

Contenido

I. OBJETIVO	1
II. ALCANCE DE LA EVALUACIÓN	1
III. BASE DE REVISIÓN.....	2
IV. ANTECEDENTES	2
IV. SITUACIÓN FINANCIERA.....	11
V. HALLAZGOS	15

I. OBJETIVO

Evaluar el cumplimiento de lo previsto en el Contrato 137/ 2013 numeral 10.19, Artículos 21 y 22 de la Ley 1558 de 2012, y el artículo 4º, del Decreto Reglamentario 2503 de 2012.

De igual forma verificar que se cumplan los procedimientos incluidos en el Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes a cargo del FONTUR aprobado en sesión del Comité Directivo del Fondo No. 226 de abril de 2013.

II. ALCANCE DE LA EVALUACIÓN

Teniendo como base las obligaciones previstas en el Contrato 137/2013 numeral 10.19 del contrato Fiduciario suscrito entre el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior FIDUCOLDEX S.A. y el Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes a cargo del FONTUR, se efectuara verificación a los ocho (8) bienes que han sido entregados en administración por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE al Fondo, en el período comprendido entre los meses de: Enero de 2013 a Mayo de 2014.

La base de revisión seleccionada para adelantar la evaluación fue la siguiente:

LITERAL	HOTEL
A)	HOTEL LOS DELFINES
B)	HOTEL SUNRISE BEACH
C)	HOTEL MARYLAND HOTELES
D)	HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS
E)	HOTEL EL PRADO
F)	HOTEL MAR AZUL
G)	HOTEL AQUARIUM
H)	HOTEL RESIDENCIAS Y CAMBIO DE CHEQUES LA POSADA

III. BASE DE REVISIÓN

La base de revisión definida para efectuar la presente evaluación fue la siguiente:

- Resoluciones de Entrega de los Inmuebles y Establecimientos de Comercio por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación DNE al FONTUR.
- Actas de Entrega y Recibo de los Establecimientos de Comercio.
- Registros Contables del Fideicomiso- referentes a Bienes entregados en administración con corte al 30 de junio y 31 de julio de 2014.
- Información documental referente a la gestión administrativa, financiera y legal de los Establecimientos de Comercio entregados en administración por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación al FONTUR.
- Información provista por la Gerencia de Bienes e Infraestructura del Fondo.
- Documentos de cesión para administración de los contratos de arrendamientos suscritos entre la DNE y los arrendatarios.
- Copias de contratos de arrendamiento y otro si suscritos en desarrollo de la operación de los Bienes Inmuebles.
- Ayuda de Memoria suscrita el pasado 14 de Julio con la Gerencia de Bienes e Infraestructura
- Comunicaciones y soportes documentales remitidos por la Gerencia de Bienes e Infraestructura.

IV. ANTECEDENTES

Con base en el alcance de la revisión efectuada y la información obtenida para propósitos de verificación, se presenta a continuación, la información relevante de cada uno de los bienes objeto de verificación:

HOTEL LOS DELFINES

NÚMERO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
1)	Resolución de Entrega del Bien Inmueble por parte de la DNE AL FONTUR No. 0.128 del 10/02/2014	
2)	Acta de Entrega y recibo del establecimiento de comercio por Parte DNE al FONTUR del 14/05/2014	Entrega de inmueble y la edificación construida
3)	Cesión del contrato de arrendamiento del Bien Inmueble del 02/05/2014	Cesión del contrato de arriendo constituido con la Sociedad Servincludos Ltda
4)	Contrato de arrendamiento del 05/09/2006	A la fecha de cesión el canon de arrendamiento es \$25.449.906 Que se encuentra cancelado hasta el mes de marzo de 2014. Se amplía el plazo de arriendo hasta el 30/11/2016
5)	Otro si a los contratos de arrendamiento <u>Otro si:</u> 1 del 01/10/2006 <u>Otro si:</u> 2 del 08/11/2007	
6)	Folios de Matricula Inmobiliaria del Bien objeto de entrega <u>Principal:</u> No. 450 -2208	Se incrementa el valor del canon sin modificar el plan de inversiones
7)	<u>Tipo de bien:</u> INCAUTADO	
8)	Remuneración del Fondo: Resolución 128 del 10/02/2014	El Fondo recibe comisión del 6% del canon bruto mensual por admon.

