



INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN Y VENTA
DE LOS BIENES EXTINTOS Y CON ENAJENACIÓN TEMPRANA
PROVENIENTES DE SAE
A CARGO DE LA
CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

VIGENCIA 2019

CGR-CDJ No. 013
NOVIEMBRE 2020



INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

Contralor General de la República	CARLOS FELIPE CÓRDOBA LARRARTE
Contralor Delegado	SEBASTIÁN MONTOYA MEJÍA
Director de Vigilancia Fiscal	ALBERTO TORRES GUTIÉRREZ
Supervisora Encargada	GLORIA LUCÍA GUEVARA NIEVES
Líder de Auditoría	EDILMA FLÓREZ GONZÁLEZ
Auditores	MERCEDES BARRERO QUINTERO CARLOS ALBERTO PAVA PAVA 

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE CONCLUSIONES	4
2. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA.....	6
2.2 FUENTES DE CRITERIO.....	7
2.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA.....	8
2.4 LIMITACIONES DEL PROCESO	8
2.5 RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN AL CONTROL INTERNO.....	8
2.6 CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA	9
2.7 RELACIÓN DE HALLAZGOS	11
2.8 PLAN DE MEJORAMIENTO	11
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS	12
3.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	12
3.2 CRITERIOS DE AUDITORÍA	12
4 RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	14
RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA ..	14
RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1	14
RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2	16
RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3	21
RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 4	23
RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 5	31
RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 6	34
RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 7	41

1. CARTA DE CONCLUSIONES



817111

Doctora
NORA TAPIA MONTOYA
Presidenta
Central de Inversiones S.A.
Ciudad

Respetada doctora:

Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política y de conformidad con lo estipulado en la Resolución Orgánica 022 del 31 de agosto de 2018, la Contraloría General de la República realizó auditoría de cumplimiento a la comercialización y venta de los bienes extintos y con enajenación temprana que realiza la Central de Inversiones S.A. en virtud del contrato CM-011 de 2015, suscrito con SAE, durante la vigencia 2019.

Es responsabilidad de la entidad auditada, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la CGR expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de los criterios seleccionados en cuanto a la comercialización y venta de los bienes extintos y con enajenación temprana, conclusión que se fundamenta en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los principios fundamentales de auditoría y las directrices impartidas para la auditoría de cumplimiento, conforme a lo establecido en la Resolución Orgánica 022 del 31 de agosto de 2018, proferida por la Contraloría General de la República, en concordancia con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI¹), desarrolladas por la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI²) para las Entidades Fiscalizadoras Superiores.

Estos principios requieren por parte de la CGR, la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y

¹ ISSAI: The International Standards of Supreme Audit Institutions.

² INTOSAI: International Organisation of Supreme Audit Institutions.

ejecución de la auditoría destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que les es aplicable.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado que fueron remitidos por la Central de Inversiones S.A. y, el cumplimiento de las disposiciones legales.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en el Sistema Integrado para el Control de Auditorías -SICA- establecido para tal efecto y los archivos de la Delegada de Justicia de la CGR.

En atención a la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, el Contralor General de la República, mediante Circulares Números 003 del 13 de marzo de 2020 y No. 007 del 19 de marzo de 2020, impartió instrucciones con el fin de minimizar los efectos negativos en la salud de los funcionarios, contratistas, usuarios y demás personas que permanecen en las instalaciones de la Contraloría General de la República, frente a la expansión del virus COVID-19 en el país, por lo que la auditoría se adelantó de manera virtual. El período auditado corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2019.

Las situaciones señaladas, afectaron el desarrollo del ejercicio auditor, ya que no fue posible realizar la verificación in situ, de los procesos de comercialización y venta de los bienes extintos y con enajenación temprana a través de verificación ocular, observación, indagación directa e inspección física.

Las observaciones detectadas se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas fueron analizadas y en este informe se incluye el hallazgo que la CGR consideró pertinente.

2. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

2.1. Objetivo General

Realizar auditoría de cumplimiento a la Central de Inversiones S.A. –CISA-, al proceso de comercialización de bienes extintos recibidos de la SAE.

2.2 FUENTES DE CRITERIO

- Resolución Orgánica 022 del 31 de agosto de 2018 -Guía de Auditoría de Cumplimiento vigente de la CGR.
- Decreto 1778 del 10 de noviembre de 2016, movilización de activos, planes de enajenación onerosa y enajenación de participaciones minoritarias. Artículo 2.5.2.3.1.1.
- Ley 1708 del 20 de enero de 2014, por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio. Artículos 93 y 94.
- Decreto 1510 del 17 de julio de 2013, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública. Artículos 91 y 100.
- Ley 1474 del 12 de julio 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. Artículo 92.
- Ley 795 del 14 de enero de 2003, por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones. Artículos 31 y 91.
- Ley 87 del 29 de noviembre de 1993 *"Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones"*. Artículo 2°
- Contrato interadministrativo N° CM-011-2015 de comercialización y venta de inmuebles celebrado entre la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y la Central de Inversiones S.A., el 25 de marzo de 2015. Específicamente la cláusula segunda. Parágrafos primero, segundo y tercero.
- Otros íes números del 1 al 7 al contrato CM-011-2015
- Protocolo: Procedimiento de CISA para la venta de inmuebles provenientes de SAE
- Circular Normativa 069 de CISA

2.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

El alcance de la presente auditoría de cumplimiento a la Central de Inversiones S.A. comprendió el examen a la comercialización y venta de bienes extintos y con enajenación temprana desarrolladas durante la vigencia 2019, con ocasión del contrato interadministrativo N° CM-011-2015.

2.4 LIMITACIONES DEL PROCESO

En el trabajo de auditoría no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de la auditoría.

2.5 RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN AL CONTROL INTERNO

La calificación del control interno institucional por componentes es de 0,127 lo que significa que el diseño de los controles es Adecuado, el riesgo combinado promedio Bajo, y el riesgo de fraude promedio Bajo, con una calificación EFICIENTE en la fase de planeación.

En la etapa de ejecución se determinó que la efectividad de los controles es “EFICIENTE”, con una calificación de 1,182 como se muestra en la tabla siguiente:

TABLA No. 1
EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

I. Evaluación del control interno institucional por componentes				Ítems evaluados	Puntaje		
A. Ambiente de control				8	1		
B. Evaluación del riesgo				3	1,666666667		
C. Sistemas de información y comunicación				3	1		
D. Procedimientos y actividades de control				2	1		
E. Supervisión y monitoreo				3	1,666666667		
Puntaje total por componentes				1			
Ponderación				10%			
Calificación total del control interno institucional por componentes				0,127			
				Adecuado			
Riesgo combinado promedio				BAJO			
Riesgo de fraude promedio				BAJO			
II. Evaluación del diseño y efectividad de controles			Ítems evaluados	Puntos	Calificación	Ponderación	Calificación Ponderada
A. Evaluación del diseño			9,000	9,000	1,000	20%	0,200
B. Evaluación de la efectividad			9,000	11,000	1,222	70%	0,856
Calificación total del diseño y efectividad						1,056	
						Adecuado	
Calificación final del control interno						1,182	
						Eficiente	

FUENTE: Equipo Auditor

La observación que soporta esta calificación está relacionada con deficiencias de control y seguimiento en la elaboración de los informes mensuales presentados por la Central de Inversiones S.A. a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. en cumplimiento del contrato CM-011-2015.

2.6 CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA

La Central de Inversiones S.A., presentó a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. oferta económica para prestar los servicios de comercialización y venta de los bienes inmuebles propiedad del FRISCO administrados por SAE.

La Sociedad de Activos Especiales, SAE-SAS, como administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO-, consideró pertinente celebrar, con la Central de Inversiones S.A., CISA, un contrato interadministrativo para la comercialización y venta de los inmuebles de propiedad FRISCO, por su calidad de colector de activos públicos del Estado.

Es así, como el 25 de marzo de 2015, la Sociedad de Activos Especiales -SAE-SAS- y la Central de Inversiones S.A. -CISA-, suscribieron el Contrato Interadministrativo No. CM-011-2015, con el objeto de que CISA, prestara el servicio de comercialización para la venta de los inmuebles a un tercero, si ello resultare posible, los cuales serían incorporados por SAE, mediante actas de inclusión que harían parte del contrato.

De conformidad con el parágrafo cuarto de la cláusula tercera del contrato, las actividades de comercialización y venta a realizar por parte de CISA, en su calidad de contratista, constituyen una obligación de medio y no de resultado. CISA se limita a la intermediación comercial para la enajenación de inmuebles que hacen parte del FRISCO y por tal razón, CISA no garantiza a SAE, la venta de los inmuebles objeto del contrato.

Los inmuebles que entrega SAE a CISA para la comercialización y venta son los que se denominan inmuebles aptos para la venta, es decir, aquellos que no presentan ningún problema jurídico, medida cautelar, gravamen, limitación al dominio, ni administrativo que impida su transferencia.

