

Bogotá D.C., 12 de abril de 2022

CRFNT-048-2022

Doctora  
**DAMARYS YAMID NOVOA ALFONSO**  
Vicepresidente de Negocios FIDUCOLDEX S.A  
Ciudad

**Asunto: INFORME GESTIÓN DE BIENES**

Respetada doctora reciba un cordial saludo,

De manera atenta, presentamos informe con el resultado de la auditoría efectuada a los procesos desarrollados por bienes de acuerdo con la información suministrada por los profesionales de la Gerencia de Bienes, tal como se detalla en el alcance de esta auditoría. Para facilidad de lectura, este documento contiene las siguientes secciones:

- I. Objetivo
- II. Alcance
- III. Resultados de la Auditoría, recomendaciones y planes de mejora
- IV. Conclusiones

## **I. OBJETIVO**

Evaluar la efectividad de los controles que mitigan los riesgos identificados en la matriz de riesgos del proceso "GESTIÓN DE BIENES DEL P.A. FONTUR", con énfasis en lo siguiente:

1. Realizar el entendimiento del proceso de Gestión de Bienes y validar los principales controles establecidos.
2. Verificar el cumplimiento de los obligaciones contractuales de acuerdo con las comunicaciones enviados por la Vicepresidencia de Negocios de Fiducoldex S.A.
3. Verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales (Impuesto Predial) de todos los bienes.

## **II. ALCANCE**

- Bienes recibidos en administración, entregados por la Sociedad de Activos Especiales (11).
- Bienes recibidos en administración, entregados por la Corporación Nacional de Turismo (7).

### III. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

#### 1. FALTA DE RECONOCIMIENTO CONTABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN HOTEL PRADO

Se observa que la contraprestación del hotel el Prado no ha sido reconocida contablemente desde enero de 2018 en los Estados Financieros de FONTUR, la cual se encuentra establecida en el Contrato de concesión FNTB-039-2016, capítulo IV "Retribución del concesionario y contraprestación a favor de Fontur" artículo 4.2. "Contraprestación a favor de Fontur", así:

*"El valor estimado por el otorgamiento y explotación de la concesión corresponderá a 0,5% más IVA de los ingresos brutos del proyecto obtenidos durante el trimestre.*

*El valor de la contraprestación se causa por el solo otorgamiento de la concesión, independientemente de la operación y explotación de los bienes entregados en concesión".*

Según información de la Gerencia de Bienes este valor asciende al 31 de diciembre de 2021 a \$141.625.415 (Incluido IVA) los cuales han sido reconocidos por el Concesionario y se encuentran depositados en el Patrimonio Autónomo "Hotel El Prado" a favor de FONTUR, adicionalmente han generado rendimientos financieros por \$5.625.007 al mismo corte.

De acuerdo con la resolución de entrega del bien por parte de la SAE, el 6% de la contraprestación corresponde al ingreso de FONTUR y el restante es a favor de la sociedad propietaria del hotel, por lo tanto, se ha dejado de reconocer como ingreso propio un valor aproximado de \$8 millones y como ingresos a favor de terceros un valor aproximado de \$133 millones.

Lo anterior incumple con lo establecido en las siguientes políticas contables:

- Ingresos: *"son típicos ingresos las transacciones sin contraprestación, los impuestos, las transferencias, las retribuciones (tasas, derechos de explotación, derechos de tránsito, entre otros), los aportes sobre nómina y las rentas parafiscales. Se reconoce un ingreso sin contraprestación cuando: a) tenga el control sobre el activo, b) sea probable que fluya a el patrimonio autónomo beneficios futuros o potencial de servicio asociado con el activo y c) el valor del activo pueda ser medido con fiabilidad".*
- Cuentas por cobrar: *"Se reconocerán como cuentas por cobrar los derechos adquiridos por MINCIT en desarrollo de sus actividades, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento. Estas partidas incluyen los derechos originados en transacciones con y sin contraprestación. Las transacciones con contraprestación incluyen, entre otros, la*

*venta de bienes y servicios, y las transacciones sin contraprestación incluyen, entre otros, los impuestos y las transferencias”.*

- Pasivos: *“Corresponden a las obligaciones adquiridas con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espere, a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalentes a efectivo u otro instrumento.*

*Las obligaciones pueden ser exigibles legalmente como consecuencia de la ejecución de un contrato o de un mandato contenido en la norma legal; también puede ser producto de acuerdos formales que, aunque no son exigibles legalmente, crean una expectativa válida de que el patrimonio autónomo está dispuesto a asumir ciertas responsabilidades frente a terceros”.*

## RECOMENDACIÓN

- Realizar el registro contable trimestralmente de la contraprestación del Hotel el Prado, en cumplimiento de las políticas contables del P.A. FONTUR, la resolución de entrega del bien y el contrato de concesión.

## PLANES DE MEJORA

### Gerencia de Bienes

Teniendo en cuenta que los pagos realizados por el Concesionario a 31 de diciembre de 2021, en cumplimiento a lo dispuesto en el Contrato de Concesión se encuentra en la Subcuenta de contraprestación del P.A. Hotel El Prado, administrado por Alianza Fiduciaria y conforme a la recomendación de la Dirección de Auditoría Interna del P.A. FONTUR se solicitará a Alianza Fiduciaria el traslado de los recursos de la contraprestación que se encuentran en el P.A. Hotel El Prado, se procederá al recaudo y registro contable en la cuenta bancaria dispuesta por el fondo, para tal fin.

**Entregable:** Soporte del traslado de la contraprestación a la cuenta bancaria que disponga el P.A. FONTUR.

**Responsables de la ejecución del plan de mejora:** Sandra Rangel y Carolina Quiñones Profesionales Senior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** abril 30 de 2022.

### Gerencia de Contabilidad

Se solicitará a la Gerencia de Bienes la documentación y soportes indicados a fin de analizar y registrar según corresponda.

Responsables de la ejecución del plan de mejora: Angie Bogoya - Analista de contabilidad, Yolanda Diaz - Profesional de contabilidad y Sandra Moreno - Gerente de contabilidad.

Fecha de finalización: abril 30 de 2022.

## 2. DESACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS E INVENTARIOS

De acuerdo con la verificación realizada sobre los controles BGB - R5 - C2 "el Profesional de Bienes junto con el Profesional senior Administrativo cada 3 años o antes cuando se requiera vender, solicitan y validan los avalúos comerciales, con el fin de proceder a la venta de los bienes con valores acordes y actualizados, dejando como evidencia el informe de avalúo" y BGB - R6 - C2 "el Profesional Senior Administrativo cada tres años solicita a los operadores de los bienes en administración la actualización del inventario de los mismos de acuerdo con la normatividad vigente (Circular externa 060 2005 CGN). En caso de presentarse alguna inconsistencia se requerirá al operador aclaración de la misma. Se conserva como evidencia comunicación dirigida al operador y al área contable con la información actualizada", se observó avalúos comercial y/o inventario desactualizados entre 41 y 122 meses, para los siguientes bienes:

BIEN	PROCEDENCIA	FECHA ULTIMO AVALUO	FECHA ULTIMO INVENTARIO	TIEMPO ENTRE ULTIMO AVALUO Y/O INVENTARIO AL 25-FEB-22	RESPUESTA BIENES
Lote Muelle Caracolí	CNT	20-feb-12	N/A	122	<b>Avaluó Comercial:</b> No se ha actualizado, debido a que existe en estos momentos una solicitud de cesión a título gratuito por parte de la Alcaldía de Honda. Se anexa Solicitud por parte de la Alcaldía.
Hotel el Isleño	CNT	14-dic-14	Vigente	88	<b>Avaluó Comercial:</b> Se le requirió al operador su realización. Se anexa GB-35194-2022 solicitando la realización del Avaluó Comercial.
Hostal Doña Manuela	CNT	11-feb-16	28-ene-19	74	<b>Avaluó Comercial:</b> Se está ejecutando en estos momentos. Se anexa GB-32890-2021 y cotización del avalúo e inventario de Temática e Ingeniería SAS. <b>Inventario:</b> Se está ejecutando en estos momentos. Se anexa GB-32890-2021 y cotización

