de 2024. Después de esta fecha no obra ninguna actuación por la SAE dentro del expediente para hacer efectivo el desalojo. Es decir, durante los años 2024 y 2025 tampoco se observó ninguna actuación encaminada a la recuperación del inmueble.

Lo anterior muestra que la SAE una vez se deja constancia que el arrendatario no entrega voluntariamente el inmueble, solicita la elaboración del despacho comisorio en los años 2019 y 2023; pero no realizó ninguna gestión para radicarlo ante las autoridades destinatarias, por lo tanto, así era imposible que se programara, coordinara y realizara el desalojo del inmueble.

Al contrario, la inacción de la SAE ha permitido que terceros usen, usufructúen y exploten el inmueble, como se refleja en las actas de las visitas que realizó la misma entidad.

Suma a la responsabilidad de la SAE, que contando ésta también con las facultades de policía administrativa para adelantar el proceso de desalojo, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 3, artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, a febrero del año 2026 no haya desplegado acciones al respecto. Sólo a raíz de la visita de la CGR, entró a analizar nuevamente la terminación del contrato No. 3503 a nivel del Comité Territorial – Sesión Ordinario No. 07 del 06 de marzo del 2026 de la Dirección Territorial Centro Oriente, para activar hasta ahora las facultades de policía administrativa para recuperar la posesión del inmueble.

[33] Este estaba dirigido a: "ALCALDE LOCAL DE LA ZONA y/o CONSEJO DE JUSTICA DE BOGOTA Y/O JUECES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DESTINADOS PARA LA ATENCION DE DESPACHOS COMISORIOS"

Además, de la trazabilidad al expediente del proceso de restitución se observa los intervalos en que el proceso quedó sin apoderado por parte de la SAE, a partir de las renuentes renuncias de los apoderados de la SAE, sin que la correspondiente área tomara las medidas oportunas.

Por lo cual no son de recibo los argumentos de la entidad cuando menciona que:
"(…) cualquier eventual demora en la materialización de la restitución no puede ser atribuida a esta Sociedad, en la medida en que su actuación se circunscribe al impulso procesal, el cual fue debidamente agotado. (…), "(…) la SAE S.A.S. cumplió cabalmente con su deber de administración y gestión, sin que la ejecución material dependa de su control directo (…)".

Frente al depositario provisional que tuvo asignado el inmueble entre los años 2022 al 2024, la SAE confirma el incumplimiento de sus funciones.

Respecto a la ausencia de estrategias de comercialización, máxime tratándose de un activo extinto desde el año 2008, pese a la explicación detallada presentada por la entidad en su respuesta a la observación sobre el proceso de alistamiento del inmueble para su promoción, no se aportaron evidencias que demuestren cuáles han sido las acciones concretas adelantadas para disponer de manera definitiva del bien. Asimismo, tampoco se acreditaron actividades de promoción realizadas por el operador comercial.

Por lo anterior una vez analizada la respuesta junto con los soportes remitidos, y valorados los argumentos en relación con la certeza de los ingresos para el estado, se valida el hallazgo, con presunto alcance disciplinario al tenor de los dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

11.4. **Hallazgo No. 04. Inmueble FMI 50N-255433**[34]

De conformidad con la Resolución No. 533 del 8 de octubre de 2015, por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones" Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera del Marco Normativo Para Entidades de Gobierno, actualizado según lo dispuesto en la Resolución 339 de 2025:

"(…) 4. CARACTERÍSTICAS CUALITATIVAS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE PROPÓSITO GENERAL

18. Las características cualitativas de la información financiera de propósito general son los atributos que esta tiene para que sea útil a los usuarios; es decir, para que contribuya con la rendición de cuentas, la toma de decisiones y el control.

[34] Código APA - COH_1743_2026-1-AU-FI

19. Las características cualitativas de la información financiera de propósito general de las entidades de gobierno son representación fiel, relevancia, verificabilidad, oportunidad, comprensibilidad y comparabilidad.

20. Para la preparación y presentación de la información financiera de propósito general, las entidades deben considerar las siguientes dos restricciones: la materialidad y el equilibrio entre características cualitativas.

4.1. Representación fiel

21. La información financiera de propósito general representa fielmente los hechos económicos cuando la descripción de estos es completa, neutral y libre de error significativo.

22. Una descripción completa incluye la información necesaria y las explicaciones pertinentes para que un usuario comprenda el hecho económico que está siendo representado.

(…)4.4. Oportunidad

30. La información financiera de propósito general es oportuna cuando se pone a disposición de los usuarios antes de que pierda su capacidad para cumplir los objetivos de rendición de cuentas, toma de decisiones y control. Cierta información puede continuar siendo oportuna durante bastante tiempo después del cierre del periodo contable porque, por ejemplo, algunos usuarios pueden necesitar identificar y evaluar tendencias, así como analizar información financiera de propósito general de un periodo anterior.

(…)5. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD PÚBLICA

39. A fin de preparar estados financieros, las entidades observan pautas básicas o macrorreglas que orientan el proceso contable, las cuales se conocen como principios de contabilidad pública.

40. Los principios de contabilidad pública se aplican en las diferentes etapas del proceso contable; por tal razón, hacen referencia a los criterios que se deben tener en cuenta para reconocer, medir y presentar los hechos económicos en los estados financieros de la entidad.

41. Los principios de contabilidad pública que deben observar las entidades para la preparación y presentación de los estados financieros son entidad en marcha, devengo, esencia sobre forma, asociación, uniformidad, no compensación y periodo contable.

(…)43. Devengo: los hechos económicos se reconocen en el momento en que suceden, con independencia del instante en que se produce el flujo de efectivo o equivalentes al efectivo que se deriva de estos, es decir, el reconocimiento se efectúa cuando surgen los derechos y obligaciones, o cuando el hecho económico incide en los resultados del periodo contable.

44. Esencia sobre forma: los hechos económicos de las entidades se reconocen atendiendo a su esencia económica; por ello, esta prima cuando existe conflicto con la forma legal que da origen a los mismos. (…)"

El Manual de Políticas y Procedimientos Contables Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado – FRISCO, Versión MN-GF-003 Versión 01 – 05 diciembre 2025, señala:

"(…) El Marco Conceptual, en los numerales 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5 y 6.1.6, establece la definición de los elementos de los estados financieros, los cuales se describen a continuación.

Definición de activo

Marco Conceptual para Entidades de Gobierno, Numeral 6.1.1, titulo Activo.

Un activo es un recurso controlado por la Entidad, con potencial de servicio o capacidad de generar beneficios económicos futuros, que proviene de hechos pasados.

El control implica la capacidad de usar el recurso o decidir su uso por terceros, considerando aspectos como la titularidad legal, los riesgos significativos asumidos, el acceso o restricción del uso y la existencia de derechos exigibles sobre el recurso. La titularidad jurídica no es suficiente por sí sola para demostrar el control; lo determinante son los riesgos y beneficios asociados.

(…)

6.3.1.6 INVENTARIO

6.3.1.6.1 Reconocimiento

De acuerdo con el numeral 9.1, del capítulo I, del Marco Normativo para Entidades de Gobierno, de la Contaduría General de la Nación, se reconocerán como inventarios los activos no monetarios adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, así como los productos agropecuarios, que se mantengan con la intención de:

1. *Venderse, ya sea a precios de mercado o de no mercado, en el curso normal de la operación.*
2. *Distribuirse en forma gratuita en el curso normal de la operación.*
3. *Transformarse o consumirse en la producción de bienes que serán vendidos, a precios de mercado o de no mercado, o distribuidos en forma gratuita.*
4. *(…)*

Responsabilidades funcionales

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), en calidad de administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), definió el aplicativo SIGMA SAE (antes Matrix) como el sistema informático oficial para la administración de la información del inventario de bienes del FRISCO.

Los Directivos en las Vicepresidencias, los Directores de la Dirección General y de las Direcciones Regionales, así como los funcionarios que conforman las Agencias Territoriales y los Grupos Internos de las áreas descritas a continuación, serán responsables de coordinar y gestionar oportunamente la actualización de la información de los bienes muebles e inmuebles del FRISCO, de manera que esta sea registrada en el aplicativo misional definido por la Entidad para la administración de mencionados bienes.

Asimismo, deberán garantizar que la información generada en el desarrollo de sus procesos sea incorporada de forma oportuna en el aplicativo misional, asegurando que sea íntegra, libre de errores y cuente con la debida aprobación por parte de las instancias definidas en los procedimientos e instructivos que hacen parte integral del Mapa de Procesos de la Entidad.

El alcance de este lineamiento para los funcionarios consiste en garantizar que la información sea registrada de manera oportuna, es decir, en el momento en que se produzca la actualización de algún dato del bien administrado, asegurando la integridad y veracidad de los datos generados.

5. *Con lo anterior, se busca que la información generada en el desarrollo de los procesos misionales, estratégicos y de soporte, con impacto sobre los bienes administrados en cada dependencia, sea incorporada en el aplicativo SIGMA SAE.*

De acuerdo con la Resolución 300 del 23 de mayo de 2024, modificada y adicionada por la Resolución 114 de 2024, corresponde a la Dirección de Control de Inventario generar los consolidados y reportes del inventario de los bienes administrados por la SAE S.A.S., los cuales se obtienen a partir de las herramientas tecnológicas existentes en la Entidad y constituyen el único canal emisor de los datos oficiales.

El consolidado y los reportes del inventario de activos administrados se generan a partir del aplicativo SIGMA SAE, en el cual se registra la información de los bienes que conforman el FRISCO.

El reconocimiento en el Estado de Situación Financiera del FRISCO de los bienes que conforman el inventario se realizará utilizando como fuente de la información la contenida en los reportes consolidados del inventario de activos administrados, emitidos por la Dirección de Control de Inventario, que actúa como único canal oficial para la entrega de la información de los bienes administrados."

(…)

6.7. CONCILIACIONES

6.7.1. Políticas y procedimientos para realizar las conciliaciones

Una conciliación contable es el proceso mediante el cual se comparan dos fuentes de información. En este caso, se contrasta el saldo registrado en las cuentas contables de la información financiera de la Sociedad de Activos Especiales o del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), con fuentes internas (como los reportes generados en los procesos misionales, estratégicos y de soporte y fuentes externas, como los extractos bancarios.

Proceso misional

- *Conciliación del inventario de bienes administrados (…)"*

Por su parte, el Manual Políticas y Procedimientos Contables de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. MN-GF-002 Versión 01 – 05 diciembre 2025, dispone:

"(…)6.3.7. CUENTAS ORDEN ACREEDORAS DE CONTROL

6.3.7.1 Reconocimiento En esta denominación se incluyen las cuentas que permiten controlar las operaciones que la empresa realiza con terceros y que, por su naturaleza, no afectan ni su situación financiera ni su rendimiento. Asimismo, comprende las cuentas que permiten ejercer control administrativo sobre las obligaciones.

Dentro de esta clasificación, la Sociedad de Activos Especiales incluye, entre otros, los siguientes conceptos. En caso de que determinados hechos económicos no estén expresamente relacionados en este apartado, se aplicarán las normas de reconocimiento, medición, revelación y presentación emitidas por la Contaduría General de la Nación.

Bienes recibidos en custodia: representan el valor de los bienes propiedad de terceros que la empresa recibe para su salvaguarda o custodia. Para la Sociedad de Activos Especiales, esto incluye los activos fijos muebles y enseres recibidos en comodato, así como el inventario de bienes FRISCO."

El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-255433 fue objeto de un proceso de extinción de dominio iniciado en 1998, que culminó inicialmente con las sentencias del 26 de agosto y 30 de diciembre de 2004, mediante las cuales se declaró la extinción del derecho de dominio. No obstante, tales decisiones fueron dejadas sin efecto parcialmente por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, mediante sentencia de tutela STP3980-2016 del 31 de marzo de 2016, exclusivamente respecto de dicho inmueble, que resolvió:

"(…) Segundo. Dejar sin efecto parcialmente las sentencias proferidas en su orden el 26 de agosto de 2004 y el 30 de diciembre de la misma anualidad, pero, exclusivamente en cuanto se dispuso la extinción del derecho de dominio del bien inmueble identificado con FMI No. 50N-255433. Se ordenará al Juzgado 1° Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, que en el término de cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia retome el proceso de extinción de dominio que se adelantará en contra de LVV y permita el ingreso a la actuación a través del trámite incidental, de BNSV, con el fin de que pueda reclamar sus derechos en relación con el predio referido, como tercera de buena fe.

Tercero. Dejar sin efecto la Resolución 639 del 31 de diciembre de 2015 y de aquellos actos, por medio de los cuales la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., obtuvo la entrega del bien en cuestión y en su lugar proceder a devolverlo de manera inmediata a la parte accionante en el término de cuarenta y ocho horas (48) siguiente a la notificación del presente fallo. (…)"

En cumplimiento de lo ordenado por el alto tribunal, el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, en el proceso de radicado 1100131070-10-2004-003 en auto de fecha 18 de abril de 2017, indicó que:

"(…) El Juzgado decretará la nulidad de lo actuado a partir de la resolución de inicio de fecha 3 de noviembre de 1998 inclusive, pero únicamente en lo concerniente al bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-255433, para que la Fiscalía proceda a rehacer el trámite de extinción preservando los derechos y garantías fundamentales de la afectada. (…)" Es de anotar que la declaratoria de Nulidad no afectará las medidas cautelares decretadas por la Fiscalía las cuales se mantendrán vigentes.

A partir de este marco jurídico, la SAE a través del Memorando No. 20253020051763 del 10 de abril de 2025, realiza un análisis jurídico integral del inmueble identificado con el FMI 50N-255433, concluyendo que no debe hacer parte del inventario administrado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. En él se expone la nulidad parcial declarada por la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia de tutela del 31 de marzo de 2016, exclusivamente respecto de dicho bien. Se precisa que el proceso de extinción fue remitido nuevamente a la Fiscalía 35 Especializada de Extinción del Derecho de Dominio, encontrándose en fase inicial, sin orden judicial vigente de entrega material o administración a favor de la SAE, razón por la cual se solicita la descarga del inmueble del sistema SIGMA y se formulan instrucciones para la cancelación de anotaciones administrativas y el traslado de recursos derivados de la expropiación administrativa.

Mediante Memorando No. 20253020051773 del 10 de abril de 2025 proferido por la Dirección de Asuntos Legales y Misionales, da respuesta a la solicitud de saneamiento jurídico del inmueble con FMI 50N-255433, reiterando y ampliando las conclusiones ya señaladas en el memorando 20253020051763. El documento confirma que, conforme a las respuestas de la Fiscalía 35 Especializada, el proceso de extinción de dominio se encuentra en fase inicial y que no existe orden judicial que faculte a la SAE para administrar el bien. En consecuencia, se reafirma que el inmueble no debe integrar el inventario del FRISCO y que procede su descarga, junto con la cancelación de las anotaciones registrales y administrativas correspondientes.

Y mediante Memorando – Derecho de Petición No. 20253020138971 del 10 de abril de 2025, dirigido al Centro de Servicios Judiciales de los Juzgados de Extinción de Dominio de Bogotá, La Dirección de Asuntos Legales y Misionales, eleva derecho de petición, solicitando la cancelación de la anotación No. 41 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-255433, correspondiente a la sentencia de extinción de dominio proferida en 2004. La solicitud se fundamenta en el fallo de tutela de la Corte Suprema de Justicia que dejó sin efecto parcialmente dichas sentencias respecto del inmueble, así como en el auto posterior que ordenó rehacer el trámite garantizando los derechos de la tercera de buena fe.

Como consecuencia, mediante el Memorando No. 20253100136193, de fecha 17 de octubre de 2025, dirigido a: la Dirección de Control del Inventario, Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos y a la Dirección Financiera, por la Dirección de Asuntos Legales Misionales, donde les reitera y solicita formalmente la descarga del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-255433 del inventario de la SAE, al establecer que no existe orden judicial vigente de entrega del bien para su administración y que el proceso de extinción de dominio se encuentra en fase inicial; así mismo, solicita a la Dirección de Control del Inventario efectuar la descarga correspondiente, a la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos adelantar la cancelación de la anotación administrativa vigente en el folio de matrícula, y a la Dirección Financiera transferir los recursos provenientes de la expropiación a la cuenta judicial indicada por la Fiscalía General de la Nación.

No obstante, al cierre de la vigencia 2025, el inmueble continuaba registrado tanto en el inventario del Frisco, como en la contabilidad, así:

Tabla No. 8. Información de registro del inmueble

CODIGO DEL BIEN	460568
N. MATRIX	10102089002151-001
FMI	50N-255433
DESCRIPCIÓN	CASA LOTE
VALOR LIBROS A 31-DIC-2025	$ 2,785,432,000
CUENTA CONTABLE	15109800020003

Elaboró: Equipo auditor Fuente: Información SAE

Así mismo, el bien permanece reflejado en las cuentas de orden de la SAE S.A.S. como bien recibido en custodia.

Esta situación descrita resulta contraria al Marco Normativo de Contabilidad, a los manuales internos de la entidad y a los principios de devengo, esencia sobre la forma, representación fiel y oportunidad, en tanto que el bien inmueble registrado no es de propiedad del Frisco, ni se encuentra bajo su control, ni está siendo administrado por la SAE.

En efecto, las disposiciones normativas vigentes establecen que deben reconocerse como activos aquellos recursos que se encuentren bajo control de la entidad, que tengan la capacidad de generar beneficios económicos futuros o un potencial de servicio, entre otros. En el caso objeto de análisis, el inmueble glosado no cumple estos criterios, en la medida en que, al 31 de diciembre de 2025, no existía orden judicial que dispusiera su entrega al Frisco, razón por la cual no se configuraba el control requerido para su incorporación contable.

La situación evidenciada obedece, principalmente, a deficiencias en los procesos de conciliación de inventarios entre las distintas áreas responsables de la entidad, al incumplimiento de requerimientos formulados mediante memorandos internos, así como a la omisión en el ejercicio de las responsabilidades funcionales asignadas a las dependencias competentes. Lo anterior se manifiesta, específicamente, en la falta de actualización oportuna, completa y veraz de la información correspondiente al inmueble FMI 50N-255433.

Asimismo, se configura el incumplimiento de las directrices establecidas en la Resolución 533 de 2015 y en los Manuales de Políticas y Procedimientos Contables del FRISCO y de la SAE.

Como consecuencia de los anterior, se presenta una sobrestimación en cuantía de $2.785.432.000 en las cuentas1510 Mercancías en existencia-Bienes declarados a favor de la Nación y su contrapartida 3105 Capital fiscal en los Estados Financieros del Frisco a 31 de diciembre de 2025.

De igual forma, se evidencia una sobrestimación por la misma cuantía en las cuentas 9306 Bienes recibidos en custodia (CR) y en su contrapartida 9915 Bienes recibidos en custodia (DB) en los Estados Financieros de la Sociedad de Activos Especiales a 31 de diciembre de 2025.

Esta situación afecta la razonabilidad de los estados financieros, distorsiona la representación fiel del inventario de bienes del FRISCO, limita la adecuada rendición de cuentas y da lugar a la generación de información financiera que no refleja la realidad económica de la entidad a 31 de diciembre de 2025.

Respuesta de la entidad:

Mediante oficio No. 20261080077381 de la SAE y radicado No. 2025ER0096284 de la CGR, de fecha 27 de abril de 2026, la entidad dio respuesta en los siguientes términos:

"(…) Ahora bien, es importante dejar de presente las gestiones adelantadas por la Entidad durante la vigencia 2025 tendientes a la ejecución de la tarea, de la siguiente manera:

1. *Mediante Memorando 20251900024283, la Dirección Territorial Centro Oriente solicitó a la Dirección de Asuntos Legales Misionales el saneamiento jurídico del inmueble identificado con el FMI 50N-255433, en virtud de la decisión proferida por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, en donde "mediante sentencia del 31 de marzo del 2016 se ordenó dejar parcialmente sin efectos las sentencias proferidas el 26 de agosto de 2004 y el 30 de diciembre de 2004 que dispusieron la extinción de dominio, y se decretó la nulidad de lo actuado a partir de la resolución de inicio del 3 de noviembre de 1998, para que la Fiscalía proceda a rehacer el trámite de extinción de dominio preservando los derechos y garantías de la afectada."*

2. *Mediante Memorando 20253020051773, la Dirección de Asuntos Legales Misionales dio respuesta al saneamiento jurídico del activo solicitado por la Dirección Territorial Centro Oriente, informando lo siguiente: "(...) con base en el análisis de la información documental, se concluyó que actualmente, el proceso 110016000682017019 77, que vincula el inmueble FMI 50N-255433, está en su fase inicial y por lo tanto, la Fiscalía no ha establecido una fecha para la entrega del bien, ya que la investigación con fines de extinción de dominio sigue en curso; por ello el bien no debe hacer parte del inventario de la SAE S.A.S."*

3. *Mediante Memorando 20253020051763, (…).*

En respuesta parcial, la Dirección de Control del Inventario, mediante correo electrónico enviado el 29 de mayo del 2025, a la Dirección de Asuntos Legales Misionales, Dirección Financiera, Dirección Comercial y la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos, solicitó mesa de trabajo, en virtud a que el inmueble identificado con el FMI 50N-255433, surtió trámite de expropiación administrativa realizada por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) mediante la Resolución No. 008321 del 24 de agosto de 2016, modificada mediante la Resolución No. 010364 del 23 de noviembre de 2016, en donde se ordenó la expropiación por vía Administrativa de una zona terreno de 297,69 M2, del inmueble derivado del FMI 50N-255433, por la suma de Ciento Tres Millones Setecientos Veintisiete mil Ochocientos Ochenta y Ocho Pesos ($103.727.888), dinero que fue consignado por el IDU a las cuentas de la SAE S.A.S., como administrador del FRISCO.

4. *El 22 de agosto del 2025, se realizó reunión vía teams, con la Dirección de Asuntos Legales Misionales, Dirección Financiera, Dirección Comercial, la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos y la Dirección de Control del Inventario, con el objetivo de identificar la forma de descargar el activo del inventario y la situación de los recursos producto de la expropiación; dado que no se logró definir un lineamiento al respecto, mediante Memorando 20251010121913, radicado el 22 de septiembre del 2025, la Dirección de Control del Inventario dio respuesta de fondo a la solicitud de descarga realizada por la Dirección de Asuntos Legales, solicitando lineamientos, en virtud de las situaciones evidenciadas, producto del dinero consignado a favor de la SAE S.A.S. por la expropiación de una franja de terreno del inmueble EXTINTO, aclarando que el Acta de Hallazgo no es el instrumento jurídico ni administrativo para dar cumplimiento a entregas, traslados de dineros y ordenes de devolución, así mismo se informó que dentro del inventario el inmueble se encuentra EXTINTO, por lo que la Dirección de Asuntos Legales debía identificar el posible cambio de Estado Legal a EN PROCESO.*

5. *Mediante Memorando 202531000136193, (…). En respuesta mediante memorando 20251010163163 del 10 de diciembre del 2025, y correo electrónico del 02 de marzo del 2026, la Dirección de Control del Inventario informó la imposibilidad de DESCARGAR el activo hasta que*

no se defina con el área financiera de la SAE S.A.S. la metodología a implementar para la transferencia de los recursos, así como remitir la pieza procesal y/o concepto donde se defina la situación de los recursos producto del proceso de Expropiación, con el fin de garantizar el adecuado traslado de dineros.

Así las cosas, la permanencia temporal del registro contable no obedeció a omisión, inacción o desconocimiento normativo, sino a la imposibilidad material de ejecutar la descarga de manera aislada sin resolver previamente el destino jurídico, presupuestal y contable de los recursos consignados a favor de la SAE, a fin de garantizar el manejo adecuado de recursos públicos y evitar riesgos fiscales.

Durante la vigencia 2026 se han adelantado acciones tendientes a la descarga del activo de la siguiente manera:

Mediante correo electrónico del 22 de abril del 2026, la Dirección de Asuntos Legales solicitó a la Dirección Territorial Centro Oriente y a la Dirección Financiera información sobre la línea presupuestal para la entrega de Ciento Tres Millones Setecientos Veintisiete mil Ochocientos Ochenta y Ocho Pesos ($103.727.888) a la Fiscalía 35 de extinción de dominio, producto de la expropiación realizada por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) para la ejecución de la obra pública "Avenida Boyacá", correspondiente a una franja de terreno de 297,69 m², que originó la segregación del inmueble identificado con el FMI 50N-255433, dando lugar a la creación del FMI 50N-20803402. En respuesta mediante reunión vía Teams el 23 de abril del 2026, la Dirección Financiera informó que desde la Dirección Territorial se debe solicitar el reintegro del dinero, anexando la documentación soporte, para constituir el título a favor de la Fiscalía General de la Nación.

En respuesta mediante correo electrónico del 23 de abril del 2026, la Dirección Territorial Centro Oriente dio respuesta a los compromisos adquiridos en la mesa de trabajo del 22 de abril del 2026, informando que mediante Disponibilidad Presupuestal No. 316 la Dirección Financiera certificó que en el presupuesto aprobado para la vigencia 2016 existe apropiación presupuestal para el rubro A-2-0-4-41-12, por un valor de Ciento Tres Millones Setecientos Veintisiete mil Ochocientos Ochenta y Ocho Pesos ($103.727.888), para el traslado de los recursos producto de la expropiación de una franja de terreno del inmueble identificado con el FMI 50N-255433; así mismo explicó que se procederá con la creación del caso en el sistema para la consignación efectiva de los mismos a las cuentas de la Fiscalía General de la Nación.

Mediante correo electrónico del 23 de abril del 2026, la Dirección de Asuntos Legales solicitó la descarga con todos los soportes, informando que posterior a la DESCARGA del activo se procederá con el cambio de estado legal de EXTINTO a EN PROCESO.

*Ahora bien, como acción correctiva, mediante Acta de Hallazgo debidamente firmada por las áreas intervinientes, la Dirección de Control del Inventario, procedió con la premarcación y descarga del inmueble identificado con el FMI **50N-20803402**, como se evidencia a continuación:*

(…)

Ahora bien, frente al aspecto financiero se precisa que:

✓ El Manual de Políticas y Procedimientos Contables del FRISCO, numeral 8.1.6, título Inventario, establece que:
"La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), en calidad de administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), definió el aplicativo SIGMA SAE (antes Matrix) como el sistema informático oficial para la administración de la información del inventario de bienes del FRISCO".

✓El Instructivo para el Registro Contable de los Activos del Inventario (IN-GF-010 Versión 04), título Fuente de la información para el reconocimiento de los bienes administrados, numeral 1.4.1, reitera lo anunciado en el Manual de Políticas y Procedimientos Contables del FRISCO:

"La fuente para el reconocimiento en el Estado de Situación Financiera del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado FRISCO y la Sociedad de Activos Especiales, son:

✓Los reportes del aplicativo SIGMA SAE (antes Matrix), informes financieros de Inmuebles, Transportes, Sociedades y Establecimientos de Comercio y Sustancias, siendo la Dirección de Control de Inventario el canal emisor para la entrega de la información de los datos oficiales de los bienes administrados, que son emitidos mensualmente".

(…) Así las cosas, bajo los lineamientos expuestos, el folio de matrícula inmobiliaria 50N-255433, con corte al 31 de diciembre de 2025, figuraba en el reporte oficial del aplicativo SIGMA SAE como un bien administrado con extinción de dominio, razón por la cual estaba reconocido en la cuenta de inventario, así como también estaba reflejado en las cuentas de orden de la SAE S.A.S.; sin embargo, como ya se precisó anteriormente, lo mismo obedeció a las gestiones correspondientes que venían adelantando las diferentes áreas de esta Sociedad con el fin de materializar la descarga del activo como corresponde.

En consecuencia, una vez la Dirección de Control de Inventario efectúa la novedad de retiro o descargue del mencionado folio de matrícula en el aplicativo SIGMA SAE, de manera inmediata se realiza el reconocimiento en la información financiera del FRISCO, en el mismo periodo mensual en el que se vea reflejada la mencionada actualización en el reporte. (…)"

Análisis de la Respuesta:

La entidad en su respuesta expone las actuaciones jurídicas, administrativas y mesas de trabajo que adelantó durante la vigencia 2025, no obstante, dichas gestiones no suplen ni sustituyen la obligación de reflejar en la información financiera la realidad económica al cierre del periodo contable. La permanencia del inmueble en el inventario y en la contabilidad del Frisco se fundamentó en dificultades operativas y procedimentales asociadas a la descarga en el aplicativo SIGMA SAE y al tratamiento de los recursos derivados de la expropiación, razones que no constituyen criterios válidos de reconocimiento contable conforme a los principios de devengo,

oportunidad y esencia sobre forma. En consecuencia, la información financiera presentada no logró representar fielmente la situación financiera del Fondo al cierre de la vigencia 2025.

Y conforme al Marco Normativo para Entidades de Gobierno adoptado mediante la Resolución 533 de 2015 de la Contaduría General de la Nación y actualizado por la Resolución 339 de 2025, el reconocimiento contable de un activo exige, de manera concurrente, la existencia de control por parte de la entidad, la capacidad de generar beneficios económicos futuros o potencial de servicio y una medición fiable. En el caso del inmueble identificado con el FMI 50N-255433, al 31 de diciembre de 2025 no existía orden judicial vigente que dispusiera su entrega ni su administración a favor del Fondo, circunstancia que impide configurar el control requerido para su reconocimiento como activo y obliga a atender la esencia económica del hecho por encima de la forma legal.

Finalmente, la situación evidenciada pone de manifiesto deficiencias en los procesos de conciliación entre inventarios y contabilidad, así como en la articulación efectiva entre las áreas jurídica, de control de inventarios y financiera. A pesar de contar con lineamientos claros en los manuales e instructivos internos que exigen la actualización oportuna, íntegra y veraz de la información, el inmueble continuó registrado en cuentas de activo del Frisco y de orden de la SAE a 31 de diciembre de 2025, generando una sobrestimación que afecta la razonabilidad de los estados financieros.

Por lo anteriormente expuesto, la observación comunicada se establece como un hallazgo en los mismos términos en que fue comunicada.

11.5. **Hallazgo No. 05. Activos Intangibles - Amortización total**[35]

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 38 sobre Activos intangibles preceptúa:

*"… **Periodo y método de amortización***
(…)
97 *El importe depreciable de un activo intangible con una vida útil finita se distribuirá sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. La amortización cesará en la fecha más temprana entre aquélla en que el activo se clasifique como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición que se haya clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5, y la fecha en que se produzca la baja en cuentas del mismo. El método de amortización utilizado reflejará el patrón de consumo esperado, por parte de la entidad, de los beneficios económicos futuros derivados del activo. Si este patrón no pudiera ser determinado de forma fiable, se adoptará el método lineal de amortización. El cargo por amortización de cada período se reconocerá en el resultado del periodo, a menos que otra Norma permita o exija que dicho importe se incluya en el importe en libros de otro activo.*

***98** Pueden utilizarse diferentes métodos de amortización para distribuir el importe depreciable de un activo, de forma sistemática, a lo largo de su vida útil. Estos métodos incluyen el método lineal, el de depreciación*

[35] Código APA - COH_1926_2026-1-AU-FI

decreciente y el de las unidades de producción. El método utilizado se seleccionará a partir del patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros esperados incorporados en el activo, y se aplicará de forma congruente de periodo a periodo, a menos que se produzca una variación en los patrones esperados de consumo de dichos beneficios económicos futuros…"

El Anexo Técnico Compilatorio y Actualizado 1-2019, de las Normas de Información Financiera NIIF, Grupo 1 estableció:

"(…) Características cualitativas de la información financiera útil

2.4 Si la información financiera ha de ser útil, debe ser relevante y representar fielmente lo que pretende representar. La utilidad de la información financiera se mejora si es comparable, verificable, oportuna y comprensible.

(…) Representación fiel

2.12 Los informes financieros representan fenómenos económicos utilizando palabras y números. Para ser útil, la información financiera debe no sólo representar los fenómenos relevantes, sino que también representar de forma fiel la esencia de los fenómenos que pretende representar. En muchas circunstancias, la esencia de un fenómeno económico y su forma legal son las mismas. Si no lo son, el suministro de información solo sobre la forma legal no representarla de forma fiel el fenómeno económico (véanse los párrafos 4.59 a 4.62).

2.13 Para ser una representación fiel perfecta, una descripción tendría tres características. Sería completa, neutral y libre de error. Naturalmente, la perfección es rara vez alcanzable, si es que se alcanza alguna vez. El objetivo del Consejo es maximizar esas cualidades en la medida de lo posible."

Las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos, actualizadas con las resoluciones No. 285 de 2023 de la CGN, señalan*:*

(…)

15. ACTIVOS INTANGIBLES

15.3. Medición posterior

(…) "25. La amortización iniciará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración de la entidad. El cargo por amortización de un periodo se reconocerá como gasto en el resultado de este, salvo que deba incluirse en el valor en libros como parte del costo de otros activos".

(…)"28. Se asumirá que el valor residual del activo intangible es nulo o igual a cero si no existe un compromiso, por parte de un tercero, de comprar el activo al final de su vida útil o si no existe un mercado activo para el intangible que permita determinar, con referencia al mismo, el valor residual al final de la vida útil. Un valor residual distinto de cero implica que la entidad espera disponer del activo intangible antes de que termine su vida económica, entendida como el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios, o como la cantidad de unidades de producción o similares que uno o más usuarios esperan obtener de él.

(…)"29. La vida útil de un activo intangible dependerá del periodo durante el cual la entidad espere recibir los beneficios económicos o el potencial de servicio asociados al activo. Esta se determinará en función

del tiempo durante el cual la entidad espere utilizar el activo o del número de unidades de producción o similares que obtendría de él.

(…)"31. La vida útil de un activo intangible asociado a un derecho contractual o legal fijado por un plazo limitado que puede renovarse incluirá el periodo de renovación cuando exista evidencia que respalde que la renovación no tiene un costo significativo. Si el costo de la renovación es significativo en comparación con los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio que se espera fluyan a la entidad como resultado de esta, estos costos formarán parte del costo de adquisición de un nuevo activo intangible en la fecha de renovación.

En el MANUAL DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CONTABLES DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. MN-GF-002 Versión 01 – 05 diciembre 2025, se establece:

(…) "6.3.1.6.3 ***Medición posterior*** *Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se medirán al costo menos la amortización y el deterioro acumulado. La amortización representa la distribución sistemática del valor amortizable del activo (costo menos valor residual) durante su vida útil, de acuerdo con el patrón de consumo de los beneficios económicos futuros. Inicia* ***cuando el activo está disponible para su uso*** *y se reconoce como gasto del periodo, salvo que deba incorporarse al costo de otros activos."*

(…)"6.3.2. ***DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS****. Establecer los criterios que debe seguir la Sociedad de Activos Especiales para el reconocimiento, medición, reversión y revelación del deterioro del valor de los activos, asegurando que estos no se presenten en la información financiera por encima del valor recuperable. Aplicará a los activos que la empresa considere materiales, clasificados dentro de las siguientes categorías: a) Propiedades, planta y equipo, b) Propiedades de inversión y c) Activos intangibles. Evaluación Periódica: se evaluará, al cierre de cada periodo contable, si existen indicios de deterioro del valor de los activos. ✓Si existen indicios de deterioro del valor de los activos, la empresa evaluará el valor recuperable del activo para comprobar si efectivamente se encuentra deteriorado. Fuentes de indicios de deterioro: para determinar los indicios de deterioro se utilizarán fuentes internas y externas Fuentes Externas ✓ Disminución significativa del valor razonable del activo. Se entenderá por disminución significativa del valor razonable una caída considerable en el valor de mercado de un activo, lo que indica que el valor recuperable del mismo podría ser inferior a su valor contable. Este indicio de deterioro aplica principalmente a aquellos activos que poseen un valor de mercado observable y cuya fluctuación de precios es medible, tales como: i) Propiedades (inmuebles, terrenos), ii) Maquinaria y otros activos tangibles, iii) Inversiones financieras (acciones, bonos, participaciones en otras entidades). En tales casos, cuando el valor razonable de un activo sufre una disminución sustancial debido a factores externos como cambios en el mercado, condiciones económicas, daños físicos o tecnológicos, la empresa deberá evaluar si el valor recuperable del activo sigue siendo superior a su valor en libros. De no ser así, deberá proceder a ajustar el valor contable del activo para reflejar su valor de recuperación estimado. ✓ Cambios adversos en el entorno económico, legal, tecnológico o de mercado. Las copias impresas de este documento no son controladas. Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS. Página 66 de 133 Se entenderá cuando hay cambios importantes en la tecnología, que pueden surgir efectos negativos sobre el uso de los activos, como incompatibilidad de sistemas, y altos costos Cuando hay cambios en las leyes o normativas, especialmente en lo relacionado con el medio ambiente, puede haber efectos negativos sobre el uso de los activos como restricciones en el uso, obligación de actualizar o reemplazar equipos, costos adicionales para cumplir con las normas ✓Incrementos en tasas de interés que afecten el valor en uso. Fuentes Internas ✓Obsolescencia e incluso la falta de soporte para el activo. El fabricante del activo a descontinuado el soporte técnico. ✓ Cambios significativos en el uso o funcionamiento del activo. Aunque físicamente el activo aún funcione, su capacidad para cumplir con los*

requisitos de desempeño puede ser limitada, reduciendo su efectividad y eficiencia. ✓ Interrupción prolongada (mayor a 12 meses) en la construcción o uso. ✓ Rendimientos económicos por debajo de lo esperado. El activo consume más recursos (energía, tiempo, personal, etc.) en comparación con otras alternativas. El activo que no funciona correctamente genera mayores costos operativos y de mantenimiento…"

Mediante el requerimiento de la Contraloría General de la República CGR No. 2026EE0036806 del 23 de febrero de 2026, se solicitó a la SAE, información relacionada con los activos intangibles registrados, que presentaban saldo a 31 de diciembre de 2025, recibiendo respuesta en oficio con radicado de la SAE No. 20261080047561 del 2 de marzo de 2026, la cual se detalla a continuación:

Tabla No. 9. Numeral 1.4_Relación intangibles

Cifras en pesos

Nombre o descripción de la licencia.	Proveedor	Fecha de adquisición o puesta en funcionamiento	Fecha de factura	Costo de Adquisición	Forma de pago	Fecha de expiración en caso de licencias por suscripción.
Licencias de Microsoft 400	NIMBUTECH SAS	18/12/2020	18/12/2020	183,680,784	Renovación de licenciamiento	31/05/2022

Elaboró: Equipo auditor Fuente: Respuesta SAE, radicado 20261080047561

Anexos explicativos remitidos al numeral 1.4_Relación intangibles

Tabla No. 10. Anexo 4 Nimbutech SAS 2025

Cifras en pesos

Proveedor	Costo de adquisición	Factura	Costo de Adquisición	Fecha de Compra	Fecha inicia amortización	Vida útil/ mes	Presento cambio de estimación de vida útil	Amortización Acumulada a 31/12/2025	Valor en Libros
NIMBUTECH SAS	Licencias de Microsoft 400	FE 2422	183,680,784	18/12/2020	01/07/2020	24	No	183,680,784	-
TOTAL LICENCIA			**183,680,784**	**TOTAL**				**183,680,784**	**-**

Elaboró: Equipo auditor Fuente: Respuesta SAE, radicado 20261080047561

En archivo de Word, denominado *"Anexo 4 Nimbutech SAS 2025"*, la SAE remite la siguiente explicación:

"Nimbutech SAS

A continuación, precisamos el procedimiento aplicado por la Entidad para determinar la amortización del proveedor Nimbutech SAS, por la adquisición licencias de Microsoft 400, la amortización se realiza por el método de línea recta, presentados en el cuadro de Excel (Anexo 4 Nimbutech SAS 2025)

La factura FE 2422 del proveedor Nimbutech SAS se realizó una amortización por la vigencia de 24 meses, es decir 2 años, el cálculo para determinar el valor de la amortización mensual está dado por la operación aritmética de dividir el costo adquisición sobre la vida útil de 2 años.

No se presentaron cambios en las estimaciones contables ni en el método de amortización aplicado.

A la fecha, el activo intangible se encuentra totalmente amortizado, por lo cual su valor en libros es igual a cero.

Se afectan las siguientes cuentas contables; 197007001001 para registrar la adquisición de la licencia por valor de $183,680,784 y 197507001001 para registrar la amortización acumulada por valor de $183,680,784."

Revisada la información suministrada, se pudo evidenciar que el Intangible llamado Nimbutech SAS., con factura de compra N. FE2422, tiene un valor de adquisición de $183.680.784, la fecha de compra fue el 18/12/2020 e inicio de amortización 01/07/2020 y una vida útil de 2 años; en la contabilidad de la entidad se encuentra registrado con una amortización acumulada a 31 de diciembre de 2025 por valor de $183.680.784, lo cual significa que este intangible está totalmente amortizado.

Así mismo en la nota 14 _Activos intangibles de los Estados financieros SAE con corte 31 de diciembre de 2025, se incluye explicación y una tabla en la que nuevamente se relaciona la licencia Nimbutech S.A.S., indicando que no presenta cambios en las estimaciones, y reflejando igualmente una amortización acumulada a 31 de diciembre de 2025 por valor de $183.680.784.

No obstante, al verificar el balance por tercero de la cuenta 1970 Activos intangibles , 19700700010001 Licencias, se ve reflejado saldo para Nimbutech por $183.680.784, lo cual evidencia que, esta licencia a pesar de estar totalmente amortizada, no se ha dado de baja en la contabilidad; adicionalmente, en la información suministrada, no se evidencia que la entidad haya realizado el análisis correspondiente para determinar si el intangible continúa en uso, ni la evaluación técnica sobre su capacidad de seguir generando beneficios económicos o potencial de servicio, ni el eventual reajuste de su vida útil, en caso de continuar siendo utilizado.

Tabla No. 11. Balance por tercero

Cifras en pesos

SAE S.A.S (SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES)

Página: 1
Programa: SCnBater
Usuario: 52515402
Fecha: 17/02/2026
Hora: 07:05:43a. m.

BALANCE POR TERCERO

Periodo: Saldo inicial a Diciembre de 2025

Código	Nombre Cuenta	Saldo anterior	Debito	crédito	Saldo Actual
1	ACTIVOS	0.00	14,440,463,867.00	3,649,746,028.56	10,790,717,838.44
19	OTROS ACTIVOS	0.00	14,440,463,867.00	3,649,746,028.56	10,790,717,838.44
1970	ACTIVOS INTANGIBLES	0.00	14,213,964,157.00	1,278,048,960.56	12,935,915,196.44
197007	Licencias	0.00	13,300,882,906.00	364,967,710.00	12,935,915,196.00
197007001	Licencias	0.00	13,300,882,906.00	364,967,710.00	12,935,915,196.00
197007001001	**LICENCIAS**	**0.00**	**13,300,882,906.00**	**364,967,710.00**	**12,935,915,196.00**
784461147	FLICKR, INC .	0.00	597,722.00	0.00	597,722.00
800134634	INTERLAN SAS	0.00	50,294,517.00	0.00	50,294,517.00

811004721	INGENIERIA ASISTIDA POR COMPUTADOR S.A.S	0.00	91,529,992.00	0.00	91,529,992.00
816005590	DISTRICOM DE COLOMBIA S.A.S	0.00	281,132,000.00	138,468,000.00	142,664,000.00
830038304	GOLD SYS LTDA	0.00	38,790,000.00	0.00	38,790,000.00
830042244	DIGITAL WARE S.A.S.	0.00	4,271,360,643.00	0.00	4,271,360,643.00
830044415	INFO COMUNICACIONES S.A.S	0.00	209,129,410.00	45,956,610.00	163,172,800.00
830122983	ESRI COLOMBIA SAS	0.00	31,189,451.00	0.00	31,189,451.00
900105979	BUSINESSMIND COLOMBIA SA	0.00	445,030,657.00	0.00	445,030,657.00
900184755	TIQAL S.A.S.	0.00	56,542,720.00	0.00	56,542,720.00
900204272	GESTION DE SEGURIDAD ELECTRONICA SA	0.00	26,688,407.00	5,343,100.00	21,345,307.00
900254691	OPENLINK SISTEMAS DE REDES DE DATOS S.A.S	0.00	175,200,000.00	175,200,000.00	0.00
900265408	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES	0.00	7,332,783,203.00	0.00	7,332,783,203.00
900672953	**NIMBUTECH SAS**	**0.00**	**183,680,784.00**	**0.00**	**183,680,784.00**
901346854	UNION TEMPORAL SAE SIEM 2019	0.00	106,933,400.00	0.00	106,933,400.00

Elaboró: Equipo auditor Fuente: Respuesta SAE, radicado 20261080047561

En este sentido, no se aportó soporte documental que justifique la permanencia del activo en la contabilidad, configurándose una inobservancia de la normatividad contable aplicable y de los procedimientos establecidos para el reconocimiento, medición posterior y revelación de los activos intangibles, así como debilidades en el control interno contable, relacionadas con la administración, control y actualización permanente de estos activos.

En consecuencia, la situación descrita genera una incorrección en la información financiera presentada por la entidad, no representa fielmente la realidad financiera al cierre de la vigencia 2025, en la medida en que la cuenta 1970 – Activos intangibles presenta una sobreestimación por valor de $183.680.784.

Respuesta de la entidad:

Mediante oficio No. 20261080077381 de la SAE y radicado No. 2025ER0096284 de la CGR, de fecha 27 de abril de 2026, la entidad dio *respuesta a la observación en los siguientes términos:*

"…Con el fin de atender la observación presentada se informa que, en el marco del proceso de cierre de la vigencia 2025, la Dirección Financiera remitió a la Oficina de Tecnologías y Sistemas de la Información (OTI) el memorando No. 20252200147853, mediante el cual se relacionó el activo intangible objeto de esta observación para su respectiva evaluación.

Al respecto, la OTI, a través del memorando No. 20261200004753, informó que tras realizar el diagnóstico técnico a las 400 licencias de Microsoft adquiridas al proveedor Nimbutech SAS, determinó la viabilidad técnica de su retiro. En consecuencia, la OTI procederá con la aplicación del procedimiento de baja de activos, el cual será programado para ejecutarse durante la vigencia 2026…"

Análisis de la Respuesta:

La SAE en su respuesta da aceptación del incumplimiento consistente en no dar de baja el intangible objeto de esta observación, configurándose una inobservancia de la normatividad contable aplicable y de los procedimientos establecidos para el reconocimiento, medición posterior y revelación de los activos intangibles, así como debilidades en el control interno contable, relacionadas con la administración, control y actualización permanente de estos activos.