Resulta relevante mencionar que la suscripción de este contrato, si bien es cierto, procura la comercialización y venta de los inmuebles provenientes del FRISCO, también lo es, que por su naturaleza, su ejecución, no garantiza que se vendan todos los bienes y que por consiguiente, el estado reciba los

recursos para desarrollar los programas y proyectos de que tratan los artículos 91 de la Ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 22 de la Ley 1849 de 2017 y el artículo 1° del Decreto 1787 de Noviembre 2 de 2017, que a continuación se transcriben:

❖ **Leyes 1708 de 2014 y 1849 de 2017**

El artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 Modificado por el artículo 22 de la Ley 1849 de 2017 establece las destinaciones específicas de los bienes y recursos a los que se les declare la extinción de dominio, los cuales serán destinados así:

- *“en un veinticinco por ciento (25%) a la Rama Judicial,*
- *en un veinticinco por ciento (25%) a la Fiscalía General de la Nación,*
- *en un diez por ciento (10%) a la Policía Judicial de la Policía Nacional para el fortalecimiento de su función investigativa y*
- *el cuarenta por ciento (40%) restante para el Gobierno nacional, quien reglamentará la distribución de este último porcentaje, destinando una parte a infraestructura penitenciaria y carcelaria.”*

❖ **El Decreto 1787 de Noviembre 2 de 2017**, en su artículo primero, distribuye el 40% para el Gobierno Nacional, así:

- Un cinco por ciento (5%) para la infraestructura penitenciaria y carcelaria 
- Un quince por ciento (15%) para sufragar los gastos requeridos para la recepción, administración, saneamiento, alistamiento, sostenimiento y disposición de los bienes inventariados por las FARC EP (...)
- Un veinte por ciento (20%) será destinado a los programas especiales que el Gobierno determine.

Como resultado de la auditoría, la Contraloría General de la República considera que el concepto es SIN RESERVAS por el cumplimiento de la normatividad relacionada con la comercialización y venta de bienes extintos y con enajenación temprana por parte de la Central de Inversiones S.A. -CISA- en la vigencia 2019, el cual resulta conforme en todos los aspectos significativos, frente a los criterios evaluados, excepto por el único hallazgo contenido en el presente informe.

2.7 RELACIÓN DE HALLAZGOS

Como resultado de la auditoría, la Contraloría General de la República constituyó un (1) hallazgo administrativo.

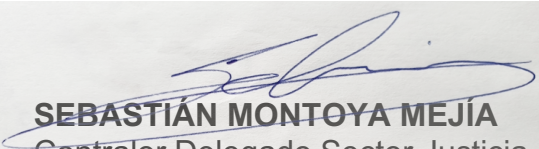
2.8 PLAN DE MEJORAMIENTO

La entidad deberá elaborar un Plan de Mejoramiento, con los hallazgos consignados en el presente informe dentro de los 20 días hábiles siguientes al recibo de éste, de conformidad con la Resolución Orgánica No.042 del 26 de agosto del 2020.

Para efectos de la habilitación en el Sistema de Rendición Electrónica de Cuentas e Informes –SIRECI, solicitamos remitir copia del oficio de radicación del informe en la Entidad, al correo electrónico soportesireci@contraloria.gov.co.

La Contraloría General de la República evaluará la efectividad de las acciones que emprenda la entidad para eliminar las causas del hallazgo detectado en esta auditoría, según lo establecido en la Resolución Orgánica que reglamenta el proceso y la Guía de Auditoría aplicable.

Bogotá, D. C,



SEBASTIÁN MONTOYA MEJÍA
Contralor Delegado Sector Justicia



Alberto Torres Gutiérrez, Director Vigilancia Fiscal
Gloria Lucía Guevara Nieves, Supervisora Encargada

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS

3.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

En la presente auditoría de cumplimiento se atendieron siete objetivos específicos que se desarrollan en el capítulo siguiente, titulado: “Resultados de Auditoría”.

3.2 CRITERIOS DE AUDITORÍA

De acuerdo con el objeto de la evaluación, los criterios sujetos a verificación fueron:

- ✓ Contrato CM-011-2015: Específicamente las cláusulas que a continuación se enuncian:
 - Cláusula SEGUNDA: OBJETO
 - Cláusula TERCERA: ACTIVIDADES DE COMERCIALIZACIÓN Y VENTA
 - Cláusula SEXTA: REMUNERACIÓN POR LA COMERCIALIZACIÓN Y VENTA DE INMUEBLES
 - Cláusula SÉPTIMA: POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VENTAS
 - Cláusula DÉCIMA PRIMERA: Literal A, OBLIGACIONES GENERALES DE CISA
 - Cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA: SUPERVISIÓN
- ✓ Circular Normativa 69, versión # 82 y versiones posteriores relacionadas con los procesos a evaluar, Numerales 4 y .5 que a continuación se detallan:

4. PROCEDIMIENTOS DE VENTA DE INMUEBLES, específicamente los numerales:

- Numeral 4.2.4. Tiempo de comercialización
- Numeral 4.2.5. Política de clasificación de inmuebles
- Numeral 4.3.3. Aspectos generales de los procedimientos de venta
- Numeral 4.3.4. Oferta pública simple (PUJA)
- Numeral 4.3.6. Oferta pública especial (SUBASTA)

5. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES, Específicamente los numerales:

- Numeral 5.1. Procedimiento para la Oferta Pública Simple (PUJA)
 - Numeral 5.2. Proceso de formalización de ventas
- ✓ Protocolo, PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES PROVENIENTES DE SAE. Versión 14 del 30 de diciembre de 2019, Específicamente los numerales:
- 2.1. Procedimiento para la Recepción y Promoción de los Inmuebles Provenientes de la SAE
 - 2.2. Procedimiento para la Programación de Visitas de Reconocimiento
 - 2.3. Procedimiento para la Programación de Visitas Comerciales
 - 2.4. Procedimiento para la Selección de Ofertas Mediante Oferta Pública Simple
 - 2.5. Procedimiento para la Formalización de Ventas – SAE
 - 2.6. Procedimiento para la Venta mediante Oferta Pública Especial
- Anexo No. 1
Anexo No. 2
Anexo No. 3



4 RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA

Como resultado de la auditoría practicada a la comercialización y venta de los bienes extintos y con enajenación temprana que realizó la Central de Inversiones S.A. en virtud del contrato CM-011 de 2015, suscrito con SAE, durante la vigencia 2019, la Contraloría General de la República considera que la Entidad cumplió los criterios seleccionados sobre la materia auditada, excepto por las deficiencias del Sistema de Control Interno relacionadas en el hallazgo contenido en el presente informe.

RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 1

Evaluar el proceso de venta con enajenación temprana realizado por CISA para los bienes recibidos de la SAE y los procedimientos aprobados para este fin.

De conformidad con la muestra seleccionada, se verificaron los procedimientos para la comercialización y venta de los bienes con enajenación temprana, cuyos resultados que se soportan en los papeles de trabajo, reflejan la trazabilidad de este procedimiento. Por el precio base de venta los inmuebles verificados, la mayoría se realizó por la modalidad de puja.

CISA es el único colector público del Estado Colombiano, tal como lo estableció el documento CONPES 3493 del 8 de octubre de 2007¹ y de conformidad con el artículo 5 de los Estatutos Sociales de CISA su objeto es:

“Gestionar, adquirir, administrar, comercializar, cobrar, recaudar, intermediar, enajenar y arrendar, a cualquier título, toda clase de bienes inmuebles, muebles, acciones, títulos valores, derechos contractuales, fiduciarios, crediticios o litigiosos, incluidos derechos en procesos liquidatarios, cuyos propietarios sean entidades públicas de cualquier orden

¹ denominado Estrategia para la Gestión de Activos Públicos a través de CISA, en su numeral V denominada Propuesta de Política y Estrategia para CISA estableció que “Con objeto de capitalizar la experiencia adquirida durante los últimos siete años por la Central de Inversiones S. A., en materia de administración eficiente de activos improductivos, el Gobierno ha definido una estrategia por medio de la cual se conserve el mecanismo, a través de la transformación de la actual CISA en el colector de activos del Estado”

o rama, organismos autónomos e independientes previstos en la Constitución Política y en la ley, o sociedades con aportes estatales de régimen especial y patrimonios autónomos titulares de activos provenientes de cualquiera de las entidades descritas, así como prestar asesoría técnica y profesional a dichas entidades en el diagnóstico, gestión, valoración, adquisición y/o administración de activos y sobre temas relacionados con el objeto social.”

La Sociedad de Activos Especiales, SAE, en su calidad de administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO-, consideró pertinente celebrar con CISA, un contrato interadministrativo para la comercialización y venta de los bienes puestos a disposición del FRISCO.

Es así, como el 25 de marzo de 2015, la Sociedad de Activos Especiales -SAE- y Central de Inversiones S.A. -CISA-, suscribieron el Contrato Interadministrativo No. CM-011-2015, con el objeto de que CISA, prestara el servicio de comercialización para la venta de los inmuebles a un tercero, si ello resultare posible, los cuales serían incorporados por SAE, mediante actas de inclusión que harían parte del contrato.

El Código de Extinción de Dominio, Ley 1708 de 2014, en su artículo 15 establece:

“La extinción de dominio es una consecuencia patrimonial de actividades ilícitas o que deterioran gravemente la moral social, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado de los bienes a que se refiere esta ley, por sentencia, sin contraprestación ni compensación de naturaleza alguna para el afectado”.

El artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 24 de la Ley 1849 de 2017 define la Enajenación Temprana de Activos, así:

“Prevía autorización del fiscal de conocimiento o del juez de extinción de dominio, según la etapa en que se encuentre la actuación, el administrador del Frisco podrá enajenar tempranamente los bienes con medidas cautelares ya sean muebles sujetos a registro, de género, fungibles, consumibles, perecederos, los semovientes, los que amenacen ruina, pérdida, deterioro medioambiental, o los que sean materia de expropiación por utilidad pública, o servidumbre, o aquellos que de acuerdo con un análisis de costo-beneficio se concluya que su administración o custodia ocasionan perjuicios o gastos desproporcionados (...).”