BIEN	PROCEDENCIA	FECHA ULTIMO AVALUO	FECHA ULTIMO INVENTARIO	TIEMPO ENTRE ULTIMO AVALUO Y/O INVENTARIO AL 25-FEB-22	RESPUESTA BIENES
					del avalúo e inventario de Temática e Ingeniería SAS.
Hotel Marazul	SAE	Vigente	17-mar-16	72	<b>Inventario:</b> Está en revisión por parte de la Gerencia de Bienes Se anexa borrador del inventario.
Hotel El Prado	SAE	Vigente	26-may-16	70	<b>Inventario:</b> Se encuentra en ejecución por parte del operador. Se anexa acta de visita de seguimiento a la valoración del inventario
La Esperanza-Pozos Colorados	CNT	22-jun-16	N/A	69	<b>Avaluó Comercial:</b> Se encuentra en proceso de desenglobe, tan pronto se termine se actualizará el avalúo. Se anexa contrato de desenglobe.
Hotel Las Heliconias	SAE	04-ago-16	Vigente	68	<b>Avaluó Comercial:</b> Se actualizará tan pronto se termine el plan de Inversiones que se está ejecutando en el hotel.
Hotel Los Delfines	SAE	04-ago-16	Vigente	68	<b>Avaluó Comercial:</b> Se le requirió al operador su realización. Se anexa GB-35194-2022 solicitando la realización del Avalúo Comercial.
Hotel Green Moon	SAE	15-ene-17	No se ha realizado	62	<b>Avaluó Comercial:</b> Existe el compromiso por parte de la Sociedad de la actualización, pero aducen falta de dinero.
Hotel Granada Real	SAE	30-dic-17	30-dic-17	51	<b>Inventario:</b> Existe el compromiso por parte de la Sociedad de la actualización, pero aducen falta de dinero.
Hotel Plaza de las Américas	SAE	30-dic-17	30-dic-17	51	
Hotel Sunrise Beach	SAE	Vigente	21-ago-18	43	<b>Inventario:</b> Está en revisión por parte de la Gerencia de Bienes Se anexa borrador del inventario.
Lote Parador Turístico San Jacinto	CNT	01-oct-18	N/A	41	<b>Avaluó Comercial:</b> Se debe resolver primero el tema de los linderos con el IGAC, para proceder a la actualización

BIEN	PROCEDENCIA	FECHA ULTIMO AVALUO	FECHA ULTIMO INVENTARIO	TIEMPO ENTRE ULTIMO AVALUO Y/O INVENTARIO AL 25-FEB-22	RESPUESTA BIENES
					del avalúo. Se anexa contrato Bedoya Goyes

Lo anterior incumple con:

- Los contratos de concesión o arrendamiento así:

BIEN	OBLIGACION CONTRACTUAL INVENTARIO	OBLIGACION CONTRACTUAL AVALUO
Hostal Doña Manuela	38. Obligaciones principales del concesionario durante la etapa de operación y mantenimiento: o. Presentar anualmente el inventario de activos de la concesión debidamente actualizado y valorizado.	66. Avalúos Comerciales: presentar a Fontur un avalúo de los bienes entregados en concesión por persona natural o jurídica que este inscrita ante el registro nacional de evaluadores en los siguientes eventos: - Cada 3 años a partir del último avalúo realizado en etapa de operación.
Hotel El Prado	12.2 Obligaciones principales del Concesionario durante la etapa de operación y Mantenimiento. i. Actualizar anualmente el inventarios de activos de la concesión.	19.12 Avalúos Comerciales: - Cada 3 años a partir de la firma del acta de inicio de la etapa de operación y mantenimiento.
Hotel Las Heliconias	11.2 Obligaciones principales del Concesionario durante la etapa de operación y Mantenimiento. h. Actualizar y valorizar cada dos (2) años el inventarios de activos fijos del Hotel entregados en concesión.	18.10 Avalúos comerciales: - Cada dos (2) años a partir del último avalúo realizado en la etapa de operación.
Hotel Los Delfines	4.1. Obligaciones generales del arrendatario: i. Fontur bajo su propia y entera responsabilidad elabora inventario de activos y avalúos comerciales de los bienes entregados al arrendatario, con cargo a la cuenta de inversión y gasto.	10.11 Avalúos Comerciales: Fontur podrá en cualquier momento realizar con cargo a la cuenta de inversiones y gastos, avalúo comercial de los bienes entregados al arrendatario.
Hotel Sunrise Beach	5.2. Obligaciones Generales del arrendatario w. Presentar anualmente el inventario de activos de los bienes en arrendamiento debidamente actualizado y valorizado.	11.11 Avalúos comerciales: - Cada tres (3) años a partir del último avalúo realizado

- PRGNE98 procedimiento para la Recepción, Manejo y Administración de los Inventarios de los Bienes Administrados P.A. FONTUR el cual establece "la Gerencia de Bienes, deberá contar con un inventario valorizado y actualizado (No mayor a 3 años), debidamente realizado por una entidad inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores - R.A.A."

## RECOMENDACIONES

- Solicitar desde la Gerencia de Bienes a los operadores la actualización de los avalúos e inventarios, de acuerdo con lo establecido en los contratos y el procedimiento para la Recepción, Manejo y Administración de los Inventarios de los Bienes Administrados P.A. FONTUR, así como realizar la actualización de los avalúos de los lotes de CNT administrados por FONTUR.
- Evaluar la actualización del procedimiento "PRGNE98 procedimiento para la Recepción, Manejo y Administración de los Inventarios de los Bienes Administrados P.A. FONTUR", teniendo en cuenta que las políticas contables de FONTUR aplicables no requieren una actualización de los avalúos mínima de cada 3 años, como lo establecía el decreto 2649 que fue aplicable hasta el 31 de diciembre de 2017 para el P.A. FONTUR.
- Evaluar la modificación de los contratos de concesión y arrendamiento vigentes en cuando la periodicidad de la actualización de los avalúos, estableciendo que estos sean realizados solamente para situaciones específicas (inversiones, venta, cambio de concesionario o arrendatario, entre otros), teniendo en cuenta que no se viene cumpliendo con las periodicidades establecidas, generando un posible incumplimiento de dichas obligaciones.

## PLANES DE MEJORA

- Se generarán alertas por el aplicativo Salesforce de manera bimensual para su cumplimiento y se remitirán comunicaciones bimensuales recordando el compromiso.
- Se procederá a realizar la revisión del procedimiento "PRGNE98 procedimiento para la Recepción, Manejo y Administración de los Inventarios de los Bienes Administrados P.A. FONTUR" y evaluación de los contratos en su obligación de entrega de avalúos e inventarios.
- Se establecerá cronograma de actualización de avalúos e inventarios para su seguimiento.

**Entregable:** Informe de avalúo comercial, informe de la valoración de los inventarios e informe sobre la revisión del procedimiento y los contratos.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Cesar Augusto Quintero Garcia Profesional Senior Gerencia de bienes

**Fecha de finalización:** Revisión e implementación procedimiento PRGNE98, definición condiciones de actualización avalúos y alerta seguimiento: mayo 30 de 2022.

Actualización de Inventarios y avalúos al cierre período: septiembre 30 de 2022.

### 3. AUSENCIA DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL SOBRE EL HOTEL SUNRISE Y FALTA DE INFORMACIÓN SOBRE LOS HOTELES PLAZA DE LAS AMERICAS, GRANADA REAL Y GREEN MOON

Una vez verificado el pago del impuesto predial para el año 2021 sobre los bienes a administrados por FONTUR, se observó que el impuesto predial sobre el Hotel Sunrise se venía cancelando sobre la matrícula catastral 450-18271 correspondiente a los parqueaderos de propiedad del FRISCO, debido a error en la Resolución 0867 del 2013 con la cual la SAE (Sociedad de Activos Especiales) entrego el hotel a FONTUR, el cual fue corregido el 2 de mayo de 2014 con la Resolución No. 0351 que modifica el artículo primero de la Resolución No. 0867 del 2013, por inconsistencias en la matrícula inmobiliaria del Hotel Sunrise, estableciendo que la matrícula inmobiliaria correcta es 450 – 17981, sobre la cual el Secretaria de Hacienda del Departamento de San Andres, Providencia y Santa Catalina no había realizo cobro alguno.