HOTEL SUNRISE BEACH DE SAN ANDRÉS

NÚMERO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
1)	Resolución de Entrega del Establecimiento de Comercio por parte de la DNE al FONTUR No. 0.089 del 03/02/2014	
2)	Acta de Entrega y recibo del establecimiento de comercio por Parte DNE al FONTUR del 14/05/2014	Entrega del establecimiento de comercio Hotel SUNRISE BEACH junto con los establecimientos de comercio que lo Conforman, siete (7) establecimientos.
3)	Cesión del contrato de arrendamiento del Bien Inmueble del 02/05/2014	Cesión del contrato de arriendo constituido Con Unión Temporal Hoteles 127 S.A. y Hoteles Ltda.
4)	Contrato de arrendamiento-008/2003 del 19/02/2003	Termino inicial - 18/02/2014, se amplió y vence el 13/08/2014
5)	Otro si a los contratos de arrendamiento <u>Otro si:</u> 1 del 14/05/2013 <u>Renovación del Contrato del</u> 13/11/2007	Canon mensual fijo \$ 27,691,730 a pagar por parte de arrendataria más un variable 50% Conforme lo previsto cláusula 2a. Contrato.
6)	Folios de Matricula Inmobiliaria – Bienes objeto de entrega <u>Principal:</u> 450-17981 <u>Apartamentos:</u> -040-18029, 040-18036,450-18037, 450-18038, 450-18043,450-18044,450-18045, 450-18058, 450-18060	<u>Los inmuebles asociados a la operación del hotel son:</u> Bloque 4 -701, Bloque 5-105, Bloque 5-106, Bloque 5-107, Bloque 5-205 Bloque 5-206, Bloque 5-207, Bloque 5-503 Bloque 5-601.
7)	Tipo de bien: EXTINTO	
8)	Remuneración del Fondo: Incluida en resolución 351 del 02/05/2014	El Fondo recibe comisión del 6% del canon Bruto mensual por su administración.

HOTEL MARYLAND HOTELES

NÚMERO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
1)	Resolución de entrega del Establecimiento de comercio por Parte de la DNE al FONTUR No. 0689 del 25/10/2013	e
2)	ACTA DE ENTREGA Y RECIBO DEL INMUEBLE POR PARTE DE LA DNE AL FONTUR el 15/05/2014	Entrega del establecimiento de comercio Hotel SUNRISE BEACH junto con los establecimientos de comercio que lo Conforman, cuatro (4) establecimientos.
3)	Cesión de contrato de arrendamiento del Bien Inmueble del 02/05/2014	Cesión del contrato de arriendo constituido con la Sociedad Servincludos Ltda
4)	Contrato de arrendamiento del 18/10/2001	<u>Cláusula Primera Objeto:</u> Renovación por cinco (5) años contados a partir del 27 de noviembre de 2006, se cuenta con contrato vigente hasta El 26 de noviembre de 2016. (ver numeral 5-Cesión) Canon vigente \$ 36.489.561 a la fecha de cesión, cancelado Hasta el 31 de marzo de 2014.
5)	Renovación del contrato de arrendamiento firmada el 29/01/2007	
6)	Folios de Matricula Inmobiliaria del Bien objeto de entrega Principal: 450-15629 (registrado en contabilidad)	
7)	<u>TIPO DE BIEN:</u> Extinto	
8)	Remuneración del Fondo: Incluida en resolución 689 del 25 de octubre de 2013.	El Fondo recibe comisión del 6% del canon Bruto mensual por su administración.

HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS

NÚMERO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
1)	Resolución de entrega del Bien Inmueble por parte de la DNE al FONTUR No. 0036 del 21/01/2013 y 0087 del 21/02/2013	
2)	Acta de entrega y recibo del Inmueble por parte de la DNE al FONTUR del 25/02/2013	Entrega del establecimiento de comercio denominado "Hotel Campestre las Heliconias Ltda" y los tres (3) inmuebles donde Ejecuta la operación.
3)	Cesión de contrato de arrendamiento del Bien Inmueble	
4)	Contrato de arrendamiento	Administración provisional FNTB-01-2013 vigente hasta el 06/09/2014
5)	Folios de Matricula Inmobiliaria de los Bienes. 280-89118, , 280-160396 Y 28053509 (registrados en contabilidad)	
6)	Tipo de bien: Incautado	
7)	Remuneración del Fondo- -Contrato FNTB-01-2013	El Fondo administrador reconocerá al FONTUR una comisión del 10% del valor neto facturado por el hotel, mes vencido o fracción.

Es importante mencionar respecto de este bien que en forma complementaria a lo anterior la administración del Fondo procedió a suscribir el pasado 14 de enero de 2014 un Acta de entrega formal detallando los Bienes objeto de entrega conforme lo previsto en las cláusulas primera y tercera del contrato FNTB-01-2013.