El proceso de enajenación temprana de activos conlleva los siguientes pasos:

1. El Comité Tripartito compuesto por un representante de Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Ministerio de Justicia, aprueba la enajenación temprana, teniendo en cuenta las causales establecidas por el Gobierno. En dicho Comité, SAE actúa como secretario.
2. La Sociedad de Activos Especiales emite el primer acto a través de la emisión de la Primera Resolución, la cual es notificada a los Jueces y a la Fiscalía que actúan en el proceso.
3. La Sociedad de Activos Especiales aprueba la transmisión de la información concerniente a los inmuebles a través de su Comité Comercial.
4. La Sociedad de Activos Especiales alista los inmuebles a través de una evaluación jurídica, técnica y de avalúo comercial
5. La Sociedad de Activos Especiales transmite los bienes vía Web Service a la Central de Inversiones S.A., aplicando los procedimientos establecidos.
6. La Sociedad de Activos Especiales emite el segundo acto a través de la emisión de la Resolución Definitiva, con la cual se transfiere la propiedad a nombre de la nación - FRISCO. 
7. La Sociedad de Activos Especiales remite la Resolución Definitiva a Instrumentos Públicos para que ésta realice el correspondiente registro en el folio de matrícula.

RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2

Evaluar los procedimientos establecidos para la entrega y recibo de estos bienes.

De conformidad con el análisis realizado a las cláusulas contractuales y a los documentos que forman parte del mismo, que a continuación se citan, se estableció que la entrega y recibo de los bienes objeto del contrato, no se realiza en forma física, sino a través de transmisión digital por la “web service”

debidamente soportada con los correspondientes documentos físicos de cada inmueble. Y que la entrega física de los bienes a los compradores, se realiza por parte de SAE con el acompañamiento de CISA, tal como lo estipula la cláusula décima del contrato.

Sobre la entrega de los bienes para la venta, la cláusula novena del contrato, denominada, “*Entrega Documental*”, establece:

“Con el fin de iniciar el proceso de comercialización y venta de los inmuebles relacionados en las Actas de Inclusión que suscriba SAE esta última entregará a CISA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción de las referidas actas, los documentos de los inmuebles objetos de comercialización y venta:

- 1. Un documento en donde consten los datos generales de cada inmueble como: Área, ubicación, dirección, avalúo, tipo de inmueble, certificación que el inmueble se encuentra saneado, ingresos si los tiene, gastos directos (administración, servicios públicos), estrato, uso, valor de venta según Protocolo, entre otros. Cada acta de inclusión deberá contener esa información.*
- 2. Folio de matrícula inmobiliaria con máximo 60 días de expedición*
- 3. Avalúo comercial con vigencia máxima de 1 año*
- 4. Estudios de títulos de cada uno de los inmuebles*
- 5. Certificación expedida por la autoridad competente donde se señale que los inmuebles no son de uso público, espacio público, declarado como patrimonio arquitectónico, cultural e histórico, y/o declarado como Bien de Interés Cultural, a nivel nacional, departamental o municipal.*

El Otro sí No. 1, suscrito el 23 de junio de 2015 modificó el numeral quinto, así: “*Certificación expedida por la autoridad competente o por la Gerencia Técnica de SAE donde conste que los inmuebles no son de uso público, espacio público, declarado como patrimonio arquitectónico, cultural e histórico, y/o declarado como Bien de Interés Cultural, a nivel nacional, departamental o municipal*”.

- 6. Títulos de propiedad donde se evidencien los linderos generales y especiales de los inmuebles*
- 7. Certificación catastral*
- 8. Datos generales y copia de los contratos de arrendamiento, tales como canon de arrendamiento, duración del contrato, estado jurídico y/o paz y salvo”.*

En el mismo sentido, la cláusula segunda, que define el objeto del contrato, establece que los inmuebles serán incorporados por SAE mediante actas de inclusión, tal como a continuación se lee:

“CISA prestará el servicio de comercialización para la venta de los inmuebles a un tercero, si ello resulta posible, los cuales serán incorporados por SAE mediante actas de inclusión que harán parte del presente contrato”.

El Protocolo de la Comercialización de Inmuebles celebrado entre CISA y SAE, en relación con el objetivo que nos ocupa, determina lo siguiente:

“El proceso de comercialización de bienes inmuebles del mencionado contrato inicia con la entrega o carga de la información y los documentos de los bienes por parte de SAE, y termina con la entrega física de los mismos a los compradores, entrega que estará a cargo de CISA con el acompañamiento de SAE en caso de ser necesario, pasando por la entrega documental del archivo del proceso a SAE y el pago de la comisión a CISA”.

Cargue de datos y documentos:

“SAE propenderá por realizar el cargue y la actualización de la información y documentos de los inmuebles que entren en el proceso de comercialización a través del Web Service, (...).



Cualquier inconsistencia en la información de los inmuebles enviada mediante Web Service generará un rechazo de los mismos y SAE deberá subsanar las inconsistencias y enviar nuevamente el inmueble.

Cada vez que ocurra un hecho que modifique los datos o los documentos de los inmuebles y estos no se encuentren adjudicados, o el cambio no afecte la comercialización del bien, la Gerencia Comercial de SAE debe informar por escrito o por correo electrónico, al momento de conocer el hecho a la Gerencia de Inmuebles y otros activos en CISA”.

Actas de Inclusión:

“Una vez cargada la información y la documentación de las unidades inmobiliarias dentro de grupos denominados actas de inclusión, CISA procede con la verificación y aprobación de cada unidad (...).

En caso de presentarse rechazo por falta de algún documento o información y el acta de inclusión se encuentre cerrada, el inmueble deberá incluirse en otra Acta. El sistema guardará la trazabilidad de cada uno de los traslados de inmuebles dentro de las Actas”.

La cláusula primera del contrato interadministrativo CM-011-2015, define entre otros:

Inmueble para Comercialización y Venta:

“Corresponde a los inmuebles de propiedad del FRISCO administrados por SAE, que serán relacionados a CISA mediante Actas de Inclusión y que son aptos para iniciar el proceso de comercialización y venta. Las actas de inclusión harán parte integral del presente contrato”.

Actas de Inclusión:

“Se refiere a los documentos a través de los cuales SAE incorporará al proceso de comercialización y venta objeto del contrato, los inmuebles disponibles para su comercialización y venta y que se encuentren aptos para su comercialización”.

La cláusula tercera, Actividades de Comercialización y Venta; literal A, Actividades de Comercialización, numeral 1, establece:



“Comercialización a través de la página web de CISA: CISA publicará todos los inmuebles en su página web de información de los inmuebles objetos del presente contrato, indicando: la descripción de los bienes a vender, el precio mínimo de venta, la ubicación de los bienes, los requisitos y condiciones que deben reunir los interesados en la venta. Para el efecto, SAE entregará a CISA las respectivas actas de inclusión que se vayan conformando en la medida que se cuente con inmuebles aptos para enajenar. La información requerida será suministrada por SAE en un archivo que cumpla las especificaciones técnicas definidas en el protocolo.

CISA no responderá por la información que se encuentre contenida en la página web de SAE y de CISA, y SAE se declara totalmente responsable de la actualización de la información relacionada con el estado jurídico, técnico y administrativo actual de los inmuebles, deudas, avalúo catastral y demás datos que ésta consigne.

La publicación en la página web de CISA será tomada de la información suministrada por SAE.

Las fotos que serán objeto de publicación en la página web de CISA, serán entregadas directamente por SAE. Sin embargo, en el momento de las visitas que realice CISA a los inmuebles objeto del presente contrato y/o de las actas de inclusión, podrá tomar fotografías digitales, si lo considera pertinente, y publicarlas en la página web de CISA.

Si por circunstancias ajenas a CISA la página web de CISA sufriera interrupción en su funcionamiento, dicha situación no será considerada por SAE como incumplimiento de las obligaciones por parte de CISA y/o causal de terminación del presente contrato. Para el evento en que dicha interrupción sea total, CISA deberá dar aviso inmediato a SAE”.

La misma cláusula tercera, ya referida, en el—literal A, Actividades de Comercialización, numeral 6, estipula:

“Exhibición de los inmuebles: Para el desarrollo de esta actividad, CISA deberá informar a SAE la hora, fecha y personal de CISA que se desplazará al inmueble objeto de comercialización y venta.

SAE se compromete con CISA a facilitar el acceso a los inmuebles objeto del presente contrato, cuando producto de la gestión comercial adelantada por CISA sea necesario la exhibición o reconocimiento físico del inmueble por parte de los interesados.

Para el efecto, SAE deberá contar con los recursos necesarios que permita la exhibición del inmueble en la fecha y hora programada, incluido los fines de semanas.

La programación de las visitas se coordinará de manera descentralizada directamente con cada uno de los gerentes de las sucursales de CISA y los gerentes regionales de SAE, del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de comercialización y venta”.

La cláusula décima del contrato interadministrativo CM-011-2015 señala la entrega física de los Inmuebles:

“La entrega de los inmuebles a favor de los compradores se efectuará por parte de SAE, con el acompañamiento de CISA, de conformidad con los términos establecidos en el Protocolo”.

La cláusula décima tercera del contrato interadministrativo CM-011-2015 dispone la Indemnidad:

“(...) CISA no asume responsabilidad alguna por los inmuebles que SAE certifique mediante el presente contrato y las actas de inclusión que suscriba SAE y no se encuentren aptos para enajenar previo a la escrituración, en tal caso dichos inmuebles serán excluidos inmediatamente de la comercialización y venta objeto del presente contrato y/o de las actas de inclusión. (...)”.

RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3

Evaluar el proceso de entrega de los recursos generados por la comercialización de los bienes de la SAE.