En consecuencia, la situación descrita genera una incorrección en la información financiera presentada por la entidad, la cual no representa fielmente la realidad financiera al cierre de la vigencia 2025, en la medida en que la cuenta 1970 – Activos intangibles presenta una sobreestimación por valor de $183.680.784.

Por lo anterior, la respuesta de la entidad no desvirtúa la observación, en consecuencia, esta se mantiene como hallazgo en los términos comunicados.

11.6. **Hallazgo No. 06. Devolución de inmuebles**[36]

La Ley 1708 del 20 de enero 2014, por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio, preceptúa:

"…ARTÍCULO 106. Devolución de bienes. *Ejecutoriada la decisión del juez que ordena la entrega de bienes, el administrador le comunicará al interesado a la dirección que figure en el expediente del proceso de extinción de dominio, que los bienes se encuentran a su disposición y le informará del procedimiento para su devolución.*

El mecanismo de administración provisional de los bienes que se haya utilizado durante el trámite del proceso de extinción deberá mantenerse, hasta que se produzca la devolución efectiva a su titular.

Así mismo se publicará en un diario de amplia circulación nacional, el primer sábado de cada mes, un aviso que enliste las sentencias que ordenan la devolución de bienes a los interesados para informarlos que se encuentran a su disposición dichos bienes. Adicionalmente el listado de las sentencias se publicará en la página web de la entidad…"

En desarrollo de dicha disposición el Decreto 1068 del 26 de mayo de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, dispone:

"(…) DEVOLUCIÓN DE BIENES AL PROPIETARIO

Artículo 2.5.5.9.1. Devolución de Bienes. *Una vez proferida y comunicada la decisión judicial debidamente ejecutoriada que ordena la devolución de un bien en el proceso de extinción de dominio, el Administrador del FRISCO le informará al interesado a la dirección que figure en el expediente del proceso que los bienes están a su disposición.*

El Administrador del FRISCO mediante acto administrativo dispondrá lo necesario para dar cumplimiento a dicha decisión judicial, previa deducción del pago de las mejoras previstas en el presente título, sustentado en los estados financieros.

En todos los casos en que el Administrador del FRISCO deba devolver o entregar los bienes aprehendidos por decisión judicial, se procederá de conformidad con las siguientes disposiciones:

[36] Código APA - COH_1757_2026-1-AU-FI

1. Los bienes se devolverán en el estado en que se encuentren con sus frutos en caso de que existieren, descontando los pagos efectuados por concepto de impuestos, los costos y gastos en que se hayan incurrido por la administración de los bienes. Si se introdujeron mejoras necesarias para el mantenimiento del bien el propietario deberá cancelarlas previamente.

2. Si la enajenación ya se hubiere efectuado o si el bien se hubiere destruido, se devolverá el valor de la venta más los rendimientos financieros generados.

***Parágrafo 1.** El Administrador del FRISCO deberá publicar en un diario de amplia circulación nacional, el primer sábado de cada mes, y en su página web el listado de las sentencias que ordenan la devolución de bienes a los interesados que le sean comunicadas.*

***Artículo 2.5.5.9.2. Entrega física.** El Administrador del FRISCO efectuará directamente o a través de un delegado la entrega física del bien a favor de quien se ordenó, en el estado en que se encuentre.*

La devolución física de los inmuebles que se encuentren arrendados operará adicionalmente con la cesión del contrato de arrendamiento a favor de la persona indicada por la autoridad judicial competente. Cuando exista proceso judicial respecto de los contratos de arrendamiento, el Administrador del FRISCO efectuará la cesión de los derechos litigiosos a favor de la persona indicada por la autoridad judicial."

Desde el punto de vista contable Marco Normativo Para Entidades de Gobierno incorporado al Régimen de Contabilidad Pública mediante la Resolución No. 533 del 8 de octubre de 2015 y actualizado por la Resolución 339 de 2025, dispone que la información financiera debe cumplir con las características cualitativas de representación fiel y oportunidad, entendiendo que los hechos económicos deben reflejarse de manera completa, neutral y libre de error significativo. Asimismo, consagra los principios de contabilidad pública de devengo y esencia sobre forma, conforme a los cuales los hechos económicos deben reconocerse en el momento en que surgen los derechos y obligaciones, privilegiando su realidad económica sobre la forma legal.

En concordancia con lo anterior, el Manual de Políticas y Procedimientos Contables Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado – FRISCO, Versión MN-GF-003 Versión 01 – 05 diciembre 2025, señala:

"(…) *Responsabilidades funcionales*

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), en calidad de administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), definió el aplicativo SIGMA SAE (antes Matrix) como el sistema informático oficial para la administración de la información del inventario de bienes del FRISCO.

Los Directivos en las Vicepresidencias, los Directores de la Dirección General y de las Direcciones Regionales, así como los funcionarios que conforman las Agencias Territoriales y los Grupos Internos de las áreas descritas a continuación, serán responsables de coordinar y gestionar oportunamente la actualización de la información de los bienes muebles e inmuebles del FRISCO, de manera que esta sea registrada en el aplicativo misional definido por la Entidad para la administración de mencionados bienes.

Asimismo, deberán garantizar que la información generada en el desarrollo de sus procesos sea incorporada de forma oportuna en el aplicativo misional, asegurando que sea íntegra, libre de errores y cuente con la debida aprobación por parte de las instancias definidas en los procedimientos e instructivos que hacen parte integral del Mapa de Procesos de la Entidad.

El alcance de este lineamiento para los funcionarios consiste en garantizar que la información sea registrada de manera ***oportuna****, es decir, en el momento en que se produzca la actualización de algún dato del bien administrado, asegurando la integridad y veracidad de los datos generados.*

Con lo anterior, se busca que la información generada en el desarrollo de los procesos misionales, estratégicos y de soporte, con impacto sobre los bienes administrados en cada dependencia, sea incorporada en el aplicativo SIGMA SAE.

Presidencia / Vicepresidencias	Directores, Gerentes / Directores Regionales / Grupos Internos
Presidencia	Dirección Comercial
Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles	Dirección para la Democratización Activos Muebles
	Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Rurales
	Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos
Vicepresidencia Operativa	Dirección de Asuntos Legales Misionales y Grupos Internos
	Dirección de Control del Inventario
	Dirección Territorial Caribe, Occidente, Sur Centro Oriente, Grupos Internos y Agencia Territorial

De acuerdo con la Resolución 300 del 23 de mayo de 2024, modificada y adicionada por la Resolución 114 de 2024, corresponde a la Dirección de Control de Inventario generar los consolidados y reportes del inventario de los bienes administrados por la SAE S.A.S., los cuales se obtienen a partir de las herramientas tecnológicas existentes en la Entidad y constituyen el único canal emisor de los datos oficiales.

El consolidado y los reportes del inventario de activos administrados se generan a partir del aplicativo SIGMA SAE, en el cual se registra la información de los bienes que conforman el FRISCO.

El reconocimiento en el Estado de Situación Financiera del FRISCO de los bienes que conforman el inventario se realizará utilizando como fuente de la información la contenida en los reportes consolidados del inventario de activos administrados, emitidos por la Dirección de Control de Inventario, que actúa como único canal oficial para la entrega de la información de los bienes administrados."

*(…)****6.3.7. CUENTAS ORDEN DEUDORAS Y ACREEDORAS***

De acuerdo con lo definido por la Contaduría General de la Nación en el catálogo general de cuentas, para el grupo que conforman las cuentas de orden deudoras y acreedoras

6.3.7.1 Reconocimiento

Cuentas de orden deudoras

En esta denominación se incluyen los grupos que representan hechos o circunstancias de los cuales pueden generarse derechos a favor de la entidad. Comprende las cuentas destinadas al registro de activos contingentes, las cuentas de orden deudoras fiscales y las cuentas de orden deudoras de control, así como sus correspondientes contrapartidas. Las cuentas que integran esta clase son de naturaleza débito.

(…)

Cuentas de orden deudoras de control

(…) También incluye las cuentas que permiten ejercer control administrativo sobre bienes y derechos.

Dentro de esta clasificación, el FRISCO incluye, entre otros, los siguientes conceptos. En caso de que determinados hechos económicos no estén expresamente relacionados en este apartado, se aplicarán las normas de reconocimiento, medición, revelación y presentación emitidas por la Contaduría General de la Nación.(…)

Bienes aprehendidos o incautados

Representa el valor de los bienes aprehendidos o incautados a terceros, originados en actividades ilegales, de conformidad con las disposiciones legales. *(…)*

6.7. CONCILIACIONES

6.7.1. Políticas y procedimientos para realizar las conciliaciones

Una conciliación contable es el proceso mediante el cual se comparan dos fuentes de información. En este caso, se contrasta el saldo registrado en las cuentas contables de la información financiera de la Sociedad de Activos Especiales o del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), con fuentes internas (como los reportes generados en los procesos misionales, estratégicos y de soporte y fuentes externas, como los extractos bancarios.

Proceso misional

- *Conciliación del inventario de bienes administrados:*

(…)"

Por su parte, el Manual Políticas y Procedimientos Contables de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. MN-GF-002 Versión 01 – 05 diciembre 2025, dispone:

"(…)6.3.7. CUENTAS ORDEN ACREEDORAS DE CONTROL

6.3.7.1 Reconocimiento En esta denominación se incluyen las cuentas que permiten controlar las operaciones que la empresa realiza con terceros y que, por su naturaleza, no afectan ni su situación financiera ni su rendimiento. Asimismo, comprende las cuentas que permiten ejercer control administrativo sobre las obligaciones.

Dentro de esta clasificación, la Sociedad de Activos Especiales incluye, entre otros, los siguientes conceptos. En caso de que determinados hechos económicos no estén expresamente relacionados en este

apartado, se aplicarán las normas de reconocimiento, medición, revelación y presentación emitidas por la Contaduría General de la Nación.

Bienes recibidos en custodia: representan el valor de los bienes propiedad de terceros que la empresa recibe para su salvaguarda o custodia. Para la Sociedad de Activos Especiales, esto incluye los activos fijos muebles y enseres recibidos en comodato, así como el inventario de bienes FRISCO."

De la verificación efectuada a la muestra seleccionada, se evidenció que los siguientes inmuebles, respecto de los cuales existe sentencia ejecutoriada que ordena su devolución, Resolución de Devolución proferida por la SAE y Acta de entrega material al beneficiario, continúan registrados en las cuentas 8130 Cuentas de orden deudoras (DB)- Inventarios y 8905 – Activos contingentes – Bienes aprehendidos o incautados del Frisco, y 9306 Bienes recibidos en custodia (CR)- Propiedades, planta y equipo y 9915 – Bienes recibidos en custodia de la SAE.

Tabla No. 12. Devoluciones con Resolución y Acta de Entrega

Cifras en pesos

FOLIO DE MATRÍCULA	Resolución SAE y Fecha	Fecha Acta de Recepción	VALOR REGISTRADO
060-89828	218 del 15/05/2025	06/06/2025	$ 2,264,960,350
060-41611	328 del 22/07/2025	30/10/2025	$ 79,333,480
370-211589	103 del 11/03/2025	08/04/2025	$ 466,741,698
370-17641	23 del 23/01/2025	25/01/2025	$ 433,223,628
001-676738	262 del 19/06/2025	14/07/2025	$ 259,557,000
001-137729	262 del 19/06/2025	24/07/2025	$ 743,807,941
001-113192	138 del 02/04/2025	08/05/2025	$ 700,784,575
001-655746	134 del 01/04/2025	20/05/2025	$ 227,724,487
		TOTAL	**$ 5,176,133,159**

Elaboró: Equipo auditor Fuente: SAE

La situación descrita obedece a deficiencias en los procesos de conciliación de inventarios entre las áreas responsables de la gestión y registro de los bienes devueltos del FRISCO, al incumplimiento de las responsabilidades funcionales asignadas a las dependencias encargadas de la actualización oportuna de los bienes devueltos en el aplicativo SIGMA SAE, y a la falta de un seguimiento efectivo a los controles internos establecidos para garantizar el retiro oportuno de los bienes devueltos de los inventarios y de las cuentas de orden.

Como consecuencia de lo anterior, se generan los siguientes efectos:

- Una sobrestimación en cuantía de $5.176.133.159 en las 8130 Cuentas de orden deudoras (DB)- Inventarios y su contrapartida 8905 Activos Contingentes por el contrario (CR)-Bienes aprehendidos o incautados en los Estados Financieros del Frisco a 31 de diciembre de 2025.

- Una sobrestimación en cuantía de $5.176.133.179 en las cuentas 9306 Bienes recibidos en custodia (CR) y en su contrapartida 9915 Bienes recibidos en custodia (DB) en los Estados Financieros de la Sociedad de Activos Especiales a 31 de diciembre de 2025.
- Afectación de la razonabilidad de los estados financieros, al no reflejar la realidad económica de los bienes bajo administración estatal.
- Limitación a la rendición de cuentas y al control fiscal, al presentarse información financiera que no representa fielmente los bienes efectivamente administrados

Respuesta de la entidad:

Mediante oficio No. 20261080077381 de la SAE y radicado No. 2025ER0096284 de la CGR, de fecha 27 de abril de 2026, la entidad dio respuesta en los siguientes términos:

"Atendiendo la solicitud, la SAE S.A.S. se permite informar que, una vez verificada la información documental cargada en el aplicativo SIGMA SAE 2.0, y en atención a la presente observación como acción correctiva, se procedió a adelantar las gestiones necesarias para la descarga de los activos, conforme a los procedimientos internos establecidos por la Entidad.

En este sentido, se constató que la documentación requerida para la devolución de los inmuebles se encontraba debidamente cargada, completa y validada por las áreas competentes, lo que permitió continuar con el trámite administrativo, logrando así la actualización del inventario institucional. Es de precisar que, en el desarrollo de la auditoría, se informó al grupo auditor todos los procesos y procedimientos que se han llevado a cabo con el fin de poder efectuar la adecuada descarga de los activos objeto de seguimiento.

Como resultado de lo anterior, se efectuó la descarga de los activos objeto de la observación, situación que puede evidenciarse en los soportes documentales y registros del sistema, los cuales se relacionan como respaldo de la gestión realizada y dan cuenta del cierre de la situación observada por el Ente de Control.

(…)

Para finalizar, es importante precisar que, una vez efectuado el descargue de los mencionados folios de matrícula inmobiliaria en el aplicativo SIGMA SAE, se procederá de manera inmediata a realizar el reconocimiento en la información financiera del FRISCO, en el mismo periodo mensual en el que se vea reflejada la mencionada actualización en el reporte."

Análisis de la Respuesta:

En su respuesta, la entidad reconoce los hechos observados por la CGR y manifiesta que procederá al retiro de los activos del inventario institucional, así como a su posterior reconocimiento en la información financiera, actuaciones que se plantean como consecuencia directa de la observación formulada. Esta aceptación confirma que, al momento de la auditoría, la situación objeto de revisión se encontraba materializada y no había sido corregida oportunamente, lo cual constituye un primer elemento para la configuración del hallazgo.

Asimismo, la respuesta evidencia que las acciones relacionadas con la verificación documental, la validación por las áreas competentes y el descargue de los activos en el aplicativo SIGMA SAE se realizaron de forma posterior y reactiva, en atención a la observación comunicada. Desde el punto de vista contable, el hecho de que el reconocimiento en la información financiera del Fondo se realice después de la comunicación, demuestra el incumplimiento de los principios de devengo y de oportunidad, en la medida que los hechos económicos no fueron reconocidos en el periodo en que ocurrieron, sino con posterioridad, afectando la razonabilidad de los estados financieros a 31 de diciembre de 2025.

De igual forma, se evidencia una falta de consistencia y articulación entre los registros administrativos y contables, toda vez que el inventario institucional y la información financiera no reflejaban de manera simultánea la situación real de los activos administrados.

Adicionalmente, el hecho de que la contabilización se produzca tras la observación del grupo auditor de la CGR, pone de manifiesto una debilidad en los mecanismos de seguimiento y control. En consecuencia, si bien la entidad plantea acciones correctivas y acepta el retiro del inventario, dichas actuaciones no desvirtúan el hecho original, razón por la cual la observación comunicada se constituye en un hallazgo en los mismos términos en que fue comunicado.

11.7. **Hallazgo No. 07. Inmuebles con FMI 50N-410700, 50N-410699, 50N-690289 y 50N-462625 ubicados en Chía (D)**[37]

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".

Y el artículo 267 de la misma Constitución establece*: "(…) La vigilancia de la gestión fiscal del Estado incluye el ejercicio de un control financiero, de gestión y de resultados, fundado en* ***la eficiencia****, la economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales (…)".*

El artículo 3 del Decreto Ley 403 de 2020[38] 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 1708 de 2014[39], establece en el **Artículo 88.** ***Clases de medidas cautelares. (…) establece en el PARÁGRAFO 2.*** *"La entidad administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) será el secuestre o depositario de los bienes muebles e inmuebles, sobre los que en el pasado se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares, los cuales quedarán de inmediato a su disposición a través del citado Fondo. Así mismo será el administrador de los*

[37] Código APA - COH_2281_2026-1-AU-FI
[38] Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal
[39] Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio.

bienes respecto de los cuales se haya declarado la extinción de dominio, mientras se ***adelanta el proceso de entrega definitiva o su enajenación".***

El Artículo 91 sobre la ***Administración*** **y** ***destinación***, parágrafo 3 de la citada Ley 1708 de 2014, establece:

"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".

El Artículo 92, parágrafo 6[40] de la citada 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.***

Configurada la causal de terminación anticipada, el administrador del FRISCO podrá ejercer las facultades de policía administrativa previstas en esta Ley para la recuperación del activo".

El Decreto 2136 del 4 de noviembre de 2015[41] 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 2.5.5.2.8.*** *Pago de obligaciones tributarias del FRISCO. Para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias que le son imputables a los recursos y bienes del FRISCO, y atendiendo la naturaleza jurídica del mismo, el Administrador del FRISCO está habilitado para gestionar y pagar tales obligaciones con los recursos que genere la administración de los bienes del FRISCO, en virtud de sus facultades de administrador del mismo.*
>
> ***Artículo 2.5.5.6.6. 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.*

[40] 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"*
[41] Por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014.

2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes. (…)

3. Verificar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la suscripción de los respectivos contratos de arrendamiento.

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".

5. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración.

12. 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.

13. Constituir una póliza 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.

***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 308 del 10 de mayo de 2017, de la Sociedad de Activos Especiales "*por medio de la cual se definen y ajustan las funciones de cada una de las dependencias de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S"* establece:

***Artículo 9**. De las funciones de la Gerencia Técnica. Corresponde a la Gerencia Técnica de la Vicepresidencia de Bienes inmuebles y Muebles de SAE S.A.S, el ejercicio de las siguientes funciones: (…) En lo relacionado con el Macroproceso de Diagnóstico y Alistamiento de Activos.*
8. Adelantar las acciones necesarias para sanear la información de los muebles e inmuebles, permitiendo contar con la información necesaria para la toma de decisiones.

***Artículo 20.** De las funciones de las Gerencias Regionales. Corresponde a las Gerencias Regionales de la SAE SAS, ejercer dentro del territorio de su jurisdicción las siguientes funciones:*

En lo relacionado con el Macroproceso de Diagnóstico y Alistamiento de Activos:

1. *Adelantar las gestiones de saneamiento tributario y físico de los activos puestos a disposición de la sociedad, orientados a la disposición de la productividad de los activos. (…)*
3. *Gestionar la recuperación de los activos, representando a la sociedad en las diligencias administrativas y policivas.*
4. *Realizar o monitorear la elaboración de los estimados de renta de los inmuebles, facilitando la productividad de los mismos. (…)*

En lo relacionado con el Macroproceso de Disposición Temporal de Activos.

1. *Coordinar y ejecutar las estrategias comerciales que logren la productividad de los activos y/o su comercialización.*
2. *Mantener actualizado la información de la administración de los activos en los sistemas de información posibilitando la toma de decisiones en la gestión de los activos. (…)"*

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[42], contiene los procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la SAE.

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

"…3.2.8 Canon de Arrendamiento

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

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

3.2.11 Regulación de Canon. ***Cuando se advierta que, en los contratos de arrendamiento celebrados antes del 30 de septiembre de 2014, el canon pactado se encuentra por debajo de la rentabilidad***

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

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".*

Además, en esta misma metodología en el Numeral **5.5.1 se establecen Obligaciones Especiales para Depositarios Provisionales respecto de la Administración de Inmuebles**[43]

"…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.*

3. Abstenerse de arrendar los bienes asignados a su cargo sin el estimado de renta elaborado y enviado por SAE.

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.

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.

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.

11. Deberá identificar los pasivos de los inmuebles que cuenten con saldo de productividad, y tramitar ante la Sociedad de Activos Especiales la solicitud de pago, procurando que se hagan dentro de plazos que generen descuentos, así como adelantar los trámites que correspondan a prescripciones o el no cobro de intereses, conforme a lo descrito por la ley 1708 de 2014 y los demás tramites que correspondan en la

[43] *(Modificado en Sesión No. 167 del 06 de febrero de 2019 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.)*

administración. En caso de que se presenten cobros de mora por falta de gestión del depositario en la identificación de los pasivos, este costo lo asumirá el depositario".

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

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

E incluye entre las actividades:

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

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

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

Así mismo la citada Metodología señala:

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

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

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.**

El Procedimiento de Saneamiento Físico Catastral[44] de Bienes Inmuebles **Proceso de Alistamiento de Activos Diagnóstico y Preparación de Activos, P-DP2-049 Versión 3 –**

[44] Concepto tomado del procedimiento P-DP2-133 del Versión 3 – 29/09/2021. *Saneamiento Físico Catastral: Es el proceso mediante el cual se identifican, evalúan y resuelven las situaciones físicas, catastrales y técnicas, que impiden o limitan la administración, y/o comercialización y/o aprovechamiento económico de los inmuebles.*

02/11/2021, Indica que se debe aplicar el procedimiento para: "*Analizar y verificar el estado jurídico y Catastral de los bienes inmuebles administrados, con el fin de resolver las inconsistencias a nivel documental, físico, catastral y técnico, que impiden o limitan la administración, comercialización y/o aprovechamiento económico de los inmuebles.*

Incluye entre las actividades a llevar a cabo:

"…Recibir desde el Diagnostico y solicitudes el Saneamiento Físico Catastral. Reciba base de datos de los inmuebles clasificados para saneamiento o solicitudes de saneamiento desde el aplicativo Zeus, correo electrónico y solicitudes directas de la Gerencia Técnica. Posterior se distribuye de acuerdo con las responsabilidades asignadas a los funcionarios. Viene del P-DP2-133 Procedimiento alistamiento físico catastral de bienes inmuebles…"

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

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

La Vicepresidencia de bienes Muebles e Inmuebles - Gerencia de Inmuebles y la Vicepresidencia de Sociedades serán las responsables de determinar los activos presuntamente aptos para comercializar e impulsar el inicio del procedimiento de alistamiento teniendo en cuenta:

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. (…)"*

Con relación a los mecanismos de administración de los Inmuebles con FMI 50N-410700, 50N-410699, 50N-690289 y 50N-462625, en la respuesta dada por SAE al Numeral 14 de los requerimientos AG8.1.9 y AG 8.1. 28, informó:

FMI 50N-410700

"(…) la SAE ha administrado directamente este inmueble desde el año 2022.

*El último depositario provisional fue el señor JSZG, removido con la Resolución No. **1235 del 25 de agosto de 2022**. Desde esa fecha la SAE ha sido la administradora directa del inmueble".*

FMI 50N-410699:

"Mediante Resolución 1630 del 28 de diciembre de 2020 se asignó al señor JSZG como depositario provisional.

*Mediante Resolución 488 **del 12 de julio de 2024** se removió y retiro del registro de depositarios al señor JSZG"*

FMI 50N-690289

"El inmueble estuvo administrado bajo el mecanismo de depositario provisional hasta el año 2019 puesto que el depositario provisional CIAL SAS fue removido mediante Resolución 364 del 11 de marzo de 2019, desde esa fecha el inmueble se encuentra en administración directa".

50N-462625

Mediante Resolución 1630 del 28 de diciembre de 2020 se asignó al señor JSZG como depositario provisional.

Mediante Resolución 1235 del 25 de agosto de 2022 se removió y retiro del registro de depositarios al señor JSZG"

Los Inmuebles con FMI 50N-410700, 50N-410699, 50N-690289 y 50N-462625 fueron declarados extintos en favor del Estado a través del FRISCO[45], conforme a lo ordenado en la sentencia proferida el 25 de marzo de 2021 y adicionada el 30 de julio de 2021 por la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, la cual revocó el fallo del Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, del 12 de enero de 2017.

El fallo de segunda instancia cobró ejecutoria el día **23 de agosto de 2021.**
La decisión del Tribunal fue registrada en los respectivos certificados de tradición y libertad[46] en las anotaciones Nos. 12, 10, 12 y 14 de cada folio de matrícula respectivamente, el día **13 de octubre del año 2023.**

A continuación, se presentan las áreas de cada predio, el estado de ocupación de los predios según la documentación evaluada durante el proceso auditor y la visita realizada a los predios y de manera resumida las falencias detectadas en la administración de cada uno de los inmuebles, las que se desarrollan seguidamente.

Tabla No. 13. Predios Rurales ubicados en la vereda La Yerbabuena del municipio de Chía - Cundinamarca (extintos desde el año 2023, no sociales) Cifras en pesos

[45] Dentro del proceso No. 2012-032-3
[46] Los datos son tomados de los certificados de tradición y libertad de fecha 19 de marzo de 2026

FMI (predios rurales)	Área (Ha: Hectárea, m2: metro cuadrado) según CTyL*	Nombre del Predio	Estado actual de ocupación	Falencias observadas durante el proceso auditor	
50N-410700	3Ha; 6250 m2	Entre rieles	Contrato de arrendamiento comercial 3548 del **1/07/2014**. Se cancela actualmente $3.772.428 más IVA	El contrato 3548 sin Saneamiento, ni ajustado a la Metodología Frisco. Sin Estimados de Renta (el único es del año 2015). Sin gestión frente al posible incumplimiento contractual.	
50N-410699	23.5Ha	La Playa			
50N-690289	3 Ha, 2.757 m2	Entre brumas			50N-690289: Sin saneamiento catastral, jurídico, administrativo. No cuenta con ER** y tampoco se incluyó en el **ER del año 2015
50N-462625	18 Ha, 5396 m2	Entre brumas 2	Ocupado irregularmente. No reporta ingresos según certificado de productividad	Ocupado sin recibir ingresos para el Frisco. Sin Estimado de Renta. Se incluyó en el ER realizado en el año 2015.	Sin ingreso según el certificado de productividad
*CTyL: Certificado de Tradición y Libertad de cada FMI, de fecha 19/03/2026. **ER: Estimado de Renta					

Elaboró: Equipo Auditor Fuente: Información SAE y visita realizada por la CGR a los predios citados.

En visita realizada el día 18 de marzo de 2026 por funcionaria de la CGR[47], a los inmuebles que, de acuerdo con lo informado por la SAE, son objeto del contrato de arrendamiento No. 3548, se observó que la arrendataria tiene bajo su custodia, goce y uso: dos caballerizas con aproximadamente 50 caballos (algunos de competencia y otros no); un taller de herramientas y piezas de carros; maquinaria amarilla pesada, parqueadero de carros, un lote de aproximadamente 25 vacas con su respectivo establo; pista de entrenamiento de caballos; un kiosko; una pista acondicionada para la recreación con carros y/o motos; una construcción pequeña y otra de mayor tamaño destinada a vivienda de la arrendataria. Los inmuebles están rodeados por el río Bogotá.

Del análisis documental y la visita realizada a los inmuebles[48] se observan las siguientes deficiencias:

1. Se determinó que el 2 de octubre del año 2014, se celebró el contrato de arrendamiento No 0538**[49],** con fecha de iniciación 1 de julio de 2014 y vencimiento al 30 de junio de 2015 entre la

[47] La visita a los inmuebles citados se realizó por parte de una funcionaria de la CGR, con el acompañamiento de varios funcionarios de la SAE, el día 18 de marzo de los corrientes.
[48] La visita se realizó por parte de un funcionario de la CGR, con el acompañamiento de varios trabajadores de la SAE el día 18 de marzo de los corrientes.
[49] A este Contrato de arrendamiento la SAE le ha asignado el No 3548 en sus sistemas y sobre el cual se centrará la observación.

sociedad con Nit. 800.153.xxx como arrendadora y las personas naturales con cédulas Nos. 43.037.xxx y 42.067.xxx como arrendatarias, por el cual se concede el goce de los predios denominados la playa, Entrebrumas y Entrerieles ubicados en el municipio de Chía km 21 Vía la Caro, junto con los servicios y usos conexos.

En la cláusula sexta se establece de canon de arrendamiento mensual la suma de $2.071.571 más Iva. Y en la cláusula novena se definen los incrementos del precio así: "Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así 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 a aquel en que se efectué el incremento.

En la cláusula decima primera se pacta: *DESTINACION: El (los) Arrendatario (s) se comprometen a destinar el inmueble objeto de este contrato, exclusivamente para ACTIVIDADES RECREATIVAS Y PASTOREO DE GANADO EQUINO y no podrán bajo ninguna circunstancia ser cedido o subarrendado en todo o en parte, o darle otro uso, sin la autorización escrita del Arrendador. (…) .*

En la Décima Séptima*: "DE LAS REPARACIONES Y MEJORAS: Las reparaciones, variaciones, reformas o mejoras de cualquier clase que quisieran hacer los Arrendatarios, serán por cuenta de éstos y para efectuarlas requerirán previo permiso o autorización escrita del Arrendador, siendo entendido que en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin que el Arrendador quede obligado a pagar tales mejoras".*

Y en la cláusula Décima novena*: CAUSALES DE TERMINACION. A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. (…) e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. (…)"*

En relación con este contrato, mediante el documento de cesión suscrito el 30 de junio de 2016, se transfieren a la SAE todos los derechos y obligaciones que, en calidad de arrendador, le corresponden en el contrato anteriormente mencionado. Se indica en el documento de cesión que los predios objeto de arrendamiento son los folios de matrículas inmobiliarias Nos **50N-410699, 50N-410700 y 50N-690289**.

En la evaluación se observa que la SAE no ha adelantado el saneamiento al contrato de arrendamiento No 3548, para su alineación con la metodología de administración del Frisco, habiendo transcurrido aproximadamente diez (10) años desde la cesión de los derechos como arrendadora a la SAE. Como consecuencia, el canon de arrendamiento de **$3.772.428**[50] que se paga actualmente por estos inmuebles, no refleja las condiciones reales del mercado para predios rurales con vocación comercial en el sector donde se ubican los inmuebles objeto del contrato.

Según un estimado de renta realizado en el año 2015 por la SAE que incluía los FMI **50N-410699, 50N-410700,** dos de estos inmuebles[51], y el inmueble con FMI, No.**50N-462625** (el cual no forma parte del objeto del contrato de arrendamiento 3548), el costo del metro cuadrado para

[50] Más IVA.
[51] los FMI **50N-410699, 50N-410700,**

arrendamiento **a enero de 2015** era de **$3.800**, con un estimado de renta mensual de **$ 5.370.000.** Se indica en el documento: “

“Dentro de estos predios se encuentran 4136 m2 de construcción correspondientes a 2 caballerizas con 100 pesebreras y una zona habitacional, la cual se encuentra en buen estado de conservación”, (…), para lo cual se estima un canon de arrendamiento de $1209 / m2”.

Es decir, que para el año 2015, según este estimado de renta, el arriendo mensual solo de las dos caballerizas y la construcción habitacional (vivienda) oscilaba en **$5.000.424.** Trayendo este dato a valor presente, aplicando el IPC, para el año 2026, el valor estimado a cancelar sólo respecto a esta parte del predio sería de **$9.254.465**. Lo anterior sin contar con el resto de terreno que se explota económicamente por la arrendataria/ocupante.

No obstante, de acuerdo con el estado de cuenta[52] suministrado del contrato No 3548, a enero del año **2026 l**a arrendataria paga de canon mensual $3.772.428[53] más el IVA $716.761 para un total de $4.489.189, correspondiente al uso y usufructo no solo de las dos caballerizas sino del resto de los inmuebles citados.

Por otra parte, se observó durante la visita que la arrendataria explota estos inmuebles además para actividades de ganadería bovina de leche[54]; de parqueadero y taller de carros, así como de maquinaria amarilla. Así mismo, durante la visita la arrendataria manifestó telefónicamente que había tenido en sociedad con otras personas una pista de carros. Hecho que se confirma con las visitas realizadas por la SAE y aportadas durante el proceso auditor. A continuación, se presentan algunas de estas fotos tomadas durante la visita de la CGR, así como de funcionarios de la SAE, en visitas de seguimiento a los inmuebles.

Fotos tomadas en visita realizada por la CGR, el 18 de marzo de 2026





[52] De fecha **25/02/2026**
[53] Según la respuesta de la SAE, el Incremento del último canon del contrato 3548 fue de 5.15%.
[54] Conforme quedó registrado en el acta de la visita realizada al inmueble por la CGR, el 18 de marzo de 2026.



Fuente: CGR

Fotos tomadas de algunas de las Visitas de la SAE











Fuente: Fotos de visita realizadas por la SAE, No 120789 y otras de los FMI 50N-401699 y FMI 50N-410700

A abril de 2026 la SAE no ha adelantado las acciones administrativas y legales para la terminación del contrato, por las modificaciones en la destinación de los inmuebles, dado que el contrato específicamente indica: "*exclusivamente para ACTIVIDADES RECREATIVAS Y PASTOREO*

DE GANADO EQUINO"; así como por las posibles mejoras y/o reparaciones y/o variaciones que se han realizado a los inmuebles sin las respectivas autorizaciones de la SAE (construcción de la vivienda, siembra de árboles, adecuaciones de pista de entrenamiento de caballos, etc.,)[55] hechos que se reflejan en algunas de las visitas de la SAE, a los inmuebles y durante la visita de la CGR, situación que configura un incumplimiento a lo pactado en el contrato.

Esta situación evidencia debilidades en el seguimiento al citado contrato de arrendamiento, para ajustarlo de manera oportuna a las condiciones normativas y operativas vigentes; así como en la toma de decisiones para dar por terminado unilateralmente el contrato, a sabiendas del presunto incumplimiento por el cambio de destinación y de las mejoras realizadas, lo cual afecta la administración eficiente de los activos, por la no optimización de los ingresos derivados del aprovechamiento económico de estos bienes estatales.

2. Como resultado de la visita realizada por la CGR a los predios objeto de verificación, y con base en la información suministrada por la SAE, se evidenció que la persona natural identificada con cédula de ciudadanía No. 43.037.xxx viene haciendo uso y usufructuando el inmueble identificado con FMI No. 50N-462625 desde hace más de diez (10) años.

Al respecto, no se aportó acto administrativo, contrato, ni documento alguno que constituya soporte jurídico válido que legitime la ocupación, tenencia o usufructo del citado bien por parte del tercero.

Al contrario, en las actas[56] de las visitas realizadas por la SAE, se destacan las recomendaciones dadas por el funcionario que las realizó el 4/4/2024, *"PREDIO QUE CUENTA CON PISTA PARA VEHICULOS, DOS CONSTRUCCIONES CON PESEBRERAS ",* "*LA SEÑORA XXX CUENTA CON UN CONTRATO VIGENTE 3548 PARA PREDIOS COLINDANTES, SE VERIFICA BASE DE DATOS Y SE EVIDENCIA QUE PARA ESTE FOLIO DE MATRICULA NO CUENTA CON CONTRATO SEGÚN EL POLIGONO DESCARGADO EN GEOPORTAL IGAC. SE RECOMIENDA DESALOJO".*

A continuación, se incluye el material fotográfico que hace parte de la citada acta:

[55] De acuerdo con la visita de la CGR, los documentos y fotos de las visitas realizadas por la SAE.
[56] Identificada por la SAE con el No. 120392.

Registro fotográfico Acta SAE de 04/04/2024







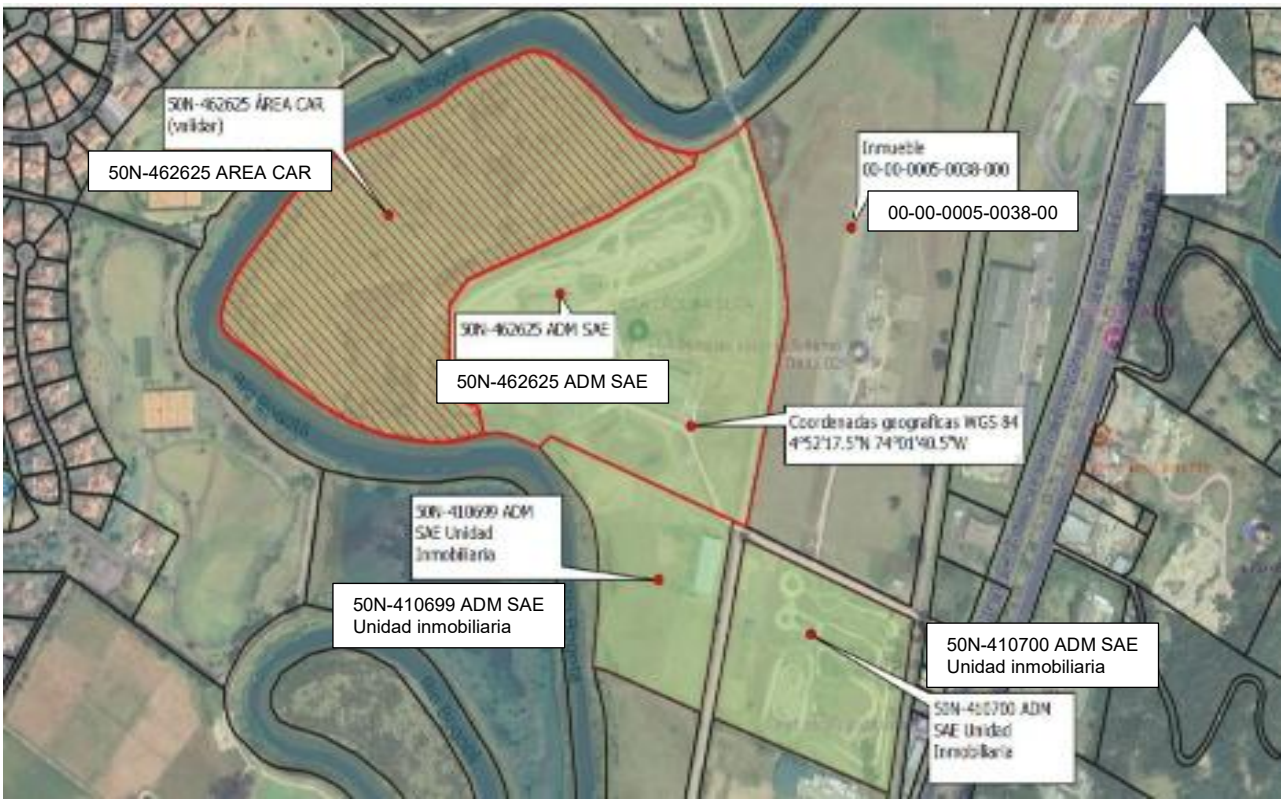
CABALLERIZA



CONSTRUCCIÓN 1



CONSTRUCCIÓN 2



Fuente: Actas de visitas de seguimiento de la SAE y durante el avalúo del inmueble con FMI **50N-462625** *(Se incluyen cuadros de texto por el equipo auditor, con los datos registrados para su correcta visualización)*

Según el avalúo comercial realizado por la SAE el 9 de febrero de 2024, el inmueble tiene un valor de $4.226.077.574, determinado por expertos debidamente registrados en el Registro Abierto de Avaluadores.

Lo anterior obedece a debilidades en los mecanismos de control, seguimiento y administración de los bienes a cargo de la SAE, con el consecuente impacto negativo en los ingresos e improductividad del inmueble como se refleja en el certificado de productividad emitido por la SAE con fecha del 9 de abril de 2026, el cual refleja que el inmueble es improductivo.

3. La SAE administra el inmueble con FMI 50N-690289, desde el 7 de abril de 2014, según los registros en los inventarios suministrados a la CGR; y, además, se reporta como uno de los inmuebles sobre los cuales recae el objeto del contrato de arrendamiento comercial No. 3548, vigente a la fecha.

Sin embargo, a marzo de 2026 a este inmueble no se le ha realizado estimados de renta; sólo se reporta una visita realizada por la SAE, de fecha 29 de marzo de 2023[57]. Tampoco se le ha realizado ningún avalúo comercial.

[57] Se indica en el Acta: *Recomendación: Se trata de un potrero, el cual consta de un picadero para entrenamiento de equino, se sugiere verificar el contrato No 3548"*

Frente al estado de cuenta del pago del impuesto predial se informa que[58]: *"No registra pagos realizados, pero desde la SAE S.A.S., se solicitó a la Alcaldía Municipal de Chia el estado de cuenta del impuesto predial del inmueble, sin que a la fecha se haya allegado respuesta",* no obstante ser un bien del Estado-Frisco, desde octubre de 2023 y reportarse con una productividad, entre los años 2013 al 2026 de $99.896.613.

Lo anterior denota falencias en el proceso de diagnóstico, alistamiento y saneamiento del inmueble: falta de gestión para realizar el respectivo saneamiento físico, catastral, jurídico del inmueble; así como ante las entidades administrativas (predial, catastro), y debilidades en el proceso de identificación y caracterización de los bienes que se administran, así como de seguimiento y control del contrato de arrendamiento No. 3548 asociado al citado inmueble.

4**.**Adicionalmente, en relación con los demás inmuebles objeto de esta observación no se han cancelado los impuestos prediales ni la SAE cuenta a la fecha con la información correspondiente al estado de los FMI No. 50N-410699, 50N-690289 y 50N-462625, no obstante ser la SAE la administradora directa de los mismos y responsable de adelantar las gestiones para dar cumplimiento a las obligaciones tributarias de los activos máxime si se reportan como productivos y en el caso de los improductivos encaminar las acciones para lograr el sostenimiento y la explotación económica de los mismos.

Tabla No. 14. Predios rurales extintos ubicados en Chía – Cundinamarca

Cifras en pesos

FMI (predios rurales)**	**Estado de Productividad***	**Estado cuenta Impuesto Predial y Otros** (Respuesta al requerimiento AG 8.1_28 2026EE0067093)
50N-410700	Productivo ($85.454.535)	En el estado de cuenta remitido a 31 de marzo de 2026 de los impuestos (predial, CAR y otros), se observa pendiente de pago los años 2023 a 2026.
50N-410699	Productivo ($105.753.149)	Se informa que se realizó el pago hasta el año 2020. Con correo del **8/04/2026 l**a SAE solicita a la Dirección de Rentas de Chía el respectivo estado de cuenta de este FMI.
50N-690289	Productivo ($99.896.613)	Según la respuesta de la SAE "**No registra pagos realizados**" Con correo del **8/04/2026** la SAE solicita a la Dirección de Rentas de Chía el respectivo estado de cuenta de este FMI.
50N-462625	Improductivo	Según la respuesta de la SAE **"No registra pagos realizados", c**on correo del **8/04/2026** la SAE solicita a la Dirección de Rentas de Chía el respectivo estado de cuenta de este FMI.

[58] Respuesta al Numeral 1.1 del requerimiento **2026EE0067093.**

FMI (predios rurales)**	**Estado de Productividad***	**Estado cuenta Impuesto Predial y Otros** (Respuesta al requerimiento AG 8.1_28 2026EE0067093)
*Datos reportados según certificados de productividad emitidos por la SAE, de fecha 9/04/2026. En los casos de los FMI cuyo estado es productivo, se indica el valor de la productividad reportado para el periodo 2013 a 2026. ** Folio de Matricula Inmobiliaria		

Elaboró: Equipo Auditor Fuente: Información SAE

Los hechos descritos en los numerales 1,2,3 y 4 relacionados con la administración de estos inmuebles reflejan una gestión ineficiente de los mismos, al no garantizar la SAE su adecuada identificación, valoración y explotación conforme al potencial económico de los mismos; así como falta de trazabilidad y seguimiento oportuno y eficiente; fallas en el seguimiento al contrato de arrendamiento No 3548 en relación con los inmuebles sobre los cuales recae, así como por las variaciones en la destinación del inmueble y posibles reparaciones sin autorización del arrendador; inoportunidad en el saneamiento del mismo acorde a la Metodología de administración del Frisco.

Incide negativamente en la generación y control de los ingresos de estos bienes, riesgos de ineficiencia en la explotación y aprovechamiento económico de los mismos y de subvaloración de los activos del Frisco: al no realizarse el saneamiento del contrato 3548 oportunamente; no realizar ninguna gestión para normalizar la situación de ocupación en la que se encuentra el inmueble con FMI **50N-462625**; además de no tener reconocido en los estados financieros del Frisco el inmueble con FMI 50N-690289.

Estas omisiones contravienen los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política y de la gestión fiscal, en especial los de eficacia, oportunidad y celeridad, así como la normativa, la Metodología y los procedimientos para la administración de los bienes del Frisco, descritos en la presente observación; dada la ubicación de los inmuebles, estas omisiones son presunta responsabilidad de la Dirección Territorial Centro Oriente (antes del año 2024 Gerencia Regional Centro Oriente); Vicepresidencia de bienes Muebles e Inmuebles; Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración (antes Gerencia Técnica de la Vicepresidencia de Bienes inmuebles y Muebles de SAE S.A.S).

Estas situaciones han afectado negativamente en el aprovechamiento económico y la productividad de estos, repercutiendo en el cumplimiento de los fines sociales previstos en la Ley 1708 de 2014 y la oportunidad en el recaudo de las obligaciones tributarias.

Este hallazgo se valida con presunto alcance disciplinario al tenor de lo dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

Respuesta de la entidad:

Mediante oficio No. 20261080077381 de la SAE y radicado No. 2025ER0096284 de la CGR, de fecha 27 de abril de 2026, la entidad dio respuesta en los siguientes términos:

“En atención a la observación presentada se informa que, el proceso de saneamiento contractual del Contrato de Arrendamiento No. 3548, el cual incluye los FMI 50N-410700, 50N-410699 y 50N-690289, se encuentra activo y en seguimiento, conforme a las gestiones adelantadas por las áreas competentes de la entidad.