HOTEL EL PRADO

NÚMERO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
1)	Resolución de Entrega del Establecimiento de Comercio por Por parte de la DNE al FONTUR 0653 del 8 de octubre de 2013.	
2)	Acta de Entrega y recibo del establecimiento de comercio por por parte de la DNE al FONTUR del 30 de octubre de 2013	Se hace entrega del establecimiento de comercio, Los bienes inmuebles (5) que soportan la operación y cuatro (4) vehículos.
3)	<u>Folio de Matricula Inmobiliaria de Bienes objeto de entrega:</u> 040-194905, 040-55909, 040-55910, 040-55911 y 040-194906	
4)	<u>Tipo de bien:</u> Extinto	
5)	Remuneración- del Fondo, incluida en Resolución 688 del 25/10/2013.	Por su gestión y en caso de llegar a ser operado directamente, la remuneración al FONTUR será del 6% del Ebitda mensual generado por el establecimiento de comercio más IVA

HOTEL MAR AZUL SAN ANDRÉS RESORT

NÚMERO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
1)	Resolución de Entrega de los Establecimientos de Comercio por parte de la DNE al FONTUR No. 0083 del 31/01/2014	
2)	Acta de Entrega y recibo del establecimiento de comercio por parte de la DNE al FONTUR el 16/05/2014.	Entrega del establecimiento de comercio denominado "Hotel Mar Azul San Andrés Resort", detallando los tres (3) establecimientos de Comercio donde ejecuta la operación.
3)	Cesión del contrato de arrendamiento del Bien Inmueble del 21 de abril de 2014	Canon vigente del 16/05/2013 al 16/05/2014 \$ 30.000.000 pago básico mensual junto con 50% utilidades operacionales - pagado marzo 2014
4)	Contrato de arrendamiento-F004 del 25 de Junio de 2004 Otro si a los contratos de arrendamiento <u>Otro si:</u> 1 del 02/11/2004 -	Contrato renovado en forma automática el 1 de mayo de 2009 hasta el 15 de mayo de 2014 Cláusula Decima Octava se modificó la garantía de cumplimiento, Permanecen vigentes las demás cláusulas.
5)	<u>Folio de Matricula Inmobiliaria de Bienes objeto de entrega:</u> 450-17554,	
6)	Tipo de bien: Extinto	
7)	Remuneración- del Fondo, incluida en Resolución 688 del 25/10/2013.	El FONTUR percibirá los cánones de arrendamiento del Establecimiento de Comercio denominado " Hotel Mar Azul San Andrés Resort" y de allí Descontar remuneración mensual del 6% del canon bruto mensual – administración.

HOTEL AQUARIUM SUPERDECAMERON

NÚMERO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
1)	Resolución de Entrega de los Establecimientos de Comercio por parte de la DNE al FONTUR No. 0223 del 25/02/2014	Entrega del Establecimiento de Comercio, los cinco (5) inmuebles donde se ejecuta la operación y los activos que soportan operación hotelera al FONTUR
2)	Acta de Entrega y recibo del establecimiento de comercio por parte de la DNE al FONTUR por parte de la DNE al FONTUR del 17/05/2014	
3)	Cesión del contrato de arrendamiento del Establecimiento de Comercio.	No tiene
4)	Contrato de arrendamiento-01/03/2008 Otro si a los contratos de arrendamiento <u>Otro si:</u> 1 del 01/03/2008	Suscrito entre la sociedad TURISMO HANSA S.A. y SERVINCLUIDOS LTDA <u>Canon base anual:</u> año 2012- \$2.906-481.178,06 No está firmado- indica que el contrato se extendería hasta el 01/03/2015
5)	<u>Folio de Matricula Inmobiliaria de Bienes objeto de entrega:</u> 450-766, 450-22085, 450-1826, 450-19301 y 450-19302	
6)	<u>Tipo de bien:</u> Extinto	
7)	Remuneración- del Fondo, incluida en Resolución 223 del 25/02/2014	Artículo 7o. por su gestión se reconocerá si es operado directamente se asigna al FONTUR una remuneración del 6% del EBITDA más IVA mensual. Si la explotación económica se realiza por contrato de arrendamiento la remuneración será el 6% del canon bruto de arrendamiento más IVA