Analizado el contrato, junto con los demás documentos que hacen parte del mismo, se estableció que el producto de la venta de los inmuebles provenientes de SAE y que CISA comercializa y vende, el comprador, debe consignarlo directamente a SAE, tal como expresamente lo dispone el anexo cuatro del protocolo que a continuación se cita:

El Formato de Oferta Comercial para compra de inmueble administrado por la Sociedad de Activos Especiales –SAE S.A.S., en calidad de administrador del FRISCO o en modalidad de enajenación temprana Ley 1708 de 2014 modificada por la Ley 1849 de 2017, en su numeral 3.27., establece:

“Los pagos deberán hacerse únicamente a nombre de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., en las cuentas según corresponda. Una vez consignado el valor a pagar, deberá presentarse la consignación original con el sello o timbre de recibo por parte del banco. En ningún caso el inmobiliario, funcionario de CISA o de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., están autorizados para recibir dineros del cliente”.

En igual sentido, la cláusula tercera del contrato, en el literal B, numeral 4° establece como una de las actividades de venta:

“Expedir el cupón de pago correspondiente, conforme a lo establecido en el Protocolo.

Para la expedición por parte de CISA de los cupones de pago, SAE se obliga a entregar previamente a CISA usuario y clave que permita ejecutar dicha actividad.”

En la revisión de la trazabilidad de los inmuebles vendidos seleccionados en la muestra, se verificaron los pagos realizados por los compradores, a través de las consignaciones bancarias.

Así mismo, el Otrosí No. 7 suscrito el 14 de abril de 2020, en su cláusula sexta, denominada Remuneración por la Comercialización y Venta de Inmuebles, establece que “(...) una vez CISA informe a SAE sobre el cumplimiento del pago total de la venta, ésta tendrá cinco (5) días para que le certifique a CISA el ingreso de los dineros en sus cuentas. (...)”

Por otra parte, resulta oportuno citar el marco legal que hace alusión al destino de los recursos provenientes de la venta de los bienes puestos a disposición del FRISCO:

❖ **Leyes 1708 de 2014 y 1849 de 2017**

El artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 Modificado por el artículo 22 de la Ley 1849 de 2017 establece las destinaciones específicas de los bienes y recursos a los que se les declare la extinción de dominio, los cuales serán destinados así:



- “en un veinticinco por ciento (25%) a la Rama Judicial,
- en un veinticinco por ciento (25%) a la Fiscalía General de la Nación,
- en un diez por ciento (10%) a la Policía Judicial de la Policía Nacional para el fortalecimiento de su función investigativa y
- el cuarenta por ciento (40%) restante para el Gobierno nacional, quien reglamentará la distribución de este último porcentaje, destinando una parte a infraestructura penitenciaria y carcelaria.”

❖ **El Decreto 1787 de Noviembre 2 de 2017**, en su artículo primero, distribuye el 40% para el Gobierno Nacional, así:

- Un cinco por ciento (5%) para la infraestructura penitenciaria y carcelaria
- Un quince por ciento (15%) para sufragar los gastos requeridos para la recepción, administración, saneamiento, alistamiento, sostenimiento y disposición de los bienes inventariados por las FARC EP (...)

- Un veinte por ciento (20%) será destinado a los programas especiales que el Gobierno determine.

RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 4

Evaluar y verificar los mecanismos de control implementados y aplicados para el control de estos bienes.

Como resultado de la evaluación de los mecanismos de control para la comercialización de estos bienes se detectó el hallazgo que a continuación se señala, el cual surge como resultado del análisis de la respuesta que emitió la entidad a las observaciones números 5 y 6 comunicadas en su oportunidad.

HALLAZGO ÚNICO. Exclusión de Comercialización por Vencimiento de Avalúo y Consistencia de Informes Mensuales

Marco legal y normativo:

- **Contrato CM -011 DE 2015**

Contrato Interadministrativo de Comercialización y Venta de Inmuebles CM. 011 del 25 de marzo de 2015 celebrado entre la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE y Central de Inversiones S.A. - CISA.

“CLÁUSULA TERCERA. - ACTIVIDADES DE COMERCIALIZACIÓN Y VENTA: *Las actividades de comercialización y formalización de ventas que CISA adelantará, con el fin de lograr la enajenación de los activos inmobiliarios a favor de terceros, podrán ser las siguientes:*

A.- ACTIVIDADES DE COMERCIALIZACIÓN:

...

11. Presentar un informe mensual que contenga las actividades desarrolladas por CISA, de acuerdo con el formato diseñado por las partes.”

“DÉCIMA PRIMERA. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES: *Las partes se comprometen a cumplir todas las obligaciones que se desprenden del presente contrato interadministrativo, así como todas aquellas inherentes o necesarias para su cumplimiento, especialmente a:*

A. OBLIGACIONES GENERALES DE CISA:

4. Presentar informes conforme al Protocolo del presente contrato, respecto a los inmuebles objeto de venta, y el resultado obtenido en la comercialización de los bienes”.

- **PROTOCOLO CISA – SAE**

Contrato interadministrativo No. CM- 011-2015, Anexo 10 Versión 3 del 27 de julio de 2020.

“...PROTOCOLO COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES //Será responsabilidad de CISA:

1. Suministrar un informe mensual detallado sobre los inmuebles que se encuentran dentro del proceso de comercialización o cuando SAE lo solicite. (...)

4. Mantener actualizada la documentación o datos de los inmuebles publicados...”.

- **Circular Normativa 69**

Política y Procedimiento para la Comercialización de Activos Inmuebles Versión 88 del 14 de junio de 2019:



“...4. POLÍTICAS DE OPERACIÓN // CAPITULO I//4.1 Disposiciones Generales

*4.1.1. Generalidades Específicas de las Circulares Normativas
...Observancia de los Principios*

Las Actividades que se adelanten para la comercialización y venta de activos inmuebles se realizarán con observancia de los principios constitucionales de ... eficacia, ... celeridad, ...”.

“... 4.2.2. Consideraciones administrativas Del Inmueble

Que el inmueble cuente con avalúo conforme a las políticas de CISA y que el mismo se encuentre vigente al momento de la presentación de la oferta y activación de la puja...”.

- **Ley 87 del 29 de noviembre de 1993** *“Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones”*.

“Artículo 2º. Objetivos del sistema de Control Interno. Atendiendo los principios constitucionales que debe caracterizar la administración pública, ...

d. Garantizar la correcta evaluación y seguimiento de la gestión organizacional;

e. Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros; ...”.

Revisados los informes mensuales (vigencia 2019) presentados por CISA a SAE en los cuales se consignan las actividades de comercialización y venta de inmuebles extintos y con enajenación temprana, desarrolladas por CISA en virtud del contrato mencionado, se observa:

❖ **Exclusión tardía de avalúos vencidos**

Que si bien es cierto, en ellos se registran los inmuebles que “salen de comercialización por vencimiento de avalúo”, también lo es, que las fechas de los vencimientos de avalúo, superan, en su gran mayoría, un año de vencimiento, sin que se conozca no solo el nuevo avalúo o actualización del mismo, sino las causas de la exclusión tardía de los inmuebles que se encuentran en esa categoría, impidiendo que se permita promover su comercialización, tal como ocurre con los inmuebles que se relacionan en los informes que a continuación se detallan, correspondientes al último trimestre de 2019 (octubre, noviembre y diciembre) de los cuales, se toman a manera de ejemplo, entre otros, los siguientes:

- **En el Informe del 31 de octubre** se consigna que salieron de comercialización 611 inmuebles por vencimiento de avalúo:

Avalúos de 2017. Número de ID CISA

159 29/01/2017; 344 25/04/2017 y 238 17/06/2017;

Avalúos 2018. Número de ID CISA

522 23/03/2018; 504 22/05/2018; 517 24/05/2018; 58 del 27/07/2018; 59 del 27/07/2018; 60 del 27/07/2018; 61 del 27/07/2018; 62 del 27/07/2018 y 63 del 27/07/2018.

Avalúos 2019. Número de ID CISA

585 del 25/01/2019; 241 del 15/02/2019; 617 del 15/02/2019; 439 del 18/02/2019; 440 del 22/02/2019; 499 del 23/02/2019; 717 del 23/02/2019; 336 del 24/02/2019; 54 del 26/02/2019; 90 del 26/02/2019; 99 del 26/02/2019; 146 del 26/02/2019; 6 del 28/02/2019 y 7 del 28/02/201. (...)

- **En el Informe del 30 de noviembre** se consigna que salieron de comercialización 687 inmuebles por vencimiento de avalúo:

Avalúos de 2017. Número de ID CISA
159 del 29/01/2017 y 238 del 17/06/2017

Avalúos de 2018. Número de ID CISA
522 del 23/03/2018; 504 del 22/05/2018; 517 del 24/05/2018; 557 del 22/06/2018; 143 del 01/11/2018 y 547 del 14/11/2018

- **En el Informe del 31 de diciembre** se consigna que salieron de comercialización 470 inmuebles por vencimiento de avalúo:

Avalúos de 2019. Número de ID CISA
1816 del 01/12/2019. (...)

❖ **Exclusión temprana de avalúos**

Con fundamento en el mismo análisis, esto es, la fecha de vencimiento de los avalúos que originan la exclusión de los inmuebles para la comercialización, contrario a lo ocurrido con la sustracción tardía ya mencionada, se observa, una exclusión temprana, toda vez que salieron del comercio inmuebles cuyo avalúo no se había vencido, tal como se refleja a continuación:

- **En el Informe del 30 de noviembre** se consigna que salieron de comercialización 687 inmuebles por vencimiento de avalúo. Sin embargo, en él se relacionan inmuebles que salen de comercialización cuyo avalúo aún no se encuentra vencido. Se trata de inmuebles, cuyos avalúos vencerían en el año 2020, tal como a continuación se evidencia:

Avalúos de 2020. Número de ID CISA

Los inmuebles que se encuentran en esta situación se registran a partir de la página 13 y terminan en la página 20, del mencionado informe. Como resultado del conteo de estos, se tiene, que se trata de 312 inmuebles que se excluyeron del comercio, desde el mes de noviembre

de 2019, a pesar de que sus avalúos no se encontraban vencidos, incluso tenían vigencia de un año (contado desde el mes de noviembre de 2019 cuando se excluyeron del comercio) impidiendo que se permitiera promover su comercialización.