Teniendo en cuenta lo anterior se definió seguir pagando el impuesto predial sobre la matrícula inmobiliaria de los parqueaderos hasta que se realizara la corrección ante Secretaria de Hacienda, por parte del depositario provisional del hotel Sunrise Beach, según concepto de la firma de abogados Piza & Caballero el 30 de agosto de 2018.

El 21 de febrero de 2022 se realiza la corrección de la matrícula y se emite recibo oficial de pago No. 2022003397 por parte de la Secretaria de Hacienda del Departamento de San Andres, Providencia y Santa Catalina, por valor de \$1.563.833.572 sobre los años 2020, 2021 y 2022, tal como se observa a continuación:

VIGENCIA	PERIODO	CONCEPTO	AVALUO	CAPITAL	INTERESES	DESCUENTOS	TOTAL
2020	1	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	69.626.818,000	391.887,600	68.997,392	0	460.884,992
2021	1	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	71.715.623,000	502.009,400	83.869,180	0	585.878,580
2022	1	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	73.887.092,000	517.070,000	0	0	517.070,000
<b>TOTALES:</b>			<b>1,410,967,000</b>	<b>1,410,967,000</b>	<b>152,866,572</b>	<b>0</b>	<b>1,563,833,572</b>

Fecha de emisión: 21/02/22

Ahora bien, se observa la liquidación de intereses moratorios sobre el impuesto predial correspondiente a los años 2020 y 2021, así como la falta de descuento sobre el año 2022, a

pesar de que el error es atribuible a la Secretaria de Hacienda del Departamento de San Andres, Providencia y Santa Catalina.

Adicionalmente para los hoteles Plaza de las Américas, Granada Real y Green Moon, no se cuenta con información que demuestre el pago de los impuestos prediales de dichos hoteles, teniendo en cuenta que son administrados por Depositario Provisional, a la fecha del 28 de febrero de 2022 se desconoce el estado de los pasivos tributarios de los mismos.

## RECOMENDACIONES

- Tener en cuenta el concepto emitido por la firma de abogados Piza & Caballero el 30 de agosto de 2018 en el cual se recomienda:

*"... como la administración no ha expedido acto administrativo (factura) liquidando el IPU respecto del Hotel Sunrise con matrícula 450 – 17981 sino sobre el parqueadero, se debe considerar la prescripción de las vigencias del 2013 hacia atrás respecto del Hotel. Para los periodos 2014 a 2017 puede solicitarse la devolución de lo pagado indebidamente respecto del predio con matrícula inmobiliaria No. 450 – 0018271 y requerir que se expida factura por el hotel con matrícula inmobiliaria 450 – 17981. Sin embargo, puede resultar más efectivo y conforme al principio de economía procesal, teniendo en cuenta que la facturación del impuesto se hizo por el propio municipio, enviar un derecho de petición relacionando los hechos que han dado lugar a un pago indebido realizado por un predio, pero que en realidad corresponden a otro predio. A partir de estos, se puede solicitar imputar dichos pagos al predio correcto, aclarando que no proceden intereses, ni sanciones debido a que el error es imputable a la administración. En el mismo derecho de petición puede solicitarse un paz y salvo y estado de cuenta."*

- Solicitar a los depositarios provisionales de los hoteles Plaza de las Américas, Granada Real y Green Moon, el estado de cuenta sobre el impuesto predial y los soportes de pago de estos al 31 de diciembre de 2021.

## PLANES DE MEJORA

HOTEL SUNRISE: Según lo expresado por el Depositario Provisional de la Sociedad Sunrise Beach, se encuentra negociando las vigencias de los años 2020 y 2021 en cuanto al tema de intereses y acuerdo de pago, tan pronto se llegue a un acuerdo, estas vigencias serán canceladas por la Sociedad. En cuanto a la vigencia del año 2022, será cancelada por el Hotel Sunrise con cargo al canon de arrendamiento en cuatro (4) cuotas trimestrales, se está esperando que la Secretaria de Hacienda de San Andres otorgue los descuentos, para por

parte de FONTUR, autorizar el pago de la vigencia del 2022. Se anexa comunicación del Depositario Provisional informando el tema del predial.

LOS HOTELES PLAZA DE LAS AMERICAS Y GRANADA REAL: Teniendo en cuenta lo manifestado por el Depositario Provisional de los Hoteles y Representante Legal de las Sociedades, se encuentra realizando abonos al impuesto predial, ya que las sociedades no cuentan con los recursos suficientes para el pago total del impuesto. Se le solicitara el estado de cuenta al 31 de diciembre de 2021.

HOTEL GREEN MOON: Teniendo en cuenta lo manifestado por la Depositaria Provisional del Hotel y Representante Legal de la Sociedad, se encuentra realizando abonos al impuesto predial, ya que la Sociedad no cuenta con los recursos económicos suficientes para el pago total del impuesto, teniendo en cuenta que el hotel no viene siendo operado por su estado de infraestructura. Se anexa estado de cuenta al 31 de diciembre de 2021.

Se procederá a solicitar a los Depositarios Provisionales y a la SAE los soportes de pago de cada uno de los abonos aplicados a la deuda de dicho impuesto.

**Entregable:** Soporte de cada uno de los abonos realizados al Impuesto Predial.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Cesar Augusto Quintero Garcia, Profesional Senior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** septiembre 30 de 2022.

#### 4. CARENANCIA DE VISITAS TRIMESTRALES DE LOS BIENES ADMINISTRADOS POR FONTUR E INFORMES INSUFICIENTES

Al verificar la ejecución del control BGB - R3 - C2 "El profesional designado por el Gerente de Bienes, trimestralmente, realiza visitas de Control y seguimiento a las condiciones operativas, administrativas, financieras, jurídicas y técnicas del bien. En caso de encontrar alguna inconsistencia se remitirá comunicación al administrador solicitando aclaración de los puntos, se conserva como evidencia los informes de comisión", no se observa la realización de visitas trimestrales a la totalidad de bienes de la CNT administrados por FONTUR durante el 2021, así:

BIEN	FECHAS DE VISITAS
Hostal Doña Manuela	23 de febrero de 2021 – 08 de marzo de 2021 – 19 de abril de 2021
Hotel Hacaritama	No se realizaron visitas durante el 2021
Spa Providencia	No se realizaron visitas durante el 2021
Lote Parador Turístico San Jacinto	23 de febrero de 2021 – 09 de marzo de 2021 – 21 de septiembre de 2021 – 11 y 18 de noviembre de 2021.

Lote Muelle Caracolí	No se realizaron vistas durante en 2021
Lote Pozos Colocados La Esperanza	24 de febrero de 2021
Hotel El Isleño	No se realizaron vistas durante en 2021

Adicionalmente se observa que estas visitas son realizadas para verificación de temas específicos y no para una verificación completa a las condiciones operativas, administrativas, financieras, jurídicas y técnicas de los bienes, además se observa que el informe de la visita es realizado mediante el diligenciamiento del formato FTGNE16 "Informe de Comisión y Legalización de Gastos de Viaje" (anexo 5 – Formato FTGNE16), en el cual se realiza una breve descripción de la actividad realizada durante la visita realizada a cada uno de los bienes en el mismo formato, lo cual no permite evidenciar el cumplimiento del objetivo de las visitas, actividades desarrolladas y los soportes de las mismas, generando un seguimiento inadecuado al no contar con un informe estructurado que evidencie las actividades desarrolladas y los soportes de estas.