Es por ello, que desde la Coordinación de Democratización de Activos atendiendo las competencias asignadas en la Resolución 300 de 2024, el 26 de marzo de 2026, solicitó al equipo de Saneamientos la priorización de gestionar y adelantar el saneamiento del referido contrato. En respuesta, el 27 de marzo de 2026, dicho equipo informó las gestiones dentro de dicho proceso, haciendo énfasis en las que fueron desarrolladas con posterioridad al desistimiento de la Agencia Nacional de Tierras – ANT.

Así mismo, se indicó que la SAE SAS se encuentra en el proceso de sanear el Contrato No. 3548 de acuerdo con la Metodología de administración de bien del FRISCO, respecto del cual se han adelantaron las siguientes actuaciones orientadas al saneamiento del vínculo contractual:

– Notificación persuasiva de saneamiento, de acuerdo con el artículo 3.2.3 “Contratos de Arrendamiento de bienes en Depósito Provisional.”

Aceptación por parte del arrendatario de las nuevas condiciones legales del contrato de arrendamiento. Requerir la documentación al arrendatario para realizar la debida diligencia

Es importante señalar que la ocupante del inmueble manifestó su aceptación frente al proceso de saneamiento del contrato de arrendamiento No. 3548 y comunicó encontrarse fuera de la ciudad, razón por la cual solicitó plazo hasta el 30 de abril de 2026 para la remisión de los documentos requeridos. Dicha solicitud fue conocida y aceptada por la Coordinación de Democratización de Activos, manteniéndose el trámite en seguimiento a la espera de la entrega total de la documentación comprometida. Si en el evento de que no se alleguen los documentos en el tiempo otorgado a la ocupante o esta no los allega de forma completa, la SAE S.A.S. procederá con el proceso de desalojo y retoma de los inmuebles integrados mediante el contrato de arrendamiento antes mencionado.

– Solicitud de estimación de renta del inmueble.

Con relación a la solicitud de elaboración del estimado de renta del inmueble 50N-462625, el cual se encuentra físicamente unido a los FMI 50N-410700 y 50N-410699, se le remitió a la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Rurales mediante el memorando interno No. 20261900030943 la presente solicitud, precisando el carácter de urgencia en virtud de las facultades de administración de los inmuebles y lo requerido por la Contraloría General de la República, gestión que se encuentre en trámite.

Así las cosas, la Metodología de administración de bien del FRISCO establece que “Los parámetros empleados en la determinación del estimado de renta podrán incluir variables que incentiven la producción de alimentos, el fomento del empleo en la ruralidad y medidas afirmativas en favor de estas poblaciones en condición de vulnerabilidad identificadas en el artículo 2.5.5.4.4. del Decreto 1068 de 2015 y de los sujetos de acceso a tierra y formalización a título gratuito definidos en el artículo 4 del Decreto 902 de 2017, de manera que se asegure la promoción de la igualdad material y efectiva de estas poblaciones, en armonía con el artículo 13 de la Constitución Política”, razón por la cual, se ha requerido y reiterado la necesidad de actualiza el estimado de renta del inmueble, con el ánimo de ponerle de presente a la arrendataria las nuevas condiciones contractuales del contrato de arrendamiento No. 3548, y en virtud, de la voluntad de las partes el aceptar o rechazar dichas condiciones por parte de la arrendataria.

A la fecha, el proceso se encuentra pendiente de la recepción de algunos insumos requeridos para continuar con las siguientes etapas del saneamiento, específicamente la ficha de auditoría y la confirmación formal sobre la existencia o no de judicialización del contrato, los cuales se encuentran en gestión por parte de las áreas responsables.

En el mismo sentido y frente a la recuperación del inmueble por parte de la SAE SAS, como se hizo relación anteriormente, la Entidad se encuentra realizando el proceso de saneamiento dentro de los términos establecidos en la Metodología de administración de bien del FRISCO, así mismo, se encuentra a la espera de que la arrendataria allegue los documentos y formatos requeridos para realizar la debida diligencia y validación en listas restrictivas; si en el evento, que no se alleguen los documentos completos o en el término otorgado para ello, la SAE S.A.S., iniciará las acciones encaminadas a la retoma del inmueble bien sea de mutuo acuerdo o el inicio del procedimiento de desalojo igualmente establecido en la Metodología.

Ahora frente a la situación jurídica de la segregación parcial físico por parte de la Corporación Autónoma Ambiental de Cundinamarca, del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria VUR 50N-462625 se observa que en la anotación 10 del 29 de junio de 2018 mediante radicado No. 2018-50N-6-41812, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca por medio del oficio 021 del 15 de agosto de 2017 decretó la medida cautelar de declaratoria de utilidad pública e interés social los predios que se destinaron como área de inundación, sobre un área de 108.217.10 M2.

Posteriormente, en anotación 11 del 22 de agosto de 2022 mediante radicado No. 2022-50N-6-57259 por medio del oficio 62940 del 17 de agosto de 2022, se realiza la cancelación de la medida cautelar de declaratoria de utilidad pública e interés social los predios que se destinaron como área de inundación, sobre un área de 108.217.10 M2.

En la anotación 12 del 10 de noviembre de 2022 por medio del oficio 2092962 del 1° de noviembre de 2022, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca ordenó la medida cautelar de declaratoria de utilidad pública e interés social según el acuerdo 11 de fecha del 20 de abril de 2022.

Posteriormente, en anotación 15 del 26 de septiembre de 2024 mediante radicado No. 2024-50N-6-61219 por medio del oficio 2083670 del 20 de septiembre de 2024, se realiza la cancelación de la medida cautelar de declaratoria de utilidad pública e interés social según el acuerdo 11 de fecha del 20 de abril de 2022.

Por lo anterior y de acuerdo a lo anotado por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, actualmente el inmueble identificado con el FMI 50N-462625 no tiene gravamen alguno impuesto por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, como se observa en la anotación 15 del 26 de septiembre de 2024, que limite el uso y goce del inmueble en el área determinada (108.217.10 M2), que para entendimiento de la SAE S.A.S., esta se destinó para ronda de rio y/o zona de protección ambiental especial, pero que en la actualidad dicha medida cautelar no se encuentra vigente en virtud de la cancelación registrada.

En los Folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-690289, 50N-410699 y 5N-410700 no se observa anotación correspondiente a medidas cautelares diferentes a las relacionadas con el proceso de extinción del dominio y pérdida del poder dispositivo sobre los inmuebles.

Ahora bien, con relación al pago de pasivos en especial el correspondiente a impuestos prediales, la SAE SAS se permite indicar que, el estado de productividad de los inmuebles es un factor determinante para avanzar con los pagos pretendidos, así las cosas, de identificarse que el bien indagado se encuentra improductivo se debe tener en cuenta:

El D.U.R. del sector Hacienda y Crédito Público No. 1068 del 2019, en sus artículos 2.5.5.1.2 y 2.5.5.2.8., señalan:

"ARTÍCULO 2.5.5.1.2. Definiciones. Los términos no definidos en el presente título y utilizados frecuentemente, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio. Para efecto del presente título, los términos aquí utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos con el significado que a continuación se indica:

Bienes Improductivos. Para los fines de este título, son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento.

Bienes Productivos. Son aquellos que generan recursos suficientes para el pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien." (Subrayado fuera del texto)

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

Igualmente, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 110 de la ley 1708 de 2014:

"Art. 110 Pago de obligaciones de bienes improductivos. Las obligaciones que se causen sobre bienes con extinción de dominio o sobre bienes con medidas cautelares, tales como cuotas o expensas comunes, servicios públicos, y que son improductivos por no generar ingresos en razón a su situación o estado, se suspenderá su exigibilidad y no se causarán intereses, hasta cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

a) La generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido.
b) La enajenación y entrega del bien.

En el evento previsto en el literal b), el administrador con cargo al FRISCO pagará el importe de las obligaciones no pagados durante la suspensión, y todos aquellos existentes con anterioridad a la misma.

Durante el tiempo de suspensión, las obligaciones a cargo de dichos bienes no podrán ser objeto de cobro por vía judicial ni coactiva, ni los bienes correspondientes podrán ser objeto de medidas cautelares."

Aunado a lo anterior, no se puede perder de vista lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 785 de 2002, que señala:

"Régimen Tributario. Los impuestos sobre los bienes que se encuentran bajo administración de la Dirección Nacional de Estupefacientes no causan intereses remuneratorios ni moratorios durante el proceso de extinción de dominio, y en ese lapso se suspenderá el término para iniciar o proseguir los procesos de jurisdicción coactiva. Declarada la extinción de dominio, y una vez enajenados los bienes, se cancelará el valor tributario pendiente por pagar con cargo al producto de la venta. En ningún caso el Estado asumirá el pago de obligaciones tributarias causadas con anterioridad a la incautación del bien. Nota: Este art. mantiene su vigencia por el art. 218, Ley 1708 de 2014."

Así las cosas, se adjuntan los soportes correspondientes en la carpeta denominada "2026EE0081852".

Análisis de Respuesta:

Con la respuesta remitida por la SAE, se confirma que a abril de 2026 esta no ha realizado el saneamiento del contrato de arrendamiento No.3548 con la Metodología de administración de los bienes del Frisco, cuando indica: *"la SAE SAS se encuentra en el proceso de sanear el Contrato No 3548";* lo cual corrobora que ha marzo de 2026, se tiene arrendado los inmuebles con FMI 50N-410699, 50N-410700 y 50N-690289 con las condiciones del año 2014.

Igualmente, se ratifica la falta de gestión para realizar los estimados de renta de los FMI 50N-410700, 50N-462625 y 50N-410699 (el último fue realizado en el año 2015), cuyo tramite se empezó a llevar a cabo hasta ahora, a raíz del proceso auditor de la CGR, el 8 de abril de 2026 con el memorando 20261900030943, de la Dirección Territorial Centro Oriente a la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Rurales.

Frente a lo observado en relación con el inmueble con FMI 50N-462625, respecto de la ocupación irregular en la que se encuentra y la inexistencia de ingresos para el Estado-Frisco, la entidad no se pronunció. En su respuesta, se centró en realizar la trazabilidad de las anotaciones del inmueble en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, específicamente aquellas relacionadas con la cancelación de la declaratoria de utilidad pública (sobre un área de 108.217,10 m²), aspecto que no corresponde al reproche formulado por la CGR.

En relación con lo observado en el numeral 3 referido específicamente al FMI No. 50N-690289, la SAE no se pronunció.

Ante el incumplimiento en el pago de las obligaciones tributarias, especialmente el impuesto predial de los inmuebles, la entidad indica: "*el estado de productividad de los inmuebles es un factor determinante para avanzas con los pagos pretendido, así las cosas, de identificarse que el bien indagado se encuentra improductivo se debe tener en cuenta (…)"*: y trae a colación las definiciones de bienes productivos, improductivos, los artículos 2.5.5.2.8 del Decreto No 1068 de 2019 (pero es del 2015) relacionado con el pago de obligaciones tributarias del Frisco y artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, sobre el Pago de obligaciones de bienes improductivos.

Sin embargo, no presenta argumentos ni razones, ni tampoco evidencia que explique por qué, a la fecha, se adeudan los impuestos prediales de los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria 50N-410700, 50N-690289 y 50N-410699, a pesar de ser productivos, según los respectivos certificados de productividad suministrados.

Por lo anterior, revisada y analizada de manera integral la respuesta de la SAE en conjunto con los soportes remitidos, el hallazgo se valida en los mismos términos en que se comunicó dado que con la misma no se desvirtúan los hechos observados en el presente hallazgo.

11.8. **Hallazgo No. 08. Inmueble identificado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-690289**[59]

De conformidad con la Resolución No. 533 del 8 de octubre de 2015, por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones" Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera del Marco Normativo Para Entidades de Gobierno, actualizado según lo dispuesto en la Resolución 339 de 2025 establece:

"(…) 4. CARACTERÍSTICAS CUALITATIVAS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE PROPÓSITO GENERAL
18. Las características cualitativas de la información financiera de propósito general son los atributos que esta tiene para que sea útil a los usuarios; es decir, para que contribuya con la rendición de cuentas, la toma de decisiones y el control.
19. Las características cualitativas de la información financiera de propósito general de las entidades de gobierno son representación fiel, relevancia, verificabilidad, oportunidad, comprensibilidad y comparabilidad.
20. Para la preparación y presentación de la información financiera de propósito general, las entidades deben considerar las siguientes dos restricciones: la materialidad y el equilibrio entre características cualitativas.
4.1. Representación fiel
21. La información financiera de propósito general representa fielmente los hechos económicos cuando la descripción de estos es completa, neutral y libre de error significativo.
22. Una descripción completa incluye la información necesaria y las explicaciones pertinentes para que un usuario comprenda el hecho económico que está siendo representado.
(…)4.4. Oportunidad
30. La información financiera de propósito general es oportuna cuando se pone a disposición de los usuarios antes de que pierda su capacidad para cumplir los objetivos de rendición de cuentas, toma de decisiones y control. Cierta información puede continuar siendo oportuna durante bastante tiempo después del cierre del periodo contable porque, por ejemplo, algunos usuarios pueden necesitar identificar y evaluar tendencias, así como analizar información financiera de propósito general de un periodo anterior.
(…)5. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD PÚBLICA
(…)
41. Los principios de contabilidad pública que deben observar las entidades para la preparación y presentación de los estados financieros son entidad en marcha, devengo, esencia sobre forma, asociación, uniformidad, no compensación y periodo contable.
(…)43. Devengo: los hechos económicos se reconocen ***en el momento en que suceden****, con independencia del instante en que se produce el flujo de efectivo o equivalentes al efectivo que se deriva de estos, es decir, el reconocimiento se efectúa cuando surgen los derechos y obligaciones, o cuando el hecho económico incide en los resultados del periodo contable. (…)"*

[59] Código APA - COH_1844_2026-1-AU-FI

El Catálogo General De Cuentas Del Marco Normativo Para Entidades De Gobierno Actualizado con las resoluciones 272, 333 y 343 de 2025 de la Contaduría General de la Nación, define las propiedades de inversión:

"…

CLASE	GRUPO	CUENTA
1	19	**1951**
ACTIVOS	OTROS ACTIVOS	**PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

DESCRIPCIÓN Representa el valor de los terrenos y edificaciones, incluidas las que se encuentran en construcción, que se tienen para generar rentas, plusvalías o ambas, en condiciones de mercado.
DINÁMICA SE DEBITA CON:
(…) 3- El valor de los terrenos y edificaciones recibidos en transacciones sin contraprestación."

Por su parte, el Manual de Políticas y Procedimientos Contables Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado – FRISCO, Versión MN-GF-003 Versión 01 – 05 diciembre 2025, señala:

***"(…)** El Marco Conceptual, en los numerales 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5 y 6.1.6, establece la definición de los elementos de los estados financieros, los cuales se describen a continuación.*

Definición de activo

Marco Conceptual para Entidades de Gobierno, Numeral 6.1.1, titulo Activo.

Un activo es un recurso controlado por la Entidad, con potencial de servicio o capacidad de generar beneficios económicos futuros, que proviene de hechos pasados.

El control implica la capacidad de usar el recurso o decidir su uso por terceros, considerando aspectos como la titularidad legal, los riesgos significativos asumidos, el acceso o restricción del uso y la existencia de derechos exigibles sobre el recurso. La titularidad jurídica no es suficiente por sí sola para demostrar el control; lo determinante son los riesgos y beneficios asociados.

(…)

6.3.1.6 INVENTARIO

6.3.1.6.1 Reconocimiento

De acuerdo con el numeral 9.1, del capítulo I, del Marco Normativo para Entidades de Gobierno, de la Contaduría General de la Nación, se reconocerán como inventarios los activos no monetarios adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, así como los productos agropecuarios, que se mantengan con la intención de:

Venderse, ya sea a precios de mercado o de no mercado, en el curso normal de la operación.

Distribuirse en forma gratuita en el curso normal de la operación.

Transformarse o consumirse en la producción de bienes que serán vendidos, a precios de mercado o de no mercado, o distribuidos en forma gratuita.

(…)

Responsabilidades funcionales

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), en calidad de administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), definió el aplicativo SIGMA SAE (antes Matrix) como el sistema informático oficial para la administración de la información del inventario de bienes del FRISCO.

Los Directivos en las Vicepresidencias, los Directores de la Dirección General y de las Direcciones Regionales, así como los funcionarios que conforman las Agencias Territoriales y los Grupos Internos de las áreas descritas a continuación, serán responsables de coordinar y gestionar oportunamente la actualización de la información de los bienes muebles e inmuebles del FRISCO, de manera que esta sea registrada en el aplicativo misional definido por la Entidad para la administración de mencionados bienes.

Asimismo, deberán garantizar que la información generada en el desarrollo de sus procesos sea incorporada de forma oportuna en el aplicativo misional, asegurando que sea íntegra, libre de errores y cuente con la debida aprobación por parte de las instancias definidas en los procedimientos e instructivos que hacen parte integral del Mapa de Procesos de la Entidad.

El alcance de este lineamiento para los funcionarios consiste en garantizar que la información sea registrada de manera oportuna, es decir, en el momento en que se produzca la actualización de algún dato del bien administrado, asegurando la integridad y veracidad de los datos generados.

Con lo anterior, se busca que la información generada en el desarrollo de los procesos misionales, estratégicos y de soporte, con impacto sobre los bienes administrados en cada dependencia, sea incorporada en el aplicativo SIGMA SAE.

Presidencia / Vicepresidencias	Directores, Gerentes / Directores Regionales / Grupos Internos
Presidencia	Dirección Comercial
Vicepresidencia de Activos Muebles e Inmuebles	Dirección para la Democratización Activos Muebles
	Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Rurales
	Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos
Vicepresidencia Operativa	Dirección de Asuntos Legales Misionales y Grupos Internos
	Dirección de Control del Inventario
	Dirección Territorial Caribe, Occidente, Sur Centro Oriente, Grupos Internos y Agencia Territorial

De acuerdo con la Resolución 300 del 23 de mayo de 2024, modificada y adicionada por la Resolución 114 de 2024, corresponde a la Dirección de Control de Inventario generar los consolidados y reportes del

inventario de los bienes administrados por la SAE S.A.S., los cuales se obtienen a partir de las herramientas tecnológicas existentes en la Entidad y constituyen el único canal emisor de los datos oficiales.

El consolidado y los reportes del inventario de activos administrados se generan a partir del aplicativo SIGMA SAE, en el cual se registra la información de los bienes que conforman el FRISCO.

El reconocimiento en el Estado de Situación Financiera del FRISCO de los bienes que conforman el inventario se realizará utilizando como fuente de la información la contenida en los reportes consolidados del inventario de activos administrados, emitidos por la Dirección de Control de Inventario, que actúa como único canal oficial para la entrega de la información de los bienes administrados."

(…)

6.7. CONCILIACIONES

6.7.1. Políticas y procedimientos para realizar las conciliaciones

Una conciliación contable es el proceso mediante el cual se comparan dos fuentes de información. En este caso, se contrasta el saldo registrado en las cuentas contables de la información financiera de la Sociedad de Activos Especiales o del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), con fuentes internas (como los reportes generados en los procesos misionales, estratégicos y de soporte y fuentes externas, como los extractos bancarios.

Proceso misional

- *Conciliación del inventario de bienes administrados (…)"*

En el Instructivo para el Registro Contable de los Activos del Inventario, código IN-GF-010, versión 04, vigencia desde el 28 de junio de 2025, se establece el tratamiento contable aplicable al ingreso de un inmueble al inventario del FRISCO, en el cual se indica:

"Para establecer la cifra con la que ingresa el bien en los estados financieros, se aplica el porcentaje definido como medida cautelar en un proceso de extinción de dominio, así como también el porcentaje decretado en extinción de dominio al valor del inmueble, medio de transporte, sociedad, establecimiento de comercio, sustancia, obra de arte, así como también a los bienes Muebles DAO, semovientes, al valor del dinero y a los demás conceptos que conforman el inventario.

Inmuebles: el porcentaje de extinción de dominio, así como también, el porcentaje en proceso de extinción de dominio se aplica al valor del inmueble.

El valor de un inmueble se determina a través de dos enfoques: la aplicación de la metodología interna desarrollada por la Dirección de Analítica Alistamiento y Valoración o el valor del avalúo comercial.

(…) 1.4.5. Reconocimiento de los bienes con extinción de dominio en la información financiera del FRISCO.

(…) En la cuenta Propiedades de Inversión: serán registrados en la cuenta Propiedades de Inversión los bienes con fallo de extinción de dominio que se tienen para generar rentas en condiciones de mercado, para el caso de los bienes del FRISCO, hacen referencia a los bienes que se encuentren arrendados."

Adicionalmente, el Manual Políticas y Procedimientos Contables de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. MN-GF-002 Versión 01 – 05 diciembre 2025, dispone:

"(…)6.3.7. CUENTAS ORDEN ACREEDORAS DE CONTROL

6.3.7.1 Reconocimiento En esta denominación se incluyen las cuentas que permiten controlar las operaciones que la empresa realiza con terceros y que, por su naturaleza, no afectan ni su situación financiera ni su rendimiento. Asimismo, comprende las cuentas que permiten ejercer control administrativo sobre las obligaciones.

Dentro de esta clasificación, la Sociedad de Activos Especiales incluye, entre otros, los siguientes conceptos. En caso de que determinados hechos económicos no estén expresamente relacionados en este apartado, se aplicarán las normas de reconocimiento, medición, revelación y presentación emitidas por la Contaduría General de la Nación.

Bienes recibidos en custodia: representan el valor de los bienes propiedad de terceros que la empresa recibe para su salvaguarda o custodia. Para la Sociedad de Activos Especiales, esto incluye los activos fijos muebles y enseres recibidos en comodato, así como el inventario de bienes FRISCO."

En el desarrollo de la auditoria financiera, se evidenció que el inmueble identificado 50N-690289, se declaró extinto en favor del Estado a través del FRISCO[60], conforme a lo ordenado en la sentencia proferida el 25 de marzo de 2021 y adicionada el 30 de julio de 2021 por la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, la cual revocó el fallo del Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, del 12 de enero de 2017.

El fallo de segunda instancia cobró ejecutoria el día 23 de agosto de 2021.

La decisión del Tribunal fue registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria [61] en la anotación No 12, el día 13 de octubre del año 2023.

Este inmueble hace parte del contrato de arrendamiento No. 0538[62] del 2 de octubre de 2014, con fecha de inicio del 1 de julio de 2014 y cesión del 30 de junio de 2016; este contrato a febrero de 2026 se encuentra vigente. En el documento de cesión se indica que el contrato recae sobre los predios con los folios de matrículas inmobiliarias Nos 50N-410699, 50N-410700 **y 50N-690289**. El inmueble con FMI **50N-690289** no se encuentra registrado en los activos de Frisco.

El mencionado inmueble es de propiedad del Frisco, se encuentra bajo su control, es administrado por la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS y, al 31 de diciembre de 2025, se encontraba generando beneficios económicos, como resultado de su explotación bajo arrendamiento.

No obstante, dicho activo no fue reconocido en las cuentas 1951-propiedades de Inversión, ni se reflejó su contrapartida en la cuenta 3105 – Capital fiscal en los estados financieros del FRISCO.

[60] Dentro del proceso No. 2012-032-3
[61] Los datos son tomados del certificado de tradición y libertad de fecha 19 de marzo de 2026
[62] Contrato de arrendamiento No 3548 según la denominación de la SAE.

De igual forma, el inmueble no fue reconocido en las cuentas de orden acreedoras de control correspondientes a bienes recibidos en custodia en los estados financieros de la SAE S.A.S

La situación descrita obedece a deficiencias en los procesos de conciliación de inventarios entre las áreas responsables de la gestión y registro de los bienes del FRISCO, al incumplimiento de las responsabilidades funcionales asignadas a las dependencias encargadas de la actualización y validación de la información en el aplicativo SIGMA SAE, en especial en lo relacionado con la incorporación oportuna, completa y veraz de los datos del inmueble FMI 50N-690289, y a la falta de un seguimiento efectivo a los controles internos establecidos para garantizar que la totalidad de los bienes bajo administración de la SAE sean reconocidos contablemente de conformidad con el marco normativo vigente

Como resultado de las situaciones previamente descritas, y en atención a los principios de reconocimiento, medición y revelación establecidos en el marco normativo aplicable, se identifican los siguientes efectos en la información financiera:

- Se genera una incertidumbre sobre la razonabilidad del saldo de la cuenta 1951 – Propiedades de Inversión y su contrapartida 3105 – Capital fiscal en los estados financieros del FRISCO al 31 de diciembre de 2025. No obstante, el impacto no pudo ser cuantificado, debido a la falta de información.
- Se presenta igualmente una incertidumbre respecto de los saldos registrados en las cuentas de orden 9306 – Bienes recibidos en custodia (CR) y 9915 – Bienes recibidos en custodia (DB) en los estados financieros de la Sociedad de Activos Especiales al 31 de diciembre de 2025. En este caso, tampoco fue posible determinar el efecto cuantitativo derivado, como consecuencia de la insuficiencia de información.
- Las situaciones descritas, afectan la razonabilidad de los estados financieros, distorsionando la representación fiel del inventario de bienes del Frisco y de los inventarios administrados por la SAE, limitando la adecuada rendición de cuentas y conlleva a la generación de información financiera que no refleja de manera íntegra la realidad económica del fondo a 31 de diciembre de 2025.

Respuesta de la entidad

Mediante oficio No. 20261080077381 de la SAE y radicado No. 2025ER0096284 de la CGR, de fecha 27 de abril de 2026, la entidad dio respuesta en los siguientes términos:

"*En atención a la observación presentada referente a la ausencia de un valor en los estados financieros, de conformidad con información suministrada por la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración se precisa que dicho valor se encuentra sustentado en el avalúo catastral, por lo cual dicha situación no es atribuible a la gestión interna de la Entidad, sino que obedece a la falta de información proveniente de un tercero externo, específicamente a la desactualización de los procesos catastrales a cargo del gestor catastral – Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).*
Debido a dicha desactualización, el inmueble no cuenta con información catastral vigente ni con un avalúo catastral actualizado, lo que imposibilita la determinación de un valor financiero con base en dicha fuente oficial.

Es importante señalar que la georreferenciación o polígono catastral constituye un insumo esencial para el establecimiento del valor de referencia. No obstante, para el inmueble objeto de análisis, no existe polígono catastral disponible, precisamente como consecuencia de la falta de actualización del predio en las bases de datos catastrales administradas por la autoridad competente.

En atención al presente requerimiento de la Contraloría General de la República, y como actuación derivada del mismo, la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración solicitará al Grupo Interno de Saneamiento la realización del levantamiento topográfico, en concordancia con lo dispuesto en el procedimiento P-DPD2-049 "Saneamiento Físico Catastral de Bienes Inmuebles". Esta gestión permitirá identificar con precisión la ubicación geográfica del inmueble, generar el correspondiente valor de referencia y, posteriormente, oficiar a la autoridad catastral competente con el fin de que se adelante la actualización del inmueble en las bases catastrales oficiales.

Así las cosas, la situación evidenciada por el Ente de Control constituye una limitación en el reconocimiento contable, debido a que el activo, aunque está identificado y bajo control de la SAE, no cumple con los criterios de medición necesarios para ser incorporado en el estado de situación financiera del FRISCO al 31 de diciembre."

Análisis de la respuesta

La entidad centra su respuesta en la supuesta imposibilidad de determinar un valor del inmueble por la ausencia de avalúo catastral actualizado por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. No obstante, dicho argumento no resulta procedente ni suficiente, toda vez que el Marco normativo para entidades del Gobierno, incorporado mediante la Resolución 533 de 2015 de la Contaduría General de la Nación establece que el reconocimiento de un activo no está supeditado exclusivamente a la disponibilidad de un avalúo catastral, sino a la existencia de control, hechos pasados y potencial de beneficios económicos futuros, condiciones que en el presente caso se encuentran plenamente acreditadas.

En efecto, el inmueble, cuenta con sentencia de extinción de dominio ejecutoriada desde agosto de 2021., se encuentra registrado en el folio de matrícula inmobiliaria desde 2023, hace parte del inventario y está bajo control del FRISCO y es administrado por la SAE. Adicionalmente se encuentra generando beneficios económicos mediante contrato de arrendamiento vigente.

Estas condiciones configuran de manera inequívoca que se trata de un activo susceptible de reconocimiento bajo el principio de devengo, independientemente de la existencia de un avalúo catastral actualizado, en la medida en que el hecho económico ya se había materializado y los beneficios económicos estaban siendo efectivamente percibidos por el FRISCO.

Adicionalmente, la entidad omite considerar que su propio instructivo contable (IN GF 010), que establece metodologías alternativas de medición, lo que desvirtúa la afirmación de que la falta de información catastral imposibilita el reconocimiento.

Por otra parte, si bien la entidad señala que, como resultado del requerimiento *de la CGR,* se adelantarán actuaciones orientadas a la realización de un levantamiento topográfico, conforme al procedimiento P-DPD2-049 "Saneamiento Físico Catastral de Bienes Inmuebles", dichas acciones corresponden a medidas de carácter posterior y correctivo, las cuales no subsanan la omisión existente al cierre del periodo contable auditado.

Se concluye entonces que la respuesta presentada por la entidad no desvirtúa la observación formulada por la CGR, dado que persiste la omisión en el reconocimiento contable del inmueble identificado con FMI 50N-690289, a pesar de que se cumplen los criterios de reconocimiento establecidos en el marco normativo contable aplicable.

Por lo anterior, se confirma el hallazgo, en los mismos términos en que fue comunicado.

11.9. **Hallazgo No. 09. FMI 001-301259 Ocupación irregular (D)[63]**

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[64] 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 1708 de 2014 "Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio", ordena: "…Artículo 90: "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 .***

[63] Código APA - COH_2209_2026-1-AU-FI
[64] Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal

(…)

*Artículo 91, 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 99: "Depósito provisional. Es una forma de administración de bienes afectados con medidas cautelares o sobre los cuales se haya declarado la extinción de dominio, ya sean muebles e inmuebles, sociedades, personas jurídicas, establecimientos de comercio o unidades de explotación económica, en virtud del cual se designa una persona natural o jurídica que reúna las condiciones de idoneidad necesarias para que las administre, cuide, mantenga, custodie y procure que continúen siendo productivas y generadores de empleo". ***Negrilla fuera de texto.***

El 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.",* 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…"

El Decreto 1068 de 2015[65], 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

[65] *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público"*

contenidas en el 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 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. (…)". ***Negrilla fuera de texto.***

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[66] 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.

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

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."

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.) (…)*

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.*

(…)

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…"* ***Negrilla fuera de texto.***

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[67], además contiene los siguientes procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la SAE:

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

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[68]

"…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".

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 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 8.

[68] "¿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."***

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. (…)". ***Negrilla fuera de texto.***

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, el cual 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 con 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 (microtráfico, 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[69]. 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 (…).

Dentro de la evaluación adelantada a la información remitida por la SAE en respuesta al requerimiento AG 8.1_09_ información muestra Inmuebles con radicación No. 2026EE0037226 de 23 de febrero de 2026, se revisó el **Inmueble con FMI 001-301259.**

Este inmueble es un activo no social ubicado en Medellin - Antioquia, en la calle 5 F F No 9 C – 20 bloque 2 interior 601 (dirección catastral) Urbanización Poblado Miravalle, con un área de 398[70] m² M2 de dos niveles y un avalúo catastral para el año 2025 de $1.141.646.000, **con fecha**

[69] Hoy Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos.
[70] Dato registrado en las bases de inventarios de la SAE, el cual coincide con la consulta en el VUR del respectivo FMI.

de registro del activo en los inventarios de la SAE del 15 de febrero de 2014, indicando que el FMI se constituyó en propiedad horizontal, estrato 6. Barrio el Poblado

La medida de ocupación e incautación se llevó a cabo el 2 de junio de 1999, dentro del proceso de extinción de dominio radicado No. 2038 y **fue declarado extinto con la sentencia del Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Descongestión para la Extinción de Dominio el 29 de marzo de 2005.**

Se registró la declaratoria de extinción de dominio a favor del Estado a través del Frisco, **el 16 de agosto de 2005**[71], según consta en el Certificado de Tradición y Libertad expedido el 25 de febrero de 2026.

Al revisar el aplicativo institucional SIGMA 2.0 —herramienta encargada de registrar las acciones adelantadas por las Direcciones Territoriales— se verificó que, la persona natural con Cédula No. 79.744.XXX, el cual fue asignado como depositario provisional de acuerdo con el **acta de posesión No. 182 del 2017 del 16 de agosto de 2017**, hace entrega del inmueble a la SAE de acuerdo con el acta de recepción y/o entrega de inmuebles el 03/02/2020[72].

Posteriormente, este inmueble fue entregado en depósito provisional a la sociedad con Nit 8000883XX, según Resolución No 867[73] del 10 de junio de 2022, siendo removida de la calidad de depositario provisional de varios inmuebles entre otros el del FMI 001-301259 con la Resolución No 359[74] **del 14 de junio de 2024** emitida por la SAE[75].

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*

[71] *ANOTACION: Nro 10 Fecha: 16-08-2005 Radicación: 2005-001-6-51592Doc: AUTO SN DEL 2005-03-29 03:00:00 JUZGADO 2 PENAL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $*
ESPECIFICACION: 0142 EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO ESTE Y OTROS. (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO. X
ANOTACION: Nro 11 Fecha: 16-08-2005 Radicación: 2005-001-6-51592
Doc: AUTO SN DEL 2005-03-29 03:00:00 JUZGADO 2 PENAL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0908 CONFIRMACION SENTENCIA ANOTACION ANTERIOR. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA.

[72] Acta de entrega del inmueble registrada en el aplicativo SIGMA 2.0

[73] "*Por medio del cual se designa el depositario provisional de unos activos*"

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

[75] 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 de esta Sociedad ahora Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos, se identificó que, conforme a las actividades desarrolladas por la sociedad identificado con NIT 800.088.357-4, incumplió con sus obligaciones, se evidencia que a corte del treinta (30) de septiembre de 2023 contaba con visitas vencidas sobre predios asignados y entregados. Con base en la información reportada por el depositario en sus informes de gestión anteriores, la Gerencia de Bienes Inmuebles Urbanos ahora Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Urbanos, realizó evaluación en la cual evidenció que tiene el 83% de los predios sin estimado de renta".*

competente, so pena de que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. inicie las acciones legales correspondientes (…):

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 ...". Negrilla fuera de texto.***

Adicionalmente, de la revisión documental, se pudo evidenciar que el inmueble no cuenta con estimado de renta, avaluó comercial; luego de quedar 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 **16 de agosto de 2005,** además, nunca 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.

Por otra parte, en el aplicativo institucional SYGMA, se verificó que, la SAE realizó dos visitas técnicas el 5/01/2023 y el 21/08/2024[76] identificando que el inmueble se mantenía ocupado de manera irregular por la administradora del conjunto la señora LOG. En el informe de la visita del 21/08/2024 en las observaciones se evidencia que la SAE deja una carta de solicitud[77] de entrega voluntaria del inmueble en la portería.

El día 17 de marzo de 2026 se llevó a cabo una visita[78] al inmueble por parte de la Contraloría General de la República[79], en el marco de la auditoría adelantada. Durante la diligencia se evidenció que el inmueble se encuentra ocupado de manera ilegal, conforme al acta de visita, la cual fue atendida por la señora LOGB, quien además de ser la administradora del conjunto es la persona que reside en el apartamento hace **más de 13 años**, permitiendo de esta manera la entrada al inmueble y quien manifestó que "*El apartamento pertenece a su sobrina MTG y que a la fecha no le han escriturado el inmueble a pesar de que se realizó el desembolso por un valor de $281.500.000".* Por lo anterior, el ocupante ha venido explotando y usufructuando el bien sin que por parte de la SAE ni a través de los depositarios provisionales designados para la administración del inmueble 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.

Fotos de la visita

[76] Informes de visitas de inspección de inmuebles cargados en el aplicativo SIGMA 2.0
[77] Carta de entrega voluntaria del inmueble
[78] Con acompañamiento de los funcionarios de la SAE
[79] Acta de visita












Fuente: Acta de visita realizada el 17 de marzo de 2026

En respuesta al requerimiento AG 8.1_24 [80] la SAE comunicó frente a la información solicitada con relación a la sociedad con Nit 800088XXX que en las vigencias del **2022 al 2024** *"… el depositario provisional informó que el inmueble no fue objeto de entrega física para su administración razón por la cual no procedía entrega de informe ni retoma física del inmueble".*

La inacción judicial y administrativa por parte del depositario provisional y de la SAE entre los años **2021 a marzo 2026**, para realizar las acciones necesarias y oportunas tendientes a la

[80] Suministrada con el radicado No. 20261080061501 del 10 de abril de 2026.

recuperación del inmueble, ha conllevado a que el Estado no haya percibido ningún ingreso por el uso de este inmueble, permitiendo que terceros lo ocupen y se beneficien del mismo.

La falta de actuación por parte de la SAE 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 incidido para que el estado no perciba ingresos 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**.

Este hallazgo tiene presunto alcance disciplinario al tenor de lo dispuesto en la Ley 1952 de 2019.

Respuesta de la entidad

Mediante la comunicación No 20261080079351 del 28 de abril de 2026, y radicado de la CGR con el No. 2026ER0099277 del 28 de abril de 2026, la SAE dio respuesta a lo observado con relación al inmueble con FMI No. 001-301259, así:

"En atención a la observación presentada por el grupo auditor se permite informar que, de conformidad con lo precisado por la Dirección Territorial Occidente frente a las acciones administrativas efectuadas se aclara en primera medida que el inmueble identificado con FMI 001-301259 obedece a una venta realizada por la extinta DNE, proceso que demanda un saneamiento administrativo, que está dentro de una categoría de asuntos que requiere de acciones especiales, como la verificación de temas económicos, jurídicos y documentales heredados de una Entidad que ya desapareció en atención a su liquidación.

Este saneamiento ha implicado unas gestiones considerables, ya que la extinta DNE no realizó una entrega rigurosa de los activos a su cargo, esto implica que, a medida que se ha realizado un mayor control del inventario, se vayan encontrando activos con este tipo de particularidades, que no obligatoriamente hablan de una ausencia de gestión judicial o gestión administrativa, sino que requieren un tratamiento diferente por su contexto especial.

Así las cosas, es importante aclarar que, una vez efectuada la visita por parte del grupo auditor, se evidenció con la información disponible en los repositorios documentales institucionales, que el referido inmueble fue objeto de actuaciones orientadas a su disposición por parte de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes –DNE–, entidad que tenía a su cargo su administración con anterioridad a la designación de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. como administradora del FRISCO.

En virtud de lo anterior, se identificó que el inmueble fue objeto de alistamiento para su eventual comercialización conforme a los lineamientos aplicables en su momento. Como soporte de dichas actuaciones, se logró ubicar el avalúo comercial Nro. 2803-08 de fecha 10 de diciembre de 2008, el

cual se adjuntó en los requerimientos previamente efectuado por la Contraloría. (subrayado fuera de texto)

Así mismo, en desarrollo de la revisión documental, se evidenció que el inmueble presuntamente fue incluido en un proceso de enajenación directa, en virtud del cual se registra una venta a favor de la señora (…), identificada con cédula de ciudadanía nro. (….), por un valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (COP $281.500.000), conforme consta en el Acta de Enajenación Directa nro. 62 del 9 de junio de 2009, correspondiente a la audiencia realizada el 28 de mayo de 2009.

De igual manera, se identificó la suscripción de una promesa de compraventa el 21 de septiembre de 2009, así como la existencia de actuaciones orientadas al saneamiento de pasivos del inmueble, con corte aproximado a marzo de 2014, en el marco de las gestiones previas a su eventual transferencia.

No obstante, con posterioridad a dichas actuaciones, no fue posible identificar en los repositorios documentales disponibles la totalidad de los soportes que permitan establecer la culminación del proceso de formalización del negocio jurídico, particularmente en lo relacionado con la escritura pública de compraventa, lo que evidencia limitaciones en la trazabilidad documental del caso.

Ahora bien, en el marco de las funciones de seguimiento, verificación y depuración de activos a cargo de la Dirección Comercial, se ha venido adelantando la revisión integral del caso, efectuando actuaciones tendientes a la recuperación documental que permita identificar y concluir el presunto proceso comercial.

Es importante precisar que a la fecha se ha requerido a la señora (…) quien no ha aportado documentación que pueda ayudar a acelerar el proceso de identificación y esto se debe a que el proceso de venta tiene una presunta cesión entre (…).

Así las cosas, la Señora (…) se comprometió a aportar dicha cesión con todos los documentos que tiene para la semana del 27 al 30 de abril, teniendo en cuenta que de la información que hasta la fecha se ha podido identificar se determina que la gestión de venta fue realizada por (…) y la DNE realizó la entrega anticipada.

OFERENTE ELECTO	FOLIO DE MATRICULA	TIPO DE BIEN	DIRECCIÓN	CIUDAD	DPTO	PRECIO DE VENTA	TRAMITE DE VENTA ENTREGADO POR LA LIQ DNE A SAE S.A.S.	ENTREGA ANTICIPADA	OBSERVACIONES
LILIANA MARIA JARAMILLO ORTEGA	001-300259	APARTAMENTO	AP PENT HOUSE 601 CLL 5F No.29C-29 BL 2 POBLADO DE MIRAVALLE	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	$ 281,500,000.00	SI	SI	En primera instancia este inmueble se encontraba pendiente para su escrituración el saneamiento jurídico, esto con ocasión a los procesos ejecutivos adelantados por la administración de la Urbanizacion Poblado Miravalle por la mora en el pago. Sin embargo ya se logro poner al dia el inmueble por este concepto sin que a la fecha se levante el embargo registrado en el folio de matricula.

Ahora bien, una vez efectuada las precisiones sobre el estado actual del inmueble y las gestiones que se están adelantando es importante aclarar que, frente a una posible gestión de arrendamiento dejado de percibir por parte de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – SAE, se considera que dicho análisis no puede darse, por cuanto si se tiene que el inmueble tuvo una gestión de venta y la DNE realizó la entrega anticipada del mismo, la gestión que debe adelantar la Entidad es la formalización final de la venta, acción

que no se puede generar de manera automática sin realizar la verificación de pagos y demás documentos que denoten la formalización del negocio jurídico.

De esta manera, debe entenderse que incluso bajo una gestión oportuna de la acción que debe realizar la entidad, el inmueble no podía ser objeto de un contrato de arrendamiento, ya que fue entregado como resultado de un trámite negocial de venta.

Ahora bien, en ese mismo sentido, efectuar una recuperación material del inmueble a través de un desalojo, podría generar un riesgo jurídico para la entidad, toda vez que estamos frente a una presunta venta.

Asimismo, frente al criterio de su despacho en la consideración de determinar una presunta pérdida patrimonial de llegar a contar con un posible arrendamiento (…).

Así las cosas, es importante reiterar las acciones realizadas por la Entidad, y que, frente a los activos no puede deprecarse la inacción, teniendo en cuenta varios factores como los enunciados previamente, el volumen de inmuebles que tiene a su cargo la entidad, las características de todos los activos y la priorización de acciones que requiere cada uno según su naturaleza."

Análisis de la respuesta

Teniendo en cuenta la respuesta emitida por la SAE es importante señalar que frente al argumento de la presunta ***"venta realizada por la extinta DNE"*** y el saneamiento administrativo, y que por ende este caso requiere un tratamiento especial, este argumento no desvirtúa la observación por las siguientes razones:

La presunta venta nunca se perfeccionó jurídicamente, los propios documentos aportados por la SAE como soporte —el Acta de Enajenación Directa No. 62 del 9 de junio de 2009 y la Promesa de Compraventa del 21 de septiembre de 2009 son instrumentos preparatorios que no constituyen título traslaticio de dominio. En Colombia, la transferencia de la propiedad inmueble solo se perfecciona mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conforme a los artículos 756 del Código Civil y 2° de la Ley 1579 de 2012. La SAE reconoce expresamente que ***"no fue posible identificar (…) la escritura pública de compraventa"***, lo que confirma que el dominio del inmueble nunca se transfirió y que este continúa siendo parte del FRISCO. Además, en el documento el promitente comprador es una persona distinta de la que ocupa de manera irregular e ilegal actualmente el inmueble

En segundo lugar, es importante señalar que el Certificado de Tradición y Libertad lo confirma dado a que el inmueble figura registrado a nombre del Estado colombiano a través del FRISCO desde el 16 de agosto de 2005[81], y la anotación No. 15[82] del 1/09/2016 registra a la SAE como

[81] ANOTACION: Nro 10 Fecha: 16-08-2005 Radicación: 2005-001-6-51592
Doc: AUTO SN DEL 2005-03-29 03:00:00 JUZGADO 2 PENAL DEL CIRCUITO DE BOGOTA,D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0142 EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO ESTE Y OTROS. (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO. X
[82] ANOTACION: Nro 15 Fecha: 01-09-2016 Radicación: 2016-001-6-67072
Doc: OFICIO 18395 DEL 2016-08-18 03:00:00 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

depositaria hasta la anotación No. 18[83] del 8/7/2024. Ninguna anotación posterior evidencia transferencia de dominio a favor de particular alguno, lo que ratifica que jurídicamente el bien es de propiedad del Estado.

La propia DNE en liquidación recomendó el desalojo del inmueble, según se refleja en el formato de visita de inspección del 24 de julio de 2013, allegado por la SAE como soporte, donde se indica: *"Desalojo y vender inmueble"*, lo que demuestra que para esa fecha la DNE también reconocía que la presunta venta no había culminado y que el inmueble debía ser desalojado. Esta evidencia destruye el argumento de que existía una venta consolidada que justificara la entrega anticipada y la inacción por parte de la SAE.