Los registros que nos ocupan inician en la página 13, con el inmueble identificado con el número ID CISA 487 del 04/02/2020 y terminan con el: ID CISA 1368 cuyo avalúo vencerá el 08 de noviembre de 2020.

- **En el Informe del 31 de diciembre** se consigna que salieron de comercialización 470 inmuebles por vencimiento de avalúo. Sin embargo, en él se relacionan inmuebles que salen de comercialización cuyo avalúo aún no se encuentra vencido. Se trata de inmuebles, cuyos avalúos vencerían en el año 2020.

Respecto de este informe del mes de diciembre de 2020, además cabe anotar que, inicia la relación de los bienes que excluye por avalúos vencidos, con el ID CISA 1816 que venció el 01/12/2019, lo que indica que ya se habían excluido todos los inmuebles que tenían avalúos históricos de 2017, 2018 y primeros 11 meses de 2019 toda vez que no se reflejan en este informe los inmuebles ID 2111 CISA con fecha de finalización de avalúo del 28 de noviembre de 2019 hacia atrás, pero por el contrario, sí incluyeron para sustraer de comercialización, los inmuebles, cuyos avalúos se vencían en el primer trimestre del 2020, es decir, se excluyeron aunque sus avalúos aún estaban vigentes. 

De conformidad con lo expuesto, se observa que, a la fecha de la revisión del contenido de los informes mensuales elaborados por CISA a SAE durante la vigencia de 2019, en desarrollo del contrato mencionado, se evidencia que en unos casos se excluyen tardíamente del comercio inmuebles por vencimiento del avalúo y en otros casos, se excluyen anticipadamente a su vencimiento.

En atención a que se fusionaron las observaciones números 5 y 6, revisados los informes mensuales correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2019 y cotejados con la información suministrada por CISA (el 21 de septiembre de 2020 en respuesta al oficio N° 6), específicamente con el documento que se anexa como respuesta al numeral cuarto, que se titula: *“bienes de difícil comercialización y venta, y las posibles causas por las cuales se encuentran en esa situación”*, el cual contiene el detalle por sucursal con las observaciones correspondientes a las situaciones que se consideran no han permitido su movilización; se observa que los inmuebles que a

continuación se señalan, relacionados en el cuadro Excel de la mencionada respuesta, no se encuentran relacionados en el informe de diciembre de 2019 y sin embargo, continúan en estado “**no disponible**” en la relación entregada por CISA en el referido anexo denominado: “**inmuebles difícil comercialización**”.

Los inmuebles que se encuentran en esta situación son los siguientes:

- **En el informe del 31 de octubre de 2019**

ID CISA 58 del 27/07/2018; 59 del 27/07/2018; 60 del 27/07/2018; 61 del 27/07/2018; 62 del 27/07/2018 y 63 del 27/07/2018.

- **En el Informe del 30 de noviembre de 2019**

ID CISA 238 del 17/06/2017; 522 del 23/03/2018; 504 del 22/05/2018 y 517 del 24/05/2018.

Las anteriores situaciones evidencian debilidades en la gestión y seguimiento, reflejando deficiencias en el sistema de control de la ejecución del contrato.

Respecto de las observaciones 5 y 6, que dieron lugar al pre citado hallazgo, la Entidad frente a cada una, manifestó lo siguiente:

- **Respuesta a la observación No.5:**



“...Efectivamente para el mes de octubre se encontraban vencidos los avalúos de 611 inmuebles. Sin embargo, se debe advertir que CISA previo a su vencimiento, con tres o más meses de antelación, notifica a la SAE los inmuebles cuyo avalúo está próximo a vencer,

En el Informe del 30 de noviembre se consigna que salieron de comercialización 687 inmuebles por vencimiento de avalúo:

Efectivamente para el mes de noviembre se encontraban vencidos los avalúos de 687 inmuebles. Sin embargo, CISA previo a su vencimiento, con tres o más meses de antelación, notifica a la SAE los inmuebles cuyo avalúo están próximo a vencer,

Puntualmente frente a este informe del mes de diciembre, por un error involuntario de CISA, fueron relacionados los inmuebles cuyos avalúos

estaban próximos a vencer, reflejando una cifra que no corresponde, siendo la correcta 690 inmuebles sin avalúo ...

Ahora bien, en ese mismo sentido, cabe aclarar que frente a la afirmación de “contrario a lo ocurrido con la sustracción tardía ya mencionada, se observa, una exclusión temprana, toda vez que salieron del comercio inmuebles cuyo avalúo no se había vencido”, es importante precisar que si bien es cierto el informe fue realizado con base en la información arrojada por el sistema, para esos mismos días y después de generado dicho informe, la SAE transmitió la actualización de un grupo de avalúos.

Por lo anterior, se evidencia como si éstos se encontraran actualizados, cuando realmente estaban surtiendo al interior de CISA el proceso de recepción de los físicos en PDF y verificaciones pertinentes.

Frente a la observación, “los inmuebles sin avalúo son excluidos de forma tardía” es de anotar que la No disponibilidad de los bienes por causa del avalúo vencido, se realiza de manera automática por el sistema, una vez éste válida que la fecha del avalúo está vencida (mayor a un año), deja el inmueble en condición de No disponible, ...

En relación con lo establecido en la Circular Normativa 069, como consideraciones administrativas del inmueble, en el sentido que se debe contar con un avalúo vigente, puntualmente para los inmuebles provenientes de la SAE, la responsabilidad en la actualización de los mismos es directamente de dicha Entidad, luego esto no corresponde a un aspecto que sea imputable a CISA, situación que en todo caso hace que el inmueble cuyo avalúo haya vencido deje de ser comercializado mientras aquel se actualiza.

De otro lado y en relación con las responsabilidades establecidas para CISA en el Protocolo en su numeral 4.1.1.1 para Venta de Inmuebles provenientes de la SAE respecto a mantener actualizada la documentación o datos de los inmuebles publicados, nuestra labor está circunscrita al cargue y revisión de la información remitida por SAE, luego en los casos en que dicha actualización no la efectúe la SAE, CISA no puede ejecutar acciones diferentes a notificar de manera preventiva y realizar los seguimientos permanentes a la SAE, solicitando la consecución de la información correspondiente tendiente a su respectiva actualización

Finalmente, debido a que en efecto se han presentado situaciones en las cuales los avalúos superaban un año después de su vencimiento, sin que

se pudiera contar con la actualización del mismo, CISA ha convocado a la SAE a mesas de trabajo para establecer mecanismos que permitan contar de forma mucho más rápida con la actualización de los avalúos, en virtud de lo cual SAE al interior ha establecido protocolos y controles que han permitido mejorar los tiempos en su actualización ...”.

- **Respuesta a la observación No.6**

“...En relación con esta observación, es necesario aclarar que efectivamente y por el error detallado en la observación No. 5, en el informe de diciembre de 2019, no se incluyeron los inmuebles que detallan en esta observación y que se encontraban como no disponibles en la Base de difícil comercialización. Sin embargo, es de aclarar que estos bienes que indican efectivamente estaban en estado No disponible ...”.

Del análisis realizado a cada una de las respuestas, se transcribe lo siguiente:

- **Análisis de Respuesta a la observación No. 5**

La respuesta formulada por la entidad no desvirtúa lo observado por el Ente de Control, por cuanto si bien es cierto, se manifiesta que en lo relacionado con los inmuebles sin avalúo y que son excluidos en forma tardía (mayor a un año), la no disponibilidad de estos por avalúo vencido se efectúa de manera automática por el sistema, también lo es que la demora en dicha actualización impide iniciar nuevamente su comercialización y venta. 

Igualmente, la Entidad expresa que, en el informe del mes de diciembre de 2019, “... por un error involuntario de CISA, fueron relacionados los inmuebles cuyos avalúos estaban próximos a vencer, reflejando una cifra que no corresponde, siendo la correcta 690 inmuebles sin avalúo ...”. Pero no se hace alusión al informe del mes de noviembre de 2019 en donde se presentó la misma situación, es decir, se registraron inmuebles que salen de comercialización, sin que sus avalúos estuvieran vencidos, según la información allí registrada con vencimiento en la vigencia 2020 la cual inicia con el número ID CISA 487 del 04 de febrero de 2020 y termina con el ID CISA 1368 del 08 de noviembre de 2020.

Por último, es importante resaltar la aclaración efectuada por la Central de Inversiones – CISA S.A., en relación con la aseveración que hace parte de la observación: “... “contrario a lo ocurrido con la sustracción tardía ya mencionada, se observa, una exclusión temprana, toda vez que salieron del comercio inmuebles cuyo avalúo no se había vencido”, es importante

precisar que si bien es cierto el informe fue realizado con base en la información arrojada por el sistema, para esos mismos días y después de generado dicho informe, la SAE transmitió la actualización de un grupo de avalúos.

Por lo anterior, se evidencia como si éstos se encontraran actualizados, cuando realmente estaban surtiendo al interior de CISA el proceso de recepción de los físicos en PDF y verificaciones pertinentes ...”.