#### RECOMENDACIONES:

- Instaurar desde la Gerencia de Bienes un control de visitas periódicas con el propósito de realizar seguimiento a las condiciones operativas, administrativas, financieras, jurídicas y técnicas para todos los bienes recibidos y administrados por FONTUR.
- Establecer y diseñar desde la Gerencia de Bienes un formato de informe sobre las visitas realizadas a los bienes recibidos y administrados por FONTUR, el cual contenga como mínimo:
  - Objetivo de la visita
  - Fecha de la visita
  - Actividades desarrolladas
  - Soportes que evidencien las actividades desarrolladas
  - Soportes de la información solicitada
  - Nivel de cumplimiento de las obligaciones verificadas
  - Conclusiones de la visita
  - Firma del profesional que realizó la visita.

#### PLANES DE MEJORA

Se Instaurará el control de visitas periódicas con el propósito de realizar seguimiento a las condiciones operativas, administrativas, financieras, jurídicas y técnicas para todos los bienes recibidos y administrados por FONTUR, para lo cual se realizará un cronograma de visitas semestrales y se diseñará un formato de informe sobre las visitas realizadas a los bienes recibidos y administrados por FONTUR. Se anexa cronograma de visitas.

**Entregable:** Cronograma de visitas a los bienes administrados por FONTUR y acta de visitas realizadas al 30 de junio.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Daniel Sarnari, Profesional Junior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** junio 30 de 2022.

## 5. AUSENCIA DE VISITAS Y FALTA DE VERIFICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD TURÍSTICA POR EL PROFESIONAL HOTELERO SOBRE LOS BIENES ADMINISTRADOS POR FONTUR

Se observó que el control BGB - R4 - C1 *"El Profesional Hotelero, cada vez que se requiera, realiza visitas de control y seguimiento a las condiciones operativas y técnicas del bien. En caso de evidenciar alguna inconsistencia El Gerente de Bienes remitirá comunicación al administrador solicitando las respectivas aclaraciones. Se conserva como evidencia los informes de comisión"*, de acuerdo con la información suministrada por la Gerencia de Bienes, durante el año 2021 el Profesional Hotelero solo realizó una visita al Hotel Sunrise Beach con el propósito de realizar control y seguimiento a las condiciones operativas y técnicas del bien, es decir que para los demás bienes en operación no se realizaron visitas por parte del profesional Hotelero.

Adicionalmente no se evidencia cumplimiento al control BGB - R4 - C2 *"El Profesional Hotelero semestralmente, solicita al operador certificación de cumplimiento de la normatividad Turística y Hotelera vigente. Con el fin de llevar el seguimiento del cumplimiento de la misma, dejando como evidencia carta de solicitud y recibo firmada"*, por lo cual no es posible identificar que los operadores de los hoteles administrados por FONTUR cumplan con toda la normatividad turística vigente.

### RECOMENDACIONES:

- Establecer una periodicidad mínima de seis (6) meses, en la cual el Profesional Hotelero realice visita a los hoteles administrados por FONTUR, con el propósito de verificar el cumplimiento de la normatividad turística, la calidad del servicio prestado por los operadores y las condiciones mínimas del hotel, en la cual deberá realizar un informe detallado de las actividades realizadas.
- Solicitar a todos los hoteles administrados por FONTUR certificación del cumplimiento de la normatividad turística vigente, expedida por los Representante Legales de los operadores y establecer esta actividad por lo menos cada año.

## PLANES DE MEJORA

- Establecer una periodicidad mínima de seis (6) meses, en la cual el Profesional Hotelero realice visita a los hoteles administrados por FONTUR, para lo cual se realizará un cronograma de visitas semestrales con el propósito de verificar el cumplimiento de la normatividad turística, la calidad del servicio prestado por los operadores y las condiciones mínimas del hotel, en la cual se efectuará un informe detallado de las actividades realizadas, conforme al formato de acta de visitas. Se anexa cronograma de visitas.
- Se solicitará a todos los hoteles administrados por FONTUR certificación del cumplimiento de la normatividad turística vigente, expedida por los Representantes Legales de los operadores y establecer esta actividad por lo menos cada año.

**Entregable:** Actas de visitas y certificaciones de cumplimiento de la normatividad turística por parte de los administradores de los hoteles.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Maria de la Hoz, Profesional Senior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** junio 30 de 2022

## 6. INFORMES DE SUPERVISIÓN E INFORMES A SAE Y CNT INCOMPLETOS

Se observo que los informes de supervisión sobre los contratos de concesión y arrendamiento suscritos por FONTUR no cuentan con la descripción detallada sobre el seguimiento realizado a cada una de las obligaciones contractuales, lo que no permite identificar su adecuado y completo cumplimiento.

Adicionalmente se observa que los bienes en administración de Depositario Provisional o sin contrato, no poseen informes de supervisión, en su lugar se realizan informes de gestión remitidos manera semestral a la SAE (Sociedad de Activos Especiales) y trimestral al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo en los que se relacionan todos los bienes, sin embargo estos no cuentan con información detallada de las visitas realizadas, cumplimiento de las normatividad turística, estado de las instalaciones, compromisos adquiridos, entre otras, lo que no permite identificar claramente las gestiones adelantadas por FONTUR sobre cada uno los bienes.

## RECOMENDACIONES

- Incluir en los informes de supervisión cada una de las obligaciones contractuales y la descripción de las acciones adelantadas para su cumplimiento de manera detallada.

- Realizar informes de seguimiento o gestión sobre cada uno de los bienes a cargo de FONTUR en los cuales se incluya cada una de las actividades adelantadas, cumplimiento de la normatividad turística, estado de las instalaciones, entre otros.

#### PLANES DE MEJORA

- Se incluirá en los informes de supervisión cada una de las obligaciones contractuales y la descripción teniendo en cuenta si las obligaciones son anuales, semestrales, trimestrales o anuales.
- Si bien es cierto que algunos Hoteles cedidos a FONTUR, en su clausulado no establecen la obligación de realizar informe de supervisión y el mencionado informe no era recibido por parte del área jurídica o de archivo ya que no existía carpeta, al respecto esta Gerencia continuará realizando los informes de gestión, en los cuales se dejará constancia que actividades o circunstancias han acontecido en cada uno de los hoteles y estos reposaran en el archivo de este Fondo.

**Entregable:** Formato de informe de supervisión diligenciado trimestralmente o informes de gestión mensual.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Diana Patricia Aragon, Gerente de Bienes.

**Fecha de finalización:** junio 30 de 2022

#### 7. BIENES ADMINISTRADOS POR DEPOSITARIOS PROVISIONALES HACE MAS DE TRES (3) AÑOS

Se evidencio que los bienes Hotel Green Moon, Granada Real y Hotel Plaza de las Américas, entregados por la SAE (Sociedad de Activos Especiales) físicamente desde en marzo de 2018 y enero de 2019 respectivamente, a la fecha aún son administrados por el Depositario Provisional, incumpliendo con lo dispuesto en la resoluciones de entrega de estos bienes 980, 981 y 983 de agosto de 2017 artículo 3 numeral 4 *"ejercer todos los actos de administración necesarios para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, para lo cual deberá y procurara la celebración de todos los contratos necesarios para la explotación económica del establecimiento de comercio e inmuebles entregados..."*, (anexo 2 – Resolución 980, anexo 3 – Resolución 981, anexo 4 – Resolución 983)

#### RECOMENDACIÓN

- Realizar las gestiones necesarias para entregar en concesión, arrendamiento o venta los hoteles Green Moon, Granada Real y Plaza de las Américas, teniendo en cuenta lo establecido Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de Fontur.

## PLANES DE MEJORA

PLAZA DE LAS AMERICAS: Teniendo en cuenta que se han surtido dos procesos para la entrega en concesión del Hotel, los cuales han sido declarados desiertos, la Gerencia de Bienes se encuentra revisando los términos de referencia para publicar un nuevo proceso de invitación. Los soportes de los procesos declarados desiertos ya fueron suministrados a Control interno de Fontur

GRANADA REAL: A la fecha se está a la espera de que la SAE notifique formalmente al P.A. Fontur sobre la situación jurídica del inmueble y la eventual derogación de la Resolución que ordeno su entrega para la administración y venta de Fontur. Según la respuesta emitida por la SAE, la Gerencia de Bienes realizara las gestiones pertinentes.