En tercer lugar, la SAE asumió sus obligaciones desde el 1 de septiembre de 2016 al convertirse en depositaria del inmueble, la SAE tenía la obligación de revisar, verificar y gestionar el estado jurídico, documental y físico del bien, independientemente de las deficiencias heredadas de la DNE. La alegada falta de entrega rigurosa por parte de la extinta entidad no la exime de su responsabilidad, pues precisamente la metodología de administración del FRISCO establece procedimientos de revisión técnica, jurídica y administrativa para estos casos, los cuales fueron omitidos durante más de una década.

Por otra parte, frente al argumento del riesgo jurídico por desalojo, la SAE sostiene que adelantar el desalojo podría generar un riesgo jurídico para la entidad dado que se está ante una "***presunta venta***" este argumento no es de recibo por las siguientes razones:

La existencia de una presunta venta no perfeccionada genera precisamente la obligación de actuar con mayor diligencia y celeridad para clarificar la situación jurídica del inmueble. La SAE tenía a su alcance los mecanismos administrativos y judiciales para esclarecer la situación desde que asumió la administración del bien, sin que exista evidencia de gestión alguna en ese sentido durante más de diez años.

Las personas que ocupan de manera ilegal el inmueble a marzo de 2026 no acreditaron ningún soporte legal que legitime su permanencia y uso del mismo, desde hace más de 13 años sin que la SAE como administradora de este inmueble extinto desde el año 2005, realizara ninguna gestión para desalojar a los ocupantes, buscar su productividad - máxime tratándose de un penhouse en el Poblado, estrato 6- ; así como realizar el alistamiento correspondiente para comercializarlo.

ESPECIFICACION: 0506 DESTINACION PROVISIONAL DEPOSITO PROVISIONAL (TITULO DE TENENCIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSISN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO
A: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. NIT. 9002654085

[83] ANOTACION: Nro 18 Fecha: 08-07-2024 Radicación: 2024-001-6-40670
Doc: RESOLUCION 359 DEL 2024-06-14 03:00:00 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0506 DESTINACION PROVISIONAL REMOVER A NEXIA MONTES & ASOCIADOS S.A.S.NIT.800.088.357-4 EN LA
CALIDAD DE DEPOSITARIO PROVISIONAL. (TITULO DE TENENCIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S

Por otra parte se confirma que la SAE no ha realizado ningún avalúo comercial en los últimos diez años, omisión que le es directamente imputable.

En consecuencia, una vez realizados los ajustes correspondientes, teniendo en cuenta la respuesta de la entidad, el hallazgo se valida, con presunto alcance disciplinario al tenor de lo dispuesto en la Ley 1952 de 2019, por la omisión administrativa que contraviene el artículo 209 de la Constitución Política, y la metodología y procedimientos para la administración de los bienes del FRISCO establecidos en la Ley 1708 de 2014.

11.10. **Hallazgo No. 10. Contrato 031 de 2022 (D)**[84]

La Constitución Política de Colombia de 1991, establece:

"ARTÍCULO 6. Los particulares solo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones. (…)"
"(…) ARTÍCULO 90. El Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas. (…)
En el evento de ser condenado el Estado a la reparación patrimonial de uno de tales daños, que haya sido consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de un agente suyo, aquel deberá repetir contra este. (…)"
"(…) ARTÍCULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. (…)
(…) Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley. (…)"

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",* define:

"…ARTÍCULO 2. Objetivos del sistema de Control Interno. Atendiendo los principios constitucionales que debe caracterizar la administración pública, el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará al logro de los siguientes objetivos fundamentales:

a. Proteger los recursos de la organización, buscando su adecuada administración ante posibles riesgos que lo afecten;
b. Garantizar la eficacia, la eficiencia y economía en todas las operaciones promoviendo y facilitando la correcta ejecución de las funciones y actividades definidas para el logro de la misión institucional; (…)"

[84] Código APA - COH_1934_2026-1-AU-FI

El MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS Código: C-BS-007 CARACTERIZACIÓN MACROPROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, Versión 2, del 24/09/2015, define el rol del supervisor:

"…SUPERVISOR: Es el personal designado al seguimiento técnico, financiero, contable, administrativo, legal, ambiental, que realiza una persona natural o jurídica, contratada o asignada para tal fin por la Dependencia originadora de la Contratación. El supervisor, como responsable del proyecto, entiéndase contrato o convenio al cual ha sido asignado, debe reportar al ordenador de gasto sobre el funcionamiento, operatividad, cumplimiento de obligaciones contractuales, ejecución presupuestal en los casos que así se requiera, presentar las observaciones o novedades que se desprendan de la vigilancia y control que ejerce…"

Y, establece como funciones del supervisor, entre otras:
"…
9.3.1 FUNCIONES TÉCNICAS:
a) Conocer los aspectos y exigencias técnicas de los pliegos de condiciones o de la invitación pública, según corresponda, así como el ofrecimiento plasmado en la propuesta del contratista.
b) Controlar el avance del contrato o convenio con base en el cronograma de ejecución aprobado (si aplica) y recomendar los ajustes necesarios cada vez que sea requerido.
c) Verificar y controlar permanentemente la calidad del objeto contratado, exigiendo el cumplimiento de las normas, especificaciones y demás condiciones contractuales.
(…)
g) Estudiar y conceptuar las modificaciones técnicas que sean convenientes, dando trámite a la solicitud de modificación contractual.
h) Aprobar los avances reportados por el contratista.
l) Recibir todos los servicios, obras, bienes y/o elementos entregados por el contratista, verificando que la cantidad y calidad de los mismos estén acordes con los exigido en las condiciones esenciales del contrato o pliego de condiciones, en la propuesta y en el contrato; aprobarlos y declararlos recibidos a satisfacción, solicitar correcciones, formular observaciones, recomendaciones y solicitudes de precisión a los mismos, si ello es pertinente.
(…)

9.3.2 FUNCIONES FINANCIERAS:
a) Conocer los aspectos y exigencias financieras de los pliegos de condiciones, así como los aspectos de esta naturaleza presentados por el contratista en su propuesta.
b) Revisar y aprobar el plan de inversión del anticipo. (Si aplica)
c) Otorgar, dentro de un plazo razonable o en el establecido en el pliego de condiciones y en el contrato, los vistos buenos u observaciones a los servicios, trabajos o productos entregables, en especial a aquellos de los que dependan pagos para efectuar al contratista.
d) Aprobar o rechazar las facturas, cuentas de cobro presentadas por el contratista y darles trámite.
e) Expedir en forma oportuna los informes, certificaciones y autorizaciones para que se hagan efectivos los pagos, de acuerdo con los compromisos contractuales adquiridos y respetando el orden de presentación por parte de los contratistas de los documentos requeridos para hacer efectivos los pagos derivados de los contratos…". Negrilla fuera de texto.

El Manual de contratación MN-GC-001 Versión No. 01 – 17/07/2024[85], establece

[85] En la sección de control de cambios del manual se indica: *"…Es importante aclarar que la entidad contaba con un manual de contratación el cual fue aprobado el 01/06/2020 por las instancias oficiales de aprobación contractual, sin embargo, no fue un documento controlado por el Sistema Integrado de Gestión – SIG. Teniendo en cuenta la revisión y análisis documental de la*

"…4.2. Régimen Jurídico Aplicable

Los actos jurídicos que realice la SAE S.A.S se regirán por las normas de derecho privado que constituyen su régimen jurídico contractual actual y aplicable, conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007[86], en concordancia con los artículos 90 y 94 de la Ley 1708 de 2014.

4.3. Interpretación

El presente Manual de Compras y Adquisiciones deberá ser interpretado de manera integral y sistemática, en concordancia con las normas del derecho ***privado y los principios de la función administrativa y gestión fiscal definidos en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, así como por los principios de la contratación estatal establecidos en el Estatuto General de la Contratación Pública*** *sobre transparencia, economía, responsabilidad, selección objetiva, igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad, coordinación, concurrencia, subsidiariedad, y los demás que hayan sido desarrollados por la jurisprudencia en relación con los contratos estatales regidos por el derecho privado.*

(…)

*7.1.1. Actividades especiales a cargo de las áreas de la SAE S.A.S en el marco de la gestión contractual de la entidad "…****durante la ejecución y hasta la liquidación del contrato, cada área será responsable de la correcta ejecución y gestión contractual hasta el cierre de los contratos o convenios a su cargo.***

Cada área elaborará las solicitudes de Novedades Contractuales que sean requeridas, para lo cual deberá aportar todas las justificaciones y soportes técnicos, económicos, legales y financieros, entre otros, que sean necesarios para adelantar dicho trámite*…"*

El Manual de Supervisión e Interventoría MN-GC-002_Manual_ de_ Supervisión_e_Interventoría_V01 de 18122024, determina:

"…9.2. ASPECTOS FUNCIONALES DE LA SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA

Aspecto Técnico: Comprende las labores encaminadas a determinar si las obras, servicios o bienes contratados, se ajustan a las condiciones, estándares, lineamientos, cantidades, especificaciones y calidades establecidas en los documentos precontractuales, pliegos de condiciones y/o contrato o convenio.

Entidad en el marco del Rediseño y fortalecimiento institucional de 2024, el documento se actualiza y a partir de la fecha hace parte del SIG para controlar la trazabilidad de los cambios…"

[86] *Ley 1150 de 2007: ARTÍCULO 13. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL PARA ENTIDADES NO SOMETIDAS AL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública,* ***aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política****, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.*

Aspecto Administrativo: Es el eje principal de la debida coordinación entre la SAE S.A.S., y el contratista, con respecto a la ejecución y liquidación del contrato. Comprende todas las actividades de observación, verificación y registro, dirigidas a asegurar que, en la ejecución del contrato o convenio, se cuente con mecanismos eficientes de planificación, organización y coordinación, para facilitar y documentar de manera adecuada, el desarrollo de las obligaciones contractuales.

Aspecto Financiero: Tiene por objeto el seguimiento de la ejecución presupuestal de los contratos o convenios, en aras de que los desembolsos y pagos se lleven a cabo en los términos previstos y por los valores acordados en el contrato y a los rubros para ello designados, buscando así, evitar que se realicen pagos no ajustados al soporte presupuestal y a la realidad del contrato. En otras palabras, comprende las actividades dirigidas a controlar el buen manejo e inversión de los recursos del contrato o convenio.

(…)

9.7. FUNCIONES Y ACTIVIDADES DEL SUPERVISOR E INTERVENTOR

Los supervisores e interventores tienen la función general de ejercer el control y vigilancia sobre la ejecución contractual, dirigida a verificar el cumplimiento de las condiciones pactadas en los mismos y, como consecuencia de ello, están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, impartir instrucciones al contratista y hacer recomendaciones encaminadas a lograr la correcta ejecución del objeto contratado.
(…)
9.8. OBLIGACIONES GENERALES DE LA SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA

"…c. Velar por el cumplimiento del contrato en términos de plazos, calidades, cantidades, especificaciones técnicas y adecuada ejecución de los recursos del contrato..."

9.10. OBLIGACIONES TÉCNICAS DE LA SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA

"…b. Controlar, inspeccionar y verificar permanentemente la calidad de la obra, del servicio o de los bienes contratados, de acuerdo con las especificaciones técnicas exigidas en el contrato, los documentos del proceso, sus anexos y demás normas de carácter técnico que sean aplicables (…)

d. Revisar los diferentes informes que presente el contratista o conveniente, y emitir concepto de conformidad o incumplimiento. (…)

g. Justificar y solicitar a la Entidad las modificaciones o ajustes que requiera el contrato.

m. Aprobar o rechazar por escrito, de forma oportuna y motivada, la entrega de los bienes o servicios, cuando estos no se ajustan a lo requerido en el contrato, especificaciones técnicas, condiciones y/o calidades acordadas. (...)

o. Velar por el cumplimiento del cronograma y flujo de inversión del contrato, efectuando controles periódicos de las actividades programadas. Así mismo, recomendar los ajustes a los que haya lugar. En caso de incumplimiento, el interventor/supervisor deberá informar oportunamente a la Dirección de

Contratación y sugerir, si es el caso, la aplicación de sanciones contractuales y la efectividad de pólizas por la ocurrencia de los siniestros. (…)

9.11. OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA (…)
q. Elaborar y suscribir el acta de recibo a satisfacción (Acta de entrega y recibo final del objeto contractual) de acuerdo con el procedimiento dispuesto para ello. (…)

9.12. OBLIGACIONES CONTABLES Y FINANCIERAS DE LA SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA (…)

h. Gestionar el pago con base en el recibo a satisfacción parcial o total, revisando la factura o documento equivalente. (…)

m. Expedir la certificación de cumplimiento para trámite de pago (…)

r. Revisar las facturas o cuentas de cobro, junto con sus respectivos soportes, antes de que estas sean tramitadas. (…)

10.2. RESPONSABILIDAD DE LOS SUPERVISORES

a. Por incumplimiento en las cargas (técnicas, administrativas, legales, financieras, jurídicas, ambientales) derivadas del rol de supervisor.
b. Hechos y omisiones que le fueren imputables derivados del desarrollo de su rol de supervisor.
c. Cuando no haya informado oportunamente al ordenador del gasto, de un posible incumplimiento del contrato o convenio vigilado, parcial o total, de alguna de las obligaciones pactadas.
d. Cuando no requiera al contratista o conveniente el cumplimiento de lo pactado o no adopte las medidas necesarias para salvaguardar el interés general y los recursos públicos involucrados. …" ***negrilla fuera de texto.***

De acuerdo con la información suministrada por la entidad en respuesta al requerimiento No. 2026EE0036884_AG 8.1_08_Muestra_Presupuesto de fecha 23 de febrero de 2026, la SAE suscribió el contrato de prestación de servicios No. 031-2022 con el contratista SYGMA TECH S.A.S, identificado con Nit 900886636-0 el 19 de abril de 2022, con el siguiente objeto: *"Contratar la prestación de servicio de un software para gestionar la facturación y administración de cartera y los contratos de arrendamiento, a cargo de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, de conformidad con los pliegos de condiciones del Concurso Público 1 de 2022, la propuesta presentada y el contrato."*, con un plazo de dos años.

Durante la ejecución del contrato han tenido lugar cinco (5) modificaciones:

Tabla No. 15. Modificaciones al contrato No. 031-2022 SAE-FRISCO

No.	Fecha	Objeto	Amplió plazo	Amplió valor
1	09 de agosto de 2022	Se modifica el numeral 6, FORMA DE PAGO, del capítulo I del pliego de condiciones	No	No
2	31 de julio de 2022	Teniendo en cuenta que el proceso actual de restructuración en el que se encuentra la SAE SAS ha generado cambios administrativos, se hace necesario realizar otro sí que modifique los encargados de la supervisión del contrato.	No	No
3	14 de diciembre de 2023	Realizar una prórroga por un (1) año, es decir desde el 02 de junio de 2024 hasta el 02 de junio de 2025, para un total de tres (3) años. 1. Se modifica la cláusula cuarta (4) del contrato: "PLAZO DE EJECUCIÓN" así: "El plazo de ejecución del contrató será de tres (3) años contados a partir de la suscripción del acta de inicio sin exceder el 2 de junio de 2025, " Se ajusta lo establecido respecto a los pagos, incluyendo los ya efectuados en el primer semestre de 2023.	Por un (1) año (Fecha terminación: 02 de junio de 2025)	No
4	30 de mayo de 2025	Se manifiesta la necesidad de prorrogar la vigencia con el fin de extender la implementación de su aplicativo TESEO y así dar continuidad a la gestión de la facturación y administración de cartera y contratos de arrendamiento a cargo de esta Entidad; también controlar los gastos cargados a cada folio de matrícula, su productividad y con esto generar estados de cuenta de los inmuebles a cargo de la SAE. A través de este contrato se garantiza la gestión sobre la administración de más de 5.000 contratos de arrendamiento y todos aquellos que se suscriban a futuro a cargo de la Entidad, de tal manera que se facilite el control y gestión de las actividades inherentes al proceso, optimizando la automatización de los procesos de facturación, administración de cartera, gestión de cobranza persuasiva y jurídica, calificación, categorización y provisionamiento de cartera, e integración con nuestro sistema de ERP.	8 meses (1 de febrero de 2026)	$304.000.000
5	30 de enero de 2026	Se modifica la cláusula tercera (3) "FORMA DE PAGO" del contrato	1 año (1 de febrero de 2027)	$617.501.880
TOTAL				$921.501.880

Elaboró: Equipo auditor Fuente: SAE

Detalle de las Modificaciones:

Modificación No. 1:

"…Se modifica el numeral 6, FORMA DE PAGO, del capítulo I del pliego de condiciones

1. Pagos en la vigencia del 2022, correspondientes a:

1.1 Se realizará un primer pago con la entrega del documento de entendimiento de negocio, con acta de aceptación firmada por las partes involucradas por un valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE ($39.270.000,00)

1.2 Se realizará un segundo pago con la entrega y aceptación de los módulos de Contratos y Garantías y los componentes financieros asociados a estos dos módulos en ambiente de preproducción de acuerdo con los requerimientos técnicos y el documento de entendimiento por un valor de SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($78.540.000,00)

1.3 Se realizará un tercer pago con la entrega y aceptación de los módulos de Facturación, Cartera, Ventas, Reportes y los componentes financieros y de integración asociados a estos cuatro módulos en ambiente de preproducción de acuerdo con los requerimientos técnicos y el documento de entendimiento por un valor SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($78.540.000,00)

1.4 Se realizará un cuarto pago con la entrega y aceptación de la migración de la información desde el sistema actual, integraciones con los demás sistemas de la Entidad (Misional, ERP y Gestor documental), requerimientos generales y puesta en operación (producción) de todos los módulos, de acuerdo con los requerimientos técnicos y el documento de entendimiento por un valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE ($39.270.000,00)

1.5 Se realizará un quinto pago correspondiente a la bolsa de horas de desarrollo por un valor de TREINTA MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($30.940.000)

2. Pagos en la Vigencia del 2023, correspondientes a:

2.1 Pagos mensuales por valor de la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte por un valor de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($33.000.000).

"3. Pagos en la Vigencia del 2024, correspondientes a:

3.1 Pagos mensuales por valor de la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte por un valor de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($33.000.000).

Previa presentación de la cuenta de cobro acompañada del certificado de cumplimiento y recibo a satisfacción expedido por parte de los Supervisores del Contrato, el pago de los aportes del contratista a los sistemas de seguridad social en salud, pensión y de ser el caso el soporte de aporte a parafiscales, en los términos establecidos en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

(…)

2. Se modifica el "Anexo _ Técnico _ CP _ 1 _ de _ 2022 _ Facturación _ Y _ Cartera" así:

1. El numeral 7.1.11 del título "7. Integración" y el subtítulo "7.1 Temas generales" quedará así:

7.1.11 El sistema debe enviar la relación de facturación al ERP de la SAE

2. El numeral 7.3.14 del título "7. Integración" y el subtítulo "7.3 Sistema Misional" quedará así:

7.3.14 El sistema debe enviar la relación de facturación al ERP de la SAE, de acuerdo con los requerimientos que establezca el área financiera para este fin.

3. El numeral 7.4.1, 7.4.2 y 7.4.5 del título "7. Integración" y el subtítulo "7.4 Infraestructura" quedarán así:

7.4.1 El proveedor debe proporcionar esquemas de seguridad para el aplicativo que incluyan certificados de sitio seguro, sistema de protección de aplicaciones web.

7.4.2 Para SaaS el proveedor debe ofrecer los ambientes de pruebas para usuarios finales de SAE dentro su infraestructura

7.4.5 El sistema debe disponer y estar habilitado para consumir servicios rest, para realizar todas las integraciones requeridas con los sistemas de información de la SAE.

4. El numeral 7.5.1 y 7.5.2 del título "7. Integración" y el subtítulo "7.5 Seguridad de la información" quedarán así:

7.5.1 Los servidores que alojan los servicios para la Entidad deben estar protegidos por sistemas Antimalware.

7.5.2 Debe contar con respaldo de las bases de datos con replicas periódicas y de restablecimiento rápido. Dichas copias de respaldo deben ser dispuestas en un sistema que le permita a la SAE su copia a los sistemas de copias de respaldo propios de la Entidad.

5. El numeral 8.2.1 y 8.2.3 del título "8. Generales" y el subtítulo "8.2 Reportes" quedarán así:

8.2.1 El sistema debe generar los reportes requeridos por la Entidad, los cuales deben ser exportables a Excel.

8.2.3 EL proveedor debe entregar copias de la base de datos con periodicidad a definir en forma conjunta, con el fin que la SAE pueda generar analítica de los datos, durante la vigencia del contrato."

Modificación No. 3 del 18 de julio de 2023

*"… **JUSTIFICACIÓN***

Teniendo en cuenta que el proceso actual de restructuración en el que se encuentra la SAE SAS ha generado cambios administrativos, se hace necesario realizar otro sí que modifique los encargados de la supervisión del contrato. (…)

En ese entendido, que la supervisión contractual a la Gerente Comercial sea asignada a la Gerente Financiera, para que ejerzan la supervisión la Jefe de la Oficina de Gestión de la Información y la Gerente Financiera. (…)

Conforme con lo anterior, se procederá a modificar el contrato en los siguientes términos:

Modificar la Clausula 9) SUPERVISIÓN del contrato 031 de 2022, la cual quedará así:

9. SUPERVISIÓN

La coordinación y control en la ejecución del contrato estará a cargo de la Jefe de la Oficina de Gestión de la Información y de la Gerente Financiera de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S*. o quienes estos designen por escrito…"* ***Negrilla fuera de texto.***

Modificación No. 3 del 14 de diciembre de 2023

"…JUSTIFICACIÓN
Dentro de las reuniones sostenidas por las partes se acordó que, ***el pago ya realizado durante los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2023 se tomará como un anticipo a la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte****, por lo que, los primeros 6 meses después de la salida a producción se prestará el servicio del software, incluyendo mantenimiento y soporte sin costo adicional.*
En virtud de lo anterior, es importante aclarar que los seis (6) meses ya cancelados en el 2023 se prestaran durante los meses de enero a junio de 2024, iniciando nuevamente el pago en julio de 2024, corriendo los 6 meses faltantes de la vigencia 2024 hacia la vigencia de 2025.
Cabe entonces recalcar que, a corte del 21 de noviembre de 2023, el contrato presenta los siguientes porcentajes y valores de avance físico y presupuestal:

% Avance Físico	*% Avance Presupuestal*	*Valor Avance Presupuestal*
73.60%	*49.42%*	*$ 425,290,000*

Conforme con lo anterior, se procederá a modificar el contrato en los siguientes términos:

Prórroga: Realizar una prórroga por un (1) año, es decir desde el 02 de junio de 2024 hasta el 02 de junio de 2025, para un total de tres (3) años.

1. Se modifica la cláusula cuarta (4) del contrato: "PLAZO DE EJECUCIÓN" así:
"El plazo de ejecución del contrató será de tres (3) años contados a partir de la suscripción del acta de inicio sin exceder el 2 de junio de 2025, "

1. Pagos en la Vigencia del 2023, correspondientes a:
2.1. Seis (6) pagos mensuales anticipados, durante los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2023, por valor de la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte por un valor de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($33.000.000).
2. ***Pagos en la Vigencia del 2024, correspondientes a:***
3.1 Seis (6) pagos mensuales, durante los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2024, por valor de la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte por un valor de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($33.000.000).

3.2 Se realizará un pago al finalizar las integraciones con los demás sistemas de la Entidad (Misional, ERP y Gestor documental), requerimientos generales y puesta en operación (producción) de todos los módulos, de acuerdo con los requerimientos técnicos y el documento de entendimiento por un valor de TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS M/CTE ($31,416,000,00).

3.3 Se realizará un pago cuando haya iniciado el proceso de migración de la información desde el sistema actual, y este se encuentre estable, por un valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE ($7,854,000,00).

4. Pagos en la Vigencia del 2025, correspondientes a:
3.1 Pagos mensuales por valor de la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte por un valor de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($33.000.000).

Modificación No. 4 del 30 de mayo de 2025

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:
*"…**ASPECTOS TÉCNICOS:***
(…)
Se manifiesta la necesidad de prorrogar la vigencia del contrato con el fin de extender la implementación de su aplicativo TESEO y así dar continuidad a la gestión de la facturación y administración de cartera y contratos de arrendamiento a cargo de esta Entidad, controlar los gastos cargados a cada folio de matrícula, su productividad y con esto generar estados de cuenta de los inmuebles a cargo de la SAE.

A través de este contrato se garantiza la gestión sobre la administración de más de 5.000 contratos de arrendamiento y todos aquellos que se suscriban a futuro a cargo de la Entidad, de tal manera que se facilite el control y gestión de las actividades inherentes al proceso, optimizando la automatización de los procesos de facturación, administración de cartera, gestión de cobranza persuasiva y jurídica, calificación, categorización y provisionamiento de cartera, e integración con nuestro sistema de ERP.

Los servicios denominados SaaS contemplan los siguientes módulos y servicios:

1. *Módulo Personas*
2. *Módulo de Inmuebles*
3. *Módulo de Facturación*
4. *Módulo de Contratos (arrendamiento)*
5. *Módulo de Comités*
6. *Módulo de Cartera*
7. *Módulo de Acuerdos de pago*
8. *Módulo de Garantías*
9. *Módulo de Ventas*
10. *Módulo Digital*
11. *Reportes*
12. ***Integraciones: (Sigma 1.5 – Facture – Orfeo/Argo)***

La ausencia de esta herramienta de gestión en un ambiente productivo y funcional implicaría un riesgo significativo en cuanto al seguimiento, control y documentación que respaldan la administración financiera de cada predio. Asimismo, afectaría negativamente la optimización de los tiempos operativos del recurso humano disponible en la Dirección Financiera de la entidad, y comprometería la integridad del repositorio de información financiera de cada bien que hace parte del FRISCO.

En este contexto, las partes —SYGMA TECH y la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.—, representadas por los supervisores del contrato (el Jefe de la Oficina de Tecnologías y Sistemas de la Información y el Director Financiero), llevaron a cabo una serie de reuniones con el fin de validar los avances en la ejecución del contrato acordando la necesidad de continuar con el servicio, con el objetivo de consolidar la totalidad de los gastos asociados a los inmuebles. Actualmente, el sistema en el que se cargan estos gastos no contempla la totalidad de estos, lo que obliga a recurrir a bases de datos en Excel enviadas por las Direcciones Territoriales y otras áreas que realizan pagos, situación que podría generar errores al momento de elaborar los estados de cuenta.

Modificación No. 5

"*…ASPECTOS TÉCNICOS*

Se manifiesta la necesidad de prorrogar la vigencia del contrato con el fin de extender la implementación de su aplicativo TESEO y así dar continuidad a la gestión de la facturación y administración de cartera y contratos de arrendamiento a cargo de esta Entidad, controlar los gastos cargados a cada folio de matrícula, su productividad y con esto generar estados de cuenta de los inmuebles a cargo de la SAE.

A través de este contrato se garantiza la gestión sobre la administración de más de 5.000 contratos de arrendamiento y todos aquellos que se suscriban a futuro a cargo de la Entidad, de tal manera que se facilite el control y gestión de las actividades inherentes al proceso, optimizando la automatización de los procesos de facturación, administración de cartera, gestión de cobranza persuasiva y jurídica, calificación, categorización y provisionamiento de cartera, e integración con nuestro sistema de ERP.
(…)

Actualmente, el sistema en el que se cargan estos gastos no contempla la totalidad de estos, lo que obliga a recurrir a bases de datos en Excel enviadas por las Direcciones Territoriales y otras áreas que realizan pagos, situación que podría generar errores al momento de elaborar los estados de cuenta.

Adicional a esto, la entidad ha identificado necesidades de desarrollos específicos para el aplicativo que incluye los siguientes ítems:

1. *Cambio de modelo de facturación*
2. *Desarrollo de módulos independientes para Prorrogas e Incrementos*
3. *Ajustes por cesión del contrato*
4. ***Integraciones entre SEVEN y ORFEO***
5. *Adecuaciones en integración con FACTURE*
6. *Bolsa de 300 horas de desarrollo para realizar la modificación de la facturación de los principales arrendatarios, entre otros.*

(…)

- *Se modifica la cláusula tercera (3) "FORMA DE PAGO" del contrato, así:*

(…)
4. Pagos mensuales por valor de $38'000.000 excluido de IVA, mes vencido, correspondiente al servicio SaaS brindado a través del aplicativo TESEO para gestionar la facturación y administración de cartera y contratos de arrendamiento que contempla todos los módulos ofrecidos.

5. Pagos en la vigencia 2026- 2027:

5.1 Cambio modelo de facturación (Total: $32.708.340 IVA incluido): a) Primer pago: cincuenta por ciento (50%), equivalente a $16.354.170, con la suscripción del presente otrosí (y/o acta de inicio del componente, si se adopta). b) Segundo pago: cincuenta por ciento (50%), equivalente a $16.354.170, contra entrega y recibo a satisfacción del entregable, con acta suscrita por el/la Supervisor(a).

5.2 Módulos independientes: Prórrogas e Incrementos (Total: $14.537.040 IVA incluido): a) Primer pago: 50%, equivalente a $7.268.520, con la suscripción del presente otrosí (y/o acta de inicio del componente).
b) Segundo pago: 50%, equivalente a $7.268.520, contra entrega y recibo a satisfacción del entregable.

5.3 Ajustes por cesión del contrato (Total: $18.171.300 IVA incluido): a) Primer pago: 50%, equivalente a $9.085.650, con la suscripción del presente otrosí (y/o acta de inicio del componente).
b) Segundo pago: 50%, equivalente a $9.085.650, contra entrega y recibo a satisfacción del entregable.

5.4 Integraciones (SEVEN y ORFEO) (Total: $14.537.040 IVA incluido): a) Primer pago: 50%, equivalente a $7.268.520, con la suscripción del presente otrosí (y/o acta de inicio del componente).
b) Segundo pago: 50%, equivalente a $7.268.520, contra entrega y recibo a satisfacción del entregable.

5.5 Adecuaciones en integración con Facture (cambio XML) (Total: $3.634.260 IVA incluido): a) Primer pago: 50%, equivalente a $1.817.130, con la suscripción del presente otrosí (y/o acta de inicio del componente).
b) Segundo pago: 50%, equivalente a $1.817.130, contra entrega y recibo a satisfacción del entregable.

5.6 Bolsa de trescientas (300) horas para nuevos desarrollos (Total: $54.513.900 IVA incluido):
El valor total de la bolsa de horas, equivalente a $54.513.900, se pagará en un (1) solo desembolso (100%) con la suscripción del presente otrosí o con el acta de inicio del componente, según se defina por la Entidad, previa radicación de la factura y demás soportes exigibles…"

Del análisis realizado a estas modificaciones se evidencian las siguientes situaciones:

1. **Pagos por "P*restación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte"* no recibido durante la vigencia 2023**

Durante los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2023, se autorizó y efectuó[87] el pago por "***la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte***" correspondiente al primer semestre de la vigencia 2023, atendiendo lo establecido en la forma de pago de la modificación No. 1: "*2.Pagos en la Vigencia del 2023, correspondientes a: 2.1 Pagos mensuales por valor de la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte por un valor de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($33.000.000).";* no obstante, estos pagos no guardan consistencia con el estado de desarrollo del software, toda vez que la puesta en producción tuvo lugar hasta el 22 de diciembre de 2023; fecha a partir de la cual el contratista podría facturar el servicio de "***Pago mensual por valor de la prestación del servicio del software contratado incluyendo mantenimiento y soporte"***.

Prueba de esta situación se evidencia en la justificación de la modificación No. 3: "…*Dentro de las reuniones sostenidas por las partes se acordó que,* ***el pago ya realizado durante los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2023 se tomará como un anticipo a la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte****, por lo que, los primeros 6 meses después de la salida a producción se prestará el servicio del software, incluyendo mantenimiento y soporte sin costo adicional.*
En virtud de lo anterior, es importante aclarar que los seis (6) meses ya cancelados en el 2023 se prestaran durante los meses de enero a junio de 2024, iniciando nuevamente el pago en julio de 2024, corriendo los 6 meses faltantes de la vigencia 2024 hacia la vigencia de 2025…"

Este hecho evidencia incumplimiento de lo establecido en el Manual de Contratación de la Sociedad de Activos Especiales SAS, de una parte, en lo relacionado con la legalización de los pagos ya efectuados bajo la figura de anticipo; y, por otra, en lo relacionado con las funciones técnicas y financieras, citadas en los numerales 9.3.1 y 9.3.2, toda vez que estos pagos fueron autorizados mediante certificados de cumplimiento suscritos por el supervisor del contrato.

2. Pago por el concepto de "integración" no recibido durante la vigencia 2024

De acuerdo con la Modificación No. 3 del 14 de diciembre de 2023, se estableció en la cláusula de pagos del contrato:

"…3.2 Se realizará un pago al finalizar las integraciones con los demás sistemas de la Entidad (Misional, ERP y Gestor documental), requerimientos generales y puesta en operación (producción) de todos los módulos, de acuerdo con los requerimientos técnicos y el documento de entendimiento por un valor de TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS M/CTE ($31,416,000,00) …".

Este pago fue efectivamente autorizado y efectuado, de acuerdo con los documentos suministrados por SAE de acuerdo con la factura ST-644 de 3/04/2024, bajo el concepto: "Pago por finalizar las integraciones con los demás sistemas de la Entidad Misional, ERP y Gestor documental" por un valor de $26.400.000, más IVA $ 5.016.000, para un total de $31.416.000; como soporte de pago fue suministrado documento: *"Informe de actividades hasta marzo de 2024*

[87] De acuerdo con las facturas No. ST-451, ST-452, ST-462, ST-474, ST-491, ST- 508 por valor de 33.000.000 por la prestación del servicio en los meses de enero a junio de 2023

integraciones", en este, se relacionan capturas de pantalla de ocho (8) reuniones adelantadas para la integración finalizando con párrafo *"Finalmente se implementa la integración con los aplicativos SEVEN y ORFEO en producción con el software de facturación TESEO"*; no fueron suministradas otras evidencias por parte de SAE.

No obstante, de acuerdo con lo informado por la Entidad en las reuniones de verificación de entregables adelantadas, el aplicativo TESEO no se encuentra integrado con los sistemas SEVEN y ORFEO; el envío de la información contable se realiza mediante el cargue de archivo plano en la funcionalidad dispuesta en el aplicativo SEVEN; esta integración está contemplada en la modificación No. 5 al contrato, que actualmente se encuentra en Ejecución:

"…*ASPECTOS TÉCNICOS*
(…)
Adicional a esto, la entidad ha identificado necesidades de desarrollos específicos para el aplicativo que incluye los siguientes ítems:

7. *Cambio de modelo de facturación*
8. *Desarrollo de módulos independientes para Prórrogas e Incrementos*
9. *Ajustes por cesión del contrato*
10. ***Integraciones entre SEVEN y ORFEO***
11. *Adecuaciones en integración con FACTURE*

(…)

5. Pagos en la vigencia 2026- 2027:

(…)

5.4 Integraciones (SEVEN y ORFEO) (Total: $14.537.040 IVA incluido):
a) Primer pago: 50%, equivalente a $7.268.520, con la suscripción del presente otrosí (y/o acta de inicio del componente).
b) Segundo pago: 50%, equivalente a $7.268.520, contra entrega y recibo a satisfacción del entregable.

Esta situación, igualmente evidencia desatención del Manual de Contratación de la Sociedad de Activos Especiales SAS, de una parte, en lo relacionado con la legalización de los pagos ya efectuados bajo la figura de anticipo; y, por otra, en lo relacionado con las funciones técnicas y financieras, citadas en los numerales 9.3.1 y 9.3.2, toda vez que este pago fue autorizado mediante certificado de cumplimiento suscrito por el supervisor del contrato.

De igual manera, en oficio 20241200064023, fue confirmado el concepto de pago de la factura: *"En la factura No. ST-644 se realiza el cobro de la integración del aplicativo TESEO con otros aplicativos de la entidad SEVEN y ORFEO, esta integración inició el 2 febrero de 2024 y finalizó el 8 de marzo",* por parte de la Jefe de la Oficina de Tecnologías y Sistemas de la Información, en respuesta a memorando 20242200061403 del 21 de mayo de 2024 de la Directora Financiera.

Por otra parte, para la suscripción de la modificación No. 5, no fue tenido en cuenta el pago efectuado en la vigencia 2024 por este mismo concepto, estipulando un nuevo pago en la cláusula tercera, por un valor de $**14.537.040,** desatendiendo las responsabilidades establecidas en El Manual de contratación MN-GC-001 Versión No. 01 del 17/07/2024, así como en el Manual de Supervisión e Interventoría Versión 01 de 18122024.

La situación descrita se genera por inobservancia de las responsabilidades descritas en cada una de las situaciones observadas, las cuales se encuentran establecidas en los manuales de contratación y supervisión aplicables al rol del supervisor, vigentes en el período de ejecución contractual; así como por desatención de las cláusulas contractuales, asociadas a la certificación del recibo a satisfacción de los bienes y servicios para autorizar el pago de las facturas emitidas por el contratista; en consecuencia se genera riesgo de daño al patrimonio del Estado, como resultado de una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, al tenor de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 610 de 2000.

Esta observación se comunica con presunto alcance disciplinario en el marco de las disposiciones de la Ley 1952 de 2019.

Respuesta de la Entidad

Mediante oficio 20261080081621 de la SAE y con radicado de la CGR No. 2026ER0101595 de 29 de abril de 2026, la entidad remite respuesta en los siguientes términos:

"En atención a la observación realizada por el grupo auditor y de conformidad con la información suministrada por la Oficina de Tecnologías y Sistemas de la Información de esta Sociedad se precisa que, se solicitó al proveedor la ampliación de la información y el detalle correspondiente a los pagos efectuados en 2023, así como a la Modificación No. 3 del contrato, teniendo en cuenta que se trata de acuerdos generados durante la vigencia de la administración y de los funcionarios que se encontraban en ejercicio en ese periodo.

Al respecto, el proveedor manifestó que dichos acuerdos corresponden a acuerdos legítimos celebrados entre las partes en su momento, los cuales se originaron a raíz de los retrasos presentados durante el año 2022, asociados al cambio de gobierno institucional, situación que impidió que el proyecto entrara en producción en las fechas inicialmente previstas. No obstante, se aclara que durante ese periodo sí se prestaron los servicios, incluyendo entregas, capacitaciones y actividades de empalme orientadas a asegurar la continuidad y funcionamiento del proyecto con los nuevos funcionarios a quienes fue transferido.

Ahora bien, en relación con la observación correspondiente al pago por el concepto de integración, se informa que, de acuerdo con la comunicación sostenida con el proveedor, las actividades asociadas a este ítem fueron ejecutadas en su momento y recibidas a satisfacción por la Entidad, conforme a los soportes contractuales. No obstante lo anterior, y atendiendo al alcance de la observación formulada, la Entidad ha solicitado al proveedor la ampliación de la información técnica detallada respecto al componente de integración desarrollado, con el fin de fortalecer los soportes existentes y contar con mayor trazabilidad técnica de las actividades ejecutadas durante dicha vigencia.

Ahora bien, es importante precisar que en la última modificación contractual correspondiente a la vigencia 2026–2027 se incluyeron ítems relacionados con integraciones con los aplicativos ORFEO y SEVEN, los

cuales no corresponden a una duplicidad del alcance previamente ejecutado, sino que obedecen a nuevos requerimientos funcionales y técnicos específicos, surgidos con posterioridad.

En particular se precisa:

- *A nivel de ORFEO, durante el año anterior se implementó una nueva versión del aplicativo, lo que hace necesario adelantar una integración ajustada a dicha actualización tecnológica.*

- *A nivel de SEVEN, se tiene previsto realizar una integración específica relacionada con los flujos de carga de archivos de pagos hacia Tesorería, la cual no hacía parte del alcance originalmente contratado.*

Para estos nuevos requerimientos, actualmente se están iniciando las mesas de trabajo de entendimiento, así como el levantamiento de historias de usuario, con el propósito de delimitar el alcance técnico, funcional y operativo de las nuevas integraciones contempladas para la vigencia actual.

En consecuencia, la Entidad considera que los pagos efectuados en la vigencia 2024 y las integraciones previstas en la modificación correspondiente a la vigencia 2026–2027 responden a alcances contractuales distintos, definidos en momentos diferentes y en atención a necesidades técnicas específicas, sin que ello implique una duplicidad de pago por el mismo concepto.

Se adjuntan los soportes correspondientes en la carpeta denominada "2026EE0083407 OBS 10"."

Análisis de la Respuesta

En su respuesta, respecto al primer punto de la observación, en el cual el equipo auditor reprocha la ejecución de pagos en la Vigencia del 2023, correspondientes a*: "…2.1 Pagos mensuales por valor de la prestación del servicio del software contratado, incluyendo mantenimiento y soporte por un valor de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($33.000.000).",* no obstante, estos pagos no guardan consistencia con el estado de desarrollo del software, toda vez que la puesta en producción tuvo lugar hasta el 22 de diciembre de 2023, la SAE informa:

"…el proveedor manifestó que dichos acuerdos corresponden a acuerdos legítimos celebrados entre las partes en su momento, los cuales se originaron a raíz de los retrasos presentados durante el año 2022, asociados al cambio de gobierno institucional, ***situación que impidió que el proyecto entrara en producción en las fechas inicialmente previstas****. No obstante, se aclara que durante ese periodo sí se prestaron los servicios,* ***incluyendo entregas, capacitaciones y actividades de empalme orientadas a asegurar la continuidad y funcionamiento del proyecto con los nuevos funcionarios a quienes fue transferido****…" Negrilla fuera de texto.*

En su respuesta aclara que existieron retrasos en la ejecución asociados al cambio de gobierno institucional, por lo cual el software no entró en producción para la fecha prevista; por lo tanto, se acepta que los servicios prestados durante el primer semestre de 2023, y por los cuales se facturó y pagó por parte de la SAE, no corresponden a mantenimiento y soporte, de acuerdo con lo establecido en las cláusulas contractuales.

Respecto al segundo numeral de la observación indica: "…*de acuerdo con la comunicación sostenida con el proveedor, las actividades asociadas a este ítem fueron ejecutadas en su momento y recibidas a satisfacción por la Entidad, conforme a los soportes contractuales. No obstante lo anterior, y atendiendo al alcance de la observación formulada, la Entidad ha solicitado al proveedor la ampliación de la información técnica detallada respecto al componente de integración desarrollado, con el fin de fortalecer los soportes existentes y contar con mayor trazabilidad técnica de las actividades ejecutadas durante dicha vigencia…"*

En su respuesta, SAE se limita a remitir la información suministrada por el proveedor, haciendo referencia a los soportes contractuales; sin embargo, no remite soportes adicionales que demuestren la ejecución de integración con los aplicativos indicados en la cláusula de pagos del contrato.

Se reitera que en reunión de verificación de entregables, fue presentada la funcionalidad dispuesta en el aplicativo SEVEN para el cargue de archivo plano extraído de TESEO, ya que en este último no se desarrolló integración para el envío automático de la información contable. Por otra parte, se informó claramente que no existe integración con ORFEO.

Ahora bien, la Entidad indica en su respuesta: *(…) en la última modificación contractual correspondiente a la vigencia 2026–2027 se incluyeron ítems relacionados con integraciones con los aplicativos ORFEO y SEVEN, los cuales no corresponden a una duplicidad del alcance previamente ejecutado, sino que obedecen a nuevos requerimientos funcionales y técnicos específicos, surgidos con posterioridad…";* no obstante, teniendo en cuenta la descripción definida en la cláusula contractual respecto a los pagos (***"…3.2 Se realizará un pago al finalizar las integraciones con los demás sistemas de la Entidad (Misional, ERP y Gestor documental), requerimientos generales y puesta en operación (producción) de todos los módulos, de acuerdo con los requerimientos técnicos y el documento de entendimiento por un valor de TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS M/CTE ($31,416,000,00) …"***), se evidencia que corresponde al mismo objeto de la modificación 5 (***5.4 Integraciones (SEVEN y ORFEO) (Total: $14.537.040 IVA incluido): a) Primer pago: 50%, equivalente a $7.268.520, con la suscripción del presente otrosí (y/o acta de inicio del componente). b) Segundo pago: 50%, equivalente a $7.268.520, contra entrega y recibo a satisfacción del entregable.***

Por lo anteriormente expuesto, el equipo auditor concluye que los argumentos presentados por la Entidad no logran desvirtuar lo observado, y se configura como hallazgo de auditoría con presunto alcance disciplinario en el marco de las disposiciones de la Ley 1952 de 2019.

11.11. **Hallazgo No. 11. Documentación Sociedad con NIT 900466072**[88]

La Ley 222 del 20 de diciembre de 1995 "*Por la cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones",* expone*:*
"…
CAPITULO VI. ESTADOS FINANCIEROS

[88] Código APA - COH_2024_2026-1-AU-FI

ARTICULO 34. OBLIGACION DE PREPARAR Y DIFUNDIR ESTADOS FINANCIEROS. *A fin de cada ejercicio social y por lo menos una vez al año, el 31 de diciembre, las sociedades deberán cortar sus cuentas y preparar y difundir estados financieros de propósito general, debidamente certificados. Tales estados se difundirán junto con la opinión profesional correspondiente, si ésta existiera.*

El Gobierno Nacional podrá establecer casos en los cuales, en atención al volumen de los activos o de ingresos sea admisible la preparación y difusión de estados financieros de propósito general abreviados. Las entidades gubernamentales que ejerzan inspección, vigilancia o control, podrán exigir la preparación y difusión de estados financieros de períodos intermedios. Estos estados serán idóneos para todos los efectos, salvo para la distribución de utilidades.

(…)

ARTICULO 36. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y NORMAS DE PREPARACION. *Los estados financieros estarán acompañados de sus notas, con las cuales conforman un todo indivisible. Los estados financieros y sus notas se prepararán y presentarán conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados.*

ARTICULO 37. ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS. *El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.*

ARTICULO 38. ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS. *Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas.*

*Cuando los estados financieros se presenten juntamente con el informe de gestión de los administradores, el revisor fiscal o contador público independiente deberá incluir en su informe su opinión sobre si entre aquéllos y éstos existe la debida concordancia**.***

ARTICULO 39. AUTENTICIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y DE LOS DICTAMENES*. Salvo prueba en contrario, los estados financieros certificados y los dictámenes correspondientes se presumen auténticos.*

(…)

ARTICULO 41. PUBLICIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS. *Dentro del mes siguiente a la fecha en la cual sean aprobados, se depositará copia de los estados financieros de propósito general, junto con sus notas y el dictamen correspondiente, si lo hubiere, en la Cámara de Comercio del domicilio social. Esta expedirá copia de tales documentos a quienes lo soliciten y paguen los costos correspondientes.*

Sin embargo, las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección, vigilancia o control podrán establecer casos en los cuales no se exija depósito o se requiera un medio de publicidad adicional. También podrán ordenar la publicidad de los estados financieros intermedios.