HOTEL RESIDENCIAS Y CAMBIO DE CHEQUES LA POSADA

NÚMERO	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
1)	Resolución de Entrega de los Establecimientos de Comercio por parte de la DNE al FONTUR No. 0514 del 28/08/2013 Asignación al Consorcio Alianza Turística 773 del 09/11/2012	Entrega del Establecimiento de Comercio, y el inmueble donde se ejecuta la operación y los activos del "Hotel Residencias y Cambio de Cheques La P"
2)	Acta de Entrega y recibo de inmueble con vocación turística del FONTUR a la Policía de Turismo- 21/01/2013	Se entrega el bien con el Inventario de Muebles y Enseres a la fecha de entrega.
3)	Cesión del contrato de arrendamiento del Establecimiento De Comercio.	No tiene
4)	Contrato de arrendamiento-376 del 05/12/2013	
5)	Contrato de comodato No. 036 de 2014 celebrado entre el FONTUR y la Policía Nacional de Colombia	Bien entregado en Comodato a la Policía Nacional conforme lo previsto en El proyecto FNT-014-13.
6)	<u>Folio de Matricula Inmobiliaria de Bienes objeto de entrega:</u> 080-40439	
7)	<u>Tipo de bien:</u> Extinto	
8)	Remuneración- del Fondo, incluida en Resolución 223 del 25/02/2014	Artículo 7o. por su gestión se reconocerá si es operado directamente se Otorga al FONTUR una remuneración del 6% del EBITDA más IVA mensual. Si la explotación económica se realiza por contrato de arrendamiento la remuneración será el 6% del canon bruto de arrendamiento más IVA

IV. SITUACIÓN FINANCIERA

Tomando como base los registros incorporados en los Estados financieros del Fideicomiso con corte al 30 de junio y 31 de julio de 2014, la situación de los establecimientos de comercio se detalla así:

HOTEL LOS DELFINES

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950201	BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACION	(\$ 90.363.000)
7840501 (a)	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 90.363.000

(a) Registro efectuado con base en información catastral suministrada por el Instituto Geográfico- Agustín Codazzi

HOTEL MARYLAND HOTELES

31/07/2014

REPORTE BIENES ADMINISTRADOS- CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950201	BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACION	(\$ 4.304.639.000)
7840501 (b)	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 4.304.639.000

(b) Registro efectuado con base en información catastral suministrada por el Instituto Geográfico- Agustín Codazzi

30/06/2014

REPORTE BIENES ADMINISTRADOS- CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950201	BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACION	(\$ 4.304.639.000)
7840501	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 4.304.639.000

HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS

30/06/2014

REPORTE BIENES ADMINISTRADOS- BALANCE GENERAL CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950201	BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACION	(\$ 36.909.996.850)
7840501	ACREEDORAS POR CONTRA (DB) ©	\$ 36.909.996.850

(C) El registro de los Bienes Inmuebles se efectúa con base en el resultado del avalúo efectuado por la firma VALORAR con corte al 4 de diciembre de 2013.

31/07/2014

REPORTE BIENES ADMINISTRADOS- BALANCE GENERAL CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950201	BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACION	(\$ 36.909.996.850)
7840501	ACREEDORAS POR CONTRA (DB) ©	\$ 36.909.996.850

(C) El registro de los Bienes Inmuebles se efectúa con base en el resultado del avalúo efectuado por la firma VALORAR con corte al 4 de diciembre de 2013.

31/07/2014

REPORTE BIENES ADMINISTRADOS- CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950202	INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACION	(\$ 826.314.466)
7840501 (c)	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 826.314.466

(c) Registro efectuado contablemente aplicando criterio de medición "valor razonable", con base en avalúo efectuado por la firma VALORAR en el mes de diciembre de 2013.

HOTEL EL PRADO

30/06/2014

REPORTE BIENES ADMINISTRADOS CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950201	BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACION	(\$ 24.581.294.000)
7840501	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 24.581.294.000

31/07/2014

REPORTE BIENES ADMINISTRADOS CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950201	BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACIÓN	(\$ 24.581.294.000)
7840501(d)	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 24.581.294.000

(d) Registro efectuado con base en, avalúo catastral registrado en la Secretaria Distrital de Hacienda de Barranquilla con corte al 31 de diciembre de 2013.

31/07/2014

REPORTE BIENES ADMINISTRADOS CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950202	INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACION	(\$ 6.574.974.800)
7840501(e)	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 6.574.974.800

(e) Registro efectuado contablemente aplicando criterio de medición "valor razonable", con base en avalúo efectuado por la firma VALORAR en el mes de diciembre de 2013.