HOTEL GREEN MOON: Teniendo en cuenta que se han recibido propuestas de interés de compra del hotel por parte de inversionistas, se le ha remitido a la SAE en reiteradas ocasiones la solicitud de Enajenación temprana del inmueble y la actualización de Avalúo Comercial del bien, sin recibir respuesta alguna a dichas solicitudes, es por esto que la Gerencia de Bienes de Fontur realizara una nueva solicitud a la SAE y proponer mesas de trabajo para tratar los temas de Enajenación temprana y practica del avalúo comercial del bien, teniendo en cuenta que hay inversionistas que están interesados en la compra del hotel. Se anexa carta de interés del inversionista.

Se publicará procesos de invitación para la venta o concesión de los Hoteles, teniendo en cuenta lo establecido Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes a Cargo de Fontur, para lo cual se establecerá cronograma por cada bien para su seguimiento.

**Entregable:** Cronograma y publicación de invitaciones.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Cesar Augusto Quintero Garcia, Profesional Senior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** mayo 30 de 2022.

## 8. ATRASO EN GIRO DE LOS RECURSO DE LA CUENTA DE INVERSIÓN DEL HOTEL EL PRADO

Una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones contractuales del hotel el Prado se observó que al 31 de diciembre de 2021 el concesionario no había girado los recursos de la cuenta de inversión desde el tercer trimestre de 2020 los cuales ascendían a \$311.662.244, según la información remitida por la Gerencia de Bienes.

Lo anterior incumple con las cláusulas 16.1.4 del contrato FNTB-039-2016 "Aporte cuenta de

*inversión. El CONCESIONARIO durante el plazo del presente contrato, deberá consignar dentro de los 15 días del mes siguiente al vencimiento del trimestre, en una cuenta del P.A. Hotel el Prado, creado por el CONCESIONARIO para tal fin, el equivalente al 3% del valor de los ingresos brutos trimestrales del proyecto, certificados del representante legal y contador o revisor fiscal cuando aplique, cuya única destinación será la establecida en el numeral 15.2 acorde con el procedimiento descrito en el mismo".*

## RECOMENDACIONES

- Solicitar desde la Gerencia de Bienes al Concesionario el traslado de los recursos pendientes de giro a la cuenta de inversión constituida en el P.A. Hotel el Prado.
- Establecer desde la Gerencia de Bienes controles que permitan verificar de manera trimestral el giro de los recursos de las cuentas de inversión de los hoteles administrados por FONTUR.

## PLAN DE MEJORA

Una vez sean aprobadas las inversiones que se encuentran en proceso de validación para el cruce con cargo a la cuenta de inversión, la Gerencia de Bienes solicitará por medio escrito al Concesionario el pago del excedente a que haya lugar. Se continuará con el seguimiento trimestral al fondeo y ejecución de la cuenta de inversión.

**Entregable:** Soporte de la aprobación de las inversiones con cargo a la cuenta de inversión y soporte del pago del excedente a que haya lugar del fondeo de la cuenta.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Libardo Quintero Uribe, Profesional Senior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** abril 30 de 2022.

## 9. FALTA DE APROBACIÓN DE INVERSIONES REALIZADAS AL HOTEL EL PRADO POR PARTE DEL MINISTERIO DE CULTURA Y FONTUR

De acuerdo con la comunicación GB-35045-2022 del 24 de febrero de 2022 remitida a la representante legal del Consorcio FTP por parte de la Gerencia de Bienes, se evidencia que las actividades de inversión realizadas por el Concesionario sobre el parque pizzería y ascensor de carga requieren autorización del Ministerio de Cultura debido a que las resoluciones 1640 de 2004 y 0087 de 2005 declaran el Hotel el Prado como Bien de Interés Cultural de Orden Nacional.

La no autorización previa de estas intervenciones, pueden generar el Incumplimiento de lo establecido en el Capítulo VII "Requisitos para autorizar la intervención de BIC", de la resolución 983 de 2010 del Ministerio de Cultura, "*por la cual se desarrolla algunos aspectos técnicos relativos al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material*" y generar las sanciones previstas en el artículo 15 de la Ley 397 de 1997 "*De las faltas contra el Patrimonio Cultural de la Nación*":

*"Las personas que vulneren el deber constitucional de proteger el patrimonio cultural de la Nación, incurrirán en las siguientes faltas...*

*... 2. Si la falta consiste en la construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición de un bien de interés cultural, sin la respectiva licencia, se impondrán las sanciones previstas en el Artículo 66 de la ley 9a. de 1989, aumentadas en un ciento por ciento (100%)."*

Adicionalmente se incumple con la cláusula 10.5 del contrato FNTB-039-2016:

*"10.5 Condiciones y criterios de conservación. Las intervenciones que el CONCESIONARIO pretenda realizar en desarrollo del Proyecto deberán respetar lo establecido en la Ley 1185 de 2018, además de contar con la autorización del Ministerio de Cultura, de acuerdo con la Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008, Decreto 1313 de 2008, Decreto 3322 de 2008, Decreto 763 de 2008 y la Resolución 0983 de 2010, así como la normativa que las adiciones, modifiquen o deroguen..."*

## RECOMENDACIONES

- Realizar las consultas pertinentes con el Ministerio de Cultura, teniendo en cuenta las implicaciones que se pueden ocasionar.
- Solicitar a los concesionarios y arrendatarios de los hoteles, que las inversiones que se pretendan realizar a los mismos deban ser aprobados con anterioridad de las entidades que se requieran con el propósito de evitar posibles incumplimientos a la normatividad de Bienes de Interés Cultural - BIC.

## PLAN DE MEJORA

Una vez el Concesionario informe al P.A. FONTUR de aquellas actividades de intervención o rehabilitación que requiera el Hotel, se realizarán las gestiones correspondientes para solicitar al operador que remita la Licencia de la Curaduría urbana y la autorización correspondiente, en los casos que aplique.

**Entregable:** Autorización de Ministerio de Cultura sobre las intervenciones o rehabilitación que se requiera.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Libardo Quintero Uribe, Profesional Senior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** mayo 30 de 2022.

## 10. INCUMPLIMIENTO EN LA MARCA DE OPERACIÓN DEL HOTEL

Una vez revisada las obligaciones contractuales del Hotel el Prado, se observó que el Hotel el Prado opera bajo la marca The Briad Group, incumpliendo con contrato FNTB-039-2016, artículo 19.3 Operador del Hotel, el cual establece:

*"Durante el plazo del contrato y siempre que el Hotel se encuentre en operación, durante la Etapa de Operación y mantenimiento, el CONCESIONARIO deberá garantizar que dicha operación será realizada bajo la marca de la compañía Marriott, compañía con la que el CONCESIONARIO acreditó su experiencia para la adjudicación y ejecución del Contrato".*

Adicionalmente se observó el supervisor del contrato FNTB-039-2016 entregó concepto favorable para el cambio de marca operadora que acompañará al Concesionario durante la Etapa de Operación del Hotel El Prado, sin embargo, esto no se oficializó mediante otrosí al contrato de concesión.

### RECOMENDACIÓN

Realizar la modificación del contrato concesión FNTB-039-2016 a través de Otrosí teniendo en cuenta el cambio de la marca de operación del hotel.

### PLAN DE MEJORA

Se solicitará al operador Consorcio FTP que certifique que se cuenta con una relación contractual con The Briad Group, para dar cumplimiento a lo previsto en la cláusula contractual conforme la autorización del supervisor Mincit.

**Entregable:** Soporte del operador

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Kevin Vargas Becerra, Profesional Junior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** abril 30 de 2022.

## 11. AUSENCIA DE IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y CONTROLES SOBRE BIENES ADMINISTRADOS POR DEPOSITARIO PROVISIONAL

No se observó en la matriz de riesgos del proceso de gestión de bienes, identificación de riesgos y controles sobre los bienes recibidos por FONTUR administrados por Depositario Provisional, generando falta de control sobre estos e incumpliendo de las resoluciones 980, 981 y 983 correspondiente a la entrega de los hoteles Green Moon, Granada Real y Plaza de las Américas respectivamente, en su artículo tercero en cual establece *"El FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR, en cumplimiento de los establecido en la Ley 1558 de 2012 y el Decreto Reglamentario 2503 del 07 de diciembre de 2012, como administrador de los bienes entregados tendrá todas las facultades y/o obligaciones propias de los administradores..."*.