La Cámara de Comercio deberá conservar, por cualquier medio, los documentos mencionados en este artículo por el término de cinco años. Inciso adicionado por el artículo 150 del Decreto 19 de 2012. El nuevo texto es el siguiente: Cuando los estados financieros se depositen en La Superintendencia de Sociedades,

no tendrán que ser depositados en las cámaras de comercio. La Superintendencia de Sociedades asegurará los mecanismos necesarios para garantizar el acceso a la información que no tenga carácter reservado. La Cámara de Comercio deberá conservar, por cualquier medio, los documentos mencionados en este artículo por el término de cinco años.

ARTICULO 42. AUSENCIA DE ESTADOS FINANCIEROS. *Sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar, cuando sin justa causa una sociedad se abstuviera de preparar o difundir estados financieros estando obligada a ello, los terceros podrán aducir cualquier otro medio de prueba aceptado por la ley.*

Los administradores y el revisor fiscal, responderán por los perjuicios que causen a la sociedad, a los socios o a terceros por la no preparación o difusión de los estados financieros.

(…)

ARTÍCULO 46. RENDICION DE CUENTAS AL FIN DE EJERCICIO.
Terminado cada ejercicio contable, en la oportunidad prevista en la ley o en los estatutos, los administradores deberán presentar a la asamblea o junta de socios para su aprobación o improbación, los siguientes documentos:

1. Un informe de gestión.
2. Los estados financieros de propósito general, junto con sus notas, cortados a fin del respectivo ejercicio.
(…)
Así mismo presentarán los dictámenes sobre los estados financieros y los demás informes emitidos por el revisor fiscal o por contador público independiente…"

El Decreto 410 de marzo 27 de 1971, *"Por el cual se expide el Código de Comercio",* **establece:**

"…ARTÍCULO 181. REUNIONES ORDINARIAS DE LA ASAMBLEA O JUNTA DE SOCIOS. *Los socios de toda compañía se reunirán en junta de socios o asamblea general ordinaria una vez al año, por lo menos, en la época fijada en los estatutos.*
(…)
ARTÍCULO 187. FUNCIONES GENERALES DE LA JUNTA O ASAMBLEA DE SOCIOS. *La junta o asamblea ejercerá las siguientes funciones generales, sin perjuicio de las especiales propias de cada tipo de sociedad:*

1) Estudiar y aprobar las reformas de los estatutos;
2) Examinar, aprobar o improbar los balances de fin de ejercicio y las cuentas que deban rendir los administradores;
(…)
ARTÍCULO 422. REUNIONES ORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL - REGLAS. *Las reuniones ordinarias de la asamblea se efectuarán por lo menos una vez al año, en las fechas señaladas en los estatutos y, en silencio de éstos, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada ejercicio, para examinar la situación de la sociedad, designar los administradores y demás funcionarios de su elección, determinar las directrices económicas de la compañía, considerar las cuentas y balances del último*

ejercicio, resolver sobre la distribución de utilidades y acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto social…"

La METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES FRISCO del Versión No. 18 del 18 de febrero del 2025, establece:

"… 5.2 Del Registro, Clasificación, Designación y Control de los Depositarios Provisionales y Liquidadores

(…)

El Registro, Clasificación, Designación y Control de los Depositarios Provisionales y Liquidadores de los activos administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., como sistema de información contará mínimo con los siguientes módulos: 1. Registro y clasificación de Depositarios Provisionales y Liquidadores. 2. Actualización de información de Depositarios y Liquidadores. 3. Asignación de activos a Depositarios Provisionales y Liquidadores (Modificado en Sesión No. 248 del 12 de abril de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.) 4. Reportes e informes periódicos de información de Depositarios y Liquidadores. 5. Evaluación, calificación y control, que debe incluir indicadores para la calificación de la gestión de Depositarios Provisionales y Liquidadores. 6. Retiro del Registro de Depositarios Provisionales y Liquidadores del FRISCO, en virtud de las sanciones, exclusiones, demandas, denuncias y demás situaciones relevantes del ejercicio del Depósito Provisional.

5.5 De las Obligaciones de los Depositarios Provisionales, Mandatarios y Liquidadores.
(…)
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.
(…)
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.
(…)
27. Rendir cuentas de los activos entregados para su administración junto con los documentos soporte de su gestión administrativa y presentar los respectivos estados financieros certificados por contador público de conformidad con la normativa vigente aplicable, en cualquier momento que el administrador del FRISCO lo requiera.
(…)
5.5.2 Obligaciones para Depositarios provisionales para la administración de sociedades Presentar a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S

1. *Presentar a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la suscripción del acta de entrega del activo, el plan de negocios conforme a la información suministrada en el numeral primero de las obligaciones generales, que aplicara para la administración de la sociedad, conforme a los lineamientos que imparta la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.*

2. *Presentar a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de entrega del activo, el inventario en el cual se establezca la clase, cantidad y calidad de los activos con que cuenta la sociedad.*
3. *Presentar informes mensuales de gestión, bajo los parámetros establecidos por Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y adjuntando los soportes que para el efecto exija la Entidad.*
4. *Actuar con la debida diligencia para mantener a la sociedad productiva y generadora de empleo.*
5. *Actuar con la debida diligencia para mantener los niveles de rentabilidad, e indicadores financieros o de gestión que sean establecidos por Sociedad de Activos Especiales S.A.S.*
6. *Adelantar las actuaciones y acciones necesarias para proteger y defender la sociedad y sus bienes contra actos de terceros o de los afectados dentro del proceso de extinción de dominio.*
7. *Elaborar dentro de los 30 días hábiles siguientes a la suscripción del acta de entrega del activo, y dar cumplimiento el manual de contratación para la administración de la sociedad asignada, el cual deberá ser probado previamente por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.*
8. *Cumplir a cabalidad, con cargo a la productividad de los bienes, las obligaciones laborales y tributarias que correspondan en la sociedad administrada.*
9. *Cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995.*
10. *Cumplir a cabalidad con las obligaciones impuestas por la Ley comercial y de derecho societario para la administración de las sociedades.*

Del análisis adelantado por el equipo auditor a la información suministrada por la Sociedad de Activos Especiales (SAE), mediante radicado No. 20261080047561, en respuesta al oficio No. 2026EE0036806 de la Contraloría General de la República (CGR), se evidenció lo siguiente:

La SAE aceptó de manera expresa, en su respuesta, que no reposa información con corte a diciembre de 2025 en el expediente de la sociedad Sumitransportes Esterling SAS, identificada **con** NIT 900466072**,** ni en el Portal Depositarios (aplicativo dispuesto por la SAE para el reporte de la información relacionada con gestión, control y evaluación de los depositarios que administran bienes administrados por la SAE).

En su respuesta indica: *"…no se reporta más información de la sociedad por parte del depositario provisional de acuerdo con lo anterior se informa que como gestión y seguimiento al depositario por parte de la Dirección de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades se han realizado los respectivos requerimientos de cumplimiento de las obligaciones como depositario provisional de la sociedad. (…)*

(…) Se informa que la sociedad no ha decretado distribución de utilidades, al cierre de 2024 el depositario no presentó información para la realización de la asamblea por lo anterior no fue posible el derecho de inspección que debe realizar SAE, tampoco hubo presentación de Plan de acción a ejecutarse…"

De igual forma, se evidenció que en el expediente no reposan soportes de pólizas, de cumplimiento o de administración, correspondientes a las vigencias evaluadas.

En complemento, la SAE confirmó que el depositario, Báltico Ingeniería S.A.S con NIT 900.412.429., ha incumplido con el reporte de información desde abril de 2024, generando un vacío total de información para la vigencia 2025 y parte de la vigencia 2024.

Por otra parte, en el numeral 4.9 del oficio SAE 20261080047571 del 2 de marzo de 2026, en respuesta a la solicitud 2026EE0036806_AG 8.1_07_Información_Muestras relacionada con las actas de junta directiva de la sociedad correspondientes al año 2025, la Sociedad de Activos Especiales (SAE) manifestó textualmente: *"No se realizaron reuniones de junta directiva".*

En consecuencia, los hechos descritos evidencian que la SAE tiene conocimiento y ha reconocido la inexistencia material de documentos mínimos requeridos para evaluar la razonabilidad financiera de la vigencia 2025, que además configura un incumplimiento de sus propios lineamientos e instructivos IN-GD-002 V1 Instructivo para la Organización de Documentos del Archivo Central y El IN-GD-002 V02 que detalla el procedimiento para que los funcionarios mantengan al día la información de los bienes (incluyendo sociedades) en el sistema, en materia de gestión documental y seguimiento a los depositarios

Esta situación se genera por debilidades en los mecanismos de supervisión, seguimiento y control por parte de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) sobre la gestión del depositario, así como deficiencias en la exigibilidad y verificación del cumplimiento de sus obligaciones.

Así como por falencias en la aplicación de los lineamientos internos de control y en la gestión documental, al no garantizar la recepción oportuna, integridad y disponibilidad de la información de la sociedad, esto demuestra que los mecanismos de seguimiento no fueron aplicados para obligar al cargue oportuno antes de llegar al cierre de la vigencia, tanto en el 2024 como para la totalidad de la vigencia 2025.

En consecuencia, la Sociedad de Activos Especiales (SAE), durante la vigencia 2025, no adelantó el seguimiento ni la evaluación de la razonabilidad financiera, operativa y administrativa de la sociedad, lo que genera riesgo de pérdida, deterioro o uso inadecuado de los activos administrados; por otra parte, el no tener una póliza deja a los bienes del FRISCO sin protección jurídica y técnica, generando riesgo de deterioro en la estructura financiera de la sociedad. Así mismo, se afecta la transparencia y la trazabilidad en la información por parte de la SAE limitando el ejercicio efectivo de control y vigilancia que le son inherentes.

Respuesta de la Entidad

Mediante oficio 20261080081621 de la SAE y con radicado de la CGR No. 2026ER0101595 de 29 de abril de 2026, la entidad remite respuesta en los siguientes términos:
(…)

"La Sociedad de Activos Especiales S.A.E. SAS, a través de su Dirección de Gobierno Control y Democratización de Sociedades se permite pronunciarse frente a la observación constituida por la

Contraloría General de la República en realización de auditoría financiera, refiriendo los siguientes parámetros de gestión.

- ***Frente a la mención:** (...) La SAE aceptó de manera expresa, en su respuesta, que no reposa información con corte a diciembre de 2025 en el expediente de la sociedad Sumitransportes Esterling SAS, identificada con NIT 900466072, ni en el Portal Depositarios (...); sea preciso mencionar que aun cuando no se registra información financiera actualizada, el activo registra representación financiera con corte a **agosto 2024**. La presente situación obedece a que aun cuando la entidad ha atendido de manera precisa a los seguimientos dispuestos en procedimientos internos frente al cargue y entrega de información, así como el inicio de **acciones legales por incumplimiento de obligaciones**; actividades que se enmarcan bajo las disposiciones de seguimiento a la administración determinadas bajo la misionalidad de la entidad, no se ha finalizado la designación de un Representante Legal. No obstante, se proyecta realización de convocatorias públicas con el fin de lograr lista de elegibles de administradores.*
- ***Frente a la mención:** (...) Se informa que la sociedad no ha decretado distribución de utilidades, al cierre de 2024 el depositario no presentó información para la realización de la asamblea por lo anterior no fue posible el derecho de inspección que debe realizar SAE, tampoco hubo presentación de Plan de acción a ejecutarse...", nos dirigimos de manera respetuosa ante el ente de control solicitando tener en cuenta que la sociedad del asunto que está siendo auditada **no ha referido históricamente entrega de "Utilidades" al FRISCO**. Es preciso manifestar que no todos los activos dispuestos para administración de esta entidad son recibidos con reporte productividad, como es el caso de la sociedad objeto de auditoría, aun cuando las gestiones propias de administración redirijan fundamentalmente a tal ejercicio; sea tenido en cuenta en igual sentido que las sociedades inmersas en procesos de Extinción de Dominio en mayor porcentaje no refieren fidelización financiera al momento del recibo de la administración teniendo en cuenta los antecedentes de orden criminal que reseñan, resulta necesario hacer precisión al informe administrativo y financiero construido por el equipo de conocimiento que registra:*
- *(Cursiva y Subrayada fuera de texto original). La referencia anterior devela que el activo no registra información de productividad que sugiera de manera alguna la entrega de utilidades. A su vez, frente a la aseveración de no ejercicio del Derecho de Inspección resulta necesario trascribir disposición legal en los siguientes términos:*
- *En tal sentido, se reitera que esta entidad refiere información contable, financiera y administrativa del activo con corte **marzo del 2024**, por tanto, no resulta desconocida la información. En igual sentido la Dirección de Sociedades a través de sus servidores ha realizado **visitas inspectivas al activo** tal como refiere la documental anexa de seguimiento. Ahora bien, en lo que concierne a la realización de reunión del máximo órgano social resulta necesario poner de presente que en virtud de la **remoción del administrador** no se observa actualización de la contabilidad, por tanto a la fecha la presente sociedad se encuentra priorizada para realización de nombramiento de Representante Legal, mismo que se adelantará en las siguientes mensualidades, para de esta manera lograr la construcción actualizada de los reportes contables y posteriormente, presentar esta información ante los miembros de reunión del máximo órgano social.*
- ***Frente a la mención:** "...De igual forma, se evidenció que en el expediente no reposan soportes de pólizas, de cumplimiento o de administración, correspondientes a las vigencias evaluadas...", en comunión con lo aquí expuesto se refiere precisión en cuanto a la priorización de designación de administrador procedimiento que bajo estructura metodológica interna **solicitará la constitución de pólizas aseguradoras de activos al administrador entrante**, diligencias que serán copias de conformidad ante el ente de control. En igual sentido, téngase presente que a la fecha esta entidad constituyó documentación necesaria para el inicio de las **acciones legales** a*

que haya lugar frente al administrador removido, situación que propende la aseguranza del activo y de las presuntas falencias a referirse en ejercicio de administraciones pasadas. Por tanto, se refiere cumplimiento de los procedimientos internos que refieren seguimiento frente a la figura administrativa.

- ***Frente a la mención:** "...Por otra parte, en el numeral 4.9 del oficio SAE 20261080047571 del 2 de marzo de 2026... la Sociedad de Activos Especiales (SAE) manifestó textualmente: "No se realizaron reuniones de junta directiva" ... configurando un incumplimiento de sus propios lineamientos e instructivos...". En cuanto a la mención de no existencia de actas de asamblea sea preciso manifestar que la solicitud de documentación correspondió a las anualidades 24 y 25, informándose por parte de esta Dirección que se registra realización de junta que da cuenta de la **no comparecencia del administrador removido,** por tanto, se solicita el inicio de acciones legales por incumplimiento a sus funciones. En lo que concierne a la vigencia 2025, dado que esta entidad se encuentra adelantando procesos de designación de administrador, la reunión será realizada al momento de formalización de entrega de administración. Téngase en cuenta que la información a cierre diciembre 2025 debe ser puesta en conocimiento de los miembros de asamblea en lo corrido de la vigencia 2026. Frente a la documental existente a libros contables se informa que la misma se encuentra archivada de conformidad con sus ejercicios internos en los domicilios societarios de cada activo.*

*Finalmente, sea el caso precisar que se anexa como documental probatorio los ejercicios de seguimiento emprendidos por la Dirección de Gobierno Control y democratización de Sociedades, que da cuenta de los ejercicios de cumplimientos dirigidos a esta entidad, tal como realización **circularización correspondiente al año 2025**, realización de informe, realización de visitas, así como solicitud inicio acciones legales."*

(…)

Análisis de Respuesta

Una vez analizada la respuesta remitida por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y verificados los soportes documentales aportados, se concluye que estos no desvirtúan los hechos observados y se configura como un hallazgo, dada la persistencia del vacío de información y la ineficacia en las acciones de supervisión durante la vigencia evaluada.

En primer lugar, la SAE confirma explícitamente el hecho de la observación, admitiendo que la sociedad Sumitransportes Esterling S.A.S. solo registra representación financiera hasta agosto de 2024. La entidad reconoce que el depositario provisional Báltico Ingeniería S.A.S. ha incumplido de manera recurrente con el cargue de información desde abril de 2024. Esta situación valida el incumplimiento ya mencionado de la Ley 222 de 1995 respecto a la obligación de preparar, difundir y publicitar estados financieros certificados y dictaminados al cierre de cada ejercicio social.

En segundo lugar, las pruebas de supervisión aportadas por la SAE demuestran una pérdida de control material sobre el activo. El Acta de Visita del 5 de marzo de 2025 revela que, a pesar de que el depositario fue removido mediante resolución en agosto de 2024, para marzo de 2025 seguía administrando la sociedad, manejando las cuentas bancarias y realizando pagos:

"*la sociedad sigue siendo administrada por el depositario removido el señor Ricardo Munar Sanabria"*

"Manifiestan los colaboradores que el Señor Ricardo se hace responsable de la cuenta bancaria y el pago de todas las obligaciones de la sociedad."

Mientras que el personal en sede manifestaba no tener acceso a la información legal o financiera. Esto evidencia que las gestiones administrativas de la SAE no fueron oportunas ni eficaces para asegurar la entrega del cargo y la continuidad de la información.

Respecto a la póliza, la respuesta de la entidad es insuficiente. La SAE manifiesta que la constitución de las pólizas de cumplimiento y administración se solicitará al administrador entrante una vez sea designado. Lo anterior confirma que durante las vigencias 2024 y 2025 los bienes del FRISCO administrados por esta sociedad carecen de amparos de seguros vigentes, exponiendo al Estado a riesgos de pérdida o deterioro sin cobertura alguna. Lo que contraviene la Metodología de Administración de Bienes de la entidad.

Por lo anterior, la inexistencia de documentos financieros, de actas de junta directiva y a la ineficacia de la gestión, confirman fallas en el ejercicio de supervisión y control, ratificando y no desvirtuando lo observado por la CGR lo cual se confirma como hallazgo de auditoría.

11.12. **Hallazgo No. 12: Saneamiento contractual Inmuebles con FMI 50N-238959 y 50N-44041**[89]

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[90] 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 1708 de 2014, en el Artículo 92, parágrafo 6[91] 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.

[89] Código APA - COH_2481_2026-1-AU-FI

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

[91] 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"***

Configurada la causal de terminación anticipada, el administrador del FRISCO podrá ejercer las facultades de policía administrativa previstas en esta Ley para la recuperación del activo".

El Decreto 2136 del 4 de noviembre de 2015[92] 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 308 del 10 de mayo de 2017, de la Sociedad de Activos Especiales establece:

Artículo 20. *De las funciones de las Gerencias Regionales. Corresponde a las Gerencias Regionales de la SAE SAS, ejercer dentro del territorio de su jurisdicción las siguientes funciones:*

En lo relacionado con el Macroproceso de Diagnóstico y Alistamiento de Activos:

2. *Adelantar las gestiones de saneamiento tributario y físico de los activos puestos a disposición de la sociedad, orientados a la disposición de la productividad de los activos. (…)*
5. *Realizar o monitorear la elaboración de los estimados de renta de los inmuebles, facilitando la productividad de los mismos. (…)*

En lo relacionado con el Macroproceso de Disposición Temporal de Activos.

3. *Coordinar y ejecutar las estrategias comerciales que logren la productividad de los activos y/o su comercialización…"*

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".

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

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[93], contiene los procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la SAE.

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

"…3.*2.8 Canon de Arrendamiento*

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

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

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

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

"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.

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

2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes. (…).

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.). (…)
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…". **Negrilla fuera de texto.***

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. (…)". **Negrilla fuera de texto.***

Así mismo, la citada Metodología señala:

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

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

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

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

La Vicepresidencia de bienes Muebles e Inmuebles - Gerencia de Inmuebles y la Vicepresidencia de Sociedades serán las responsables de determinar los activos presuntamente aptos para comercializar e impulsar el inicio del procedimiento de alistamiento teniendo en cuenta:

*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". **Negrilla fuera de texto.***

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. (…)"*

FMI No. 50N-238959

Respecto al Inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria **– FMI No. 50N-238959,** este fue declarado extinto en favor del Estado a través del FRISCO, de conformidad con la Sentencia de la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, del 25 de marzo de 2021 y adicionada el 30 de julio de 2021, con la cual se revoca el fallo de primera instancia proferido el 12 de enero de 2017, por el Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá. Según la constancia de ejecutoria expedida el 13 de julio de 2022, el fallo cobro ejecutoria el día 23 de agosto de 2021.

La tradición se realiza con el registro en la anotación No. 20, **del 13 de octubre de 2023** Radicación: 2023-50N-6-64080[94] en el respectivo certificado de tradición y libertad del inmueble.

Cuenta con un avalúo catastral por valor de $11.658.711.000 para el año 2025 y un avalúo comercial para el periodo 09/02/2025 al 09/02/2026 por $**1.992.106.685,** según la actualización del avalúo del 2024 realizada por la SAE[95].

[94] "Oficio 1507 del 13/07/2022, el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá inscribió la Extinción de Dominio a favor de la Nación".
[95] El inmueble cuenta con un avalúo comercial por valor Total $1.934.084.160, del 9 de febrero del año 2024, el cual fue actualizado para el periodo 09/02/2025 - 09/02/2026 en $**1.992.106.685.**

Según la información suministrada por la SAE[96], el inmueble con FMI 50N-238959 estuvo administrado a través de depositario en los años 2020 y 2021. A partir de este último año ha sido administrado directamente por la SAE.

Este predio se ubica en la vereda Yerbabuena, municipio de Chía; según lo observado al momento de la visita realizada por la CGR[97], en el interior del predio se encuentran dos construcciones, la primera donde se localiza un almacén tipo ferretería y una segunda construcción destinada al uso residencial; además cuenta con una serie de cobertizos, caballerizas y enramadas. Adicionalmente existen depósitos de piedra y marmolería destinados a la actividad comercial. El predio tiene una extensión aproximada de 3 hectáreas 8.400 metros cuadrados, con un área total construida de 120 metros cuadrados**.**

Fotos de la visita fiscal realizada al Inmueble 50N-238959



Fuente: Acta de visita al inmueble con FMI 50N-238959 realizada el 18 de marzo de 2026

1.A partir del análisis de la información y la visita realizada a este inmueble[98], se determinó que el 16 de mayo de 2005 se celebró el contrato de arrendamiento No 3543[99] mediante el cual se concede el goce del inmueble denominado el Tejar de San Judas localizado en la Caro kilómetro 22 costado oriental de la autopista norte, contiguo al Castillo de Marroquín. exclusivamente para la actividad licita de venta de piedra. Precio del arrendamiento: $200.000 mensuales. Según la Cláusula sexta el incremento del precio se pactó así: "*Vencido el primer año de arrendamiento el incremento de este canon será de diez (10) puntos. Duración inicial de 1 año".*

[96] En respuesta al requerimiento AG8.1.9, oficio 2026EE0037226, Numeral 14.
[97] La visita se realizó por parte de un funcionario de la CGR con el acompañamiento de funcionarios de la SAE el día 18 de marzo de 2026.
[98] La visita se realizó por parte de un funcionario de la CGR con el acompañamiento de funcionarios de la SAE, el día 18 de marzo de 2026.
[99] Contrato original No 051; según la denominación de la SAE es el No. 3543

En relación con este contrato, mediante el documento de cesión suscrito el 14 de junio de 2016, se cedieron a la SAE todos los derechos y obligaciones que, en calidad de arrendador, le corresponden dentro del contrato comercial referido.

Se evidencia que la SAE, no obstante obrar como arrendadora del inmueble desde el año 2016, a marzo de 2026 no ha realizado el saneamiento del contrato, manteniendo el contrato de arrendamiento con las mismas condiciones pactadas desde el año 2005 y sin garantía que respalde el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

La SAE realizó visita al citado inmueble el 10 de enero de 2015 para realizar el estimado de renta y establecer el valor comercial al inmueble[100], producto de esta el 30 de enero de 2015, se determina un estimado mensual de **$6.840.000** mensual.

Para el periodo comprendido entre el 1 de mayo de 2024 al 1 de abril de 2025, el arrendatario canceló de canon de arrendamiento la suma de **$ 1.223.180** más IVA de $232.404, para un total de **$1.455.584.**

Para el periodo del 01 de mayo de 2025 al 01 de enero de 2026, se realiza un incremento de 161.7%, pagando el arrendatario por canon de arrendamiento la suma de **$3.201.009,** más IVA de $608.192 para un total de $3.809.201.

Lo anterior muestra que aún con el incremento realizado para este último periodo el arrendatario cancela menos del 50%[101] de lo que se estimó como renta para este inmueble en el año 2015.

Es así como tomando el estimado de renta realizado al inmueble en el año 2015 y aplicándole el IPC a la fecha, el canon de arrendamiento a aplicar a marzo de 2026 sería aproximadamente $12.659.042 y el arrendatario paga actualmente **$3.201.009**, lo cual obedece a la falta de saneamiento del contrato.

Es de anotar que el único estimado de renta realizado por la SAE al inmueble fue el elaborado en el año 2015.

FMI 50N-44041

Se trata de una casa[102] de dos niveles con parqueadero, ubicada en la Carrera 21 No 137- 77, barrio cedritos, en el norte de Bogotá, donde funciona un hogar geriátrico. De acuerdo con el certificado de tradición y libertad, tiene un área de terreno de 405 m2, área construida de 392.70 m2[103]. Ubicado en un nivel socio económico de nivel medio alto, estrato 5.

Mediante sentencia del 30 de noviembre de 2018, el Juzgado Segundo del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, declaró la extinción del derecho de dominio de este inmueble, quedando como titular el Estado a través del Frisco; decisión que fue confirmada por el Tribunal

[100] El cual se calcula con base en los usos desarrollados en el predio, comercial, pecuario y bosques protector.
[101] Lo cual sería $3.420.000
[102] TV 33 138 45 LT 7 MZ 16, Urbanización Nueva Autopista.
[103] Este dato es tomado del estimado de renta realizado por la SAE en el 2024.

Superior de Bogotá, el 10 de agosto de 2022; quedando ejecutoriada este fallo el 26 de agosto de 2022.

El fallo de extinción de dominio se registró en el respectivo FMI en la anotación No 18 del **30 de septiembre de 2024.**

El último estimado de renta realizado por la SAE para este inmueble es del 18 de febrero de 2025[104], en el cual se determina un valor de canon mensual de **$8.100.000.**

Según la información suministrada por la SAE, el inmueble con **FMI 50N-44041** estuvo administrado a través de depositario en los años 2020 y 2021. A partir de este último año ha sido administrado directamente por la SAE.

Respecto a este inmueble la sociedad con NIT. 830.000.248 suscribió con la persona natural con cédula No. 25.765.937, el contrato de arrendamiento del inmueble[105] para uso comercial No 6389[106], **el 26 de junio de 2008**, con el objeto de que el arrendatario "(…) goce del inmueble que se identifica por su dirección, obligándose éste a pagar a aquel una renta de arrendamiento y a destinarlo exclusivamente para HOGAR GERIATRICO", plazo inicial: del 01/07/2008, fecha fin inicial: 30/06/2009; canon mensual inicial de $2.500.000.

Mediante el documento de cesión del 28 de junio de 2018 se ceden todos los derechos y obligaciones de la persona jurídica que obraba en calidad de arrendadora dentro del contrato de arrendamiento suscrito con la persona natural con cédula No. 25.765.937 a la Sociedad de Activos Especiales- SAE.

De la evaluación documental y visita realizada al inmueble se observan las siguientes falencias:

A marzo de 2026 la SAE no ha realizado el saneamiento del contrato para ajustarlo a la Metodología de administración de los bienes del Frisco, a sabiendas que este se suscribió en junio de 2008; tampoco cuenta con una garantía que respalde el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

El arrendatario canceló para el periodo comprendido entre el 01/07/2025 al 01/02/2026, de canon mensual la suma de **$4.067.711** más IVA de $772.865, para un total de $4.840.576, según consta en el estado de cuenta del contrato No 6389, expedido el 25 de febrero de 2026.

Es decir que, aunque el estimado de renta del año 2025 para este inmueble fue de $8.100.000 mensual, actualmente el arrendatario cancela $4.067.711, lo cual equivale al 50% del valor comercial o de mercado estimado para inmuebles de similares condiciones y ubicación.

[104] Elaborado por el ingeniero con R.A.A AVAL-1022325565 de visita realizada el 11 de septiembre de 2024 y aprobado por el director de la D.A.A.V. En el año 2020 se hizo un estimado de renta cuyo valor del canon de arrendamiento fue de $6.730.000.
[105] Carrera 21 No. 137-77 Nueva.
[106] Este No es el asignado por la SAE, posteriormente, según la información suministrada a la CGR, porque el contrato inicialmente suscrito tenía como No el 0000

Por otra parte, no obstante contar con fallo ejecutoriado de extinción del derecho de dominio, desde el año 2022, aún no cuenta con el alistamiento administrativo y viabilidad jurídica para su enajenación y/o comercialización. Tampoco se evidencian estrategias comerciales para ello.

Por último, en relación con los FMI citados tampoco la SAE viene cumpliendo con las obligaciones tributarias, siendo los inmuebles productivos, como se refleja a continuación:

En relación con el FMI **50N-238959,** según la información suministrada por la SAE, a abril del año 2026[107] "*no se registran pagos efectuados por concepto de impuesto predial respecto del inmueble" (...)presenta una obligación pendiente por valor de $63.114.127, suma que corresponde a las vigencias fiscales comprendidas entre los años 2023 y 2026, e incluye las deducciones aplicadas por el municipio conforme a su normativa vigente"*.

No obstante, que, según el certificado de productividad del FMI 50N-238959, emitido el 13 de abril de 2026, el inmueble refleja ingresos por $140.498.133; Comisión $5.069.261; gastos de $28.147.224 y muestra una productividad por $107.281.648.

En relación con el FMI 50N-44041, de acuerdo con el estado de cuenta del impuesto predial con corte al 26 de febrero de 2026, se registran obligaciones pendientes correspondientes a los años 2021, 2022, 2025 y 2026, pese a que el inmueble ha generado ingresos por concepto de arrendamiento.

Los hechos evidenciados en los numerales 1) y 2) reflejan la falta de oportunidad en la ejecución de los procesos de saneamiento de los contratos de arrendamiento Nos. 3543 y 6389, que recaen sobre los inmuebles identificados con FMI 50N-238959 y 50N-44041, respectivamente, en contravía de la metodología de administración de los bienes del Frisco.

Esta situación ha conllevado a que el canon de arrendamiento actualmente percibido por el goce y usufructo de dichos bienes sea inferior al valor del arriendo en el mercado, desaprovechando así el potencial de estos activos del Estado para la generación de ingresos.

Las falencias mencionadas se deben a la falta de control, seguimiento y gestión por parte de la SAE en la administración de los inmuebles, los cuales hasta el 2021 fueron administrados por depositarios, pero a partir de este año han estado bajo la administración directa de la SAE, sin que a la fecha se hayan adelantado las acciones necesarias y efectivas para ajustar el canon de arrendamiento, conforme al respectivo estimado de renta aprobado por la SAE, en el caso del inmueble FMI 50N-44041, o, en su defecto, para ambos inmuebles , aplicar las herramientas legales pertinentes. De igual forma, no se han adoptado los controles y medidas adecuadas para el cumplimiento de las obligaciones tributarias a cargo; y emprender estrategias de comercialización con el fin de generar recursos para la Nación.

Respuesta de la Entidad

[107] En respuesta al numeral 3 del Oficio 2026EE0072501.

Mediante oficio 20261080081621 de la SAE y con radicado de la CGR No. 2026ER0101595 de 29 de abril de 2026, la entidad remite respuesta en los siguientes términos:

"(…) ***50N-44041:***

En relación con el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-44041, es pertinente señalar que, conforme a los lineamientos generales de la Entidad, y como se ha indicado en líneas precedentes, previo a su comercialización se deben adelantar de manera concurrente los alistamientos técnicos, jurídicos y comerciales necesarios para habilitar el activo para su disposición en el mercado.

Así mismo, debe precisarse que la gestión comercial corresponde a una obligación de medio y no de resultado, en la medida en que la efectiva enajenación depende de factores externos como las condiciones del mercado y el interés de potenciales compradores.

No obstante, y atendiendo a las particularidades del activo, en esta oportunidad se adoptó una estrategia comercial orientada a incrementar su visibilidad en el mercado, consistente en su publicación en el operador comercial Activos por Colombia, esto con la finalidad de atraer a interesados que eventualmente puedan ser potenciales compradores.

Dicha actuación se realizó bajo un esquema informativo y preliminar, en el cual se advierte de manera expresa que el inmueble se encuentra en etapa de gestión y en condición de "próxima venta", sin fijación de precio ni apertura formal de proceso de enajenación, precisamente en consideración a que los alistamientos requeridos no se encuentran completamente materializados.

En este sentido, la publicación efectuada no corresponde a una oferta en firme ni a un proceso de comercialización estructurado en los términos ordinarios, sino a una medida de promoción anticipada que busca identificar posibles interesados y generar dinámicas de mercado que faciliten la posterior estructuración del activo una vez se consoliden los alistamientos requeridos.

Finalmente, se informa que, a la fecha, no se evidencian manifestaciones de interés o intenciones de compra registradas en relación con el inmueble.

Ahora, bien frente al saneamiento del contrato de arrendamiento No. 3543, el cual fue suscrito sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-238959, el 6 de abril de 2026 se le notificó al señor José Leónidas Duque Jaramillo, quien es el arrendatario, la necesidad de adelantar el proceso de sanear el contrato de acuerdo con la metodología de administración de los bienes del FRISCO correspondiente a los contratos de arrendamientos, así mismo, se relacionaron y anexaron los documentos y formatos requeridos para adelantar el proceso de saneamiento y debida diligencia del arrendatario. (Trazabilidad y aviso persuasivo se anexan)

Así las cosas, el 20 de abril de 2026, el señor José Leónidas Duque Jaramillo remitió respuesta a la notificación de saneamiento antes mencionada, en la cual requiere ampliación del término para allegar los documentos y la información completa requerida, sin que a la fecha este haya allegado lo requerido.

Frente a la actualización del estimado de renta, es importante indicar que mediante la radicación No. 20261900030953 la Dirección Territorial Centro Oriente remitió a la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Rurales la presente solicitud, como quiera, que el inmueble identificado con folio de

matrícula inmobiliaria No. 50N-238959 se encuentra determinado como rural, gestión que se encuentra en trámite.

En el mismo orden de ideas, se allega ficha de auditoría de ejecución del contrato de arrendamiento No. 3543, en el cual se puede observar que el contrato empezó su debida facturación el 01 de mayo de 2005, cuyos saldos iniciales, según el estado de cuenta, dichos saldos son en cero, por lo cual se proyecta la ficha de esa manera, así mismo, se encuentra en estado activo de acuerdo con la revisión hecha en la herramienta SIGMA 1.5; el texto del contrato establece un incremento anual del canon de arrendamiento de diez puntos, el cual se interpretó como incrementos anuales del 10%, de esa forma se realizaron dichos incrementos; posteriormente, en el pago del canon de arrendamiento de mayo de 2025, se realizó el ajuste al incremento del canon correspondiente al IPC más el 10%, estando el arrendatario al día en el cumplimiento de las obligaciones generas en virtud del contrato.

3543	JOSE DUQUE	FACTURACION	DIFERENCIAS	AÑO	% IPC	PUNTOS +	% IPC AJUSTADO
01/05/2005	$ 200,000		$ 200,000	2005	4.85%	10%	14.85%
01/05/2006	$ 229,700		$ 229,700	2006	4.48%	10%	14.48%
01/05/2007	$ 262,961		$ 262,961	2007	5.69%	10%	15.69%
01/05/2008	$ 304,219		$ 304,219	2008	7.67%	10%	17.67%
01/05/2009	$ 357,975		$ 357,975	2009	2%	10%	12%
01/05/2010	$ 400,932		$ 400,932	2010	3.17%	10%	13.17%
01/05/2011	$ 453,734		$ 453,734	2011	3.73%	10%	13.73%
01/05/2012	$ 516,032		$ 516,032	2012	2.44%	10%	12.44%
01/05/2013	$ 580,226		$ 580,226	2013	1.94%	10%	11.94%
01/05/2014	$ 649,505		$ 649,505	2014	3.66%	10%	13.66%
01/05/2015	$ 738,228		$ 738,228	2015	6.77%	10%	16.77%
01/05/2016	$ 862,029	$ 684,788	$ 177,241	2016	5.75%	10%	15.75%
01/05/2017	$ 997,798	$ 690,494	$ 307,304	2017	4.09%	10%	14.09%
01/05/2018	$ 1,138,388	$ 759,544	$ 378,844	2018	3.18%	10%	13.18%
01/05/2019	$ 1,288,427	$ 835,498	$ 452,929	2019	3.80%	10%	13.80%
01/05/2020	$ 1,466,230	$ 919,048	$ 547,182	2020	1.61%	10%	11.61%
01/05/2021	$ 1,636,460	$ 918,994	$ 717,466	2021	5.62%	10%	15.62%
01/05/2022	$ 1,892,075	$ 1,010,893	$ 881,182	2022	13.12%	10%	23.12%
01/05/2023	$ 2,329,522	$ 1,111,982	$ 1,217,540	2023	9.28%	10%	19.28%
01/05/2024	$ 2,778,654	$ 1,223,180	$ 1,555,474	2024	5.2%	10%	15.2%

*Se adjunta los soportes correspondientes en la carpeta denominada **"2026EE0083580 OBS 12**".*

Análisis de la Respuesta

En relación con las deficiencias observadas respecto a la falta de saneamiento del Contrato de Arrendamiento No. 3543, el cual recae sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-238959, la respuesta de la SAE confirma lo evidenciado, al señalar:

" (…) *el 6 de abril de 2026 se le notificó al señor xxxxx, quien es el arrendatario, la necesidad de adelantar el proceso de sanear el contrato de acuerdo con la metodología de administración de los bienes del FRISCO*", es decir, que hasta ahora se inicia el saneamiento; e igual ocurre con la actualización del estimado de renta del inmueble, la cual se activó el pasado el 7 de abril de 2026, con la comunicación 20261900030953 que la Dirección Territorial Centro Oriente remite a la Dirección para la Democratización de Activos Inmuebles Rurales.

La entidad muestra que el incremento del canon se fue realizando conforme al contrato de arrendamiento suscrito en el año 2005, es decir de diez puntos; y que para "*mayo de 2025, se realizó el ajuste al incremento del canon correspondiente al IPC más el 10%, estando el arrendatario al día en el cumplimiento de las obligaciones generas en virtud del contrato*". Lo que corrobora que nunca se ha ajustado el canon a las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Ni siquiera se cuenta con el estimado de renta con el cual se permita determinar el valor real del canon de arrendamiento actualmente**.**

En cuanto a la omisión por parte de la SAE en el deber de saneamiento del contrato de arrendamiento No. 6389 del inmueble con FMI No. 50N-44041 para uso comercial, la entidad no se pronunció en la respuesta suministrada, por lo tanto, tácitamente acepta lo observado en este aspecto.

Por lo anterior, se ratifica lo evidenciado en cuanto a la ausencia de saneamiento de los contratos de arrendamiento Nos. 3543 y 6389, en la medida en que estas deficiencias afectan negativamente la eficiencia en la gestión de los recursos públicos.

Respecto de las falencias relacionadas con las acciones estratégicas de comercialización y la disposición definitiva del inmueble No. 50N-44041, se mantienen la observación, teniendo en cuenta que, si bien la entidad señala que *"se adoptó una estrategia comercial orientada a incrementar su visibilidad en el mercado, consistente en su publicación en el operador comercial Activos por Colombia",* y remite como soporte, entre otros, un archivo con fotografías del inmueble sin contexto, así como una publicación en la página web de Activos por Colombia (sin que sea posible verificar la fecha de publicación), dichos elementos resultan insuficientes para acreditar una gestión comercial efectiva.

En este sentido, se ratifica lo evidenciado respecto a las debilidades relacionadas con la falta de estrategias y planes comerciales integrales para la disposición final del inmueble. Lo anterior cobra mayor relevancia si se considera que se trata de un bien extinto y que solo hasta el 23 de abril de 2026 la Dirección de Asuntos Legales Misionales otorgó su viabilidad jurídica, lo cual evidencia demoras en su alistamiento pleno. Asimismo, pese a la publicidad aportada, la entidad no aportó evidencias de la implementación de "estrategias de inteligencia de negocios" [108], y de "mercadeo", ni del seguimiento y control a los resultados de la publicación mencionada.

Es de anotar que, en el momento de la visita realizada por la CGR al inmueble el 20 de marzo de 2026, no se evidenció ningún aviso físico que indicara su promoción para la venta, máxime si se tiene en cuenta que este ha permanecido arrendado durante los

[108] Como se contempla en la Resolución 300 de 2024 de la SAE, artículo 5 Numeral 4 Funciones de la Dirección Comercial.

últimos 18 años para el funcionamiento de un hogar geriátrico; y la persona que atendió la visita tampoco tiene conocimiento de la intención de venta de éste; lo que refleja las debilidades en el proceso de comercialización.

Por último, respecto al no pago del impuesto predial y otros, de los inmuebles antes mencionados la SAE guardó silencio.

Por lo anterior, revisada y analizada de manera integral la respuesta de la SAE en conjunto con los soportes remitidos, lo observado por la CGR en relación con las falencias en la administración de los inmuebles con FMI Nos. 50N-238959 y No. 50N-44041 no se desvirtúa, razón por la cual se valida como hallazgo.

11.13. **Hallazgo No. 13. Avalúos y Estimación de Renta de inmuebles sociales**[109]

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[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." Negrilla fuera de texto.

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*

[109] Código APA - COH_2027_2026-1-AU-FI
[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."*

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: "…Artículo 90*: "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 .*

(…)

Artículo 99*: "Depósito provisional. Es una forma de administración de bienes afectados con medidas cautelares o sobre los cuales se haya declarado la extinción de dominio, ya sean muebles e inmuebles, sociedades, personas jurídicas, establecimientos de comercio o unidades de explotación económica, en virtud del cual se designa una persona natural o jurídica que reúna las condiciones de idoneidad necesarias para que las administre, cuide, mantenga, custodie y procure que continúen siendo productivas y generadores de empleo".*

El 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.",* 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…"

El Decreto 1068 de 2015[112]**,** establece en el 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". (…)*

[112] *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público"*

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 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) (…)

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:

(…)

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[113] establece en el numeral:

"*3.2 Contratos de Arriendo:*

(…)

"Se podrán arrendar activos cuya destinación sea vivienda, comercio y/o explotación económica. En ningún caso se arrendarán activos para desarrollar actividades cuyo objeto o causa sean ilícitos o que vayan en contra de la moral y de las buenas costumbres.

En los contratos de arrendamiento, celebrados directamente o a través de Depositarios, deberá figurar como parte arrendadora, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, en su calidad de administradora del FRISCO. Respecto de los contratos celebrados con anterioridad, se procederá aclarar contractualmente la condición del arrendador. Esta disposición no aplica para el caso de arrendamiento de activos sociales.

Para el caso de arrendamiento de activos sociales en las que la participación de SAE sea del 100%, o en los que la Sociedad de Activos Especiales tenga la mayoría de participación y los estatutos contemplen unanimidad por la mayoría de los miembros o por que se hayan propuesto y aprobado en la asamblea de los accionistas, se aplicarán en lo pertinente los lineamientos y las exigencias definidas, teniendo en cuenta que, son los depositarios provisionales y liquidadores de las sociedades los encargados de adelantar el proceso de arrendamiento, sin que sea obligatoria la aprobación por parte de la Gerencia Comercial o el Comité de Negocios de la Sociedad de Activos Especiales, ni que los cánones de arrendamiento se consignen en las cuentas del FRISCO.

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

La Sociedad de Activos Especiales propenderá por el control de los recursos de las sociedades a través de figuras como encargos fiduciarios, patrimonios autónomos o la creación de gobiernos corporativos, previa aprobación de las instancias que cada una de las sociedades defina. Los contratos de arrendamiento siempre constarán por escrito y deberán suscribirse de conformidad con la minuta de contrato establecida por la Vicepresidencia Jurídica Gerencia de Contratos de la Sociedad de Activos Especiales, agotando los procedimientos establecidos en el Sistema Integrado de Gestión.

El contrato Original junto con los documentos soporte permanecerán en custodia del Grupo Interno de Trabajo de Archivo y Correspondencia. La solicitud se presentará por conducto de la Gerencia Regional para aprobación del Comité de Negocios que por cuantía debe conocerlo. Al finalizar cada Comité se presentará el sentido de la votación (aprobación o negación) de los negocios, información que será registrada y consignada en el formato: Presentación, aprobación y seguimiento a casos del Comité de Negocios Nivel Central (F-DT1-525). Esta información será suficiente para adelantar el trámite de los negocios en curso, sin perjuicio del levantamiento de las actas a que haya lugar. (Modificado en Sesión No. 252 del 30 de junio de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.).

La Gerencia Comercial, recibirá los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, un reporte de los casos aprobados durante el mes anterior por parte de las Gerencias Regionales, con las condiciones establecidas en cada negocio (arrendamiento y legalizaciones), mediante el formato establecido, con el fin de realizar seguimiento y poder evaluar el impacto de las políticas implementadas y presentará las observaciones y consideraciones a que haya lugar dentro de los diez (10) días calendario.(Modificado en Sesión No. 248 del 12 de abril de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.).

Los contratos de arrendamiento que celebre la Sociedad de Activos Especiales de manera directa deberán ser aprobados previamente en Comité de Negocios, teniendo en cuenta lo siguiente:

Comité Regional: Contratos de arrendamiento de inmuebles hasta doscientos (200) SMMLV en el caso de vivienda y cuatrocientos (400) SMLMV en el caso de los contratos comerciales diferentes a los rurales, cuya duración, para ambos casos, sea igual o inferior a diez (10) años. Contratos de arrendamiento hasta doscientos (200) SMMLV y seis (6) años para el caso de muebles. (Modificado en Sesión No. 252 del 30 de junio de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.).