La observación se mantiene, se eleva a hallazgo, en razón a que lo que se consigna en los informes debe corresponder con la realidad, se evidencia la ausencia de controles específicamente en el registro de los bienes que se excluyen con ocasión del vencimiento de los avalúos, de manera tardía o anticipada, lo que puede afectar la toma de decisiones.

- **Análisis de Respuesta a la observación No. 6**

Se mantiene la observación como hallazgo, en virtud de que la respuesta dada por la entidad no desvirtúa lo observado, por cuanto se evidencian debilidades en los registros efectuados en los informes mensuales rendidos por la Central de Inversiones - CISA S.A a la Sociedad de Activos Especiales – SAE, que hacen parte del seguimiento y control a la ejecución del contrato, que le permitan en un momento dado a las entidades involucradas una oportuna y adecuada toma de decisiones con base en la información allí plasmada.



Por guardar relación los hechos detectados en las observaciones 5 y 6, tal como se consignó en el hallazgo y por haberse generado la condición por similar circunstancia, tal como lo afirma la entidad: “error involuntario” se fusiona en un solo hallazgo lo relacionado con los informes y la concordancia de su contenido, por la posible incidencia en la toma de decisiones, ya que el contenido de los mismos debe ser consistente, para la toma de decisiones con base en información veraz y confiable.

RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 5

Evaluar el estado (si están abandonados, desocupados u ocupados) de los Bienes entregados por la SAE a CISA y verificar si están generando productividad que garantice como mínimo su condición habitable o de conservación.

De conformidad con el análisis realizado a las cláusulas contractuales y a los documentos que forman parte del mismo, que a continuación se citan, se estableció que la entrega y recibo de los bienes objeto del contrato, no se realiza en forma física, sino a través de transmisión digital. Es por esta razón, que en virtud del contrato CISA no custodia ni administra ningún inmueble.

A título de información, sobre lo analizado, se evidenció lo siguiente para la vigencia 2019:

El parágrafo primero de la cláusula segunda del contrato interadministrativo CM-011-2015 establece:

“La comercialización y venta que realizará CISA recae sobre los bienes inmuebles urbanos ubicados a nivel nacional, los cuales hacen parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, FRISCO, con sentencia judicial de extinción de dominio ejecutoriada o con medida cautelar decretada en proceso de extinción de dominio y/o conexos”.

El parágrafo tercero de la cláusula segunda del contrato interadministrativo CM-011-2015 dispone:

“El alcance del presente contrato de comercialización y venta, se establece de acuerdo con la oferta presentada y aceptada por SAE, en las actividades y exclusiones detalladas para la prestación del servicio, y se limita a la intermediación comercial para la enajenación de inmuebles de propiedad de FRISCO administrados por SAE”.

La cláusula Décima Tercera, Indemnidad, señala:

“CISA no se hace responsable por las condiciones físicas o de ocupación que pudiera presentar el inmueble al momento de la entrega de la SAE al comprador, así como tampoco respecto a las diferencias de la información relacionada en los contratos que instrumentan la compra, ni con respecto a la realidad del inmueble al momento de su entrega; por lo tanto, CISA no garantiza la conformidad del tercero comprador en relación con la entrega del inmueble”.

(...)

Si al momento de registrarse las escrituras públicas de alguno de los inmuebles comercializables según las estipulaciones de este contrato,

fuese devuelta por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en razón a las facultades que posee SAE para transferir el dominio al comprador, será del resorte de esta última ejercer las acciones legales y/o administrativas, tendientes a subsanar el impedimento y/o nota devolutiva, eximiendo de responsabilidad a CISA por los resultados de su intervención. En el evento que la nota devolutiva refiera a cualquier otra causal, corresponderá igualmente a SAE ejercer administrativa y/o jurídicamente las acciones necesarias tendientes a subsanar tal situación, así como propender por el registro de la transferencia pretendida.

En el evento que sobre el bien inmueble objeto de venta recaiga algún contrato de arrendamiento, comodato, usufructo, entre otros, SAE realizará la cesión respectiva del contrato a favor del comprador, respetando los términos y condiciones pactadas con el arrendatario, comodatario, usufructuario u otro, así como las demás normas que le apliquen sobre la materia”.

El Formato de Oferta Comercial para compra de inmueble administrado por la Sociedad de Activos Especiales –SAE S.A.S., en calidad de administrador del FRISCO o en modalidad de enajenación temprana Ley 1708 de 2014 modificada por la Ley 1849 de 2017, en su numeral 3.23., estipula:

“La entrega física del inmueble se efectuará directamente POR LA SOCIEDAD DE ACIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., EN CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FRISCO, dentro del tiempo convenido en la escritura pública de compraventa y una vez el comprador presente el folio de matrícula inmobiliaria donde aparezca registrada la venta y el inmueble esté totalmente cancelado. Igualmente sucede para los inmuebles cancelados con recursos de créditos hipotecarios o subsidios, los cuales se entregarán conforme a lo pactado en la promesa”.

Mediante Otrosí No. 3 del 24 de marzo de 2017, se adicionó el numeral 12 al literal A “Actividades de Comercialización” de la cláusula tercera “Actividades de comercialización y venta” del contrato interadministrativo CM-011-2015 agregando la actividad correspondiente a la custodia de llaves.

Como se lee, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. transmite los bienes para comercialización y venta a través de las Actas de Inclusión, la Central de Inversiones S.A., verifica la información de los bienes a fin de aceptarlos en la transmisión y como producto de este tamizaje, rechaza aquellos que no reúnen los requisitos para su comercialización y venta, y los que acepta los clasifica por estado, entre otros:

En Venta

- ✓ Difícil comercialización
- ✓ Problemática social
- Retirados
- No disponibles
- Vendidos:
 - ✓ Aprobados
 - ✓ Prometidos
 - ✓ Escriturados
 - ✓ Registrados

RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 6

Analizar y comparar los recursos generados por la comercialización de los bienes extintos y con enajenación temprana respecto del pago del valor de la comisión de éxito y demás gastos de comercialización desde el inicio de la ejecución del contrato, marzo de 2015 hasta junio de 2020.

Los bienes con extinción de dominio y con enajenación temprana transmitidos por la Sociedad de Activos Especiales a través del Web Service a la Central de Inversiones S.A., son vendidos a través de dos mecanismos:

- Puja, modalidad utilizada para la venta de inmuebles cuyo valor sea menor o igual a 10.000 SMMLV
- Subasta, modalidad utilizada para la venta de inmuebles cuyo valor sea mayor a 10.000 SMMLV

El contrato interadministrativo en su cláusula sexta precisa la remuneración que SAE reconocerá y pagará a CISA por la comercialización y venta de los inmuebles objeto del contrato denominada Comisión de Éxito, fijada en el 3,2% más IVA, que se liquidará sobre el precio de venta del respectivo inmueble y será pagada directamente por SAE a CISA con posterioridad a la suscripción de la escritura pública de compraventa, dentro de los quince días hábiles siguientes.

El Otrosí No. 1 del 23 de junio de 2015 en su cláusula tercera, modifica la cláusula sexta del contrato interadministrativo No. CM-011-2015 de comercialización y venta de inmuebles, la cual quedará así:

“(...) La comisión de éxito será cancelada por SAE a CISA con posterioridad al registro de la escritura pública de compraventa en la Oficina de Instrumentos Públicos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, (...)”.

El Otrosí No. 5 del 22 de marzo de 2019 en su cláusula segunda, modifica la cláusula sexta del contrato interadministrativo No. CM-011-2015,

*“en el sentido de establecer que la Comisión de Éxito que **SAE** pagará directamente a **CISA** corresponderá al TRES POR CIENTO (3%) más IVA, liquidada sobre el precio de venta del respectivo inmueble. Dicho porcentaje aplicará para los inmuebles asignados o que se asignarán a CISA para su respectiva comercialización”.*

El Otrosí No. 7 del 14 de abril de 2020 en su cláusula primera, modifica la cláusula sexta del contrato interadministrativo No. CM-011-2015, así:

“(...) SAE pagará a CISA una comisión de éxito del TRES POR CIENTO (3,0%) más IVA, la cual se liquidará sobre el precio de venta del respectivo inmueble y será pagada directamente por SAE a CISA. Dicho porcentaje aplicará para los inmuebles ya asignados o que se asignaren a CISA para su respectiva comercialización.

La comisión de éxito será cancelada por SAE a CISA una vez el cliente comprador haya pagado la totalidad del precio del inmueble enajenado. Esta condición aplicará para inmuebles ya asignados a CISA y cuyo precio de venta haya sido pagado en su totalidad por el comprador y aún no se haya pagado la comisión a la firma del presente Otrosí como para los inmuebles que sean asignados con posterioridad la suscripción de este documento”.

Una vez CISA informa a SAE sobre el cumplimiento del pago total de la venta, ésta tiene cinco (5) días para certificar a CISA el ingreso de los dineros en sus cuentas y cuando se cuenta con dicha certificación, CISA procede a realizar una factura semanal, la cual lleva liquidado entre otros, el impuesto a las ventas, cuyo valor es recaudado por CISA y pagado por ésta a la DIAN.

La Central de Inversiones S.A. dentro del giro ordinario de sus negocios cuenta con contratos para la comercialización de sus bienes objeto de venta, dentro de los cuales también se mercantilizan los inmuebles transmitidos por SAE, es decir, es un gasto asumido por CISA que no es prorrateado para cada uno de los bienes que vende CISA y por ende no cargado a SAE.