HOTEL MAR AZUL

30 /06/2014

**REPORTE BIENES ADMINISTRADOS
CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$**

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950201	BIENES INMUEBLES EN ADM.	(\$ 8.101.927.000)
7840501	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 8.101.927.000

31/07/2014

**REPORTE BIENES ADMINISTRADOS
CIFRAS EXPRESADAS EN COP \$**

CUENTA PUC	DESCRIPCIÓN	VALOR
TOTAL CUENTAS DE ORDEN:		
78295950201	BIENES INMUEBLES EN ADMINISTRACIÓN	(\$ 8.101.927.000)
7840501 (f)	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 8.101.927.000

(f) Registro efectuado con base en información catastral suministrada por el Instituto Geográfico- Agustín Codazzi

V. HALLAZGOS

Con base en la información suministrada para efectos de verificación, que fue aportada por la Gerencia de Bienes e Infraestructura y la Dirección Financiera del Fondo, se determinó lo siguiente:

1) Numeral 10.19 del Contrato Fiduciario 137 de 2013

a) Ítems con cumplimiento efectivo

Respecto de los mencionados bienes y como hechos positivos se evidencio respecto de los subnumerales que soportan el 10.19 del cumplimiento de lo siguiente:

i-) Recibir en administración por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE los establecimientos de comercio.

Observación del auditado:

“A la fecha, el FONTUR ha recibido los siguientes establecimientos de comercio: HOTEL HELICONIAS, MAR AZUL, MARY LAND, SUNRISE BEACH, EL PRADO Y DELFINES, de los cuales ya fueron remitidas a la Gerencia de Contraloría de la Fiduciaria las respectivas actas de entrega y recibo de estos bienes,.....”

ii-) Gastos y remuneración

Con base en la información documental aportada para revisión esta obligación solo se cumple para el Hotel las Heliconias.

vi-) Recibir bienes inmuebles con extinción de dominio de acuerdo con la categoría asignada ya sea como extintos o incautados.

vi-3) Celebrar contratos de concesión o arriendo

b) Items que presentan debilidades en su cumplimiento

Respecto de los demás ítems se evidencio lo siguiente:

Es necesario fortalecer la información financiera para que sea completa, en seis (6) de los siete (7) establecimientos de comercio recibidos en administración, respecto de las obligaciones previstas en el numeral 10.19 del Contrato Fiduciario No. 137 de 2013, para dar pleno cumplimiento a lo siguiente:

vi-1) Dar cumplimiento a lo previsto en la administración del FRISCO,

Debido a que no se ha cumplido oportunamente con la obligación de consignar en un plazo máximo de treinta (30) días los recursos a la DNE no se cumple esta obligación para los bienes objeto de revisión.

vi-4) Consignar en un plazo máximo de treinta (30) días a la DNE en liquidación el remanente de los ingresos o al administrador del FRISCO el remanente que se derive de la administración o venta de los bienes incautados y extintos, previo descuento de los gastos incurridos, conciliados y aprobados por la DNE o el administrador del FRISCO.

Observación del auditado

“De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 2503 de 2012, FONTUR – hoy P.A. FONTUR tiene la obligación de consignar en un término no mayor a treinta (30) días calendario, el remanente producto de la administración o venta de los bienes entregados al Fondo...”

“Esta obligación, hoy en día, se debe considerar para el HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, Sin embargo no ha sido posible girar los excedentes de los recursos a favor de la DNE o la persona que ésta indique toda vez que se está a la espera de coordinar con la DNE un procedimiento para aprobación y conciliación de gastos”.

Como se deduce de lo mencionado en el párrafo anterior y con base en la documentación disponible para revisión a la fecha del presente informe no se evidencia el cumplimiento oportuno de esta obligación.

vi-6) Cancelar con el producto de o venta de los bienes, las deudas, los gastos y obligaciones y demás pasivos derivados de la administración de los bienes incautados o con extinción de dominio.

Observación del auditado:

“En concordancia con lo manifestado en el numeral cuarto que antecede, se está a la espera de contar con la aprobación del procedimiento de conciliación y gastos por parte de la DNE en liquidación”.

“Sin embargo a la fecha solo se puede dar cumplimiento a esta obligación respecto de los hoteles HELICONIAS y PRADO sobre los cuales el FONTUR ha hecho erogaciones en el ejercicio de la administración de los mismos, tales como contratar valoraciones, avalúos e inventarios.”

“Respecto de los hoteles, SUNRISE BEACH, MARYLAND, DELFINES y MARAZUL el

Fondo no ha incurrido en gasto alguno por administración de los mismos.”

vi-7) Descontar de los recursos provenientes de la venta o explotación económica del bien, todos los gastos en que se incurra, por concepto de administración, mantenimiento, mejora y venta de los bienes incluyendo la contraprestación del FONTUR.