### RECOMENDACIÓN

Identificar por parte de la Gerencia de Bienes en conjunto con la Gerencia de Riesgos, riesgos y controles asociados a las administración de bienes recibidos por FONTUR con depositario provisional.

### PLAN DE MEJORA

Identificar en conjunto con la Gerencia de Riesgos, se analizará la viabilidad de incluir o modificar los controles a los bienes administrados por Depositarios Provisionales e incluirlos en la Matriz de riesgos. Adicionalmente la Gerencia de Bienes realizará una revisión general a la Matriz de Riesgos inicial.

**Entregable:** Matriz de Riesgos actualizada.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Diana Aragon, Gerente de bienes y Carolina Quiñones, Profesional Senior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** mayo 30 de 2022

## 12. O.M. AUSENCIA DE REVELACIÓN DE LAS CUENTAS POR COBRAR DE LOS HOTELES PLAZA DE LAS AMERICAS Y GRANADA REAL

No se observó reconocimiento contable en cuentas de orden y revelación mediante notas a los Estados Financieros de FONTUR, sobre las cuentas por cobrar por contraprestación de los hoteles Granada Real y Plaza de las Américas, en cumplimiento de las resoluciones 981 y 983 del 17 de agosto de 2017 artículo quinto *"Contraprestación"* numeral 1 y parágrafo.

*"Bien entregado sin contrato de administración: 6% del Ebitda mensual generado por la sociedad propietaria del bien o por el establecimiento de comercio, más IVA, según corresponda.*

*Parágrafo: Esta comisión aplicara en el caso en que Fontur posterior a la entrega del bien, suscriba un contrato de administración, bajo cualquier mecanismo de exploración económica de los bienes entregados".*

Según la información suministrada por la Gerencia de Bienes el saldo de estas cuentas por cobrar asciende a \$76.002.973 correspondiente a contraprestaciones de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2021, tal como se observa a continuación:

HOTEL	VALOR CONTRAPRESTACION 6% DEL EBITDA	IVA	TOTAL
Plaza de las Américas	\$39.917.949	\$7.584.410	\$47.502.359
Granada Real	\$23.950.096	\$4.550.518	\$28.500.614
<b>TOTAL</b>	<b>\$63.868.045</b>	<b>\$12.134.928</b>	<b>\$76.002.973</b>

Lo anterior incumple con lo establecido en la políticas contables de activos contingentes: "Los activos contingentes no serán objeto de reconocimientos en los estados financieros.

*Los activos contingentes se evaluarán cuando el patrimonio autónomo obtenga nueva información de los hechos económicos asociados o, como mínimo, al final del periodo contable, con el fin de asegurar que su evolución se refleja apropiadamente en los estados financieros. En caso de que la entrada de los beneficios económicos o potencial servicio al patrimonio autónomo pase a ser prácticamente cierta, se procederá al reconocimiento del ingreso y del activo en los estados financieros del periodo en el que dicho cambio tenga lugar".*

## RECOMENDACIÓN

Realizar el reconocimiento de la cuenta por cobrar de la contraprestación de los hoteles Plaza de las Américas y Granada Real en cuentas de orden de FONTUR y revelar mediante notas a los Estados Financieros, teniendo en cuenta que esta contraprestación se encuentra condicionada a la elaboración de un contrato de administración por parte de FONTUR.

## PLAN DE MEJORA

Si bien es cierto, que el artículo quinto de las resoluciones 981 y 983 del 17 de agosto de 2017 artículo quinto, menciona el tema de la contraprestación y que esta se aplicará en el caso en que FONTUR posterior a la entrega del bien, suscriba un contrato d administración, bajo cualquier mecanismo de explotación económica de los bienes entregados, así:

**ARTÍCULO QUINTO: CONTRAPRESTACION:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 2503 de 2012, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S en su condición de administradora del FRISCO, reconocerá al Fondo Nacional de Turismo FONTUR, una comisión de administración o venta del bien objeto de entrega, así:

- **ADMINISTRACION:**

1. **Bien entregado sin contrato de Administración:** 6% del Ebitda mensual generado por la sociedad propietaria del bien o por el establecimiento de comercio, más IVA, según corresponda.
2. **Bien entregado con contrato de Administración:** 6% más IVA, del valor bruto del canon de arrendamiento, contraprestación por concesión o contraprestación por cualquier otro medio de explotación económica del bien, mensual, trimestral o según corresponda.

**Parágrafo:** Esta comisión aplicará en el caso en que Fontur posterior a la entrega del bien, suscriba un contrato de administración, bajo cualquier mecanismo de explotación económica de los bienes entregados.

Se le remitirá la información a la Gerencia de Contabilidad mediante notas a los estados financieros la contraprestación generada a FONTUR, para su revelación a finales del año 2022, ya que según lo manifestado por la Financiera ya no hay posibilidad de modificación a los estados financieros del 2021 pues ya están auditados.

Adicionalmente se espera definir el proceso de invitación pública para administración a los potenciales operadores, que se espera esté concluido en el mes de septiembre de 2022.

**Entregable:** Publicación de invitaciones y notas a los estados financieros.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Sandra Rangel Profesional, Senior Gerencia de bienes.

**Fecha de finalización:** septiembre 30 de 2022.

### 13. O.M. RECONOCIMIENTO CONTABLE SOBRE LA CONSTRUCCIÓN E INVENTARIOS DEL HOTEL ISLEÑO

Una vez revisados los Estados Financieros preparados bajo la Resolución 533 del 8 de agosto de 2015 y la Resolución 484 del 17 de octubre de 2017, se evidenció que la construcción del Hotel el Isleño entregado por la Corporación Nacional de Turismo (hoy Ministerio de Comercio Industria y Turismo) de acuerdo con la Resolución 0231 del 30 de enero de 2018 (anexo 1 – Resolución 0231), no se encuentra reconocida en los Estados Financieros del P.A. FONTUR. Dicha situación se presenta desde la vigencia 2018 en la cual de acuerdo con la política y plan de acción para saldos iniciales impartida por el MinCIT se determinó que estos bienes debían ser incluidos dentro de los activos del P.A. FONTUR.

El valor de la construcción de dicho bien asciende aproximadamente a \$33.669.974.617 calculado de acuerdo con el último avalúo del hotel realizado el 18 de diciembre de 2014

actualizado por IPC hasta la fecha de convergencia a NIIF (2018), tal como se observa a continuación:

HOTEL	AVALUO 2014	IPC DE 2015 A 2017	TOTAL
Isleño	\$ 28.648.650.000	\$ 5.021.324.617	\$ 33.669.974.617

Adicionalmente no se observó reconociendo de los inventarios del hotel en la cuenta de Propiedad Planta y Equipo, de acuerdo con el ultimo avalúo de febrero de 2019 informado por la Gerencia de Bienes el cual ascienden a \$4.204.603.074 (valor razonable), en aplicación de la política contable de propiedad planta y equipo la cual especifica "se reconocerán bienes muebles como propiedades y equipos teniendo en cuenta las siguientes condiciones basados en el principio de materialidad: - para los bienes muebles que su costo sea menor a 60 UVT, se registraran directamente al gasto. – Los bienes muebles que su costo sea igual o superior a 60 UVT, se registraran como propiedad planta y equipo y se asignara una vida útil de acuerdo con la política", deben ser reconocidos los bienes que superan 60 UVT, que para este caso ascienden a \$1.770.110.560 de acuerdo con la UVT 2021 (\$36.308).