El Formato de Oferta Comercial para compra de inmueble administrado por la Sociedad de Activos Especiales –SAE S.A.S., en calidad de administrador del FRISCO o en modalidad de enajenación temprana Ley 1708 de 2014 modificada por la Ley 1849 de 2017, manifiesta:

- En su numeral 3.10., establece *“Una vez revisadas las ofertas debidamente diligenciadas y habilitadas, luego que el sistema establezca el orden de elegibilidad, CISA iniciará la evaluación de las mismas”*.
- En su numeral 3.12., establece *“Las ofertas serán evaluadas conforme a las políticas y procedimientos de CISA”*.
- En su numeral 3.17., establece *“La oferta se contestará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se celebre el Comité en el cual se decide definitivamente sobre la misma. No obstante, CISA se reserva el derecho de ampliar estos plazos, lo cual desde ya acepta EL OFERENTE”*.

El contrato interadministrativo CM-011-2015, cláusula décima primera, literal B, numeral 3, Obligaciones Generales de SAE, consagra:

“Entregar a CISA copia del avalúo comercial de cada uno de los inmuebles objeto del presente contrato. En el evento que el inmueble no logre ser vendido por CISA durante la vigencia del avalúo, SAE realizará la actualización del mismo, para efectos de continuar con su comercialización”.



A continuación se relaciona por vigencias, el resumen de las cantidades de bienes vendidos (por modalidades) con su respectivo valor y, los valores recibidos por comisión de éxito y otros gastos, desde el inicio de la ejecución del contrato hasta el primer semestre del año 2020, clasificado en bienes extintos y con enajenación temprana, así:

- **Bienes Extintos**

Comercializados y Vendidos

Durante la vigencia 2015 de los bienes extintos transmitidos por SAE a través de Web Service a la Central de Inversiones S.A., ésta vendió veinticinco (25) bienes por valor de \$9.917.251.500. La comisión de éxito correspondió a \$47.391.488 sobre los cuatro (04) bienes efectivamente escriturados.

La siguiente tabla resume el estado de los inmuebles al cierre de la vigencia.

TABLA No. 2

BIENES EXTINTOS - VIGENCIA 2015											
ESTADO	CANTIDAD	VENTA MODALIDAD PUJA		VENTA MODALIDAD SUBASTA		COMISION DE ÉXITO		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR CISA		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR SAE	
		CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	Número de Inmuebles	VALOR (antes de IVA)	CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
APROBADO	25	25	\$ 9.917.251.500	0	\$ -	4	\$ 47.391.488		\$ -	GASTOS DE PUBLICIDAD	\$ -
PROMETIDO	25	25	\$ 9.917.251.500	0	\$ -						
ESCRITURADO	18	18	\$ 5.698.444.000	0	\$ -						
ESCRITURADO/REGISTRADO	11	11	\$ 2.473.143.000	0	\$ -						
FUENTE: CISA											

De los bienes transmitidos por SAE a través del Web Service a la Central de Inversiones S.A., ésta vendió ochenta (80) bienes extintos por \$22.379.221.887 durante la vigencia 2016. La comisión de éxito ascendió a \$575.550.683 liquidada sobre sesenta y cuatro (64) bienes y se asumieron otros gastos autorizados por SAE por valor de \$64.022.824. La siguiente tabla resume el estado de los inmuebles al cierre de la vigencia:

TABLA No. 3

BIENES EXTINTOS - VIGENCIA 2016											
ESTADO	CANTIDAD	VENTA MODALIDAD PUJA		VENTA MODALIDAD SUBASTA		COMISION DE ÉXITO		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR CISA		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR SAE	
		CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	Número de Inmuebles	VALOR (antes de IVA)	CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
APROBADO	80	80	\$ 22.379.221.887	0	\$ -	64	\$ 575.550.683		\$ -	GASTOS DE PUBLICIDAD	\$ 64.022.824
PROMETIDO	80	80	\$ 22.379.221.887	0	\$ -						
ESCRITURADO	77	77	\$ 20.521.241.147	0	\$ -						
ESCRITURADO/REGISTRADO	68	68	\$ 19.320.143.947	0	\$ -						
FUENTE: CISA											

De los bienes transmitidos por SAE a través del Web Service a la Central de Inversiones S.A., ésta vendió ciento cuarenta y ocho (148) bienes extintos durante la vigencia 2017; de los cuales, ciento cuarenta y siete (147) se vendieron a través de la modalidad de Puja por valor de \$39.184.600.681 y uno (01) se vendió bajo la modalidad Subasta por valor de \$12.194.000.000.

La comisión de éxito pagada ascendió a \$907.852.958 sobre ciento treinta y cinco (135) inmuebles y se asumieron otros gastos autorizados por SAE por valor de \$40.353.680. La siguiente tabla resume el estado de los inmuebles al cierre de la vigencia:

TABLA No. 4

BIENES EXTINTOS - VIGENCIA 2017											
ESTADO	CANTIDAD	VENTA MODALIDAD PUJA		VENTA MODALIDAD SUBASTA		COMISION DE ÉXITO		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR CISA		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR SAE	
		CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	Número de Inmuebles	VALOR (antes de IVA)	CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
APROBADO	148	147	\$ 39.184.600.681	1	\$ 12.194.000.000	135	\$ 907.852.958		\$ -	GASTOS DE PUBLICIDAD	\$ 40.353.680
PROMETIDO	143	142	\$ 33.377.425.581	1	\$ 12.194.000.000						
ESCRITURADO	125	124	\$ 25.110.562.821	1	\$ 12.194.000.000						
ESCRITURADO/REGISTRADO	128	128	\$ 26.823.765.461	0	\$ -						
FUENTE: CISA											

De los bienes transmitidos por SAE a través del Web Service a la Central de Inversiones S.A., el comportamiento durante la vigencia 2018 fue el siguiente:

- Se aprobaron ciento treinta (130) inmuebles, vendidos a través de Puja por valor de \$94.207.675.153.
- Se prometieron ciento treinta y dos (132) inmuebles por valor de \$86.059.240.253, de los cuales, dos (02) corresponden a la vigencia anterior
- Se escrituraron ciento veintiséis (126) inmuebles por valor de \$86.103.595.881
- Se escrituraron y registraron ciento un (101) inmuebles, de los cuales cien (100) se vendieron a través de Puja por valor de \$79.605.758.114 y uno (01) inmueble vendido por Subasta en la vigencia anterior por \$12.194.000.000.
- La comisión de éxito ascendió a \$2.846.894.146 respecto de ochenta y cinco (85) inmuebles
- Otros gastos autorizados por SAE por valor de \$29.177.319

La siguiente tabla resume el estado de los inmuebles al cierre de la vigencia:

TABLA No. 5

BIENES EXTINTOS - VIGENCIA 2018											
ESTADO	CANTIDAD	VENTA MODALIDAD PUJA		VENTA MODALIDAD SUBASTA		COMISION DE ÉXITO		ASUMIDOS POR CISA		ASUMIDOS POR SAE	
		CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	Número de Inmuebles	VALOR (antes de IVA)	CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
APROBADO	130	130	\$ 94.207.675.153	0	\$ -	85	\$ 2.846.894.146			GASTOS DE PUBLICIDAD	\$ 29.177.319
PROMETIDO	132	132	\$ 86.059.240.253	0	\$ -						
ESCRITURADO	126	126	\$ 86.103.595.881	0	\$ -						
ESCRITURADO/REGISTRADO	101	100	\$ 79.605.758.114	1	\$ 12.194.000.000						
FUENTE: CISA											

De los bienes transmitidos por SAE a través del Web Service a la Central de Inversiones S.A., ésta vendió ciento doce (112) bienes extintos durante la vigencia 2019 a través de la modalidad de Puja, por valor de \$22.664.306.179. La comisión de éxito ascendió a \$1.452.635.089 sobre ciento treinta y siete (137) bienes y se asumieron otros gastos autorizados por SAE por valor de \$15.287.680. La siguiente tabla resume el estado de los inmuebles al cierre de la vigencia:

TABLA No. 6

BIENES EXTINTOS - VIGENCIA 2019											
ESTADO	CANTIDAD	VENTA MODALIDAD PUJA		VENTA MODALIDAD SUBASTA		COMISION DE ÉXITO		ASUMIDOS POR CISA		ASUMIDOS POR SAE	
		CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	Número de Inmuebles	VALOR (antes de IVA)	CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
APROBADO	112	112	\$ 22.664.306.179	0	\$ -	137	\$ 1.452.635.089			GASTOS DE PUBLICIDAD	\$ 15.287.680
PROMETIDO	112	112	\$ 35.844.939.179	0	\$ -						
ESCRITURADO	118	118	\$ 44.527.263.969	0	\$ -						
ESCRITURADO/REGISTRADO	132	132	\$ 44.713.388.586	0	\$ -						
FUENTE: CISA											

De los bienes transmitidos por SAE a través del Web Service a la Central de Inversiones S.A., ésta vendió veintiocho (28) bienes extintos durante el primer semestre de la vigencia 2020 a través de la modalidad de Puja por valor de \$5.276.373.683. Le correspondió una comisión de éxito de \$546.830.354 sobre setenta y siete (77) bienes y se asumieron otros gastos autorizados por SAE por valor de \$2.570.400. La siguiente tabla resume el estado de los inmuebles al cierre de la vigencia:

TABLA No. 7

BIENES EXTINTOS - VIGENCIA Enero-Junio 2020											
ESTADO	CANTIDAD	VENTA MODALIDAD PUJA		VENTA MODALIDAD SUBASTA		COMISION DE ÉXITO		ASUMIDOS POR CISA		ASUMIDOS POR SAE	
		CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	Número de Inmuebles	VALOR (antes de IVA)	CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
APROBADO	28	28	\$ 5.276.373.683	0	\$ -	77	\$ 546.830.354			GASTOS DE PUBLICIDAD	\$ 2.570.400
PROMETIDO	30	30	\$ 5.611.223.812	0	\$ -						
ESCRITURADO	21	21	\$ 4.892.720.615	0	\$ -						
ESCRITURADO/REGISTRADO	19	19	\$ 7.820.451.512	0	\$ -						
FUENTE: CISA											

- **Bienes con Enajenación Temprana**

Comercializados y Vendidos

Durante las vigencias 2015, 2016 y 2017, la Sociedad de Activos Especiales no transmitió para su comercialización y venta bienes con enajenación temprana.