Observación del auditado:

“ Como se ha manifestado en varias oportunidades, se está a la espera de contar con la aprobación del procedimiento de contar con la aprobación del procedimiento de conciliación y gastos por parte de la DNE en liquidación”

“Sin embargo mediante la comunicación, GBI 2264-14, del 22 de agosto del presente año, se le presento a la DNE en liquidación, el informe de gastos por mantenimiento, administración y mejora del Hotel Campestre las Heliconias, único bien que dadas las condiciones del contrato de administración provisional se han hecho este tipo de apropiaciones”.

“Respecto del Hotel el prado yel hotel registra una perdida debido a la estructura de costos excesivos que tiene imposibilitando llegar al punto de equilibrio del hotel”.

Con relación a lo anterior es necesario comentar que razón por la cual no se comparte lo expresado en este punto por la Gerencia de Bienes e Infraestructura.

Respecto de lo anterior es importante mencionar lo siguiente

******* GASTOS HOTELES**

vi-8) Llevar la contabilidad separada de los bienes.

Observación del auditado:

“De conformidad con el numeral 10.21 del Contrato de Fiducia Mercantil, la Fiduciaria de llevar la contabilidad del P.A.FONTUR, por consiguiente la contabilidad de los bienes recibidos por FONTUR se encuentra en cabeza de la Fiduciaria”.

“Teniendo en cuenta que la contabilidad de los hoteles se debe hacer sobre aquellos bienes que están siendo explotado económicamente, se ha remitido información a la Fiduciaria por medio de la DNE, las liquidaciones de ingresos del HOTEL CAMPESTRE LAS HELICONIAS, correspondientes a los meses de diciembre de 2013, enero a junio de 2014.”

Es importante mencionar que la adecuada gestión contable de cada bien debe satisfacer

en forma individual los criterios de reconocimiento y medición para controlar efectivamente la situación financiera, la rentabilidad y la liquidez de los establecimientos de comercio objeto de administración, lo cual no se cumple con corte al 31 de julio, tal como se demuestra en el detalle los registros contables mencionados en el párrafo precedente.

vi-9) Presentar informes periódicos y extraordinarios semestralmente a la DNE

La obligación se ha cumplido respecto del Hotel Campestre las Heliconias tal como consta en la Comunicación No. GBI-2264-14 del pasado 22 de agosto de 2014, que remite el **“Informe de Gestión de Administración y Rendición de Cuentas- Hotel Campestre las Heliconias”**.

Respecto de los demás establecimientos de comercio no se obtuvo evidencia, comunicaciones o informes del cumplimiento de dicha situación.

Riesgos

Que no se de cabal cumplimiento a la totalidad de las Obligaciones previstas en el Contrato Fiduciario No. 137 de 2013, en particular lo previsto en el numeral 10.19 del contrato fiduciario.

Que no se cuente con información oportuna para controlar periódicamente (semanal y mensual) respecto de seis (6) bienes la gestión financiera, administrativa, fiscal de los Bienes Inmuebles recibidos en administración por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE.

Que no se pueda efectuar medición de las contingencias en contra de los establecimientos de comercio – seis (6)

Que no se pueda consignar a la DNE en la oportunidad prevista con base en lo expresado en el clausulado del contrato fiduciario.

2) Gestión de administración y control de operación de los establecimientos de comercio

Respecto de la gestión de control de los establecimientos de comercio, y como resultado de los procedimientos de auditoría aplicados se determinó lo siguiente:

- No se evidenció un análisis (efectuado por una entidad independiente) que permita

verificar respecto de cada uno de los Establecimientos de Comercio recibidos en administración, la base de cálculo del ingreso facturado para atender la operación de las mencionadas unidades económicas, pagar la comisión al Fondo y cancelar la Comisión Fiduciaria.

En cinco (5) de los ocho (8) bienes objeto de revisión, con base en los registros contables del Fideicomiso y la documentación soporte se determinó que no se cuenta con inventario valorizado de los activos que forman parte de los establecimientos de comercio entregados en administración.

No se obtuvo el detalle actualizado de las contingencias legales de las Sociedades dueñas de los establecimientos de comercio, que eventualmente puedan generar impacto en la gestión de los bienes recibidos en administración.

En la ayuda de memoria del pasado 14 de julio, que se adjunta al presente documento y de el Gerente de Contraloría solicito el estado de las contingencias de los Hoteles Heliconias, El Prado, Mar Azul, la Gerencia de Bienes e Infraestructura comento que remitiría el estado actualizado de las contingencias, a la fecha se encuentra pendiente la mencionada

En los seis (6) bienes que se encuentran actualmente en administración por el Fondo no se cuenta con el detalle actualizado de los saldos que constituyen los fondos de reposición y mantenimiento en cada uno de los establecimientos de comercio (hoteles) objeto de administración.