Comité de Negocios del Nivel Central: Contratos de arrendamiento de inmuebles cuyo valor sea superior a doscientos (200) SMMLV en el caso de vivienda y cuatrocientos (400) SMMLV en el caso de los contratos comerciales diferentes a los rurales, cuya duración, para ambos casos, sea superior diez (10) años. Contratos de arrendamiento superiores a doscientos (200) SMMLV y seis (6) años para el caso de muebles. (Modificado en Sesión No. 252 del 30 de junio de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.). Respecto a las atribuciones descritas anteriormente, en cuanto a tiempo y valor, el Comité Regional, aprobará contratos de arrendamiento que cumplan con lo establecido en el estimado de renta, como mínimo en límite inferior y/o valor con descuento aprobado por la Junta Directiva.

En los demás casos, la aprobación deberá realizarse por parte del Comité de Negocios del Nivel Central (Modificado en Sesión No. 252 del 30 de junio de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.). (Modificado en Sesión No. 252 del 30 de junio de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.). Los contratos suscritos de acuerdo con el procedimiento -DP2-189 Reconocimiento de Contrato de Arrendamiento de serán aprobados por el Comité de Negocios del Nivel Central. (Modificado en Sesión No. 213 del 28 de abril de 2021 de la Junta Directiva de la Sociedad

de Activos Especiales S.A.S.) Los contratos que sean aprobados por el Comité Regional o el Comité de Negocios del Nivel Central serán suscritos por el Gerente Regional, salvo que en el Comité en el que se apruebe, se decida que la suscripción la hará el Presidente de la entidad".

(…)

"3.2.3 Contratos de Arriendo de bienes en Deposito Provisional:

(…)

"Todos los contratos de arriendo de inmuebles sin importar el monto o duración, suscritos por depositarios deberán ser presentados y aprobados mediante Comité Regional y Central mediante las reglas específicas del numeral 3.2"

***3.2.8 Canon de Arrendamiento:** "El canon de arrendamiento será establecido dentro de los parámetros que la Vicepresidencia de Bienes Muebles e Inmuebles – Gerencia Técnica y/o Gerencias Regionales fijen en los estimados de renta, que para cada activo elabore o apruebe. Este documento tendrá vigencia de tres (3) años contados desde la fecha de elaboración de este".*

(…)

***En el Numeral 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.)*

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.

3. Abstenerse de arrendar los bienes asignados a su cargo sin el estimado de restan elaborado y enviado por SAE.

(…)

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[114], 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. (…)"*

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

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, el cual 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 con 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 (microtráfico, riesgo de ruina, difícil administración, inseguridad y ocupación).*

(…)

Actividades:

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…"

El P-DP2-144: Procedimiento De Avalúo De Bienes Muebles - Proceso De Alistamiento De Activos Diagnóstico Y Preparación De Activos: establece que: *"Vigencia de los Avalúos: Teniendo en cuenta el artículo 92 de la Ley 1708 la vigencia de los avalúos es 3 años tanto para los bienes muebles como los inmuebles. Se deberá revisar el estado físico de los bienes muebles anualmente a través del documento*

Durante el proceso de auditoría, análisis de la información remitida sobre los activos sociales bajo administración de la SAE y la visita realizada a los inmuebles de las sociedades, se evidenció que algunos inmuebles pertenecientes a sociedades se encuentran bajo contratos de arrendamiento, sin contar con los soportes técnicos de valoración legalmente exigidos.

En particular, se constató que dichos activos no disponen de avalúos comerciales vigentes ni de estimados de renta elaborados o actualizados dentro de los últimos tres (3) años, situación que vulnera los principios de productividad y transparencia en la gestión del patrimonio público.

En detalle, se identificaron los siguientes inmuebles por sociedad, identificados con los FMI (Folios de Matrícula Inmobiliaria), los cuales se encuentran ocupados y bajo contratos de arrendamiento; sin embargo, si bien, estos activos generan ingresos para la sociedad, los valores

percibidos no cuentan con el respaldo de un estudio técnico de renta vigente que permita validar su correspondencia con las condiciones del mercado actual:

Tabla No. 16. Inmuebles arrendados sin avalúo o estimado de renta vigentes

SOCIEDAD	FMI Inmuebles
Inversiones Integral Y Cia (Liq.)	370-12670
Agropecuaria El Nilo S.A.S.	370-277906 380-21088 380-23786
Gólgota S.A.S.	380-23262
Finanzas Planes y Negocios S.A.S.	370-323102 370-333587 370-333588
Ready Fruit Company S.A.	380-41465

Elaboró: Equipo auditor Fuente: Información suministrada SAE

Al respecto, la Metodología de Administración de los Bienes FRISCO establece de manera expresa en su numeral 3.2.8 que el canon de arrendamiento debe fijarse con base en parámetros técnicos actualizados, señalando que: *"El canon de arrendamiento será establecido dentro de los parámetros que la Vicepresidencia de Bienes Muebles e Inmuebles – Gerencia Técnica y/o Gerencias Regionales fijen en los estimados de renta, que para cada activo elabore o apruebe. Este documento tendrá vigencia de tres (3) años contados desde la fecha de elaboración de este".*

Conforme a la vigencia de los avalúos, la Metodología de Administración de los Bienes FRISCO establece en P-DP2-144: Procedimiento De Avalúo De Bienes Muebles - Proceso De Alistamiento De Activos Diagnóstico Y Preparación De Activos que: *"Vigencia de los Avalúos: Teniendo en cuenta el artículo 92 de la Ley 1708 la vigencia de los avalúos es 3 años tanto para los bienes muebles como los inmuebles. Se deberá revisar el estado físico de los bienes muebles anualmente a través del documento*

En este contexto, la ausencia de estos documentos actualizados impide verificar que los cánones de arrendamiento pactados correspondan a las condiciones reales del mercado, generando un riesgo de incumplimiento de las obligaciones a cargo de los depositarios, quienes, según la metodología, deben*: "Abstenerse de arrendar los bienes asignados a su cargo sin el estimado de renta elaborado y enviado por SAE".* En consecuencia, la celebración y ejecución de contratos de arrendamiento sin el respaldo de un estimado de renta vigente o de un avalúo actualizado constituye una deficiencia en la debida diligencia en la administración de los activos sociales. La ausencia de estos soportes dentro del periodo de los últimos tres (3) años limita el control efectivo sobre la rentabilidad y productividad exigida para los bienes bajo custodia del FRISCO.

Esta situación contraviene las disposiciones técnicas que regulan la vigencia de los soportes necesarios para garantizar la adecuada gestión y productividad de los activos sociales administrados.

Lo anterior evidencia debilidades en los mecanismos de control y seguimiento por parte de la SAE y de los depositarios, en relación con la actualización periódica de los avalúos y estimados

de renta, así como el incumplimiento de los lineamientos establecidos en la Metodología de Administración de los Bienes FRISCO.

Esta situación genera una afectación a la adecuada gestión, rentabilidad y productividad de los activos sociales, al no garantizar que los cánones de arrendamiento correspondan a las condiciones reales del mercado, lo que puede derivar en la generación de menores ingresos, detrimento patrimonial y uso ineficiente de los bienes administrados por el FRISCO.

Respuesta de la Entidad

Mediante oficio 20261080081621 de la SAE y con radicado de la CGR No. 2026ER0101595 de 29 de abril de 2026, la entidad remite respuesta en los siguientes términos:

"De conformidad con la comunicación de la observación de la referencia, se brindará la respectiva respuesta de conformidad con la información suministrada por la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones y por la Dirección de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades de conformidad con la competencia de cada una.

La observación relaciona para la sociedad Inversiones Integral y Cía. en Liquidación el FMI 370-12670. Frente a estos, la verificación documental efectuada permite precisar lo siguiente:

FMI	***Estado verificado***	***Soporte / gestión***
370-12670	*Se encuentra en saneamiento jurídico, con situación legal aún por definirse, pese a la terminación del proceso de extinción de dominio. En ese contexto, no es procedente adelantar la actualización del avalúo y estimado de renta, dado que no existe certeza sobre su destinación ni condiciones para su gestión económica. Por tanto, la ausencia de avalúo actualizado responde a criterios de eficiencia, economía y seguridad jurídica, y no a una omisión administrativa.*	*Se encuentra en saneamiento jurídico, con situación legal aún por definirse, pese a la terminación del proceso de extinción de dominio. En ese contexto, no es procedente adelantar la actualización del avalúo y estimado de renta, dado que no existe certeza sobre su destinación ni condiciones para su gestión económica. Por tanto, la ausencia de avalúo actualizado responde a criterios de eficiencia, economía y seguridad jurídica, y no a una omisión administrativa.*

1. ***Precisiones sobre FMI pendientes de aclaración***

FMI 370-12670: *requiere aclaración jurídica y documental previa, de acuerdo con la respuesta otorgada mediante memorando 20243100155743 emitido por la Dirección de Asuntos Legales Misionales en atención a que la verificación interna señala que el proceso de extinción de dominio se encuentra finalizado sin pronunciamiento específico sobre este inmueble. En tal sentido, antes de predicar incumplimiento frente a avalúo o estimado de renta, resulta necesario establecer su inclusión efectiva en el inventario administrado por SAE, su estado jurídico y la competencia material de administración.*

2. ***Solicitud a la Contraloría General de la República***

Con fundamento en las precisiones y soportes técnicos anexos, se solicita respetuosamente a la Contraloría General de la República ajustar o no consolidar la Observación No. 13 respecto de la sociedad Inversiones Integral y Cía. en Liquidación, en los siguientes términos:

- *No consolidar hallazgo frente al FMI 370-12670 hasta tanto se aclare su estado jurídico, su inclusión en inventario y la competencia de administración de la SAE.*

Finalmente, se reitera que la presente respuesta se formula con base en la información disponible y los soportes técnicos obrantes en el expediente de la sociedad, bajo un enfoque de trazabilidad, aclaración y mejora continua. Las gestiones que se adelanten para completar soportes puntuales no constituyen reconocimiento de responsabilidad fiscal, disciplinaria o administrativa, ni acreditan por sí mismas la existencia de daño cierto, nexo causal o conducta omisiva atribuible a la Entidad.

Así las cosas, se remite como soporte de la gestión:

1. *Memorando 120243100155743 del 23 de diciembre de 2024 respuesta emitida por la Dirección de Asuntos Legales Misionales en cuanto a inmuebles en saneamiento jurídico.*
2. *Memorando 20255100039213 del 19 de marzo de 2025 reiteración solicitud elaboración estimados de renta.*

Ahora bien, respecto de las sociedades activas relacionadas en la observación No. 13 se informa lo siguiente:

Frente a lo mencionado por el ente de control atinente a: "(…) se evidenció que algunos inmuebles pertenecientes a sociedades se encuentran bajo contratos de arrendamiento, sin contar con los soportes técnicos de valoración legalmente exigidos (…)", sea preciso realizar referencia a la disposición de administración contenida en la Metodología interna referente a:

3.2.9 Aplicación de metodología costo beneficio para la celebración de contratos de arrendamiento.

La Sociedad de Activos estimará la relación costo beneficio para la determinación del canon de arrendamiento, comparando dos escenarios:

***Primer escenario (estimado de renta):** valor presente de los ingresos netos que percibiría la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. si se decide arrendar el bien inmueble por el valor que estipula el estimado de renta, asumiendo los gastos administrativos que se generen durante el tiempo de absorción de mercado.*

***Segundo escenario (canon propuesto):** valor presente de los ingresos netos que percibiría la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. si decide arrendar el bien inmueble por un valor menor al límite inferior del estimado de renta, con el objetivo de minimizar el tiempo de absorción de mercado.*

En comunión con lo aquí referido se determina procedencia frente a la suscripción de contratos de arrendamiento bajo estudio de costo beneficio, teniendo en cuenta antecedentes de orden fiscal enmarcados en concepto de improductividad de los activos. En igual sentido téngase en cuenta que los activos que hace referencia el libelo introductorio de la observación refieren activos "No Sociales"

En igual sentido se solicita tener presente lineamiento generado en Metrología que hace referencia:

> *"(…)**La Sociedad de Activos Especiales propenderá por el control de los recursos de las sociedades** a través de figuras como encargos fiduciarios, patrimonios autónomos o la creación de gobiernos corporativos, previa aprobación de las instancias que cada una de las sociedades*

defina. Los contratos de arrendamiento siempre constarán por escrito y deberán suscribirse de conformidad con la minuta de contrato establecida por la Vicepresidencia Jurídica Gerencia de Contratos de la Sociedad de Activos Especiales, agotando los procedimientos establecidos en el Sistema Integrado de Gestión(…)" Negrilla, Subrayado y Cursiva fuera de texto.

Singularidad que hace alusión al especial ejercicio administrativo que representan los "Activos Sociales", segmentándolo en trámites diferenciales, en la medida que la productividad de estos concluye afectaciones de orden financieros.

De otro lado téngase presente que el Grupo Empresarial Grajales administra un total de 182 bienes inmuebles, lo cual implica una carga operativa y técnica considerable. En este sentido, la ausencia de algunos estudios actualizados obedece a limitaciones reales derivadas del volumen de activos y de las condiciones financieras de las sociedades, situaciones que deben recibir trato especial considerando los gastos que pueden devenir bajo el entendido de sociedades que no se reportan en desarrollo de su objeto social.

Debe tenerse en cuenta que los gastos de operación de varias compañías no siempre permiten contar con el flujo de caja suficiente para adelantar de manera simultánea la totalidad de los avalúos y estimados de renta requeridos.

La administración está realizando un esfuerzo significativo para adelantar la actualización de los estimados de renta, considerando que los requisitos técnicos exigidos por el manual de metodología aplicable implican la contratación de peritos avaluadores que cumplan condiciones específicas, lo cual reduce la oferta disponible de profesionales y eleva los costos asociados.

Tal como se indicó en el oficio de respuesta del 10 de abril de 2026, en este momento se encuentra en estudio distintas propuestas, con el fin de definir la mejor estrategia para disponer del flujo de caja necesario y avanzar en la contratación. Para ello, se ha previsto iniciar con los bienes urbanos edificados, los cuales demandan un mayor esfuerzo técnico, y posteriormente continuar con los bienes rurales, cuyos valores tienden a ser más homogéneos entre sí.

En cuanto a los inmuebles específicos se precisa lo siguiente:

- *En relación con la sociedad Finanzas Planes y Negocios S.A.S., se reitera que se está avanzando en la elaboración de los estudios faltantes y en la actualización de los existentes.*

- *En lo que respecta a Agropecuaria El Nilo S.A.S., los FMI 370-277906 y 380-23786 cuentan con estimados de renta los cuales, si bien requieren actualización, han servido como criterio técnico de referencia junto con la determinación de valores de mercado y el incremento anual del canon con base en el IPC.*

Así las cosas, se reitera que la elaboración de estimados de renta para la totalidad de los bienes (182 inmuebles) implica costos elevados asociados a honorarios de peritos avaluadores. No obstante, desde finales del año 2025 se están adelantando las gestiones necesarias para disponer de los recursos requeridos y ejecutar este proceso de manera gradual, sin comprometer la estabilidad financiera de las sociedades.

*En virtud de lo anterior, se adjuntan los soportes correspondientes en la carpeta denominada **"2026EE0083702 OBS 13".**"*

Análisis de la Respuesta

Una vez evaluada la respuesta y los soportes remitidos por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) frente a la Observación No. 13, el equipo auditor procedió a contrastar los argumentos de la entidad con los criterios normativos establecidos en la Ley 1708 de 2014, el Decreto 1068 de 2015 y la Metodología de Administración de los Bienes FRISCO.

La observación cuestiona la ejecución de contratos de arrendamiento sobre diversos folios de matrícula inmobiliaria sin contar con avalúos comerciales vigentes ni estimados de renta actualizados en los últimos tres años, situación que genera riesgos sobre la rentabilidad de los activos sociales y limita el control efectivo de los mismos.

Al revisar los descargos, en el caso particular del FMI 370-12670, perteneciente a Inversiones Integral y Cía., la entidad argumentó que el inmueble se encuentra en "saneamiento jurídico" y que, por criterios de eficiencia y economía, no es procedente adelantar la actualización de los estudios hasta tener certeza de su destinación. Este argumento no es de recibo para el equipo auditor, toda vez que se evidenció que el bien se encuentra bajo contrato de arrendamiento. La normatividad interna prohíbe expresamente arrendar bienes asignados sin el estimado de renta elaborado, por lo que una situación de saneamiento jurídico no exime a la administración de respaldar el canon percibido con un documento técnico vigente que proteja el patrimonio administrado.

Frente a los inmuebles de las sociedades activas, la SAE justificó la ausencia de los estudios técnicos argumentando que la administración de 182 bienes inmuebles genera una alta carga operativa y que las limitaciones de flujo de caja impiden costear los honorarios de los peritos avaluadores de manera simultánea. Aunque la entidad manifiesta estar realizando esfuerzos para contratar estas actualizaciones de manera gradual empezando por los bienes urbanos edificados, esta justificación constituye una aceptación expresa de la deficiencia observada.

Por consiguiente, al no contar con los soportes técnicos que garanticen que los cánones pactados responden a las condiciones actuales del mercado y cumplan la vigencia de tres años, se ratifica el hallazgo sobre los inmuebles de Agropecuaria El Nilo S.A.S. (FMI 370-277906, 380-21088, 380-23786), Gólgota S.A.S. (FMI 380-23262), Finanzas Planes y Negocios S.A.S. (FMI 370-323102, 370-333587, 370-333588) y Ready Fruit Company S.A. (FMI 380-41465).

En conclusión, la observación se mantiene y se configura como hallazgo de auditoria para los nueve (9) Folios de Matrícula Inmobiliaria:

Tabla No. 17. Conclusión del análisis por Sociedad

SOCIEDAD	FMI	Conclusión del análisis
Inversiones Integral Y Cia (Liq.)	370-12670	Carece de avalúo/renta. El saneamiento jurídico no justifica el arrendamiento de bienes sin respaldo técnico.
Agropecuaria El Nilo S.A.S.	370-277906, 380-21088, 380-23786	La entidad admite que los estudios existentes requieren actualización y/o no aporta soportes para los demás.
Gólgota S.A.S.	380-23262	No se allegaron soportes; la entidad justifica su ausencia por falta de flujo de caja de las sociedades.
Finanzas Planes y Negocios S.A.S.	370-323102, 370-333587, 370-333588	La entidad manifiesta explícitamente que "se está avanzando en la elaboración de los estudios faltantes", confirmando la carencia actual.
Ready Fruit Company S.A.	380-41465	No se allegaron soportes ni actualizaciones.

Elaboró: Equipo auditor Fuente: Información suministrada SAE

Los argumentos de la entidad referentes a la alta carga operativa y la falta de liquidez ratifican las debilidades en los mecanismos de administración documentadas por el equipo auditor. Al no garantizar que los cánones de arrendamiento de los bienes señalados en el cuadro anterior correspondan a valores de mercado actualizados en los últimos 3 años, no desvirtuando lo observado por la CGR en lo referente al incumplimiento a los artículos citados del Decreto 1068 de 2015 y la Metodología de Administración del FRISCO. En consecuencia, la observación se consolida como hallazgo de Auditoria.

11.14. **Hallazgo No. 14. Valor Patrimonial Sociedades**[115]

El Decreto 410 de marzo 27 de 1971, "Por el cual se expide el Código de Comercio", establece:

"…

ARTÍCULO 181. REUNIONES ORDINARIAS DE LA ASAMBLEA O JUNTA DE SOCIOS. Los socios de toda compañía se reunirán en junta de socios o asamblea general ordinaria una vez al año, por lo menos, en la época fijada en los estatutos.

(…)

ARTÍCULO 187. FUNCIONES GENERALES DE LA JUNTA O ASAMBLEA DE SOCIOS. *La junta o asamblea ejercerá las siguientes funciones generales, sin perjuicio de las especiales propias de cada tipo de sociedad:*

1) Estudiar y aprobar las reformas de los estatutos;

2) Examinar, aprobar o improbar los balances de fin de ejercicio y las cuentas que deban rendir los administradores;

[115] Código APA - COH_1837_2026-1-AU-FI

(…)

***ARTÍCULO 422. REUNIONES ORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL - REGLAS**. Las reuniones ordinarias de la asamblea se efectuarán por lo menos una vez al año, en las fechas señaladas en los estatutos y, en silencio de éstos, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada ejercicio, para examinar la situación de la sociedad, designar los administradores y demás funcionarios de su elección, determinar las directrices económicas de la compañía, considerar las cuentas y balances del último ejercicio, resolver sobre la distribución de utilidades y acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto social.*

Si no fuere convocada, la asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de abril, a las 10 a.m., en las oficinas del domicilio principal donde funcione la administración de la sociedad.

*Los administradores permitirán el ejercicio del derecho de inspección a los accionistas o a sus representantes durante los quince días anteriores a la reunión…". **Negrilla fuera de texto.***

La Ley 222 del 20 de diciembre de 1995 Por la cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones, expone:

"(…)

CAPITULO VI.

ESTADOS FINANCIEROS

***ARTICULO 34. OBLIGACION DE PREPARAR Y DIFUNDIR ESTADOS FINANCIEROS.** A fin de cada ejercicio social y por lo menos una vez al año, el 31 de diciembre, las sociedades deberán cortar sus cuentas y preparar y difundir estados financieros de propósito general, debidamente certificados. Tales estados se difundirán junto con la opinión profesional correspondiente, si ésta existiera.*

El Gobierno Nacional podrá establecer casos en los cuales, en atención al volumen de los activos o de ingresos sea admisible la preparación y difusión de estados financieros de propósito general abreviados.

Las entidades gubernamentales que ejerzan inspección, vigilancia o control, podrán exigir la preparación y difusión de estados financieros de períodos intermedios. Estos estados serán idóneos para todos los efectos, salvo para la distribución de utilidades.

(…) http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0222_1995.html ***ARTICULO 36. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y NORMAS DE PREPARACION.** Los estados financieros estarán acompañados de sus notas, con las cuales conforman un todo indivisible. Los estados financieros y sus notas se prepararán y presentarán conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados.*

***ARTICULO 37. ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS.** El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.*

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0222_1995.html

ARTICULO 38. ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS. *Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas.*

Cuando los estados financieros se presenten juntamente con el informe de gestión de los administradores, el revisor fiscal o contador público independiente deberá incluir en su informe su opinión sobre si entre aquéllos y éstos existe la debida concordancia.

ARTICULO 39. AUTENTICIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y DE LOS DICTAMENES. *Salvo prueba en contrario, los estados financieros certificados y los dictámenes correspondientes se presumen auténticos.*

*(…)*http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0222_1995.html ***ARTICULO 41. PUBLICIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.*** *Dentro del mes siguiente a la fecha en la cual sean aprobados, se depositará copia de los estados financieros de propósito general, junto con sus notas y el dictamen correspondiente, si lo hubiere, en la Cámara de Comercio del domicilio social. Esta expedirá copia de tales documentos a quienes lo soliciten y paguen los costos correspondientes.*

Sin embargo, las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección, vigilancia o control podrán establecer casos en los cuales no se exija depósito o se requiera un medio de publicidad adicional. También podrán ordenar la publicidad de los estados financieros intermedios.

La Cámara de Comercio deberá conservar, por cualquier medio, los documentos mencionados en este artículo por el término de cinco años.

<Inciso adicionado por el artículo 150 del Decreto 19 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando los estados financieros se depositen en la Superintendencia de Sociedades, no tendrán que ser depositados en las cámaras de comercio. La Superintendencia de Sociedades asegurará los mecanismos necesarios para garantizar el acceso a la información que no tenga carácter reservado. La Cámara de Comercio deberá conservar, por cualquier medio, los documentos mencionados en este artículo por el término de cinco años.

ARTICULO 42. AUSENCIA DE ESTADOS FINANCIEROS. *Sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar, cuando sin justa causa una sociedad se abstuviera de preparar o difundir estados financieros estando obligada a ello, los terceros podrán aducir cualquier otro medio de prueba aceptado por la ley.*

Los administradores y el revisor fiscal, responderán por los perjuicios que causen a la sociedad, a los socios o a terceros por la no preparación o difusión de los estados financieros.

(…) ***ARTÍCULO 46. RENDICION DE CUENTAS AL FIN DE EJERCICIO.***

Terminado cada ejercicio contable, en la oportunidad prevista en la ley o en los estatutos, los administradores deberán presentar a la asamblea o junta de socios para su aprobación o improbación, los siguientes documentos:

1. Un informe de gestión.

2. Los estados financieros de propósito general, junto con sus notas, cortados a fin del respectivo ejercicio.

(…)

Así mismo presentarán los dictámenes sobre los estados financieros y los demás informes emitidos por el revisor fiscal o por contador público independiente…".

Desde la perspectiva contable, la Resolución No. 533 del 8 de octubre de 2015, *"Por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones"*, Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera del Marco Normativo Para Entidades de Gobierno, actualizado según lo dispuesto en la Resolución 339 de 2025:

"(…) 4. CARACTERÍSTICAS CUALITATIVAS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE PROPÓSITO GENERAL

(…)

18. Las características cualitativas de la información financiera de propósito general son los atributos que esta tiene para que sea útil a los usuarios; es decir, para que contribuya con la rendición de cuentas, la toma de decisiones y el control.

19. Las características cualitativas de la información financiera de propósito general de las entidades de gobierno son representación fiel, relevancia, verificabilidad, oportunidad, comprensibilidad y comparabilidad.

20. Para la preparación y presentación de la información financiera de propósito general, las entidades deben considerar las siguientes dos restricciones: la materialidad y el equilibrio entre características cualitativas.

4.1. Representación fiel

(…)

21. La información financiera de propósito general representa fielmente los hechos económicos cuando la descripción de estos es completa, neutral y libre de error significativo.

22. Una descripción completa incluye la información necesaria y las explicaciones pertinentes para que un usuario comprenda el hecho económico que está siendo representado.

(…)4.4. Oportunidad

(…)

30. La información financiera de propósito general es oportuna cuando se pone a disposición de los usuarios antes de que pierda su capacidad para cumplir los objetivos de rendición de cuentas, toma de decisiones y control. Cierta información puede continuar siendo oportuna durante bastante tiempo después

del cierre del periodo contable porque, por ejemplo, algunos usuarios pueden necesitar identificar y evaluar tendencias, así como analizar información financiera de propósito general de un periodo anterior.

(…)5. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD PÚBLICA

(…)

39. A fin de preparar estados financieros, las entidades observan pautas básicas o macrorreglas que orientan el proceso contable, las cuales se conocen como principios de contabilidad pública.

40. Los principios de contabilidad pública se aplican en las diferentes etapas del proceso contable; por tal razón, hacen referencia a los criterios que se deben tener en cuenta para reconocer, medir y presentar los hechos económicos en los estados financieros de la entidad.

41. Los principios de contabilidad pública que deben observar las entidades para la preparación y presentación de los estados financieros son entidad en marcha, devengo, esencia sobre forma, asociación, uniformidad, no compensación y periodo contable.

(…)43. Devengo: los hechos económicos se reconocen en el momento en que suceden, con independencia del instante en que se produce el flujo de efectivo o equivalentes al efectivo que se deriva de estos, es decir, el reconocimiento se efectúa cuando surgen los derechos y obligaciones, o cuando el hecho económico incide en los resultados del periodo contable. (…)"

El Manual de Políticas y Procedimientos Contables Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado – FRISCO, Versión MN-GF-003 Versión 01 – 05 diciembre 2025, señala:

"(…) Reconocimiento y clasificaciones específicas

La Contaduría General de la Nación, mediante concepto 20172000102391 del 14 de noviembre de 2017, se pronunció sobre el reconocimiento de las Sociedades declaradas con extinción de dominio indicando que éstas deberán ser reconocidas y clasificadas en las cuentas que conforman la cuenta 12 -Inversiones e Instrumentos derivados, con independencia del tiempo de posesión, siempre y cuando cumpla con las condiciones para su reconocimiento.

Inversiones en Controladas: Se reconocerán aquellas participaciones en Sociedades que le otorgue control, es decir cuando tiene derecho a los beneficios variables o está expuesta a los riesgos inherentes a la participación en la controlada y cuando tiene la capacidad de afectar la naturaleza o el valor de dichos beneficios o riesgos, utilizando su poder sobre la entidad controlada. (…)

Responsabilidades funcionales

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), como administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), definió el aplicativo SIGMA SAE (antes Matrix) como el sistema informático oficial para la administración de la información del inventario de bienes.

De acuerdo con la Resolución 300 del 23 de mayo de 2024, modificada y adicionada por la Resolución 114 de 2024, corresponde a la Dirección de Control de Inventario generar los consolidados y reportes del inventario de los activos administrados por la SAE S.A.S., los cuales se extraen de las herramientas tecnológicas existentes en la entidad y constituyen el único canal emisor de datos oficiales.

La Dirección de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades y la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones son las áreas responsables de coordinar y gestionar la actualización de la información financiera de las sociedades y establecimientos de comercio en el Portal de Depositarios.

El consolidado y los reportes del inventario de activos administrados se generan a partir del aplicativo SIGMA SAE, donde la información financiera de las sociedades y establecimientos de comercio es capturada del Portal de Depositarios. El reconocimiento en el Estado de Situación Financiera del FRISCO se realizará aplicando el método de participación patrimonial, utilizando como fuente la información financiera de las sociedades y establecimientos de comercio, así como el porcentaje de extinción de dominio y el porcentaje en proceso de extinción de dominio. Mencionados datos se encuentran en los reportes consolidados del inventario de activos administrados, emitido por la Dirección de Control de Inventario, que actúa como único canal oficial para la entrega de la información de los bienes administrados.

(…) La información financiera de las sociedades y establecimientos de comercio debe someterse, entre otros, a un proceso de reconstrucción y posterior validación por parte de las Direcciones que integran la Vicepresidencia de Sociedades. Es importante señalar que, debido a la particular naturaleza de esta tipología de bienes del FRISCO, se presentan diferencias en las fechas de corte entre los estados financieros del Fondo FRISCO y los de las sociedades y establecimientos de comercio. En caso de que la Entidad por situaciones ajenas a su control no disponga de información financiera actualizada dentro de los tres meses previos a la emisión de estados financieros, se considerará como insumo para el reconocimiento posterior la última información financiera disponible, efectuando la correspondiente revelación en las notas a los estados financieros respecto a la impracticabilidad manifiesta…".

Por su parte, el Manual Políticas y Procedimientos Contables de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. MN-GF-002 Versión 01 – 05 diciembre 2025, dispone:

"(…)6.3.7. CUENTAS ORDEN ACREEDORAS DE CONTROL

6.3.7.1 Reconocimiento En esta denominación se incluyen las cuentas que permiten controlar las operaciones que la empresa realiza con terceros y que, por su naturaleza, no afectan ni su situación financiera ni su rendimiento. Asimismo, comprende las cuentas que permiten ejercer control administrativo sobre las obligaciones.

Dentro de esta clasificación, la Sociedad de Activos Especiales incluye, entre otros, los siguientes conceptos. En caso de que determinados hechos económicos no estén expresamente relacionados en este apartado, se aplicarán las normas de reconocimiento, medición, revelación y presentación emitidas por la Contaduría General de la Nación.

Bienes recibidos en custodia: representan el valor de los bienes propiedad de terceros que la empresa recibe para su salvaguarda o custodia. Para la Sociedad de Activos Especiales, esto incluye los activos fijos muebles y enseres recibidos en comodato, así como el inventario de bienes FRISCO."

El Instructivo para el Registro Contable de los Activos del Inventario, código IN-GF-010, versión 04, del 28 de junio de 2025, se establece el tratamiento contable aplicable a las inversiones del FRISCO, en el cual se indica:

"*Para establecer la cifra con la que ingresa el bien en los estados financieros, se aplica el porcentaje definido como medida cautelar en un proceso de extinción de dominio, así como también el porcentaje decretado en extinción de dominio al valor del inmueble, medio de transporte, sociedad, establecimiento de comercio, sustancia, obra de arte, así como también a los bienes Muebles DAO, semovientes, al valor del dinero y a los demás conceptos que conforman el inventario.*

(…) Sociedades y establecimientos de comercio: el porcentaje de extinción de dominio, así como también, el porcentaje en proceso de extinción de dominio se aplica al valor patrimonial.

1.4.5. Reconocimiento de los bienes con extinción de dominio en la información financiera del FRISCO.

(…) En la cuenta Inversiones: serán registrados en la cuenta inversiones las sociedades y establecimientos de Comercio declarados con extinción de dominio y se clasifican en:

Inversiones en controladas: se reconocerán aquellas participaciones en Sociedades que le otorgue control, es decir cuando tiene derecho a los beneficios variables o está expuesta a los riesgos inherentes a la participación en la controlada y cuando tiene la capacidad de afectar la naturaleza o el valor de dichos beneficios o riesgos, utilizando su poder sobre la entidad controlada. Se presumirá la existencia de influencia de control cuando el porcentaje de participación sea igual o superior al 50%.

Inversiones en asociadas: Se reconocerán aquellas participaciones en Sociedades sobre las cuales se tenga influencia significativa, es decir capacidad para intervenir en las decisiones de política financiera y de operación, sin que se configure control. Se presumirá la existencia de influencia significativa cuando el porcentaje de participación sea igual o superior al 20% del voto con independencia de que exista otro inversor con una participación mayoritaria.

Inversiones en negocios conjuntos acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derechos respecto de los activos, y responsabilidades frente a los pasivos relacionados con el acuerdo, cada una de las partes se denomina operador conjunto.

Inversiones en sociedades en liquidación: En empresas que se encuentren en un proceso de liquidación.

(…) En el concepto 20172000102391 del 14 de noviembre de 2017, la CGN se pronunció sobre el reconocimiento de las sociedades declaradas con extinción de dominio, indicando que éstas deberán ser reconocidas y clasificadas en la cuenta Inversiones e Instrumentos derivados, con independencia del tiempo de posesión, siempre y cuando cumpla con las condiciones para su reconocimiento.

(…)2. DESARROLLO DEL INSTRUCTIVO

(…) Para identificar las modificaciones en la información de sociedades y establecimientos de comercio. Basados en el "Reporte Consolidado de Sociedades y Atributos Financieros", la información se clasifica en cuatro categorías: i) En liquidación con estado jurídico en proceso de extinción de dominio, ii) En liquidación

con extinción de dominio, iii) Activas en proceso de extinción de dominio, iv) Activas con extinción de dominio.

Usando la información clasificada en el punto anterior comparar los datos de las bases del mes actual y el anterior, utilizando el ID de activo como clave principal, se genera el informe qué presenta las sociedades y establecimientos de comercio donde han surgido modificaciones en la información entre los dos períodos…".

Metodología De Administración de Los Bienes Frisco. Versión No. 18 del 18 de febrero de 2025. Aprobado por la Junta Directiva No. 265 y 270:

"(…) 5.5 De las Obligaciones de los Depositarios Provisionales, Mandatarios y Liquidadores. (Modificado en Sesión No.167 del 06 de febrero de 2019 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.) Adicional a las obligaciones establecidas en el artículo 2.5.5.6.6. del Decreto 2136 de 2015, los depositarios provisionales mandatarios y liquidadores deberán cumplir con las siguientes obligaciones (Modificado en Sesión No. 248 del 12 de abril de 2023 de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.):

(…) 27. Rendir cuentas de los activos entregados para su administración junto con los documentos soporte de su gestión administrativa y presentar los respectivos estados financieros certificados por contador público de conformidad con la normativa vigente aplicable, en cualquier momento que el administrador del FRISCO lo requiera.

(…) 5.5.2 Obligaciones para Depositarios provisionales para la administración de sociedades

(…) 9. Cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995.

10. Cumplir a cabalidad con las obligaciones impuestas por la Ley comercial y de derecho societario para la administración de las sociedades…"

Teniendo en cuenta las respuestas a las solicitudes de información 2026EE0009788 del 22 de enero de 2026 y 2026EE0036806 del 23 de febrero de 2026, se pudo establecer:

1. Para las empresas que integran el Grupo Grajales (NIT 821001412, 821002229, 800019962, 800099699, 800114352, 800112221, 800112217, 821002436, 800108902, 800143657, 800071477), obra en la respuesta a la solicitud 2026EE0036806, copia de los siguientes memorandos:

- Memorando No. 20255200145813 del 5 de noviembre de 2025, que fue emitido por el Director de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades, mediante el cual se reiteró a la Oficina de Tecnologías y Sistemas de la Información la solicitud de creación de usuarios en el Portal de Depositarios "Matrix". En este documento se enfatiza la importancia de contar con dicha herramienta tecnológica para permitir el cargue oportuno

de los informes de gestión, contables y financieros, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO y la normatividad vigente.

- Memorando No. 20265200005063, de fecha 16 de enero de 2026, también expedido por el Director de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades, en el cual reportó la materialización del riesgo derivado de la no creación de usuarios en el Portal de Depositarios “Matrix”. En este memorando se advierte que, pese a las múltiples solicitudes realizadas durante la vigencia 2025 a la Oficina de Tecnologías de la Información, no se logró la creación de los usuarios requeridos, situación que generó represamientos de información, reprocesos en el seguimiento a la gestión de los administradores y un riesgo de carácter administrativo, operativo y financiero para la entidad.

2. Adicionalmente, como resultado de la revisión efectuada a la información financiera de la muestra seleccionada de sociedades, se evidenció que la entidad no adjuntó los estados financieros correspondientes a cuatro (4) sociedades, en otro caso, únicamente se aportaron estados financieros correspondientes al año 2021.

3. En relación con las actas de aprobación de estados financieros por el máximo órgano social, se observó que para una sociedad los estados financieros comparativos de las vigencias 2024-2023 no han sido aprobados, sin que a la fecha se evidencie su respectiva subsanación; para otra sociedad solo reposa la aprobación correspondiente al año 2023; y para doce (12) sociedades, no obra acta o soporte de aprobación por la instancia competente, conforme a la naturaleza jurídica de cada sociedad.

4. Adicionalmente, se evidenció que la información financiera disponible al interior de la entidad a 31 de diciembre de 2025, no se actualizó, presentando validaciones que datan incluso desde la vigencia 2018. Esta situación implica que los valores del patrimonio neto de las sociedades que conforman la cuenta 1227 se encuentren desactualizados.

Tabla No. 18. Estado de reporte de información financiera de las sociedades

Cifras en pesos

Respuesta numeral 99 Requerimiento Información 2026EE0009788 del 22/01/2026			Respuesta numeral 4 Requerimiento de Información 2026EE0036806 del 23/02/2026)	
NIT	**ÚLTIMA VIGENCIA VALIDADA**	**PATRIMONIO EN ESTADOS FINANCIEROS**	**FECHA ESTADOS FINANCIEROS APORTADOS**	**ÚLTIMA VIGENCIA APROBADA SEGÚN ACTAS APORTADAS**
860053330	VIGENCIA 83895 ABRIL 2025 VALIDADO	$ 39,287,652,913	31/12/2025 y 31/12/2024	2023
821001412	VIGENCIA 45795 NOVIEMBRE 2020 VALIDADO	$ 9,602,744,606	30/11/2025 y 30/11/2024	2024

Respuesta numeral 99 Requerimiento Información 2026EE0009788 del 22/01/2026			Respuesta numeral 4 Requerimiento de Información 2026EE0036806 del 23/02/2026)	
900020970	VIGENCIA 32366 JULIO 2019 VALIDADO	$ 86,602,566	31/12/2025 y 31/12/2024	NO REQUIEREN APROBACIÓN POR SER UNA EU
821002229	VIGENCIA 62833 SEPTIEMBRE 2022 VALIDADO	$ 11,706,338,202	30/11/2025 y 30/11/2024	NO APORTADO
815003606	VIGENCIA 43837 JULIO 2020 VALIDADO	$ 21,539,401,287	31/12/2025 y 31/12/2024	2024
900466072			NO APORTADOS	NO APORTADO
800019962	VIGENCIA 81841 DICIEMBRE 2024 VALIDADO	$ 32,886,545,842	30/11/2025 y 30/11/2024	NO APORTADO
800099699	VIGENCIA 63598 OCTUBRE 2022 VALIDADO	$ 28,475,590,193	30/11/2025 y 30/11/2024	NO APORTADO
800114352	VIGENCIA 45733 NOVIEMBRE 2020 VALIDADO	$ 3,344,788,318	30/11/2025 y 30/11/2024	NO APORTADO
800112221	VIGENCIA 46079 NOVIEMBRE 2020 VALIDADO	$ 52,257,685,903	30/11/2025 y 30/11/2024	EF DE 2024-2023 NO APROBADOS ACTA 23 DEL 1 DE ABRIL DE 2025
800112217		$ 51,609,710,773	30/11/2025 y 30/11/2024	NO APORTADO
821002436	VIGENCIA 23574 SEPTIEMBRE 2018 VALIDADO		NO APORTADOS	NO APORTADO
800108902	VIGENCIA 63158 SEPTIEMBRE 2022 VALIDADO	$ 10,088,951,608	30/11/2025 y 30/11/2024	NO APORTADO
800143657	VIGENCIA 45117 OCTUBRE 2020 VALIDADO	$ 2,050,543,711	30/11/2025 y 30/11/2024	NO APORTADO
860354559	VIGENCIA 59783 NOVIEMBRE 2021 VALIDADO	$ 718,181,913	31/12/2021	NO APORTADO
819000494	VIGENCIA 68487 DICIEMBRE 2021 VALIDADO	$ 1,863,553,416	NO APORTADOS	NO APORTADO
800071477	VIGENCIA 44520 SEPTIEMBRE 2020 VALIDADO	$ 243,788,702	NO APORTADOS	NO APORTADO

Elaboró: Equipo auditor Fuente: Reporte Información SAE

En consecuencia, los valores patrimoniales reconocidos contablemente de las sociedades que integran las inversiones del Frisco, así como los reconocidos en la cuenta de bienes recibidos en custodia de la SAE, no reflejan de manera razonable las variaciones patrimoniales ocurridos en la vigencia 2025.

La anterior situación descrita obedece a al incumplimiento de las obligaciones legales y societarias relacionadas con la preparación, certificación, dictamen y aprobación de los estados financieros por parte de las sociedades administradas; a la falta de actualización oportuna de la información financiera en el sistema SIGMA; a la omisión en la creación de usuarios en el Portal de Depositarios “Matrix”, situación conocida y reportada por la entidad como un riesgo administrativo, operativo y financiero; y a debilidades en los mecanismos de control y seguimiento implementados por la entidad para garantizar que la información financiera utilizada como insumo contable cumpla con los requisitos legales exigidos.

Como consecuencia de lo anterior, se genera una incertidumbre material sobre el saldo de la cuenta 1227 – Inversiones en controladas método de participación patrimonial, por valor $482.569.144.103, en la medida en que los saldos allí registrados no reflejan los cambios patrimoniales reales ocurridos durante la vigencia 2025, lo cual generó imposibilidad de determinar la razonabilidad de dicha cuenta. Esta situación genera a su vez, incertidumbre sobre su contrapartida, la cuenta 3105 Capital fiscal en los Estados Financieros del Frisco a 31 de diciembre de 2025.

Igualmente, se evidencia una incertidumbre respecto de la razonabilidad de los saldos de las cuentas de orden 9306 Bienes recibidos en custodia (CR) y en su contrapartida 9915 Bienes recibidos en custodia (DB) en los Estados Financieros de la Sociedad de Activos Especiales a 31 de diciembre de 2025.

En conjunto, estas situaciones distorsionan la razonabilidad de los estados financieros, afecta la representación fiel, la comparabilidad y la oportunidad, previstas en el Marco Conceptual de la Contabilidad Pública.

Respuesta de la entidad:

Mediante oficio 20261080081621 de la SAE y con radicado de la CGR No. 2026ER0101595 de 29 de abril de 2026, la entidad remite respuesta en los siguientes términos:

"En atención a la observación de la referencia se informa que, de conformidad con la Resolución 300 del 23 de mayo de 2024 que modificó la Resolución 114 de 2024, la Dirección de Control de Inventario es la única dependencia facultada para generar los consolidados y reportes oficiales de los activos administrados por SAE S.A.S. Esta información se extrae directamente de las herramientas tecnológicas de la entidad, las cuales constituyen el canal oficial de datos.

Por su parte, la Dirección de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades y la Dirección de Seguimiento y Control de Liquidaciones son las áreas responsables de coordinar la actualización de la información financiera en el Portal de Depositarios.

Es importante precisar que el aplicativo SIGMA SAE genera los reportes de inventario tomando como fuente exclusiva la información financiera de sociedades y establecimientos de comercio que se encuentre en estado "validado" dentro del Portal de Depositarios.

(…) En cumplimiento de los lineamientos anteriormente expuestos, se detalla a continuación el valor patrimonial de las sociedades clasificadas como ACTIVAS registradas en el reporte oficial del aplicativo SIGMA SAE.

Es importante precisar que, si bien la mayoría de las sociedades guardan consistencia con la información financiera, se presenta una excepción con la sociedad INMUNIZADORA DE MADERAS DEL ORIENTE LTDA.

En este caso particular, el valor patrimonial reportado por el aplicativo SIGMA (emitido por la Dirección de Control de Inventario) presenta una discrepancia frente al valor reconocido en los estados financieros de la entidad. Esta diferencia se origina por una inconsistencia técnica en el aplicativo SIGMA, específicamente en el ID de registro asignado a dicha sociedad.

No obstante, el valor reconocido en la información financiera actual corresponde al último estado financiero validado por la Dirección de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades, con corte al 30 de septiembre de 2025.

(…)

El inventario de sociedades y establecimientos de comercio en los estados financieros de la SAE S.A.S. se revela con la última información validada por las direcciones de Gobierno, Control y Democratización de Sociedades, y de Seguimiento y Control de Liquidaciones. Estas áreas coordinan la actualización financiera en el Portal de Depositarios, por su parte la Dirección de Control de Inventario es la única dependencia facultada para generar los consolidados y reportes oficiales de los activos administrados por SAE S.A.S.

Así las cosas, se precisa que la fuente de información para el reconocimiento en la información financiera son los reportes mensuales del aplicativo SIGMA SAE.