El efecto de esta situación es una subvaloración del activo y del patrimonio del P.A. FONTUR en un total de \$35.440.085.177, adicionalmente su efecto en la depreciación acumulada y en el gasto desde el periodo 2018 hasta 2021. Lo anterior se evidencia a continuación en el detalle de la cuenta de Propiedades de inversión, así:

#### NOTA 11. ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(2) Los edificios según la política y plan de acción para saldos iniciales impartido por el MinCIT se reconocen al costo revaluado, actualizado al IPC del 31 de diciembre de 2017 (138.853985), el detalle es el siguiente:

Construcción	Valor avalúo	Fecha avalúo	Vida útil (años)	Avalúo actualizado al IPC	Depreciación
Muelle Caracolí	\$ 274.988.000	20/02/2012	70	\$ 345.153.691	\$ 35.174.430
Hotel Hacaritama	1.577.738.474	22/10/2012	100	1.958.312.400	131.113.678
Hostal Doña Manuela	7.150.665.900	11/02/2016	100	7.672.347.161	256.445.159
Refugio Náutico La Florida	129.587.300	12/04/2016	70	137.061.621	7.120.031
Spa Providencia	958.320.800	11/05/2016	70	1.008.453.710	39.022.332
Parador Turístico Aracataca	54.755.000	03/08/2016	70	57.230.804	2.139.611
Parador De San Jacinto	<u>134.550.000</u>	29/03/2017	100	<u>136.614.716</u>	<u>5.458.101</u>
<b>Total</b>	<b>\$ 10.280.605.474</b>			<b>\$ 11.315.174.103</b>	<b>\$ 476.473.342</b>

**COMPOSICIÓN DE LA CUENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

INMUEBLES	TERRENO (19510101)	CONSTRUCCIÓN (19510201)			
	Avalúo actualizado al IPC	Avalúo actualizado al IPC	Vida Útil (meses)	Depreciación (53620101)	Depreciación Acumulada (19520101)
Muelle Caracolí	1.462.260.352	345.153.691	708	487.505	52.724.617
Hotel Hacaritama	713.676.458	1.958.312.400	840	2.331.324	215.041.352
Hotel El Isleño	57.546.558.601				
Hostal Doña Manuela	3.082.944.841	7.672.347.161	840	9.133.747	585.260.038
Spa Providencia	519.845.710	1.008.453.710	804	1.254.296	84.176.976
Pozos Colorados	61.039.785.524				
Parador De San Jacinto	28.023.531	136.614.716	372	367.244	18.678.879
<b>Total</b>	<b>124.393.095.017</b>	<b>11.120.881.678</b>		<b>13.574.116</b>	<b>955.881.863</b>

\* A 31 de diciembre de 2021, ningunos de los inmuebles aquí mencionados tiene afectación jurídica.

**Nota:** Información suministrada por la Gerencia de Contabilidad de FIDUCOLDEX S.A. teniendo en cuenta que la nota a los estados financieros de 2021 no detalla su composición por cada uno de los bienes.

### RECOMENDACIONES

- Realizar el registro contable de la construcción del Hotel Isleño en el activo y de la depreciación correspondiente a las vigencias 2018 a 2021.
- Informar a la Revisoría Fiscal la situación identificada con el propósito de evaluar el registro contable y el efecto en los Estados Financieros emitidos desde el periodo 2018.

### PLAN DE MEJORA

El registro solicitado no corresponde, durante al proceso de homologación años 2017 y 2018 se recibieron los bienes inmuebles al costo por el cual los tenía registrados el MinCIT , (fideicomitente del patrimonio autónomo quien los entrego ), de la revisión de la época y confirmación con el área contable del Ministerio la edificación construida estaba dentro del acuerdo de concesión con hoteles Decamerón correspondiente a una inversión privada y por tanto no cumplía los criterios de reconocimiento bajo la nueva política contable.

En el Ministerio nos ratificaron que el valor que ellos mantienen en sus cuentas de orden corresponde al valor del terreno por \$ 57.546 mil millones.

No aplica plan de mejora por cuanto no hay ajustes a realizar, sin embargo, los soportes que dan cuenta de lo anterior se remitirán a la Auditoría Interna.

**Responsables de la ejecución del plan de mejora:** Angie Bogoya - Analista de contabilidad, Yolanda Díaz Profesional de contabilidad - Pilar Andramunio - Profesional de contabilidad y Sandra Moreno -Gerente de Contabilidad.

**Fecha de finalización:** abril 30 de 2022.

#### 14. OM. REVELACIÓN EN NOTAS A LAS CUENTAS DE ORDEN DEL VALOR DE LOS BIENES ADMINISTRADOS POR FONTUR CONFORME AL ÚLTIMO AVALUO REALIZADO

Una vez verificada la información contable de los bienes administrados por FONTUR, no se observó claridad en la nota contable 18 "Cuentas de Orden", 18.2 "Cuentas de Orden Acreedoras", teniendo en cuenta que no se relaciona el valor actual de los bienes administrados por FONTUR de acuerdo con los últimos avalúos y no especifica el inventario a cargo de una bien, por lo cual no existe claridad sobre la información registrada en dicha cuenta, tal como se observa a continuación:

##### 18.2 Cuentas de orden acreedoras

CONCEPTO	2021	2020	VALOR VARIACIÓN
<b>CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PASIVOS CONTINGENTES	373.869.956	735.060.551	-361.190.595
<b>ACREEDORAS DE CONTROL</b>	<b>599.010.778.812</b>	<b>446.194.301.689</b>	<b>152.816.477.123</b>
Otras cuentas acreedoras de control	599.010.778.812	446.194.301.689	152.816.477.123
<b>ACREEDORAS POR CONTRA (DB)</b>	<b>-599.384.648.768</b>	<b>-446.929.362.240</b>	<b>-152.455.286.528</b>
Pasivos contingentes por contra (db)	-373.869.956	-735.060.551	361.190.595
Acreedoras de control por contra (db)	-599.010.778.812	-446.194.301.689	-152.816.477.123

Registra el compromiso de pago que tiene el Patrimonio Autónomo para atender las obligaciones y/o contratos que se derivaron de la anterior administración de los Encargos Fiduciarios según instrucción y autorización del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, corresponde al valor de los bienes administrados según avalúos y certificados catastrales, además del detalle de su inventario vigente.

## RECOMENDACIONES

- Realizar desde la Gerencia de Contabilidad de Fiducoldex realizar consulta a la Contaduría General de la Nación, sobre la actualización del valor contable de los inmuebles administrados por FONTUR, de acuerdo con los avalúos comerciales de los mismo y las inversiones realizadas a estos inmuebles, en cumplimiento de la política contables descritas en los Estados Financieros de 2021-2020 del P.A. FONTUR, Propiedades de Inversión *"las adiciones y mejoras efectuadas a una propiedad de inversión se reconocerán como mayor valor de esta y, en consecuencia, afectarán el cálculo futuro de la depreciación. Siempre y cuando contribuyan en, ampliar su capacidad productiva y eficiencia operativa, mejoras la calidad de los productos y servicios, o reducir significativamente los costos"*.
- Evaluar por parte de la Gerencia de Contabilidad de Fiducoldex, abrir subcuentas dentro de las cuentas de orden acreedoras, donde se refleje el valor de los bienes e inventarios en subcuentas separadas, con el propósito de tener claridad sobre la información registrada en dichas cuentas.

## PLAN DE MEJORA

Se realizará la consulta a la CGN y se aclara en todo caso que en la normativa actual no existe para actualización de bienes administrados por entidades de gobierno la opción de actualización de avalúo a menos que exista en deterioro.

### **POLÍTICA CONTABLE PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

*"Medición posterior Después del reconocimiento, las propiedades de inversión se medirán por el costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado. Para tal efecto, se aplicarán los criterios definidos en la política de Propiedades, Planta y Equipo y en la política de Deterioro del Valor de los Activos Generadores de Efectivo para la medición posterior.*

<i>MINCIT determinará la vida útil de propiedades de inversión</i>	<i>Rango</i>
<i>teniendo en cuenta el siguiente rango: Tipo de bien</i>	
<i>Edificaciones</i>	<i>50 y 120 años</i>

Sin embargo, se realizará consulta a la Contaduría General de la Nación, respecto a la opción de actualización de avalúo atendiendo el planteamiento efectuado.