En seis (6) de los siete (7) bienes no se evidencia con base en la información disponible para revisión una trazabilidad efectiva respecto de los ciclos de control de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos de los mencionados establecimientos.

No se evidencio que se cuente con un flujo de caja individual por establecimiento que permita demostrar cómo se cancelan las deudas, gastos, obligaciones y pasivos de los bienes entregados en administración por parte de la DNE al Fondo.

Riesgos

Que no se de cabal cumplimiento a la totalidad de las Obligaciones previstas en el Contrato Fiduciario No. 137 de 2013, en particular lo previsto en el numeral 10.19 del contrato fiduciario.

Que no se cuente con información oportuna para controlar periódicamente (semanal y mensual) respecto de seis (6) bienes la gestión financiera, administrativa, fiscal de los

Bienes Inmuebles recibidos en administración por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE.

Que no se cuente con una base de medición independiente para establecer la razonabilidad del cálculo de los ingresos generados por los establecimientos de comercio (hoteles) con base en su nivel de ocupación y demás variables propias de su actividad comercial.

Que no se pueda contar con una medición razonable del estado actualizado de las contingencias en contra de los establecimientos de comercio – seis (6)

Que no se pueda consignar a la DNE en la oportunidad prevista con base en lo expresado en el clausulado del contrato fiduciario.

3) Gestión de administración del Hotel AQUARIUM Súper Decameron

Respecto del mencionado bien se evidencio lo siguiente:

Mediante resolución No. 223 del 25/02/2014, la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE entrego en administración al FONTUR el Hotel AQUARIUM.

El pasado, 17 de mayo se suscribió Acta de visita de inspección a las instalaciones del Hotel y entrega de documentación por parte de la DNE al FONTUR.

A la fecha de elaboración del presente informe se encuentra en trámite la cesión del contrato de arriendo por parte de la Sociedad Turismo Hansa- administradora de los Bienes al FONTUR, razón por la cual no se ha hecho efectiva la entrega del hotel y los activos asociados a su operación.

Riesgos

Que no se cumpla efectivamente lo previsto en la resolución 223 del 25/02/2014 en lo referente a efectuar la gestión de operación, del bien entregado por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE al Fondo

Que no se tenga el control de los activos que conforman el establecimiento de comercio y no se registren en los Estados Financieros del Fideicomiso el Bien entregado en administración.

4) Gestión de administración del Hotel RESIDENCIAS Y CAMBIOS DE CHEQUES DEL HOTEL LA POSADA

Respecto del mencionado bien se evidencio lo siguiente:

El inmueble fue entregado en Comodato a la Policía Nacional el 21 de enero de 2013.

Mediante documento privado del 5 de Diciembre de 2013, la DNE en liquidación y el Patrimonio Autónomo FONTUR celebraron el contrato 376, sobre el inmueble donde funcionaba el mencionado Hotel en la ciudad de Santa Marta, posteriormente fue entregado en comodato a la Policía Nacional mediante contrato 036 de 2014.

A la fecha no se encuentra registrado en los Estados Financieros del Fideicomiso el Bien entregado en administración, el contrato en comodato y no se evidencia con un Inventario valorizado de los bienes que conforman el establecimiento de comercio.

Riesgos

Que no se tenga el control de los activos que conforman el establecimiento de comercio y no se registren en los Estados Financieros del Fideicomiso el Bien entregado en administración.

5) Gestión de control de la operación del Hotel CAMPESTRE LAS HELICONIAS

La Dirección Financiera del Fondo ha efectuado una verificación a la operación del hotel, efectuando una revisión de la gestión de operación del hotel, con base en la información que le ha sido suministrada por parte de los funcionarios de establecimiento.

De igual forma mediante comunicación DF-1698-2014, del pasado 15 de julio la mencionada Dirección, remitió a la Dirección de Negocios Especiales del Fondo la documentación, relativa a:

- Certificaciones expedidas por el Revisor Fiscal de los abonos realizados en el período comprendido entre los meses de enero a mayo de 2014., certificaciones de los Ingresos junto con su respectiva consignación, liquidación definitiva de los ingresos de los meses de abril y mayo junto con su respectiva consignación, carta instructiva indicando los valores a reintegrar a la DNE y la certificación de la cuenta corriente de la Sociedad Hotel Campestre Heliconias Ltda.