Teniendo en cuenta el marco normativo aquí referido resulta necesario indicar que bajo las disposiciones de seguimiento encomendadas misionalmente a la Dirección de Gobierno Control y Democratización de Sociedades, se atienden las gestiones correspondientes a "Validar" el cargue de información periódico reportando en la herramienta tecnológica denominada "Portal Depositarios", misma que su vez deviene de constitución documental generada por parte del administrador del activo inmerso en proceso de Extinción de Dominio.

Ahora bien, frente a la diferenciación sugerida por el ente de control, entre los registros de los estados financieros reportados por el Fondo Rehabilitación Inversión Social y lucha contra el Crimen Organizado - FRISCO y los categorizados como "Enviados" por parte de los administradores, nos permitimos exponer ante el ente auditor que tal referenciación surge en la medida que aquellos que registran "validación", devienen de un cotejo previo de información realizada por parte de los equipos de conocimiento internos de la Dirección de Seguimiento, con el fin de lograr la fidelización y correcta representación contable de los activos, por esta razón en distintos registros de los reportes del FRISCO, se indican muestras históricas de las vigencias contables validadas. Por el contrario, aquellos categorizados como "Enviados" hacen referencia a la información cargada por parte de los administradores y/o Representes Legales de los activos que no han sido validados por la entidad y reportan algún procedimiento pendiente de saneamiento.

Al hacer referencia a este último escenario, (pendientes de validación) téngase en cuenta que tal situación puede presentarse por las siguientes razones:

- *Remoción de administrador y posterior asignación*
- *Modificaciones en la valoración de los activos que refiera incidencia contable*
- *No aprobación de los estados financieros en reuniones del máximo órgano social.*
- *Atención a observaciones realizadas por entes de control, manifestaciones de los administradores o por solicitud de los integrantes de los equipos internos de conocimiento – Entre Otras-*

Teniendo presente que las situaciones aquí expuestas en caso de presentarse no permitirían la correcta fidelización de la información contable, por tanto, esta Dirección bajo los ejercicios propios de seguimiento realiza las devoluciones a lugar para lograr los saneamientos por parte de los administradores (…)

Finalmente, en lo que refiere a la vigencia 2025 se indica que las mismas se encuentran en proceso de presentación y ajuste por parte del administrador recientemente designado, para presentarse en asambleas o juntas de socios extraordinarias según sega el caso, en lo corrido de la vigencia 2026.

Ahora bien, en relación con la observación formulada respecto a la no creación de usuarios en el Portal de Depositarios "Matrix" para las empresas que integran el Grupo Grajales, se informa que la Entidad sí adelantó las gestiones correspondientes, las cuales se encuentran debidamente documentadas en los memorandos citados por el ente de control.

(…)En consecuencia, la Entidad considera que:

- *Existieron actuaciones oportunas, documentadas y trazables por parte de las áreas responsables.*
- *La situación descrita obedece principalmente a los procedimientos internos de aprobación y priorización de cambios tecnológicos, y no a la ausencia de gestión.*
- *Se cuenta con evidencia de seguimiento, reporte del riesgo y comunicación entre las dependencias involucradas.*
- *Una vez finalice la correspondiente aprobación la Oficina de Tecnologías de la Información procederá con la creación y entrega de credenciales a los Representantes Legales. (…)"*

Análisis de la respuesta:

La Entidad expone que la Dirección de Control de Inventario es la única dependencia autorizada para la generación de reportes oficiales, los cuales son extraídos del aplicativo SIGMA SAE, definido como la fuente oficial para el reconocimiento contable tanto de la SAE como del FRISCO. Dichos reportes se construyen exclusivamente con base en información financiera que se encuentre en estado "validado" en el Portal de Depositarios.

En cuanto a la delimitación de responsabilidades, la SAE indica que existen dependencias encargadas, de manera diferenciada, de la gestión tecnológica, la administración de usuarios, el seguimiento a depositarios y la consolidación contable. Sin embargo, esta segmentación funcional no exonera a la Entidad de su responsabilidad integral en relación con la calidad, oportunidad, confiabilidad y suficiencia de la información financiera reconocida y revelada, en concordancia con los principios de control interno y responsabilidad institucional.

Respecto del valor patrimonial de las sociedades clasificadas como activas, la Entidad detalla una discrepancia específica en el caso de Inmunizadora de Maderas del Oriente Ltda., atribuida a una inconsistencia técnica del aplicativo SIGMA. No obstante, señala que el valor contable reconocido corresponde al último estado financiero validado, lo cual, según su manifestación, garantiza la trazabilidad y el soporte contable de la cifra reportada.

Asimismo, la Entidad aclara la diferencia conceptual entre la información financiera “validada” y la información “enviada”: la primera ha sido revisada, conciliada y cotejada por las áreas internas de la SAE, mientras que la segunda corresponde a información cargada por los administradores o depositarios que aún presenta pendientes de saneamiento, los cuales pueden derivarse de procesos de cambio de administración, ajustes contables en curso o ausencia de aprobación formal de los estados financieros.

De igual manera, la SAE informa que los estados financieros correspondientes al año 2025 se encuentran en proceso de elaboración, presentación y ajuste, con el fin de ser sometidos a consideración y aprobación del órgano social competente de cada sociedad durante la vigencia 2026.

Frente a la observación relacionada con la no creación de usuarios en el Portal de Depositarios para el Grupo Grajales, la Entidad manifiesta haber adelantado gestiones oportunas y señala que las demoras obedecen a los procedimientos internos del Comité de Cambios de Tecnologías de la Información, así como a criterios de priorización y disponibilidad de recursos, y no a una omisión institucional. Indica, además, que una vez se surta la aprobación correspondiente, la Oficina de Tecnologías de la Información procederá con la creación de los usuarios y la entrega de credenciales a los Representantes Legales.

No obstante, la Entidad no aporta evidencia que permita acreditar que los usuarios fueron efectivamente creados, actualizados y entregados de manera oportuna, ni que, una vez superada dicha situación, se haya logrado el cargue, validación y aprobación de los estados financieros pendientes. La sola referencia a trámites administrativos o de actualización de usuarios, sin resultados comprobables en términos de información financiera confiable, vigente y aprobada, resulta insuficiente para subsanar la observación formulada.

En consecuencia, la Entidad no presenta elementos de juicio que acrediten la actualización, certificación y aprobación de los estados financieros de las sociedades objeto de análisis por la CGR. La respuesta se limita a reiterar dificultades de carácter operativo y procedimental, sin desvirtuar el hecho observado: la información financiera utilizada para el reconocimiento contable no es completa, no se encuentra actualizada ni cuenta con la debida aprobación de los órganos competentes, en contravención de lo dispuesto en la Ley 222 de 1995 y en el marco normativo de la contabilidad pública.

Bajo los criterios de representación fiel y verificabilidad, la Entidad no logra demostrar que los valores registrados en la cuenta 1227 – Inversiones en controladas reflejen razonablemente la realidad económica de las sociedades al cierre de la vigencia 2025. Si bien los estados financieros de dicho año serán sometidos a aprobación durante la vigencia 2026, también es cierto que, en varios casos, los estados financieros validados en Matrix a 31 de diciembre de 2025, corresponden a vigencias significativamente anteriores. La persistencia de información financiera desactualizada, la inexistencia de estados financieros en algunos casos y la ausencia de actas

de aprobación por parte de los órganos sociales competentes generan una incertidumbre material, que impide validar la razonabilidad de los saldos registrados.

Finalmente, la respuesta de la Entidad no aporta evidencia suficiente, competente ni pertinente que permita concluir sobre la razonabilidad de los saldos observados, ni que subsane las causas que originaron la incertidumbre identificada. Por el contrario, confirma la existencia de limitaciones estructurales en la calidad, oportunidad y confiabilidad de la información financiera utilizada para el reconocimiento contable. En consecuencia, se mantiene lo observado por la CGR en los mismos términos en que fue comunicado y se valida como hallazgo en el presente informe, dado que persiste la imposibilidad de determinar la razonabilidad de las cifras registradas y se afecta el cumplimiento de las características cualitativas de la información financiera, en particular la representación fiel, la verificabilidad y la oportunidad.

11.15. **Hallazgo No. 15: Ocupación irregular Inmueble con FMI 50C-714524**[116]

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[117] 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 1708 de 2014 *"Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio",* ordena en el artículo 90*: "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 (…)."***

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 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.

[116] Código APA - COH_2529_2026-1-AU-FI
[117] Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal

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".*

El 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, 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."

El Decreto 1068 de 2015[118], establece en el **"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". (…).*

1. Bienes inmuebles: Debe contar con el avalúo catastral y el avalúo o valoración comercial. (…)

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.
(…)
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.
(…)
14. Informar y/o denunciar, inmediatamente a su ocurrencia, los hechos y circunstancias que afecten el cumplimiento de sus obligaciones. (…)

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*

[118] ***"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público"***

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 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.
(…)
4.Apoyar el proceso de seguimiento a la gestión de los Depositarios Provisionales de conformidad con los lineamientos establecidos por la SAE S.A.S.
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.
(…)
8.Monitorear y evaluar la gestión de la administración de zonas comunes de las copropiedades puestas a disposición de la Sociedad.
(…)
11.Atender las políticas, procedimientos y estrategias establecidas para la administración eficiente de los activos puestos a disposición de la SAE S.A.S.
(…)
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…"

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[119] establece:

"…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.)
(..)
4. Solicitar programar diligencia de desalojo y caracterizar la población.
(…)
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.
(…)
13. Representar y asistir a SAE en las asambleas ordinarias y extraordinarias para el caso de bienes inmuebles que estén bajo el régimen de propiedad horizontal y ejercer las facultades dentro de dichas asambleas conforme a la normativa aplicable, previo análisis de los temas a tratar en cada con la Gerencia Regional Correspondientes, en donde se establezca la posición de SAE frente a las decisiones a tomar. En especial aprobar los estados financieros de las copropiedades, cuando sea parte de la Asamblea de

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

Copropietarios y suscribir el contrato de prestación de servicios con el administrador en caso de ser necesario".

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[120], además contiene entre otros los siguientes procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la SAE.

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[121] 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.''

¿Qué políticas debo conocer?
- *"Una vez entregada la invitación a normalizar la ocupación y agotado el procedimiento de legalización o reconocimiento de contratos por parte de las gerencias regionales y de no se evidenciarse intención de legalizar ocupación, se deberá aplicar el presente procedimiento.*

- *Dicho procedimiento se podrá realizar en paralelo a la solicitud de desalojo teniendo en cuenta los resultados de la validación mediante costo -beneficio para realizar esta acción. (…)."*

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, última versión la No 8, del 6 de septiembre del 2024.

"…1.2 Alcance: (…)

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

[121] "¿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."***

El procedimiento inicia con la solicitud de la recuperación del activo por parte del área misional a cargo del bien, continua con la expedición del acto administrativo que ordena la entrega material del activo a la SAE, la ejecución de la diligencia, el acompañamiento a las entidades judiciales y policiales, y finaliza con la recuperación del bien.
(…)

***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".*

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 Procedimiento para Alistamiento Jurídico e Ingreso de los Activos Extintos al Sistema- P-DP2-053 Versión 3 –01/07/2022, aprobado por la SAE, establece entre las políticas:

"Serán susceptibles de alistamiento: - Todos los bienes urbanos extintos a favor de la Nación. (…)"
"Bienes que cuenten con sentencia de extinción de dominio (estado legal extinto) y que no registran dicha inscripción en los Certificados de tradición y libertad, podrán habilitarse en el proceso de comercialización de enajenación temprana".

Este procedimiento, además incluye entre otras las siguientes **Actividades** (…)
10. Revisar certificado de tradición y gravámenes del activo. Revisar la inscripción de la sentencia de extinción del dominio con su constancia de ejecutoria. Revisar la cancelación y levantamiento de las anteriores anotaciones evidenciadas en la tradición como (hipotecas, embargos y otros gravámenes)" (…)

Gerencia de Asuntos Legales" 12. Solicitar a la Entidad correspondiente la cancelación de dichas anotaciones. (…) 14. Determinar viabilidad jurídica de los Activos en estudio y siguientes".

Inmueble con FMI 50C-714524

Este inmueble es un activo no social ubicado en Bogotá D.C., en la carrera 7 No 93 A 35 AP 107, conformado por un (1) apartamento ubicado en el primer (1) piso del edificio Complejo Museo del Chicó, Torre A, junto con los parqueaderos 19 y 20[122] y un depósito, ubicados en el sótano del edificio[123] , estrato 6, con un área construida de 171 metros cuadrado, en un Conjunto de Propiedad Horizontal.

Con un avalúo catastral para el año 2022 de $1.051.925.000 y avalúo comercial por $1.200.425.000, realizado el 18 de febrero de 2025**[124].**

El FMI **50C-714524,** fue declarado extinto con la sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá el 10 de agosto de 2022, en la cual en el Numeral séptimo del fallo ordena revocar la decisión del Juzgado 2 del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, el 30 de noviembre de 2018, en relación con este inmueble y en su lugar declara la Extinción del Derecho de Dominio**. Esta decisión quedó ejecutoriada el 26 de agosto de 2022.**

A marzo de 2026 no se ha registrado la tradición a favor del Estado a través del Frisco en el respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria del citado inmueble, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad expedido el 25 de febrero de 2026[125].

Este inmueble fue entregado en depósito provisional a la persona natural con cédula de ciudadanía No 79.940.180, según Resolución No. 902 del 17 de julio de 2020, siendo removido de la calidad de depositario provisional de varios inmuebles entre otros este FMI con la Resolución No. 793 del 30 de septiembre de 2024[126] emitida por la SAE[127]. Después de esta fecha el inmueble ha estado bajo la administración directa de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

[122] A los parqueaderos les corresponde las matrículas inmobiliarias Nos 50C-714509, 50C-714508, los cuales se encuentran en proceso de extinción de dominio, de acuerdo con la información que reporta la SAE en los inventarios, sin embargo, no se evidencia registro de medidas cautelares dentro de procesos de extinción de dominio en los respectivos certificados de tradición y libertad.
[123] Según Información de los respectivos Certificados de Tradición y Libertad expedidos el 13 de marzo de 2026.
[124] Incluye el apartamento y los garajes Nos 19 y 20.
[125] En las anotaciones Nos 10, 13, 16 y 17 están vigentes medidas cautelares relacionadas con el proceso de extinción de dominio.
[126] "Por medio de la cual se remueve de unos activos y se excluye del Registro a un Depositario Provisional"
[127] Entre otras razones se argumenta en la Resolución: *"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. (…) 7. El incumplimiento de los niveles de productividad o rentabilidad que establezca la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (…). 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. (…).*

La SAE, remitió dos estimados de renta; uno por: $4.928.544 (sin fecha, con mapa de 2021) y otro realizado el pasado 4 de marzo de 2026 por un estimado de renta mensual de **$ 7.740.000**[128]**.**

El inmueble identificado con FMI 50C-714524 junto con los parqueaderos contaban con el Contrato de arrendamiento No. 4120, el cual inició el 01 de marzo de 2001[129] y finalizó de manera anticipada el 1 de abril de 2023[130]. En el comité regional No. 56 del 22 de septiembre 2022, la Regional Centro Oriente, aprueba la terminación del contrato de arrendamiento[131].

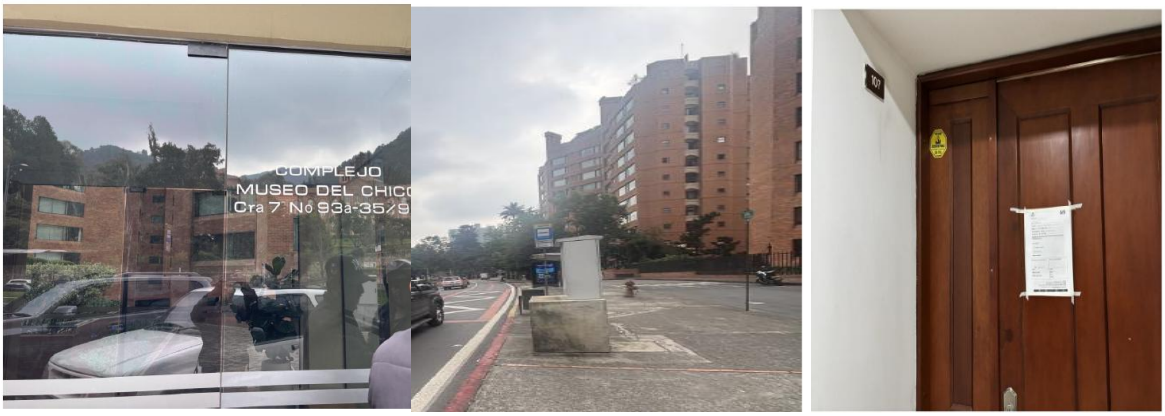
A marzo de 2026 y de acuerdo con la visita realizada al inmueble por la CGR, el día 17 de marzo de 2026[132], - durante la cual no se pudo ingresar al apartamento, siendo atendidos desde la puerta por dos de las personas que lo ocupan, quienes no respondieron a las preguntas planteadas ni firmaron el acta-, se evidenció que la SAE no ha realizado el proceso de desalojo. En las actas de las visitas de inspección realizadas por el depositario a partir del 15 de mayo de 2023 (Nos. 92709, 111461, 111761, 137834, 165456 y 173065) se deja constancia de la ocupación irregular por las personas que lo han habitado en vigencia del Contrato 4120, sin embargo, frente a esta irregularidad no se toman medidas efectivas y oportunas por parte de la SAE para la recuperación material del inmueble.

Por otra parte, no obstante contar con sentencia de extinción de dominio ejecutoriada desde el 26 de agosto de 2022, no se observa gestión por parte de la SAE para el registro de ésta, en el respectivo folio de matrícula. El inmueble aún se encuentra en alistamiento y no cuenta con viabilidad jurídica.

A marzo de 2026, se tiene una deuda con la propiedad horizontal por cuotas de administración y otros por valor de $150.191.000. En la visita realizada por la CGR, la administradora manifestó que los canales de comunicación con la SAE en general son deficientes y que la situación en la que se encuentra este apartamento, además de las repercusiones por el no pago de cuotas, genera riesgos de salubridad para la copropiedad por cuanto en este hay un patio, contiguo al parque infantil y a los parqueaderos, al cual no se le hace mantenimiento y en ocasiones llegan ratones.

Fotos de la visita del Inmueble con FMI **50C-714524**

[128] Realizado por el Ingeniero con RAA AVAL – 1022325565 y aprobación del proceso por la Dirección de D.A.A.V. Estos estimados incluyen el apartamento 107 y los garajes Nos.19 y 20.
[129] Fue cedido a la SAE, como administradora del Frisco, la calidad de arrendadora, en documento del 31 de octubre de 2016.
[130] Según la respuesta suministrada por la SAE al requerimiento AG8.1.9 el contrato No 4120 tiene una deuda por $62.156.670.
[131] En el acta de este comité se indica frente a este contrato: *Decisión del comité: Aprobado terminación de contrato con cobro de clausula penal y posterior desalojo.*
[132] La visita al inmueble se realizó en compañía de funcionarios de la SAE, el 17 de marzo de 2026.



Fuente: Acta de visita realizada por la CGR.

No obstante, las constancias de las ocupaciones irregulares reflejadas en actas de visita de los mismos funcionarios de la SAE, así como del depositario provisional – para el caso del FMI 50C-714524; y las recomendaciones expresas de iniciar el desalojo, a marzo de 2026 no se evidencia gestión efectiva para adelantar el proceso de normalización de la ocupación o para la recuperación material de los bienes a través del desalojo y de las demás acciones legales que procedan ante los mencionados ocupantes irregulares.

En suma, los hechos evidenciados durante la visita realizada por la CGR al inmueble con FMI 50C-714524 ocasionados por la falta de celeridad, eficacia, control y seguimiento de las situaciones reflejadas en las actas de las visitas que se realizaron al inmueble. Esta situación ha permitido que terceros lo exploten y usufructúen de manera irregular, generando su improductividad para el Estado, al no producir ningún ingreso, durante el periodo que lleva siendo objeto de la ocupación, pese a tratarse de un apartamento ubicado en una zona exclusiva de Bogotá. Lo cual refleja deficiencias en la administración por parte de la SAE.

Respuesta de la entidad

Mediante oficio 20261080082601 de la SAE y con radicado de la CGR No. 2026ER0101336de 30 de abril de 2026, la entidad remite respuesta en los siguientes términos:

“En atención a la observación presentada se precisa que, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-714524, a corte 24 de febrero de 2026, se encuentra en el Sistema Integrado de Gestión Misional de Activos SIGMA SAE, y registra su estado legal “EXTINTO 100”, (…).

Así las cosas, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dentro del trámite de saneamiento jurídico del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-714524, a través de oficio 20263020077721 requirió al Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá para que solicite a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, la inscripción de la sentencia que declaró la extinción de dominio sobre el citado inmueble. Lo anterior, en virtud de lo dispuesto

en el artículo 88 de la Ley 1708 de 2014, a través del cual el administrador del FRISCO puede elevar directamente ante el fiscal o juez, todas las solicitudes relacionadas con la administración de los bienes.

Conforme a lo expuesto, es importante aclarar que, la autoridad judicial que emite la sentencia de extinción de dominio y la transferencia del bien a favor de la Nación a través del FRISCO, es quien solicita el registro de dicha sentencia a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, teniendo en cuenta lo establecido en la Instrucción Administrativa N° 06 del 19 de julio de 2007 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro sobre la Inscripción de Sentencias Extinción de Dominio Ley 793 de 2002; el Decreto 1579 del 01 de octubre de 2012, "por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones" y la Circular N° 2033 del 09 de diciembre de 2013 emitida por el Superintendente Delegado para el Registro y Superintendente Delegado para el Notariado a través del cual se reitera la Instrucción Administrativa N° 06 del 19 de julio de 2007.

*En relación con el **alistamiento jurídico,** la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., se permite indicar que el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-714524, si cuenta con viabilidad jurídica otorgada en el año 2022, a través del aplicativo SIGMA 1.5, como se observa en la siguiente imagen: (…). La SAE S.A.S., considera necesario mencionar que, conforme se encuentra establecido en 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, las viabilidades jurídicas se emiten previa solicitud del área misional con base en la información y documentación allegados por el área correspondiente.*

Con relación al presente punto, es importante señalar que desde la Dirección Territorial Centro Oriente se ha logrado avanzar de manera significativa en el proceso de recuperación del inmueble, consolidando las acciones previstas dentro del marco de la gestión institucional.

En la actualidad, se han iniciado las gestiones y trámites internos orientados al otorgamiento de las facultades de policía administrativa, así como a la orden de realización de la diligencia de desalojo y recuperación real y material del inmueble.

Para tal efecto, la Dirección Territorial Centro Oriente se encuentra a la espera de que el proyecto de acto administrativo surta el trámite de revisión por parte de la Dirección de Asuntos Legales Misionales y posterior firma por parte de la Presidencia de la Entidad, con el fin de continuar oportunamente con las actuaciones correspondientes". (…).

Análisis de Respuesta:

En relación con la omisión por parte de la SAE para llevar a cabo oportunamente el desalojo de los terceros que ocupan de manera irregular el inmueble identificado con FMI 50C-714524, la entidad informa que la Dirección Territorial se encuentra a la espera de las aprobaciones correspondientes del proyecto de acto administrativo para continuar con las actuaciones correspondientes para llevar a cabo esta diligencia.

En consecuencia, la situación señalada por el ente de control no se desvirtúa, dado que, a la fecha, los procedimientos internos aún no han derivado en la recuperación efectiva del bien, lo cual afecta la productividad del mismo.

Respecto a la falta de gestión para solicitar el registro del fallo mediante el cual se declaró la extinción del derecho de dominio del inmueble en mención, la cual quedó ejecutoriada desde el 26 de agosto de 2022, la SAE en la comunicación del 27 de marzo de 2026 responde al requerimiento AG8.1.016[133], punto A6, de este ente de control, en los siguientes términos: "*a través de oficio **20263020077721** requirió al Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá para que solicite a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, la inscripción de la sentencia que declaró la extinción de dominio sobre el citado inmueble",* esta gestión se realiza en el momento que la CGR solicita explicación sobre el tema.

Respecto a las demoras en el alistamiento jurídico, la entidad indica con la respuesta que: *"En relación con el alistamiento jurídico (…) se permite indicar que el inmueble (…) si cuenta con viabilidad jurídica otorgada en el año 2022, a través del aplicativo SIGMA 1.5 (…)".* no desvirtúa lo observado, teniendo en cuenta que a la fecha no cuenta con la inscripción de la sentencia de extinción del derecho de dominio y por ende la transferencia del bien a favor de la Nación a través del FRISCO en el respectivo folio de matrícula.

Asimismo, se encuentra vigente, entre otros aspectos, una enajenación temprana del inmueble, registrada en la anotación No. 25 del 19 de agosto de 2020, respecto de la cual la entidad explicó que:

"Verificando la anotación # 25 del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble y la Resolución 157 del 04 de marzo de 2016, se determina que hubo un error registral por parte de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, teniendo en cuenta que, la citada resolución corresponde a la remoción del depositario provisional Lonja de Propiedad Raiz de Bogotá y no a una transferencia de dominio por enajenación temprana"[134]*.* Por las anteriores razones no se podría concluir que el inmueble ya cuenta con el respectivo alistamiento jurídico.

Es de aclarar que la entidad no envió ningún soporte con la respuesta dada a la observación en relación con el inmueble con FMI 50C-714524.

Por lo anterior, revisada y analizada de manera integral la respuesta de la SAE, no se desvirtúa lo observado por la CGR en relación con el citado inmueble, razón por la cual se valida como hallazgo lo relacionado con las falencias en la administración de este bien en los mismos términos en que se comunicó.

[133] Remitido el 10 de marzo de 2026.
[134] Respuesta dada al requerimiento 2026EE0050125.

11.16. **Hallazgo No. 16. Reporte Procesos Judiciales Aplicativo SIRECI**[135]

El numeral 5 del artículo 2.2.3.4.1.10 del Decreto 1069 de 2015 indica:

"Artículo 2.2.3.4.1.10: Responsabilidades del rol de abogados(as) que representen a la entidad en eKOGUI, *Le corresponde a los(as) abogados(as) que representen a la entidad frente al Sistema Único de Gestión e Información de la Actividad Litigiosa del Estado -eKOGUI:*
(…)
5. Incorporar el valor de provisión contable de los procesos judiciales o tramites arbitrales a su cargo con una periodicidad no superior a seis (6) meses, así como cada vez que se profiera una sentencia judicial o laudo arbitral en el proceso, de conformidad con la metodología que se establezca para tal fin."

La Resolución 431 del 28 de julio de 2023 de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado ANDJE, *"Por la cual se adopta una metodología de reconocido valor técnico para el cálculo de la obligación contingente de los procesos judiciales, conciliaciones extrajudiciales y trámites arbitrales que se adelanten contra la entidad y deban ser registrados en el sistema eKoGui"* determina:

"…CAPÍTULO II
CALIFICACIÓN DEL RIESGO PROCESAL Y OBLIGACIÕN CONTINGENTE DE CONCILIACIONES EXTRAJUDICIALES

(…)
Artículo 3º. Metodología para el cálculo de la obligación contingente de las conciliaciones extrajudiciales. La metodología para la determinación de la obligación contingente relacionada con las conciliaciones extrajudiciales debe ser realizada una vez el/la apoderado/a que tiene a cargo el estudio de la solicitud de conciliación elabore la ficha técnica del caso y en ella recomiende, al Comité, conciliar el caso concreto.
(…)

Parágrafo 1: La metodología consta de cinco pasos en los que debe actuar el/la apoderado/a del proceso. Estos pasos son: 1) determinar el valor de las pretensiones, 2) ajustar el valor de las pretensiones, 3) cuantificar la probabilidad de pérdida del eventual proceso; 4) calcular el valor de la obligación contingente; y 5) registrar el valor estimado de la obligación contingente.
(…)

Artículo 5. Cálculo del valor futuro y presente de la pretensión. Para cuantificar el valor, el/la apoderado/a a cargo del estudio de la solicitud de conciliación debe indexar el valor de las pretensiones ajustadas (conforme a lo indicado en el artículo 9º), y expresar el valor anterior en valor presente neto, para ello debe tener en cuenta lo indicado en el artículo 11º de la presente Resolución.

Artículo 6. Registro del valor estimado de la obligación contingente de la solicitud de conciliación. Después de realizar el diligenciamiento de la ficha, el/la apoderado/a debe registrar la obligación contingente de la conciliación prejudicial, en el sistema que utilice la entidad para ello, teniendo en cuenta la probabilidad de pérdida del eventual proceso (conforme a lo indicado en el parágrafo del artículo 4º), como se indica a continuación:
a) Si la probabilidad de pérdida se califica como ALTA (más del 50%), el/la apoderado/a comunicará al área financiera el valor presente obtenido en el artículo 12 para que este sea registrado

[135] Código APA - COH_2489_2026-1-AU-FI

como provisión contable, conforme a la regulación contable pública expedida por la Contaduría General de la Nación. Adicionalmente, comunicará al área financiera la tasa de los TES aplicada en la medición de la provisión contable para que se tenga en cuenta en la actualización financiera de la provisión.
(…)

CAPÍTULO III

CALIFICACIÓN DEL RIESGO PROCESAL Y OBLIGACIÓN CONTINGENTE DE PROCESOS JUDICIALES

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo: En caso de no contar con información para realizar este cálculo, el/la apoderado/a podrá estimar, con base en su experiencia, el valor que probablemente tendría que pagar la entidad en caso

de ser condenada y utilizar este monto como referencia para el registro de la obligación contingente en el eKOGUI.

(…)

CAPÍTULO V

OTRAS DISPOSICIONES

(…)

Artículo 18. Informar al área financiera. Siempre que sea realizado el procedimiento para el cálculo de la obligación contingente, el/la apoderado/a del proceso debe informar al encargado del área financiera sobre el valor a registrar como provisión contable o como pasivo contingente…"

Los Principios de contabilidad pública regulados por la Contaduría General de la Nación (CGN), en el Manual de Procedimientos, adoptado por la Resolución 356 de 2007, de la misma entidad, como normas técnicas que garantizan la transparencia, veracidad y comparabilidad de la información financiera estatal y que se basan en el devengo, la gestión continuada, el registro y la medición, orientados a reflejar la realidad económica, social y ambiental de los recursos, se definen de la siguiente manera:

Revelación. Los estados, informes y reportes contables deben reflejar la situación financiera, económica, social y ambiental de la entidad contable pública, así como los resultados del desarrollo de las funciones de cometido estatal por medio de la información contenida en ellos; la información adicional que sea necesaria para una adecuada interpretación cuantitativa y cualitativa de la realidad y prospectiva de la entidad contable pública y que no esté contenida en el cuerpo de los estados, informes y reportes contables, debe ser revelada por medio de notas. La información debe servir, entre otros aspectos, para que los usuarios construyan indicadores de seguimiento y evaluación de acuerdo con sus necesidades, e informarse sobre el grado de avance de planes, programas y proyectos de la entidad contable pública…"

La Resolución Reglamentaria Orgánica Número Reg-Org-073 de 29 de enero de 2026, *"Por la cual se subroga la Resolución Reglamentaria Orgánica número 066 del 2024, que reglamenta la rendición electrónica de la cuenta, los Informes, otra Información y planes de mejoramiento que realizan los sujetos de vigilancia y control fiscal de la Contraloría General de la República a través del Sistema de Rendición Electrónico de la Cuenta e Informes y Otra Información (SIRECI)."* dispone:

(…)

TÍTULO II

RENDICIÓN DE LA CUENTA E INFORMES CAPÍTULO II

(…)

DEFINICIONES.

(…)

***ARTÍCULO 3o. DEBER DE RENDIR CUENTA E INFORME**. Es el deber legal de todo responsable descrito en la presente resolución de "informar y responder" ante la Contraloría General de la República por sus decisiones, acciones, omisiones, gestión y resultados en la administración, manejo y rendimiento de fondos o bienes públicos asignados, para el cumplimiento del mandato que le ha sido conferido.*

***ARTÍCULO 4o. INFORMAR Y RESPONDER.** Es la obligación que tiene el responsable descrito en la presente resolución de informarle a la Contraloría General de la República de la gestión realizada sobre el manejo de los fondos o bienes públicos en todos los niveles administrativos y respecto de todo tipo de recurso público, asumiendo la responsabilidad que de ella se derive.*

ARTÍCULO 5o. CUENTA E INFORME. *Es la información que se debe presentar a la Contraloría General de la República, acompañada de los documentos que soportan legal, técnica, financiera, y contablemente las operaciones y gestiones realizadas por los responsables del erario.*
(…)
ARTÍCULO 17. CONTENIDO. *Es la información requerida en el Sistema de Rendición Electrónico de la Cuenta e Informe y Otra Información (SIRECI) sobre la gestión fiscal de la administración, manejo y rendimiento de fondos o bienes públicos, por una vigencia fiscal determinada que soportan legal, técnica, financiera y contablemente las operaciones realizadas por los responsables del erario.*
(…)

De la evaluación adelantada sobre el listado en Excel, suministrado a la comisión de la Contraloría General de la República, en respuesta al requerimiento AG 8.1 01, numeral 64, correspondiente a *"64. Relación de litigios en contra de SAE S.A.S y el FRISCO con corte al 31 de diciembre de 2025, incluyendo estado actual del proceso, juzgado en el que cursa, información del demandante y demandado o demandados, pretensiones, cuantía, calificación del riesgo, valor provisionado y demás datos relevantes en el asunto",* que contiene 1.394 procesos, se pudo evidenciar que, 229 procesos se encuentran clasificados con probabilidad de perdida ALTA (más del 50% de probabilidad), y de acuerdo con lo indicado por la SAE, este reporte corresponde al registro realizado por los apoderados de los procesos en el Sistema Único de Gestión de Información Litigiosa del Estado (eKOGUI).

Al realizar cruce de la información contable entre la información contenida en el sistema Ekogui y lo registrado por la entidad en la cuenta 2701. Provisión – Litigios y Demandas, se estableció que el saldo por $879.449.271.795 coinciden.

No obstante, de los 229 procesos con probabilidad de pérdida ALTA, se pudo establecer la existencia de diferencias positivas y negativas, al comparar el valor reportado en la tabla Excel que se encuentra en el Sistema de Información Litigiosa del Estado eKOGUI (Información reportada en la respuesta al numeral 64 del requerimiento 01), y el formato F9 (84 F9_RELACIÓN_DE_PROCESOS_JUDICIALES_(VER_3.0)), reportado por la SAE a la CGR, en el Sistema de Rendición Electrónica de la Cuenta e Informes – SIRECI, con *"Fecha de Recepción: 2026-04-16 14:37:42".*

A continuación, se relacionan los procesos en esta situación:

Tabla No. 19. Procesos con menor valor reportado en SIRECI

Cifras en pesos

No.	Número Ekogui	Código único del proceso	Valor Provisión Contable Req 01 Numeral 64	(56) MONTO DE LA PROVISIÓN / CONTABLE Formulario F9 SIRECI	Diferencia
1	121365	25000232600020000000000	531.225.092,00	203.357.945,00	-327.867.147,00
2	121496	76001233100020000000000	3.167.489.363,00	3.075.973.703,00	-91.515.660,00
3	151704	25000232600020000000000	562.869.584,00	203.357.945,00	-359.511.639,00
4	188337	25000232600020100000000	803.548.307,00	769.681.640,00	-33.866.667,00
5	325679	25000232600020100000000	7.551.621.143,00	769.681.640,00	-6.781.939.503,00

No.	Número Ekogui	Código único del proceso	Valor Provisión Contable Req 01 Numeral 64	(56) MONTO DE LA PROVISIÓN / CONTABLE Formulario F9 SIRECI	Diferencia
6	329468	76001310300120100000000	49.232.561,85	49.232.561,00	-0,85
7	405892	25000232600020000000000	1.045.850.804,00	203.357.945,00	-842.492.859,00
8	406150	25000232600020000000000	12.383.136.498,00	203.357.945,00	-12.179.778.553,00
9	406269	19001333100820100000000	528.568.773,00	527.579.036,00	-989.737,00
10	407328	41298310300120100000000	74.259.701,00	72.219.193,00	-2.040.508,00
11	426194	25000232600020000000000	2.118.874.543,00	203.357.945,00	-1.915.516.598,00
12	426222	25000232600020000000000	1.179.773.486,00	203.357.945,00	-976.415.541,00
13	491143	76622310300120100000000	208.089.893,00	0,00	-208.089.893,00
14	803136	19001333300120100000000	95.697.174,00	0,00	-95.697.174,00
15	807304	11001310303420100000000	167.114.910,00	0,00	-167.114.910,00
16	816937	13001400300320100000000	68.899.357,00	0,00	-68.899.357,00
17	828269	11001333603820100000000	749.908.542,00	749.666.087,00	-242.455,00
18	869944	11001400305020100000000	11.768.587,00	0,00	-11.768.587,00
19	869959	76001400303520100000000	10.864.481,00	0,00	-10.864.481,00
20	873490	50001333300320100000000	1.089.647.029,00	0,00	-1.089.647.029,00
21	880464	76001400302820100000000	8.892.362,00	7.000.000,00	-1.892.362,00
22	880773	76001400303120100000000	60.198.189,00	0,00	-60.198.189,00
23	881516	76001400302320100000000	43.407.521,00	0,00	-43.407.521,00
24	1248070	76520310300520100000000	40.336.364,00	39.244.848,00	-1.091.516,00
25	1325823	13001310300520100000000	130.797.199,00	0,00	-130.797.199,00
26	1334171	13001400301620100000000	38.000.000,00	0,00	-38.000.000,00
27	1362415	52001333300720100000000	57.717.730,00	0,00	-57.717.730,00
28	1370653	76147334000220100000000	1.646.612.850,00	0,00	-1.646.612.850,00
29	1378863	25000233600020100000000	904.493.709,00	0,00	-904.493.709,00
30	2052849	11001333603520100000000	340.617.116,00	0,00	-340.617.116,00
31	2081592	5837310300120190000000	25.627.285,00	13.267.290,00	-12.359.995,00
32	2097277	88001333300120100000000	84.335.848,00	0,00	-84.335.848,00
33	2105779	88001333300120100000000	225.440.223,00	0,00	-225.440.223,00
34	2155764	5001310301220200000000	94.910.381,00	1.868.210,00	-93.042.171,00
35	2172722	76147310300120100000000	98.434.781,00	20.652.447,00	-77.782.334,00
36	2190503	11001310503320200000000	175.973.338,00	6.022.078,00	-169.951.260,00
37	2218985	11001333603520200000000	6.899.501.859,00	0,00	-6.899.501.859,00
38	2237233	11001334306520100000000	82.879.279,00	0,00	-82.879.279,00
39	2240774	11001333603620100000000	420.666.631,00	0,00	-420.666.631,00
40	2281740	76001310501720200000000	58.932.813,00	0,00	-58.932.813,00
41	2320620	11001310303420200000000	112.000.000,00	85.182.109,00	-26.817.891,00

No.	Número Ekogui	Código único del proceso	Valor Provisión Contable Req 01 Numeral 64	(56) MONTO DE LA PROVISIÓN / CONTABLE Formulario F9 SIRECI	Diferencia
42	2346995	11001333603320200000000	47.615.068,00	0,00	-47.615.068,00
43	2426688	76001310301620200000000	581.150.887,00	0,00	-581.150.887,00
44	2450771	7600133330162020000000	289.366.919,00	0,00	-289.366.919,00
				Sumatoria de la diferencia	-37.458.929.668,85

Elaboró: Equipo Auditor Fuente: Balance 31/12/2025 SAE, EKogui y SIRECI F9

Tabla No. 20. Procesos con mayor valor reportado en SIRECI

Cifras en pesos

No.	Número Ekogui	Código único del proceso	Valor Provisión Contable Req 01 Numeral 64	(56) MONTO DE LA PROVISIÓN / CONTABLE Formulario F9 SIRECI	Diferencia
1	90058	50001233100020000000000	30.000.000,00	30.512.938,00	512.938,00
2	101006	25000232600019900000000	487.606.018,00	519.248.360,00	31.642.342,00
3	102675	25000232600020000000000	201.054.288,00	203.357.945,00	2.303.657,00
4	106810	50001233100020000000000	5.272.507,00	30.512.938,00	25.240.431,00
5	396534	11001400300820100000000	33.142.519,00	40.000.000,00	6.857.481,00
6	396649	7600131030012010000000	0,00	49.232.561,00	49.232.561,00
7	405270	11001400303220000000000	19.492.526,00	25.000.000,00	5.507.474,00
8	405807	25000232600020000000000	191.230.235,00	203.357.945,00	12.127.710,00
9	405875	11001310301220000000000	341.176.307,00	390.000.000,00	48.823.693,00
10	407623	8001400302220090000000	323.485.400,00	350.000.000,00	26.514.600,00
11	408416	88001408900120000000000	20.882.501,00	25.000.000,00	4.117.499,00
12	409196	11001310302520100000000	84.656.949,00	92.000.000,00	7.343.051,00
13	412463	50001333300720100000000	17.592.064,00	23.313.349,00	5.721.285,00
14	428066	50001310300520100000000	43.534.866,00	52.000.000,00	8.465.134,00
15	428123	76111310300220100000000	22.489.228,00	30.000.000,00	7.510.772,00
16	441129	5001233100020090000000	53.316.656,00	56.776.547,00	3.459.891,00
17	447770	54001233300020100000000	2.910.047.240,00	3.006.978.148,00	96.930.908,00
18	490433	76001310300520100000000	203.959.322,00	222.000.000,00	18.040.678,00
19	495313	76001400303320100000000	51.285.375,00	58.000.000,00	6.714.625,00
20	587647	88001233300020100000000	30.265.188.427,00	32.229.195.017,00	1.964.006.590,00
21	599932	76001400301420100000000	4.539.728,00	8.000.000,00	3.460.272,00
22	716505	11001333671520100000000	35.587.500,00	43.772.625.000.000,00	43.772.589.412.500,00
23	732021	76001233300320100000000	8.247.059.047,00	8.803.465.818,00	556.406.771,00
24	798628	8001400300620140000000	48.862.040,00	56.000.000,00	7.137.960,00
25	857702	88001233300020100000000	5.520.637.437,00	32.229.195.017,00	26.708.557.580,00
26	858440	11001333603120100000000	1.140.133.792,00	1.214.120.785,00	73.986.993,00

No.	Número Ekogui	Código único del proceso	Valor Provisión Contable Req 01 Numeral 64	(56) MONTO DE LA PROVISIÓN / CONTABLE Formulario F9 SIRECI	Diferencia
27	867365	11001333603320100000000	174.148.131,00	183.472.403,00	9.324.272,00
28	880483	76001400303320100000000	17.909.060,00	58.000.000,00	40.090.940,00
29	880749	76001400303320100000000	6.475.313,00	58.000.000,00	51.524.687,00
30	881552	5129318900120150000000	30.142.082,00	33.662.222,00	3.520.140,00
31	883612	11001333603820100000000	615.732.387,00	749.666.087,00	133.933.700,00
32	885532	76001310300520100000000	0,00	222.000.000,00	222.000.000,00
33	941868	11001333603220100000000	26.821.437,00	28.561.967,00	1.740.530,00
34	1000679	76001333300320100000000	79.853.347,00	85.035.290,00	5.181.943,00
35	1078659	18001233300320100000000	227.219.351,00	24.629.271.856,00	24.402.052.505,00
36	1127497	11001310502520100000000	161.178.506,00	166.698.927,00	5.520.421,00
37	1328968	25183310300120100000000	0,00	98.683.505,00	98.683.505,00
38	1355125	50001310300520100000000	0,00	52.000.000,00	52.000.000,00
39	2054049	5837310300120190000000	11.949.747,00	13.267.290,00	1.317.543,00
40	2089459	11001400306020100000000	0,00	15.389.586,00	15.389.586,00
41	2089810	11001400306420100000000	0,00	16.282.987,00	16.282.987,00
42	2115222	80013105004201900000000	3.563.591,00	3.806.979,00	243.388,00
43	2142679	50013103012202000000000	1.753.941,00	1.868.210,00	114.269,00
44	2148982	50014003003202000000000	66.105.677,00	73.686.608,00	7.580.931,00
45	2150407	50013333034202000000000	686.752.370,00	733.361.513,00	46.609.143,00
46	2179716	11001334306320200000000	4.418.789.628,00	5.141.480.701,00	722.691.073,00
47	2239996	76001310301420100000000	342.497.519,00	381.863.337,00	39.365.818,00
48	2319286	19001333300320100000000	87.773.683,00	88.692.672,00	918.989,00
49	2405544	15001333300620200000000	20.841.605,00	21.944.986,00	1.103.381,00
50	2513169	11001310504420200000000	129.025.393,00	144.685.574,00	15.660.181,00
51	2532879	76001310500620200000000	548.494.384,00	709.769.359,00	161.274.975,00
52	2533980	76001310501420200000000	99.425.884,00	111.610.121,00	12.184.237,00
53	2550529	50001333300120200000000	347.571.732,00	368.618.721,00	21.046.989,00
54	2556804	50001310300420100000000	0,00	622.273.776,00	622.273.776,00
55	2558233	80013105006202400000000	152.992.102,00	161.178.760,00	8.186.658,00
	Sumatoria de la diferencia				43.828.987.851.963,00

Elaboró: Equipo Auditor Fuente: Balance 31/12/2025 SAE, EKogui y SIRECI F9

Tabla No. 21. Consolidado de diferencias

Cifras en pesos

Total procesos con **menor** valor reportado en SIRECI	-$	37.458.929.668,85

Total procesos con **mayor** valor reportado en SIRECI	$ 43.828.987.851.963,00
Total diferencia	$ 43.791.528.922.294,10

Elaboró: Equipo Auditor Fuente: Balance 31/12/2025 SAE, EKogui y SIRECI F9

Lo anterior, obedece a debilidades en la conciliación entre el área que procesa y reporta esta información a Contabilidad, así mismo, a debilidades de control interno en el reporte de SAE a la CGR[1] en el Formulario 84 F9 del Sistema de Rendición Electrónica de la Cuenta e Informes - SIRECI.