**Responsables de la ejecución del plan de mejora:** Angie Bogoya - Analista de contabilidad, Yolanda Diaz Profesional de contabilidad, Pilar Andramunio - Profesional de contabilidad y Sandra Moreno -Gerente de Contabilidad.

**Fecha de finalización:** junio 30 de 2022.

## 15. OM REPORTE DE MEJORAS PRACTICADAS A LOS BIENES ADMINISTRADOS POR FONTUR A CONTABILIDAD

Se observo que el Hotel el Prado fue objeto de mejoras por un total de \$26.332.636.738 en virtud del contrato de concesión FNTB-039-2016, las cuales fueron entregadas en agosto de 2020, fecha en la que empieza la etapa de operación y mantenimiento del bien, sin que se realizara registro contable y revelación en los Estados Financieros de FONTUR para el periodo 2020 y 2021, teniendo en cuenta que estas inversiones aumentan considerablemente el valor del inmueble administrado por FONTUR.

### RECOMENDACIONES

- Realizar la revelación de las inversiones realizadas sobre los inmuebles administrados por FONTUR tanto de CNT (Corporación Nacional del Turismo) como de la SAE (Sociedad de Activos Especiales), mediante notas a los Estados Financieros.
- Capacitar por parte de la Gerencia de Contabilidad al equipo de la Gerencia de Bienes, sobre las información financiera que debe ser comunicada al área contable que impacta los Estados Financieros de FONTUR (contraprestaciones, mejoras de los inmuebles, avalúos, inventarios, entre otros)

### PLANES DE MEJORA

#### Gerencia de Bienes

El día 16 de marzo se remitió a través de correo electrónico a la Gerencia de Contabilidad el avalúo actualizado del bien denominado Hotel el Prado, el cual refleja las inversiones realizadas, para el registro contable respectivo.

#### Gerencia de Contabilidad

- Con base en la información remitida por la Gerencia de Bienes se actualizará el registro contable correspondiente, considerando que el bien no es propiedad del FONTUR.
- Se revisarán las actividades conjuntas con la Gerencia de Bienes para definir un acuerdo de servicio y optimizar los mecanismos de reporte de información que se requieren en contabilidad con el fin de optimizar la información financiera que se administra en FONTUR, base del seguimiento relativo a la gestión de los Bienes.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Angie Bogoya - Analista de contabilidad, Yolanda Díaz Profesional de contabilidad - Pilar Andramunio - Profesional de contabilidad y Sandra Moreno -Gerente de Contabilidad.

**Fecha de finalización:** mayo 30 de 2022.

## 16. O.M. ENTREGA DE SOPORTE CONTABLE DEL REGISTRO INICIAL DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Se solicitó a la Gerencia de Contabilidad los avalúos y papeles de trabajo con los cuales se realizó el registro contable para el primer año de presentación de Estados Financieros bajo la Resolución 533 del 8 de agosto de 2015 y la Resolución 484 del 17 de octubre de 2017, los cuales no fueron suministrados por el área contable, incumpliendo lo establecido en Norma de Proceso Contable y Sistema Documental Contable de la Contaduría General de la Nación, numeral 5 "Conservación de los documentos contables", 5.1 "Medios y tiempo de conservación":

*"Los soportes, comprobantes y libros de contabilidad pueden conservarse impresos o en cualquier otro medio electrónico, magnético, óptico o similar, siempre y cuando: a) se garantice su reproducción exacta; b) sean accesibles para su posterior consulta; c) sean conservados en el formato en que se hayan generado, o en algún formato que permita demostrar que se reproduce con exactitud la información generada, y d) se conserve toda información que permita determinar el origen, la fecha y la hora en que fue producido el documento".*

### RECOMENDACIONES

- Comprobar por parte de la Gerencia de Contabilidad de Fiducoldex, que existan los soportes con los cuales se realizaron los registros contables de los bienes administrados por FONTUR, para primer año de presentación de Estados Financieros bajo la Resolución 533 del 8 de agosto de 2015 y la Resolución 484 del 17 de octubre de 2017 y una vez obtenidos estos soportes remitidos a la Dirección de Auditoría Interna de FONTUR.
- Revisar los procedimientos internos para el archivo de los soportes contables de los registros que se efectúen directamente desde la Gerencia de Contabilidad (depreciaciones, provisiones, deterioro, entre otros).

### PLAN DE MEJORA

Se remitirá al área de auditoría interna el listado de soportes y carpetas remitidas al fideicomitente, esto a fin de que puedan verificar donde reposan los soportes y si es necesario

nos indiquen sobre cuales quieren obtener los físicos y de esta forma realizar la solicitud al Ministerio.

**Responsable de la ejecución del plan de mejora:** Angie Bogoya - Analista de contabilidad, Yolanda Diaz Profesional de contabilidad y Sandra Moreno -Gerente de Contabilidad.

**Fecha de finalización:** abril 30 de 2022

#### IV. CONCLUSIONES

1. Los controles establecidos en la matriz de riesgos no se están aplicando en su totalidad, afectando entre otros, aspectos importantes y necesarios para la supervisión como lo son la ejecución de visitas para validar el cumplimiento de los aspectos operacionales, administrativos, financieros, jurídicos y normativos del sector, aspectos que tampoco quedan registrados en los informes de supervisión.
2. Frente a las obligaciones contractuales de los ocho (8) bienes seleccionados para verificación de aspectos contractuales basados en las comunicaciones remitidas por Vicepresidencia Negocios Especiales y las características propias de su operación se evidenció su cumplimiento, excepto en lo relativo al Hotel El Prado, respecto del cual, se determinó que no se está dando pleno cumplimiento a tres (3) de las obligaciones establecidas en el contrato de concesión, relacionadas con: el aporte a la cuenta de inversiones, aprobación previa de intervenciones por el MinCultura y la marca bajo la cual opera el bien.
3. Se evidenció el cumplimiento en los pagos de los impuestos prediales de los bienes, salvo por los bienes operados por Depositario Provisional de los cuales no se cuenta con soporte (Américas, Granada y Green Moon) y en el caso del Hotel Sunrise Beach, una vez corregidas las matrículas en el periodo 2022, el Departamento de San Andres liquidó el impuesto de los periodos 2020 a 2022 por un valor total de \$1.564 Millones.
4. Los bienes operados por medio de Depositario Provisional (nombrado por la SAE) no se encuentran contemplados en la matriz de riesgos por ende no se tienen controles establecidos para validar su adecuada operación y cumplimiento de la normatividad vigente.
5. No se evidenció el reconocimiento de la contraprestación generada por la operación del Hotel El Prado por \$142 Millones de pesos.

6. Debilidades en las revelaciones en los Estados Financieros, relacionadas con:
- a. Contraprestación a la que tendría derecho FONTUR desde el año 2018 sobre los Hoteles Granada, Américas y Green Moon condicionados a que se contrate por el P.A. FONTUR el operador.
  - b. Falta reconocimiento de la construcción e inventarios del Hotel Isleño por valor aproximado a los \$33 Mil Millones de pesos.
  - c. Falta de reconocimiento de las inversiones efectuadas en el Hotel El Prado por más de \$26 Mil Millones de pesos.
  - d. Detalle de los bienes muebles e inmuebles registrados en cuentas de orden.

Cordialmente,



**DANIEL ALFREDO MUÑOZ LOPEZ**  
Director de Auditoría Interna P.A. FONTUR

- cc. Dr. Irvin David Pérez Muñoz – Presidente P.A. FONTUR  
Dr. Javier Mauricio Rincón Bogotá – Secretario General P.A. FONTUR  
Dr. Ricardo Andres Gastelbondo Chirivi – Vicepresidente de Servicios Corporativos FIDUCOLDEX S.A  
Dra. Diana Patricia Aragon Ramos - Gerente de Bienes P.A. FONTUR  
Dra. Sandra Carolina Moreno – Gerente de Contabilidad FIDUCOLDEX S.A  
Dr. Augusto Fabio Delgadillo – Gerente de Auditoría Interna FIDUCOLDEX S.A