La mencionada verificación se soportó en la verificación de información financiera y de operación del Hotel, que comprendió lo siguiente:

Registros contables que detallan la ocupación en términos de alojamiento y hospedaje y certificaciones emitidas por el revisor fiscal respecto a los ingresos que se han obtenido en el desarrollo de la operación del establecimiento de comercio.

Respecto de lo anterior se tienen las siguientes observaciones:

- Hace falta para ejercer una gestión efectiva de aseguramiento para verificar que el ingreso facturado y certificado por el Revisor Fiscal corresponda realmente al nivel de ocupación del respectivo establecimiento de comercio.
- No se evidenció en la documentación disponible para revisión y con base en las revisiones efectuadas un informe que refleje lo siguiente:
 - El nivel de ocupación del establecimiento
 - El cruce entre el registro de hospedaje del establecimiento vs los ingresos facturados por el hotel.
- El Director Financiero por el rol propio de su actividad no debería ejecutar la mencionada función.

Riesgos

Potenciales deficiencias en la verificación de la exactitud e integridad del monto facturado por el establecimiento de comercio que se constituye en la base de cálculo, de la remuneración del Fondo.

6) Recomendaciones

Por lo anterior se sugiere lo siguiente:

- Es prioritario que la Gerencia de Bienes e Infraestructura se reúna con la Dirección de Negocios Especiales y se realice el registro individual e independiente en la contabilidad de cada uno de los Bienes del recaudo recibido de los hoteles SUNRISE BEACH, MARAZUL, DELFINES y MARYLAND, conforme lo descrito en la comunicación GBI-1819 emitida el pasado 24 de julio de 2014, con destino a la Dirección de Negocios Especiales del FONTUR.
- Para aquellos bienes que aún no tienen inventario detallado, cinco (5), efectuar un inventario actualizado y valorizado inicial y posteriormente con periodicidad anual de los activos que conforman los bienes entregados en administración, como referente (ejemplo) se puede tomar el acta de entrega formal de los Bienes efectuada en la recepción del Hotel LAS HELICONIAS.

- Obtener por parte de los administradores de los establecimientos de comercio, en los casos que no lo han adjuntado, cinco (5) el estado actualizado de los fondos de reposición y mantenimiento de cada uno de los bienes entregados en administración (establecimientos de comercio).
- Obtener el estado actualizado de las contingencias respecto de los bienes- establecimientos de comercio que han sido entregados en administración al Fondo.
- Solicitar según el caso a los Representantes Legales de los establecimientos de comercio o de las Sociedades que actúan como arrendatarios los Estados Financieros individuales, certificados y dictaminados (al periodo de cierre anterior a recepción) y los certificados a la última fecha de corte intermedio disponible (30/07/2014).
- Obtener el flujo de caja actualizado certificado por el Tesorero o quien haga sus veces, solicitando preferiblemente la certificación del Revisor Fiscal de cada uno de los bienes- establecimientos de comercio que han sido entregados, en administración, por parte de la DNE al Fondo.
- Obtener un análisis independiente que permita, establecer razonablemente el valor de la base de determinación del ingreso (base de facturación) a recibir por concepto de arriendo, o cualquier otro mecanismo de explotación económica mediante el cual se entregue el bien por parte del Fondo al tercero que lo administre.
- En cinco (5) de los siete (7) bienes objeto de revisión, obtener avalúo comercial de los inmuebles entregados en administración por parte de la DNE al Fondo con el fin de reflejar razonablemente en la contabilidad del Fideicomiso el valor razonable de los mencionados bienes de conformidad con los Principios de General Aceptación en Colombia.
- Considerando la fecha de entrega por parte de la DNE al Fondo del Hotel AQUARIUM (25/02/2014) requerir que la Gerencia de Bienes e Infraestructura adelante las gestiones necesarias ante el actual administrador para obtener la entrega material de los bienes donde funciona el Hotel y ejercer la gestión encomendada a su cargo.
- Respecto del Hotel RESIDENCIAS y CAMBIOS DE CHEQUES HOTEL LA POSADA requerir que se efectuó un Inventario valorizado de los bienes que componen el activo entregado en comodato.

- Respecto de los contratos de arrendamiento que actualmente se encuentran en ejecución se debe actualizar los avalúos y condiciones económicas de los negocios con unas condiciones contractuales, económicas y operativas ajustadas a la realidad del mercado.
- Con relación a los ingresos facturados por los establecimientos de comercio efectuar “IN SITU” verificación independiente de los ingresos facturados por el establecimiento de comercio vs una fuente no financiera.