Esta situación genera incertidumbre sobre la consistencia de la información reportada al órgano de control a través del SIRECI, sistema en el cual los "Responsables" rinden informe "*sobre la gestión fiscal de la administración, manejo y rendimiento de fondos o bienes públicos, por una vigencia fiscal determinada que soportan legal, técnica, financiera y contablemente las operaciones realizadas por los responsables del erario…"*

Respuesta de la entidad:

Mediante oficio 20261080082601 de la SAE y con radicado de la CGR No. 2026ER0101336 de 30 de abril de 2026, la entidad remite respuesta en los siguientes términos:

"En atención a la observación realizada por el Grupo Auditor y de conformidad con la información suministrada por la Dirección de Asuntos Legales Misionales se aclara que, respecto de la evaluación en Ekogui de los procesos revisados, no se ha realizado de manera semestral principalmente por el volumen de actividades asignadas a cada abogado que ha impedido la ejecución puntual de esta labor. Esto no significa que esta Sociedad no haya adoptado medidas tendientes a normalizar esta actividad, misma que, se insiste, no tiene una incidencia directa en la información que sirve de base a los estados financieros presentados por la SAE S.A.S., anualmente.

Es preciso resaltar que, a la fecha los procesos se encuentran actualizados a corte de marzo de 2026. Esta actualización comprende la información que se reporta como base para tener en cuenta en los estados financieros que son consistentes y veraces. Las discrepancias encontradas entre las cifras consolidadas desde Ekogui y desde SIRECI obedecen a distintas causas que están siendo revisadas, pero dentro de las que se encuentran factores relacionados con el tipo de proceso (imposición judicial de servidumbre, expropiación de franjas de terreno, entre otras) en cuyo caso el registro contable y las provisiones a efectuar no deberían arrojar valores. De cualquier forma, la existencia de valores en estos escenarios no afecta la consistencia de la información presentada si se tiene en cuenta que se trata de un ingreso que se clasificó como egreso. Conforme a lo expuesto, se desvirtúa la observación del ente de control, ya que la SAE S.A.S. ha realizado los trámites correspondientes para la provisión presupuestal necesaria para atender un eventual pago de sentencias condenatorias en contra de la SAE S.A.S.

Análisis de la respuesta:

La observación se mantiene, en el entendido que, en la respuesta la administración no desvirtúa lo observado y reconoce que "*Las discrepancias encontradas entre las cifras consolidadas*

desde Ekogui y desde SIRECI obedecen a distintas causas que están siendo revisadas, pero dentro de las que se encuentran factores relacionados con el tipo de proceso (imposición judicial de servidumbre, expropiación de franjas de terreno, entre otras) en cuyo caso el registro contable y las provisiones a efectuar no deberían arrojar valores". En la observación no se cuestiona los saldos contables frente al Ekogui, ni la provisión presupuestal de la entidad para cubrir sentencias condenatorias. Se hace referencia a la calidad y consistencia de la información entre el Ekogui y el reporte F9 – SIRECI, que la entidad debe reportar a la Contraloría General de la República, tomando como insumo la información de los procesos judiciales registrados en el Ekogui.

Por lo anterior, el equipo auditor concluye que la Entidad no desvirtúa lo observado por la CGR y se configura como hallazgo de auditoría.

11.17. **Hallazgo No. 17 FMI 370-164589 Ocupación irregular[136]**

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[137] 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[138] 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."* ***Negrilla fuera de texto.***

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*

[136] Código APA - COH_2029_2026-1-AU-FI
[137] Por el cual se dictan normas para la correcta implementación del Acto Legislativo 04 de 2019 y el fortalecimiento del control fiscal
[138] *"Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías."*

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". ***Negrilla fuera de texto.***

La ley 1708 de 2014 *"Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio",* ordena: "…Artículo 90*: "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 .***
(…)
Artículo 91, 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 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 99*: "Depósito provisional. Es una forma de administración de bienes afectados con medidas cautelares o sobre los cuales se haya declarado la extinción de dominio, ya sean muebles e inmuebles, sociedades, personas jurídicas, establecimientos de comercio o unidades de explotación económica, en virtud del cual se designa una persona natural o jurídica que reúna las condiciones de idoneidad necesarias para que las administre, cuide, mantenga, custodie y procure que continúen siendo productivas y generadores de empleo".* ***Negrilla fuera de texto.***

El 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.",* 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…"

El Decreto 1068 de 2015[139], 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". (…)***

[139] ***"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público"***

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 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. (…)". **Negrilla fuera de texto.***

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[140] 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

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

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.

(…)

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…"* ***Negrilla fuera de texto.

La Metodología de Administración de los bienes del FRISCO[141], 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[142] 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

[141] versiones 15 (05/07/2023) 16, 17 y 18

[142] "¿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."***

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. (…)"

Procedimiento Ejercicio de la Función de Policía Administrativa para la Recuperación de Activos Proceso Diagnóstico y Alistamiento - Código: PR-DA-001, última versión 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…"***

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, el cual 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 con 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 (microtráfico, 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[143]. 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 (…).

Dentro de la evaluación adelantada a la información remitida por la SAE en respuesta al requerimiento AG 8.1_07_Información Muestras con radicación No. 2026EE0036806 del 23 de febrero de 2026, se revisó el Inmueble con FMI 370-164589**.**

El inmueble con FMI 370-164589, único activo de la sociedad Legendarios Ltda. en Liquidación ubicada en el Lote 19 de la parcelación "El Lago" en Restrepo, Valle del cauca, con un último avalúo catastral del año 2019 de $248.076.000 y objeto de extinción de dominio (sentencia confirmada el 22 de marzo de 2024).

De acuerdo con los informes de gestión de 2025, la actual administración de la sociedad señaló que el predio se encontraba bajo ocupación irregular por parte de un tercero y que, si bien se registró una "entrega" formal por parte de la SAE en mayo de 2023, la sociedad no logró ejercer la tenencia material efectiva ni acceder al inmueble para realizar avalúos comerciales ni estimación de renta durante los tres (3) años posteriores.

Por otro lado, la SAE en respuesta al requerimiento de información con radicado No. 2026EE0071319, en relación con la gestión del desalojo del ocupante del inmueble de la sociedad Legendarios remiten acta de visita realizada el 8 de julio de 2025 la cual nuevamente confirma la ocupación irregular con la firma del habitante irregular.

Ilustración 1: Acta de visita de inspección inmueble



Restrepo, Valle 08 de julio de 2025

ACTA DE VISITA DE INSPECCIÓN DE INMUEBLE

En Restrepo, Valle del Cauca a los ocho (8) días del mes de julio del año 2025, siendo las 10:30 a.m., se llevó a cabo una visita al predio ubicado en PARCELACIÓN EL LAGO ETAPA I, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-164589 propiedad de la sociedad LEGENDARIOS LTDA., identificada con NIT. No. 800.071.477-0 con el fin de propender un acercamiento para normalización de situación por ocupación irregular.

La presente visita fue realizada por ANA CATALINA ZAMUDIA MILA identificada con cédula de ciudadanía No. 1.010.216.521 expedida en Bogotá D.C en calidad de Directora Legal de la sociedad propietaria que pertenece al Grupo Empresarial Grajales y el señor CARLOS ANDRÉS RODRIGUEZ QUIÑONEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.704.292 de Palmira (Valle) como Coordinador Administrativo y Corporativo del Grupo Empresarial Grajales.

Durante dicha diligencia, se le ofrecerá la posibilidad de establecer una relación jurídica formal mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento, conforme a los términos y condiciones previamente definidos por la parte propietaria.

En caso de que el habitante del predio no manifieste disposición para formalizar su situación mediante dicho contrato, se le requerirá el desalojo INMEDIATO del inmueble, conforme a lo dispuesto por la normativa vigente sobre tenencia y ocupación indebida de bienes ajenos y se procederá con la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. para la entrega real y material.

Sin otro particular, se firma por el habitante del predio y los asistentes que ejecutaron la visita.

ANA CATALINA ZAMUDIO MILA
Directora Legal GEG

CARLOS ANDRÉS RODRIGUEZ QUIÑONES
Coordinador Administrativo y Corporativo

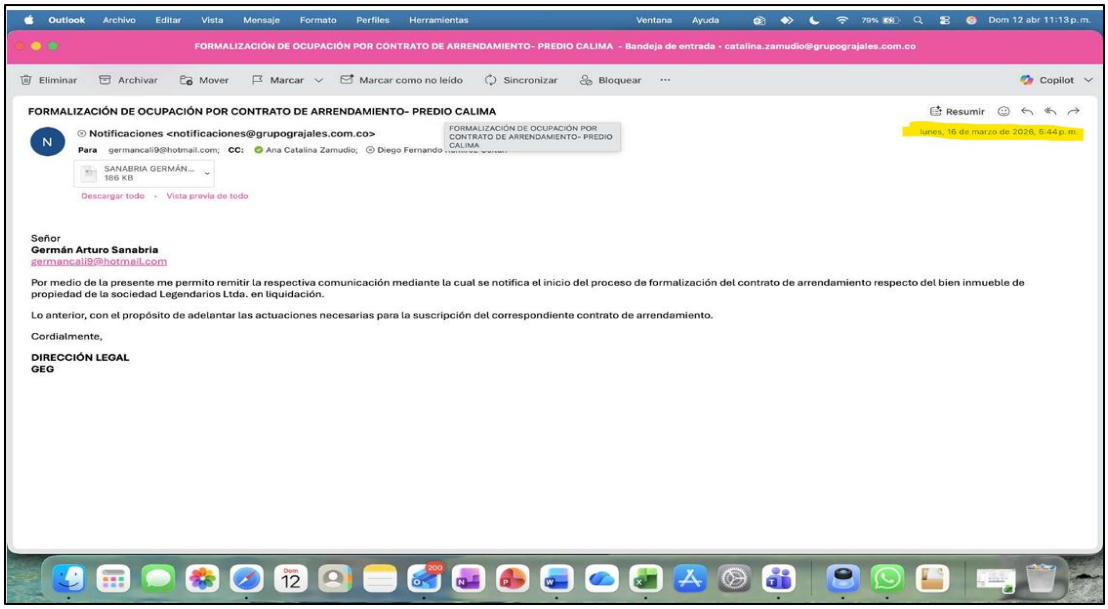
GERMAN ARTURO SANABRIA
Habitante del bien inmueble

Calle 14 # 4 - 132 Factoría La Rivera, La Unión, Valle del Cauca
Cel. 312 777 0130

Fuente: Respuesta SAE RAD 20261080058341

Adicionalmente, anexan captura de pantalla de correo electrónico del 16 de marzo de 2026 (dos días antes de la visita) donde remiten una solicitud para la formalización del contrato:

Ilustración 2: captura de pantalla de correo electrónico del 16 de marzo de 2026



Fuente: Respuesta SAE RAD 20261080058341

Ilustración 3: correo electrónico del 16 de marzo de 2026



La Unión Valle del Cauca, 16 de marzo de 2026

Señor
GERMÁN ARTURO SANABRIA
Habitante del bien inmueble con FMI 370-164589
germancali9@hotmail.com

Referencia: Formalización de contrato de arrendamiento

En atención a la ocupación que usted y los miembros de su núcleo familiar vienen ejerciendo sobre el bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-164589, ubicado en la Parcelación El Lago Etapa I del municipio de Calima–Darién (Valle del Cauca), me permito informarle que la sociedad propietaria del inmueble, Legendarios Ltda. en liquidación, procederá a adelantar el proceso de formalización del correspondiente contrato de arrendamiento respecto del referido bien.

En virtud de lo anterior, y con el propósito de dar continuidad al trámite de formalización contractual, se le requiere de manera respetuosa para que remita a la mayor brevedad posible la documentación necesaria para la elaboración del mencionado contrato, consistente en: (i) copia de su documento de identificación, (ii) datos de notificación actualizados, incluyendo dirección de residencia, número telefónico y correo electrónico, y (iii) en caso de contar con codeudor o garante para respaldar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, copia del documento de identificación y datos de contacto de dicha persona.

La información solicitada permitirá adelantar de manera oportuna la elaboración y suscripción del respectivo contrato de arrendamiento, conforme a las condiciones que serán oportunamente puestas en su conocimiento.

Agradecemos su atención y colaboración, y quedamos atentos al envío de la documentación requerida para continuar con el trámite correspondiente.

Cordialmente,

DIEGO FERNANDO RAMIREZ GAITAN
Firmado digitalmente por DIEGO FERNANDO RAMIREZ GAITAN
Fecha: 2026.03.16 17:04:39 -05'00'

DIEGO FERNANDO RAMÍREZ GAITÁN
Representante Legal
AGM

Fuente: Respuesta SAE RAD 20261080058341

El día 18 de marzo de 2026 se llevó a cabo una visita al inmueble por parte de la Contraloría General de la República, con el acompañamiento de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y el Representante legal actual de la Sociedad Legendarios, en el marco de la auditoría adelantada.

En reunión previa, sostenida con funcionarios de la SAE, informaron que el inmueble presentaba un ocupante irregular, quien presuntamente asumía el pago de la administración y de los servicios públicos, y que posiblemente estaría presente para atender la visita; sin embargo, al momento de la inspección se constató que el inmueble se encontraba completamente cerrado y sin ocupante.

Durante la visita de inspección al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-164589, ubicado en la Parcelación El Lago, no fue posible el ingreso al mismo, debido a que no se contaba con autorización ni con las llaves del predio, lo cual evidencia la ausencia de seguimiento reciente sobre este activo.

El predio cuenta con cerramiento mediante cerca viva, lo que permitió realizar registro fotográfico externo con el acompañamiento de la persona encargada de vigilancia y/o encargado por parte de la administración del conjunto residencial, quien además indicó que se trata de un conjunto cerrado con control de acceso, lo que genera dudas razonables frente a la gestión de recuperación del inmueble.

En este contexto, se dejó solicitud formal de información tanto en la reunión previa como durante la visita, requiriendo la trazabilidad de la gestión adelantada por la SAE respecto del inmueble y de la sociedad Legendarios en liquidación, así como los soportes relacionados con la presunta ocupación irregular, incluyendo autorizaciones de mudanza y pagos de administración.

Adicionalmente, vía telefónica, por parte de los funcionarios de la SAE se solicitó a la administradora la remisión de los soportes de pago de administración efectuados, sin embargo, esto último no fue allegado.

Por otra parte, se evidenció el estado de abandono del inmueble, lo cual se puede verificar en el registro fotográfico adelantado en la visita de inspección de la CGR.

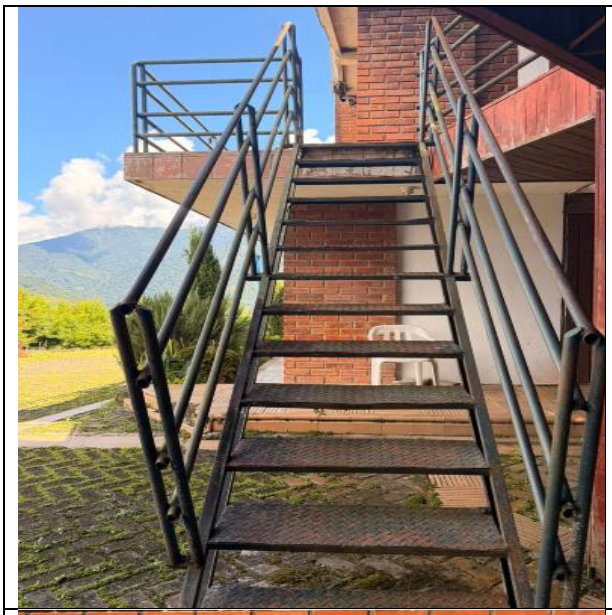
Ilustración 4: Registro Fotográfico del Inmueble
















Fuente: Acta de visita realizada el 18 de marzo de 2026

Frente a la ausencia de estimación de renta durante la vigencia, funcionarios de la SAE manifestaron que obedecería a la existencia de una presunta falla geológica, la cual no cuenta con soporte documental; no obstante, durante la visita se evidenció que la SAE elevó solicitud de

información ante la Alcaldía del municipio de Restrepo, a la cual la Alcaldía del Municipio El Restrepo informa lo siguiente:

"Revisada la cartografía oficial del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio de Restrepo – Valle del Cauca, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 003 de 2022, en lo referente a las zonas con condición de amenazas y riesgos, se concluye que la Parcelación El Lago – Primer Etapa, Lote No. 19-A, matrícula inmobiliaria 370-164589, no se encuentra ubicada dentro de áreas clasificadas como de riesgo.

En particular, conforme al Plano A17 "Riesgo por Remoción en Masa", la localización del predio no presenta restricciones derivadas de amenazas geológicas identificadas en el instrumento de ordenamiento territorial vigente. No obstante, se precisa que la determinación de condiciones particulares de estabilidad y seguridad corresponde a estudios técnicos específicos (geotécnicos y estructurales) que deben ser contratados y aportados por el propietario, conforme al Decreto 1077 de 2015 y la Ley 400 de 1997."

Por lo anterior, el ocupante ha venido explotando y usufructuando el bien sin que por parte de la SAE ni a través de los depositarios provisionales designados para la administración del inmueble se evidencien las gestiones contundentes orientadas para la ejecución del respectivo desalojo y las consecuentes acciones legales.

Ahora bien**,** la sociedad reportó cero ingresos por este activo durante toda la vigencia 2025 y parte de 2026. Aunque se identificó al ocupante irregular, solo hasta marzo de 2026 se realizaron requerimientos formales de formalización contractual, los cuales no fueron atendidos; la presunta recuperación física del bien es realizada apenas en este mismo mes por la visita adelantada por la Contraloría General de la Republica.

Esta inacción administrativa y judicial de la SAE hasta marzo de 2026 permitió que el activo permaneciera improductivo, basándose en un avalúo catastral de 2019 ($248.076.000) sin determinar su valor comercial real ni generar cánones de arrendamiento para sanear los pasivos de la sociedad, los cuales ascienden a $70.420.417; situación que contraviene los principios de eficacia y celeridad; además, ha conllevado a que el Estado no haya percibido ningún ingreso por el uso de este inmueble, permitiendo que terceros lo ocupen y se beneficien del mismo y postergando el cumplimiento de los fines sociales de los activos transferidos al Estado.

La falta de actuación por parte de la SAE y del depositario provisional frente al desalojo de los ocupantes irregulares, constituye una omisión administrativa, 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.

Respuesta de la Entidad

Mediante oficio 20261080082601 de la SAE y con radicado de la CGR No. 2026ER0101336 de 30 de abril de 2026, la entidad remite respuesta en los siguientes términos:

"Frente a la observación constituida por la CGR en el marco de la auditoría financiera, la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS a través de su Dirección de Gobierno Control y Democratización de Sociedades se permite realizar los siguientes pronunciamientos:

- ***La sociedad actualmente cuenta con el siguiente bien inmueble:***

MATRÍCULA INMOBILIARIA	***PROPIETARIO***	***DIRECCIÓN***	***CIUDAD / MUNICIPIO***
370-164589	*Legendarios Ltda.*	*Lote 9 "Parcelación el Lago" I Etapa Lote No. 19 - A*	*Restrepo*

1. *Certificado de tradición y libertad del inmueble.*
2. *Escritura pública: Se adjunta la escritura pública nro. 3273 del 28 de septiembre de 1989 que da cuenta de la enajenación del bien inmueble.*

- *En lo que respecta al avalúo comercial o a un estimado de renta del inmueble, de manera atenta se informa que, por el momento, no es posible allegar la información solicitada, toda vez que la recuperación material del bien únicamente se logró en el mes de abril de 2026.*
- *En consecuencia, con anterioridad a dicha fecha no fue viable adelantar avalúos técnicos ni efectuar estimaciones razonables de renta, en razón a las dificultades existentes para acceder al predio y verificar de manera directa sus condiciones reales de uso, conservación y aprovechamiento. No obstante, una vez establecido el acceso al inmueble, el administrador designado se encuentra gestionando las actuaciones pertinentes encaminadas a obtener la información requerida.*
- *Actualmente, se reporta por parte del administrador proceso de contratación de un avaluador, quien se encargará de realizar los avalúos y estimativos de renta pendientes, así como de actualizar los existentes a nivel del Grupo. Se adjuntan las cotizaciones que actualmente tenemos en estudio junto con la SAE.*

3. Situación administrativa y posesoria:

Sea claro precisar que el activo aquí referido no hizo parte de los haberes existentes de la sociedad al momento de entrega por parte de la Extinta Dirección Nacional de Estupefacientes, la Sociedad de Activos Especiales a través de su administrador designado adelantó procesos de depuración y saneamiento para localización y posterior entrega del activo.

El 17 de mayo de 2023, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE, a través del funcionario Cristian David Llanos Ocampo, hizo entrega formal del inmueble a LEGENDARIOS LTDA, en virtud de acta suscrita para tal fin.

El acceso al bien resultó de compleja diligencia, en razón a que las reglamentaciones internas de la parcelación restringían el ingreso de funcionarios de la sociedad al inmueble. No obstante, lo anterior, y como resultado del seguimiento permanente efectuado sobre el mismo, en el mes de abril de 2026 se logró realizar una nueva visita de inspección.

Cabe precisar que, desde el mes de julio de 2025, se habían adelantado diversas visitas por parte del administrador encargado sin previo aviso al predio, con el fin de obtener el correspondiente acceso, ejercer control sobre el bien y verificar su situación material. En una de dichas diligencias se encontraba en el inmueble el señor Germán Arturo Sanabria, quien atendió la visita en calidad de ocupante del bien.

En esa oportunidad, si bien manifestó su inconformidad frente al inicio del cobro de un canon de arrendamiento, argumentando que había realizado intervenciones en el predio con recursos propios para hacerlo habitable, también expresó su disposición de adelantar las gestiones necesarias para la formalización del respectivo contrato. Tales manifestaciones y compromisos quedaron consignados en el acta suscrita con ocasión de la visita al inmueble.

4. Justificación de la no explotación económica del inmueble

Como consecuencia de la visita realizada el ocho (8) de julio de 2025, se establecieron diversos compromisos, entre ellos la suscripción de un contrato de arrendamiento que permitiera formalizar la ocupación del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-164589, de propiedad de la sociedad Legendarios Ltda., NIT 800.071.477-0, ubicado en el condominio Parcelación El Lago, en el municipio de Restrepo – Valle.

No obstante, transcurrido un tiempo prudencial desde la referida visita, el ocupante, señor Germán Arturo Sanabria, no suscribió el contrato de arrendamiento ni fue posible llegar a un acuerdo respecto al canon. Por esta razón, el 16 de marzo de 2026 se insistió en la petición al ocupante.

Durante la inspección realizada en dicha oportunidad, se evidenció que el inmueble presentaba algunas grietas y que tanto la piscina como el jacuzzi no se encontraban en funcionamiento. Frente a esta situación, el ocupante manifestó que ello obedecía a un proceso de erosión del terreno, el cual estaría generando filtraciones, razón por la cual dichas áreas no estaban en uso.

En atención a lo anterior, se consideró pertinente elevar derecho de petición ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, con el fin de obtener información relacionada con el uso del suelo, los riesgos asociados y la habitabilidad de la zona donde se ubica el inmueble.

En respuesta a dicha solicitud, la entidad indicó que la ubicación del predio no se encuentra en zonas clasificadas como de amenaza o riesgo. No obstante, precisó que la determinación de condiciones particulares de estabilidad y seguridad debe realizarse mediante estudios técnicos específicos de carácter geotécnico y estructural, los cuales deben ser contratados y aportados por el propietario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 400 de 1997.

En ese contexto, se estima que las condiciones observadas en el inmueble podrían estar asociadas a su antigüedad y a la eventual necesidad de intervenciones de mantenimiento, sin perjuicio de la realización de los estudios especializados sugeridos por la Secretaría de Planeación para determinar la estabilidad del suelo.

Ahora bien, ante la imposibilidad de concretar la negociación del canon y la suscripción del contrato de arrendamiento, la sociedad realizó una nueva visita al inmueble, encontrándolo desocupado. En consecuencia, se procedió de manera inmediata a la recuperación de la tenencia, así como a la realización de labores de limpieza y al inicio de la gestión comercial del bien.

Es importante precisar que la toma de posesión del inmueble no constituye un asunto pacífico, en la medida en que, a la fecha, la medida cautelar de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo decretada no se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria. Esta situación obedece a que el bien inmueble como se indicó anteriormente no hizo parte del inventario inicialmente entregado por la Fiscalía General de la Nación en la Resolución de Apertura con radicado 2781ED del 15 de junio de 2005 ni del inventario relacionado en las sentencias de primera y segunda.

En ese sentido, dentro de la gestión adelantada por el representante legal de la sociedad, se encuentra también la radicación de un memorial ante el Juzgado de conocimiento, mediante la cual se solicitó el decreto de la medida cautelar sobre el bien inmueble y la correspondiente orden de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria. A la fecha, se está a la espera del pronunciamiento del despacho judicial.

Asimismo, se solicita de manera respetuosa tener en cuenta que el Representante Legal de la sociedad LEGENDARIOS LTDA., presentó solicitud ante la administración del Condominio Parcelación El Lago, con el fin de que no se permita el ingreso de personal no autorizado al inmueble.

Finalmente, se advierte que el bien inmueble se encuentra en gestión comercial para alquiler y obtención de ingresos económicos del bien a la sociedad, en igual sentido y no siendo menos importante solicitamos al ente de control tener presente que el activo aquí referido aun cuando se titula bajo la propiedad de la sociedad en comento, NO HIZO PARTE de la entrega de activos realizada por la Fiscalía de conocimiento así como tampoco fue incluido en la sentencia de Extinción de Dominio, por tanto a la fecha no se advierte de manera clara la titularidad respecto del mismo."

Análisis de la Respuesta

Tras el análisis de la respuesta remitida por la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y la revisión de los anexos documentales remitidos, la entidad no logra desvirtuar la observación.

La SAE incurrió en una falta de celeridad y diligencia administrativa al permitir la ocupación irregular del inmueble FMI 370-164589; La SAE en respuesta de la observación, menciona que el ocupante, Germán Arturo Sanabria, fue identificado desde la visita del 8 de julio de 2025**;** sin embargo, solo se registra una gestión formal de cobro o regularización hasta el 16 de marzo de 2026, coincidiendo con el inicio de la visita de la Contraloría. Este retraso de ocho meses es admitido textualmente en la respuesta:

(…)

*"No obstante, transcurrido un tiempo prudencial desde la referida visita, el ocupante, señor Germán Arturo Sanabria, no suscribió el contrato de arrendamiento ni fue posible llegar a un acuerdo respecto al canon. Por esta razón, el 16 de marzo de 2026 se insistió en la petición al ocupante***.**

(…)

Esta omisión permitió que un tercero usufructuara un bien bajo administración estatal, vulnerando los principios de eficacia y celeridad del artículo 209 de la Constitución Política.

Asimismo, se evidenció el incumplimiento de la Metodología de Administración de los bienes del FRISCO, ya que la entidad justifica la falta de avalúos y estimados de renta en la supuesta imposibilidad de acceso físico al predio por restricciones de la parcelación. No obstante, la normativa interna de la SAE obliga a buscar alternativas técnicas que la entidad ignoró deliberadamente: *"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"* La SAE no acreditó haber intentado siquiera esta modalidad de valoración por referencia, manteniendo el activo en una improductividad absoluta que impidió generar recursos para sanear los pasivos de la sociedad Legendarios Ltda., que ascienden a $70.420.417.

Adicionalmente, en respuesta, la SAE argumenta que no ha registrado la medida cautelar porque el bien no figuraba en el inventario inicial de la Fiscalía de 2005.

(…)

"dentro de la gestión adelantada por el representante legal de la sociedad, se encuentra también la radicación de un memorial ante el Juzgado de conocimiento, mediante la cual se solicitó el decreto de la medida cautelar sobre el bien inmueble"

(…)

Este argumento carece de sustento legal suficiente, toda vez que, al ser la SAE la administradora de la sociedad ya extinta, tenía el deber de identificar y proteger todos sus activos patrimoniales y esta solicitud de registro de la medida ante el juzgado solo se realizó el 10 de abril de 2026, como reacción a la visita de la CGR**.**

Finalmente, la inspección de la Contraloría del 18 de marzo de 2026 se constató un estado de abandono y áreas deterioradas en la parte externa de inmueble, ya que no se logró un ingreso al inmueble porque la SAE no poseía las llaves, lo cual contradice la gestión de seguimiento permanente alegada por la entidad

Por lo expuesto, la observación se mantiene y se configura como hallazgo.

12. ANEXO No. 2. ESTADOS FINANCIEROS

12.1. FRISCO

FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO "FRISCO"

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresado en miles de pesos colombianos)

Descripcion	NOTA	31-Dic-2025	31-Dic-2024
ACTIVO			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalente al efecivo	5	142,119,989	127,449,419
Inversiones e instrumentos derivados	6	2,540,309,804	2,758,988,208
Cuentas por Cobrar	7	121,706,008	56,043,806
Inventarios	9	841,926,278	744,755,803
Total activos corrientes		3,646,062,079	3,687,237,236
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	10	1,595,257	1,532,782
Propiedades de Inversion	13	184,856,971	361,897,885
Activos intangibles	14	5,104,736	3,984,268
Otros derechos y garantias	16	1,402,256,641	1,324,778
Total activos no corrientes		1,593,813,605	368,739,713
TOTAL ACTIVO		5,239,875,684	4,055,976,949
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	22	497,998,044	355,065,822
Provisiones	24	2,027,540,754	798,051,556
Otros pasivos	25	3,650,987,228	2,719,586,420
Total pasivo corrientes		6,176,526,026	3,872,703,798
PATRIMONIO			
Capital Fiscal		1,402,094,357	1,401,042,221
Resultado de ejercicios anteriores		-1,224,767,622	-936,064,924
Resultado del ejercicio		-1,113,977,077	-281,704,146
TOTAL PATRIMONIO	26	-936,650,342	183,273,151
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		5,239,875,684	4,055,976,949
CUENTAS ORDEN ACTIVO CONTIGENTE	27	7,788,322,088	8,023,044,139
CUENTAS ORDEN PASIVO CONTIGENTE	27	1,555,270,537	1,477,849,324
CUENTAS ORDEN DE CONTROL	28	9,525,030	9,620,524

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

PEREZ PARRA AMELIA
Firmado digitalmente por PEREZ PARRA AMELIA
Fecha: 2026.02.27 15:53:13 -05'00'

AMELIA PEREZ PARRA
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Firmado digitalmente por PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Fecha: 2026.02.27 14:53:46 -05'00'

JOHN ALBEYRO PEÑA CARREÑO
Director Financiero
(Ver certificación adjunta)

ROMERO LARA LUCY AMANDA
Firmado digitalmente por ROMERO LARA LUCY AMANDA
Fecha: 2026.02.27 14:43:45 -05'00'

LUCY AMANDA ROMERO LARA
Contador Público T.P. 61004-T
(Ver certificación adjunta)

8

FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO "FRISCO"

ESTADO DE RESULTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresado en miles de pesos colombianos)

Descripcion	NOTAS	31-Dic-2025	31-Dic-2024
Ingresos por venta de Bienes	29	365,765,079	479,010,688
Menos: Costo por venta de Bienes	31	270,456,255	164,878,335
Utilidad en venta de bienes		95,308,824	314,132,353
Ingresos por trasferencias y subvenciones			
Bienes declarados a favor nacion		939,545,147	331,556,339
Total ingresos por transferencias y subvenciones	29	939,545,147	331,556,339
Ganancias aplicación metodo de participación	29	23,213,183	19,997,093
Menos: perdida aplicación metodo de participación	30	-3,827,462	-15,970,817
Utilidad (perdida) metodo de participación		19,385,721	4,026,276
Gastos de administración y operación			
Generales		31,595,192	31,681,763
Gastos por Impuestos tasas y contribuciones		7,575,493	4,036,530
Total gastos de administración de operación	30	39,170,685	35,718,293
Gastos no operacionales			
Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	30	1,283,275,432	489,166,048
Transferencias y subvenciones	30	1,079,298,803	584,192,439
Total gastos no operacionales		2,362,574,235	1,073,358,487
Otros ingresos			
Financieros	29	5,627,695	4,104,251
Ajuste por diferencia en cambio	29	25,220	99,685
Ingresos diversos	29	17,015,496	32,957,189
Recuperación provisiones y deterioro	29	213,832,223	143,043,580
Total otros ingresos		236,500,634	180,204,705
Otros Gastos			
Financieros	30	1,054,491	286,426
Ajuste por diferencia en cambio	30	71,906	38,023
Gastos diversos	30	1,846,086	2,222,590
Total otros Gastos		2,972,483	2,547,039
Resultado del ejercicio		-1,113,977,077	-281,704,146

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

PEREZ PARRA AMELIA
Firmado digitalmente por PEREZ PARRA AMELIA
Fecha: 2026.02.27 15:53:49 -05'00'

AMELIA PEREZ PARRA
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Firmado digitalmente por PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Fecha: 2026.02.27 14:54:00 -05'00'

JOHN ALBEYRO PEÑA CARREÑO
Director Financiero
(Ver certificación adjunta)

ROMERO LARA LUCY AMANDA
Firmado digitalmente por ROMERO LARA LUCY AMANDA
Fecha: 2026.02.27 14:44:38 -05'00'

LUCY AMANDA ROMERO LARA
Contador Público T.P. 61004-T
(Ver certificación adjunta)

FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO "FRISCO"
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Capital Fiscal	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 1° de Enero de 2024	1,399,875,396	-732,849,133	-204,092,149	462,934,114
Capital fiscal por correccion	1,166,825	-	-	1,166,825
Ajustes por correccion ejercicios anteriores	-	-	-	0
Resutado ejercicios anteriores	-	-203,215,791	-	-203,215,791
Resultado del ejercicio	-	-	-281,704,146	-281,704,146
Traslado a ejercicios anteriores	-	-	204,092,149	204,092,149
Saldo al 31 de Diciembre de 2024	1,401,042,222	-936,064,924	-281,704,146	183,273,151
Capital fiscal por correccion	1,052,135	-	-	1,052,135
Ajustes por correccion ejercicios anteriores	-	-	-	0
Resutado ejercicios anteriores	-	-288,702,698	-	-288,702,698
Resultado del ejercicio	-	-	-1,113,977,077	-1,113,977,077
Traslado a ejercicios anteriores	-	-	281,704,146	281,704,146
Saldo al 31 de Diciembre de 2025	1,402,094,357	-1,224,767,622	-1,113,977,077	-936,650,342

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

PEREZ PARRA AMELIA
Firmado digitalmente por PEREZ PARRA AMELIA
Fecha: 2026.02.27 13:04:10 -05'00'

AMELIA PEREZ PARRA
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Firmado digitalmente por PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Fecha: 2026.02.27 14:54:14 -05'00'

JOHN ALBEYRO PEÑA CARREÑO
Director Financiero
(Ver certificación adjunta)

ROMERO LARA LUCY AMANDA
Firmado digitalmente por ROMERO LARA LUCY AMANDA
Fecha: 2026.02.27 14:46:28 -05'00'

LUCY AMANDA ROMERO LARA
Contador Público T.P. 61004-T
Ver certificación adjunta

10

12.2. **SAE**

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE SAS"
NIT 900.265.408-3
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Expresado en pesos colombianos)

	Nota	31 - Dic - 2025	31 - Dic - 2024
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	$ 843,527,063	$ 3,121,625,653
Inversiones	6	$ 11,955,758,751	$ 10,357,012,938
TOTAL EFECTIVO, EQUIVALENTES EFECTIVO		**12,799,285,814**	**13,478,638,591**
Cuentas por cobrar	7	$ 17,978,784,754	$ 17,141,803,010
Otros derechos y garantías	16	$ 879,990,631,857	$ 109,592,743,914
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**910,768,702,425**	**140,213,185,515**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo	10	$ 357,288,810	$ 394,118,541
Activos Intangibles	14	$ 10,790,717,838	$ 10,266,880,332
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**11,148,006,648**	**10,660,998,873**
TOTAL ACTIVOS		**921,916,709,073**	**150,874,184,388**
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	22	$ 6,699,289,583	$ 10,289,902,139
Beneficios a los empleados a corto plazo	23	$ 9,579,906,355	$ 7,217,045,368
Provisiones	24	$ 879,539,801,833	$ 108,133,198,734
Otros pasivos	25	$ 5,143,200,439	$ 5,223,384,229
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**900,962,198,210**	**130,863,530,470**
TOTAL PASIVO		**900,962,198,210**	**130,863,530,470**
PATRIMONIO			
Capital social		$ 17,430,271,448	$ 17,430,271,448
Reserva legal		$ 1,662,100,541	$ 1,546,016,793
Resultado de ejercicios anteriores			
Resultado ejercicios anteriores -Impactos por transición		-$ 126,471,798	-$ 126,471,798
Resultado del ejercicio		$ 1,988,610,672	$ 1,160,837,475
TOTAL PATRIMONIO	26	**20,954,510,863**	**20,010,653,918**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**921,916,709,073**	**150,874,184,388**
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS			
Activos contingentes	27.1	$ 1,568,533,302,430	$ 1,489,931,329,859
Deudoras por Contra (CR)		-$ 1,568,533,302,430	-$ 1,489,931,329,859
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS			
Pasivos contingentes	27.2	$ 1,555,379,287,636	$ 1,478,036,132,421
Acreedores de control	28	$ 9,917,743,875,732	$ 10,112,349,976,008
Acreedoras por contra (DB)		-$ 11,473,123,163,368	-$ 11,590,386,108,429

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

PEREZ PARRA AMELIA — Firmado digitalmente por PEREZ PARRA AMELIA Fecha: 2026.02.27 13:58:45 -05'00'
AMELIA PEREZ PARRA
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO — Firmado digitalmente por PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO Fecha: 2026.02.27 13:31:53 -05'00'
JOHN ALBEYRO PEÑA CARREÑO
Director Financiero
(Ver certificación adjunta)

ROMERO LARA LUCY AMANDA — Firmado digitalmente por ROMERO LARA LUCY AMANDA Fecha: 2026.02.27 11:22:46 -05'00'
LUCY AMANDA ROMERO LARA
Contador Publico T.P. 61004-T
(Ver certificación adjunta)

Firmado digitalmente por Juan Carlos Romero Acero
Fecha: 2026.02.27 10:43:56 -05'00'
JUAN CARLOS ROMERO ACERO
Revisor Fiscal T.P. 173594-T
Designado por AMEZQUITA & CÍA S.A.S
(Ver dictamen adjunto)

12

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE SAS"
NIT 900.265.408-3
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Expresado en pesos colombianos)

	Nota	31 - Dic - 2025	31 - Dic- 2024
INGRESOS			
Ingresos por prestación de servicios		$ 135,067,157,190	$ 118,649,481,849
Financieros		$ 727,072,155	$ 833,146,920
Ingresos diversos		$ 805,092,998,173	$ 72,020,649,452
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	29	**940,887,227,518**	**191,503,278,221**
GASTOS			
Gastos de administración de operación			
Gastos de personal		$ 101,358,933,544	$ 88,184,909,399
Gastos generales		$ 26,404,157,842	$ 22,570,793,719
Impuestos, tasas y contribuciones		$ 1,257,886,302	$ 2,115,770,259
Gastos generales de venta		$ 107,035,805	$ 395,492,498
Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones		$ 787,495,888,720	$ 1,037,376,395
Subvenciones		$ 0	$ 418,007,000
Otros gastos operacionales		$ 20,837,668,635	$ 74,311,189,478
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION	30	**937,461,570,848**	**189,033,538,748**
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS		**3,425,656,670**	**2,469,739,473**
Impuesto a las ganancias	36	$ 1,437,045,998	$ 1,308,901,998
RESULTADO DEL EJERCICIO		**$ 1,988,610,672**	**$ 1,160,837,475**
OTRO RESULTADO INTEGRAL		**0**	**0**
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL		**1,988,610,672**	**1,160,837,475**

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

PEREZ PARRA AMELIA
Firmado digitalmente por PEREZ PARRA AMELIA
Fecha: 2026.02.27 15:59:21 -05'00'

AMELIA PEREZ PARRA
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Firmado digitalmente por PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Fecha: 2026.02.27 13:32:21 -05'00'

JOHN ALBEYRO PEÑA CARREÑO
Director Financiero
(Ver certificación adjunta)

ROMERO LARA LUCY AMANDA
Firmado digitalmente por ROMERO LARA LUCY AMANDA
Fecha: 2026.02.27 11:24:06 -05'00'

LUCY AMANDA ROMERO LARA
Contador Publico T.P. 61004-T
(Ver certificación adjunta)

Firmado digitalmente por Juan Carlos Romero Acero
Fecha: 2026.02.27 10:45:03 -05'00'

JUAN CARLOS ROMERO ACERO
Revisor Fiscal T.P. 173594-T
Designado por AMEZQUITA & CÍA S.A.S
(Ver dictamen adjunto)

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE SAS"
NIT 900.265.408-3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Expresado en pesos colombianos)

	Capital social	Reserva Legal	Resultado del ejercicio	Resultados Acumulados		Total patrimonio de los accionistas
				Ajuste por aplicación de reclasificación	Ajustes por impacto de transición	
Saldo al 1 de enero de 2024	**17,430,271,448**	**1,316,032,877**	**2,235,774,392**	**64,064,763**	**-126,471,798**	**20,919,671,682**
Traslado a reservas	0	229,983,916	-229,983,916	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	-2,005,790,476	0	0	-2,005,790,476
Resultados del ejercicio	0	0	1,160,837,475	0	0	1,160,837,475
Resultados ejercicios anteriores	0	0	0	-64,064,763	0	-64,064,763
Saldo al 31 de Diciembre de 2024	**17,430,271,448**	**1,546,016,793**	**1,160,837,475**	**0**	**-126,471,798**	**20,010,653,918**
Traslado a reservas	0	116,083,748	-116,083,748	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	-1,044,753,727	0	0	-1,044,753,727
Resultado del ejercicio	0	0	1,988,610,672	0	0	1,988,610,672
Resultados ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de Diciembre de 2025	**17,430,271,448**	**1,662,100,541**	**1,988,610,672**	**0**	**-126,471,798**	**20,954,510,863**

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

PEREZ PARRA AMELIA
Firmado digitalmente por PEREZ PARRA AMELIA
Fecha: 2026.02.27 13:59:59 -05'00'

AMELIA PEREZ PARRA
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Firmado digitalmente por PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Fecha: 2026.02.27 13:32:49 -05'00'

JOHN ALBEYRO PEÑA CARREÑO
Director Financiero
(Ver certificación adjunta)

ROMERO LARA LUCY AMANDA
Firmado digitalmente por ROMERO LARA LUCY AMANDA
Fecha: 2026.02.27 11:24:55 -05'00'

LUCY AMANDA ROMERO LARA
Contador Publico T.P. 61004-T
(Ver certificación adjunta)

Firmado digitalmente por Juan Carlos Romero Acero
Fecha: 2026.02.27 10:45:50 -05'00'

JUAN CARLOS ROMERO ACERO
Revisor Fiscal T.P. 173594-T
Designado por AMEZQUITA & CÍA S.A.S
(Ver dictamen adjunto)

14

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE SAS"
NIT : 900.265.408-3
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en Pesos Colombianos)
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	2025	2024
Flujo de efectivo neto en actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	1,988,610,673	1,160,837,475
Impuesto sobre la renta y complementarios	1,437,045,998	1,308,901,996
Utilidad por venta de activos fijos	0	-57,329,998
Depreciación de propiedades y equipo	110,746,911	66,831,763
Amortizaciones	54,194,257	21,607,746
Deterioro cuentas por cobrar	115,924,198	43,741,254
Utilidad por recuperación de cartera	-2,420,202	-4,313,411
Efectivo provisto en actividades de operación	**3,704,101,834**	**2,540,276,826**
Cambio en Activos y Pasivos	**-2,686,751,941**	**-4,182,122,285**
Deudores	-2,078,164,482	-5,682,251,683
Saldos a Favor-Impuestos	761,012,614	995,898,555
Otros Deudores	1,127,678,741	-3,644,187,854
Diferidos	-771,158,900,557	-107,411,116,109
Cuentas por pagar	-3,109,225,482	6,348,130,193
Dividendos por pagar	47	93
Impuestos por pagar	-1,262,279,757	-1,182,027,201
Recursos Recibidos En Administración	-67,660,223	-3,587,005,225
Pasivos estimados y provisiones	771,406,603,099	107,721,529,596
Anticipos y avances recibidos	202	0
Obligaciones Laborales	1,693,343,172	2,566,174,922
Otros Pasivos	840,685	-307,267,571
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**1,017,349,893**	**-1,641,845,459**
Actividades de Inversión		
Compra de Activos Intangibles	-578,031,763	-367,305,728
Propiedades, Planta y Equipo	-73,917,180	-294,257,898
Flujo de efectivo por venta de propiedad planta y equipo	0	109,080,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	**-651,948,943**	**-552,483,626**
Actividades de Financiación		
Dividendos Decretados y pagados	-1,044,753,727	-2,069,855,239
Flujo de efectivo neto en actividades de financiación	**-1,044,753,727**	**-2,069,855,239**
Disminución del efectivo y equivalentes al efectivo	-679,352,778	-4,264,184,324
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	13,478,638,592	17,742,822,917
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	**12,799,285,814**	**13,478,638,593**

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

PEREZ PARRA AMELIA
Firmado digitalmente por PEREZ PARRA AMELIA
Fecha: 2026.02.27 16:00:29 -05'00'
AMELIA PEREZ PARRA
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Firmado digitalmente por PEÑA CARREÑO JOHN ALBEYRO
Fecha: 2026.02.27 13:33:26 -05'00'
JOHN ALBEYRO PEÑA CARREÑO
Director Financiero
(Ver certificación adjunta)

ROMERO LARA LUCY AMANDA
Firmado digitalmente por ROMERO LARA LUCY AMANDA
Fecha: 2026.02.27 11:25:22 -05'00'
LUCY AMANDA ROMERO LARA
Contador Publico T.P. 61004-T
(Ver certificación adjunta)

Firmado digitalmente por Juan Carlos Romero Acero
Fecha: 2026.02.27 10:46:37 -05'00'
JUAN CARLOS ROMERO ACERO
Revisor Fiscal T.P. 173594-T
Designado por AMEZQUITA & CÍA S.A.S
(Ver dictamen adjunto)