De los bienes transmitidos por SAE a través del Web Service a la Central de Inversiones S.A., ésta vendió catorce (14) bienes con enajenación temprana durante la vigencia 2018 a través de la modalidad de Puja por valor de \$993.425.510 y durante el mismo período no se canceló comisión de éxito ni se generaron otros gastos. La siguiente tabla resume el estado de los inmuebles al cierre de la vigencia:



TABLA No. 8

BIENES CON ENAJENACIÓN TEMPRANA - VIGENCIA 2018											
ESTADO	CANTIDAD	VENTA MODALIDAD PUJA		VENTA MODALIDAD SUBASTA		COMISION DE ÉXITO		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR CISA		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR SAE	
		CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	Número de Inmuebles	VALOR (antes de IVA)	CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
APROBADO	14	14	\$ 993.425.510	0	\$ -	0	\$ -		\$ -		\$ -
PROMETIDO	10	10	\$ 904.540.510	0	\$ -						
ESCRITURADO	0	0	\$ -	0	\$ -						
ESCRITURADO/REGISTRADO	0	0	\$ -	0	\$ -						
FUENTE: CISA											

De los bienes transmitidos por SAE a través del Web Service a la Central de Inversiones S.A., ésta vendió ciento siete (107) bienes con enajenación temprana durante la vigencia 2019 a través de la modalidad de Puja por valor de \$36.274.786.660. La comisión de éxito ascendió a \$8.943.520 sobre tres (3) bienes y durante el mismo período no se generaron otros gastos. La siguiente tabla resume el estado de los inmuebles al cierre de la vigencia:

TABLA No. 9

BIENES CON ENAJENACIÓN TEMPRANA - VIGENCIA 2019											
ESTADO	CANTIDAD	VENTA MODALIDAD PUJA		VENTA MODALIDAD SUBASTA		COMISION DE ÉXITO		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR CISA		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR SAE	
		CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	Número de Inmuebles	VALOR (antes de IVA)	CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
APROBADO	107	107	\$ 36.274.786.660	0	\$ -	3	\$ 8.943.520		\$ -		\$ -
PROMETIDO	109	109	\$ 36.090.071.660	0	\$ -						
ESCRITURADO	42	42	\$ 6.954.759.030	0	\$ -						
ESCRITURADO/REGISTRADO	15	15	\$ 2.441.108.010	0	\$ -						
FUENTE: CISA											

De los bienes transmitidos por SAE a través del Web Service a la Central de Inversiones S.A., ésta vendió ciento diez (110) bienes con enajenación temprana durante el primer semestre de la vigencia 2020 a través de la modalidad de Puja por valor de \$11.465.783.198. La comisión de éxito ascendió a \$1.057.489.704 sobre ciento cuarenta y siete (147) bienes y durante el mismo período no se generaron otros gastos. La siguiente tabla resume el estado de los inmuebles al cierre de la vigencia:

TABLA No. 10

BIENES CON ENAJENACIÓN TEMPRANA - VIGENCIA Enero-Junio 2020											
ESTADO	CANTIDAD	VENTA MODALIDAD PUJA		VENTA MODALIDAD SUBASTA		COMISION DE ÉXITO		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR CISA		OTROS GASTOS CISA ASUMIDOS POR SAE	
		CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	Número de Inmuebles	VALOR (antes de IVA)	CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
APROBADO	110	110	\$ 11.465.783.198	0	\$ -	147	\$ 1.057.489.704	\$ -			\$ -
PROMETIDO	106	106	\$ 11.473.391.588	0	\$ -						
ESCRITURADO	51	51	\$ 20.238.031.400	0	\$ -						
ESCRITURADO/REGISTRADO	33	33	\$ 5.874.449.220	0	\$ -						
FUENTE: CISA											

RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 7

Analizar la gestión de la comercialización y venta de los bienes extintos y con enajenación temprana a partir de la fecha de transmisión frente a la fecha de venta desde el inicio de la ejecución del contrato, marzo de 2015 hasta junio de 2020.

En virtud del contrato interadministrativo CM-011-2015 celebrado el 25 de marzo de 2015, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., le ha transmitido a la Central de Inversiones S.A., bienes extintos y con enajenación temprana para la comercialización y venta a través del Web Service. Durante la ejecución

contractual algunos bienes han permanecido en el tiempo, superando dos años de transmitidos sin haber sido vendidos, tal como se detalla a continuación:

- **Bienes Extintos**

La Central de Inversiones S.A., a junio de 2020 cuenta con doscientos ochenta y siete (287) bienes extintos de difícil comercialización y venta por valor de \$303.370.051.325, los cuales llevan más de dos años de haber sido transmitidos por parte de SAE, sin que se haya realizado su venta. La siguiente tabla detalla su composición por vigencias, así:

TABLA No. 11
BIENES EXTINTOS

FECHA INGRESO	CANTIDAD	PRECIO BASE DE VENTA	CANTIDAD	PRECIO BASE DE VENTA	CANTIDAD	PRECIO BASE DE VENTA	CANTIDAD	PRECIO BASE DE VENTA	CANTIDAD	PRECIO BASE DE VENTA
	BARRANQUILA		BOGOTÁ		CALI		MEDELLÍN		TOTAL	
2015			21	9.500.378.455	10	24.136.358.829	2	2.583.236.618	33	36.219.973.902
2016			17	11.349.895.250	27	10.669.745.182	11	3.730.643.450	55	25.750.283.882
2017	5	12.253.824.819	32	32.975.403.652	14	7.789.219.002	13	67.592.118.427	64	120.610.565.900
2018	14	10.453.088.223	64	91.372.133.153	42	15.276.788.871	15	3.687.217.394	135	120.789.227.641
2019										
2020										
	19	22.706.913.042	134	145.197.810.510	93	57.872.111.884	41	77.593.215.889	287	303.370.051.325

FUENTE: CISA

La Central de Inversiones S.A., expone las circunstancias por las cuales los bienes se encuentran clasificados en la situación de difícil comercialización y venta, así:

- Alto deterioro
- Avalúo alto
- Ocupación ilegal
- Oferta por menor valor respecto del precio mínimo de venta
- Precio de venta superior respecto del canon de arrendamiento
- Precio por fuera del mercado
- Valor de venta corresponde al avalúo catastral y es superior al avalúo comercial
- Ubicación peligrosa
- Dificultades por orden público
- Dificultad de acceso
- Falta de visibilidad
- Falta de claridad en la propiedad del inmueble
- Administración elevada
- Alta inversión para adecuaciones

- Sensación de que es inundable
- Imposibilidad de visita por oposición de los ocupantes
- **Bienes con Enajenación Temprana**

La Central de Inversiones S.A., recibió su primer bien con enajenación temprana el 25 de junio de 2018, por lo tanto, a junio de 2020 no cuenta con bienes de difícil comercialización y venta que lleven más de dos años transmitidos.

Bienes Vendidos

Desde la suscripción del contrato CM-011-2015, 25 de marzo de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. transmitió vía Web Service tres mil veintitrés (3.023) bienes inmuebles a la Central de Inversiones S.A., por \$1.167.629 millones, sobre estos bienes, la Central de Inversiones vendió seiscientos veintiocho (628) bienes por valor de \$236.040 millones equivalentes al 21%. Tal como lo refleja la siguiente tabla:

Tabla No. 12

Estado de los Bienes Inmuebles					
Diciembre 31 de 2019					
Cifras en Millones de Pesos					
ESTADO	NÚMERO INMUEBLES	NÚMERO INMUEBLES	AVALÚO COMERCIAL	PRECIO BASE DE VENTA	PART
DISPONIBLES		1.620	635.572	642.103	53,6%
EN PUJA		13	2.147	2.341	0,4%
VENDIDOS		628			20,8%
Aprobados	4		544	544	
Prometidos	117		37.156	37.439	
Escriturados	98		23.018	22.592	
Registrados	409		168.313	175.465	
NO DISPONIBLE		690	265.660	270.888	22,8%
EN REVISIÓN		72	13.024	16.257	2,4%
		3.023	1.145.434	1.167.629	100,0%
FUENTE: CISA					

Desde la suscripción del contrato CM-011-2015, 25 de marzo de 2015 hasta junio 30 de 2020 la Central de Inversiones S.A., vendió setecientos cuarenta y siete (747) bienes inmuebles por \$253.851 millones, de los cuales el 70% correspondieron a bienes extintos y el 30% a bienes con enajenación temprana, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No. 13

VENTAS DE INMUEBLES			
ESTADO	CANTIDAD	PART	VALOR
EXTINTOS	522	70%	205.383
ENAJENACION TEMPRANA	225	30%	48.468
TOTAL	747	100%	253.851
FUENTE: CISA			

Desde la suscripción del contrato CM-011-2015, 25 de marzo de 2015 hasta junio 30 de 2020 los bienes vendidos por la Central de Inversiones S.A., clasificados por tipo de bien, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No. 14

VENTAS DE INMUEBLES			
TIPO	CANTIDAD	PART	VALOR
VIVIENDAS	495	66%	129.390
COMERCIAL	141	19%	34.658
LOTES	111	15%	89.803
TOTAL	747	100%	253.851
FUENTE: CISA			

