

Sociedad de Activos Especiales S.A.S

INFORME DE GESTIÓN

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

ANA IRMA VIRGINIA GUEVARA FAJARDO

16 de Diciembre de 2011 – 21 de Julio de 2014

CONTENIDO

I. HECHOS RELEVANTES 5
1.1 PROYECTO DE ADQUISICIÓN ACCIONARIA DE SAE POR PARTE DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO 5
1.2 DEMANDA DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO SAE- DNE 7
1.3 RELACIÓN CON DNE EN LIQUIDACIÓN 8
1.4 PROPUESTA DE SERVICIOS A LA UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS 11
1.5 DISMINUCIÓN DE CAPITAL SOCIAL 12
1.6 ACTIVIDADES DESARROLLADAS PARA CONJURAR LA CAUSAL DE DISOLUCION / ADMINISTRADOR DEL FRISCO. 13
1.7 ESTUDIO TÉCNICO DE MODERNIZACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA DE SAE. 16
1.8 PROCESO DE EMPALME CON LA DNE EL 19
1.9 Encargo fiduciario 26
II. GESTIÓN Y LOGROS MISIONALES 27
2.1 GESTIÓN OPERATIVA 27
2.2 GESTIÓN COMERCIAL 32
2.3 GESTIÓN TÉCNICA – AVALUOS. 40
III. GESTIÓN Y LOGROS INSTITUCIONALES 42
3.1 PLANEACIÓN ESTRATÉGICA Y PLAN DE ACCIÓN 42
3.2 SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN 45
3.3 PLAN INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – PLANES INSTITUCIONALES 48
3.4 DESARROLLO DE SISTEMAS E INFRAESTRUCTURA 62
3.5 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y RECURSO HUMANO 68
3.6 GESTIÓN JURÍDICA 70
IV. ESTADO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO 82
4.1 CONTROL FISCAL. 83
4.2 CONTROL EXTERNO. 84
4.3 CONTROL INTERNO. 84
4.4 RELACIÓN CON ENTES EXTERNOS. 85
V. GESTIÓN FINANCIERA Y CONTABLE – ESTADOS FINANCIEROS 85
5.1 ACTIVOS. 85

5.2 PASIVOS 86
5.3 PATRIMONIO 87
5.4 ESTADO DE RESULTADOS 87
5.5 BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2014 90
5.6 ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA ECONOMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL 91
5.7 EJECUCION PRESUPUESTAL 93
5.8 RELACIÓN DEL ESTADO DE LAS CUENTAS BANCARIAS 95
VI. ANEXOS ADICIONALES SOPORTES DE LA ENTREGA 96

I. HECHOS RELEVANTES

Desde la fecha de inicio de gestión, 16 de Diciembre de 2011 y hasta el 21 de Julio de 2014, como Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, se desarrollaron y tuvieron lugar una serie de acontecimientos relacionados con la gestión de la Entidad, tendientes a obtener la consolidación de la misma como colector de activos especiales del Estado, que ameritan ser resaltados en el presente informe y los cuales se describen a continuación:

1.1 PROYECTO DE ADQUISICIÓN ACCIONARIA DE SAE POR PARTE DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

Teniendo presente que en la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S llevada a cabo el día 24 de Febrero de 2012 se declaró la causal de disolución de la Entidad, en virtud a que las pérdidas reflejadas en el ejercicio financiero del año 2011, resultaban superiores al 50 % del Patrimonio, se ordenó por el citado órgano social, la identificación y gestión de estrategias que permitieran enervar dicha causal y poder reactivar las condiciones económicas de la sociedad, garantizando su continuidad.

La causal decretada corresponde a la descrita en el numeral séptimo del artículo 34 de la Ley 1258 de 2008 evento en el cual de acuerdo a lo consagrado en el artículo 35 de dicha norma, se otorga un plazo de 18 meses para que la sociedad pueda conjurarla, situación ante la cual la Junta Directiva y la Administración de la Sociedad de Activos Especiales dieron inicio a una serie de actividades tendientes a identificar alternativas y estrategias de solución que permitieran conjurar la causal de disolución decretada.

Resultado del estudio de las alternativas que pudieran viabilizar la continuidad de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, como Entidad que ejerce la administración y comercialización de activos asignados o de propiedad del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, se identificó que el Ministerio de Justicia y del Derecho de reciente creación (Ley 1444 de 2011) y cuyas funciones fueron plenamente determinadas en el Decreto 2867 del 2011, asumió las facultades legales de administración y comercialización de los activos del FRISCO, las cuales recaían anteriormente en la Dirección Nacional de Estupefacientes, pero que fueron trasladadas a dicho Ministerio en virtud al proceso de liquidación en el que se encuentra hoy día la DNE. Por lo anterior, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S consideró que el Ministerio de Justicia y del Derecho tenía la necesidad de consolidar una empresa que asumiera la administración de los activos del FRISCO una vez concluido el proceso liquidatario de la DNE.

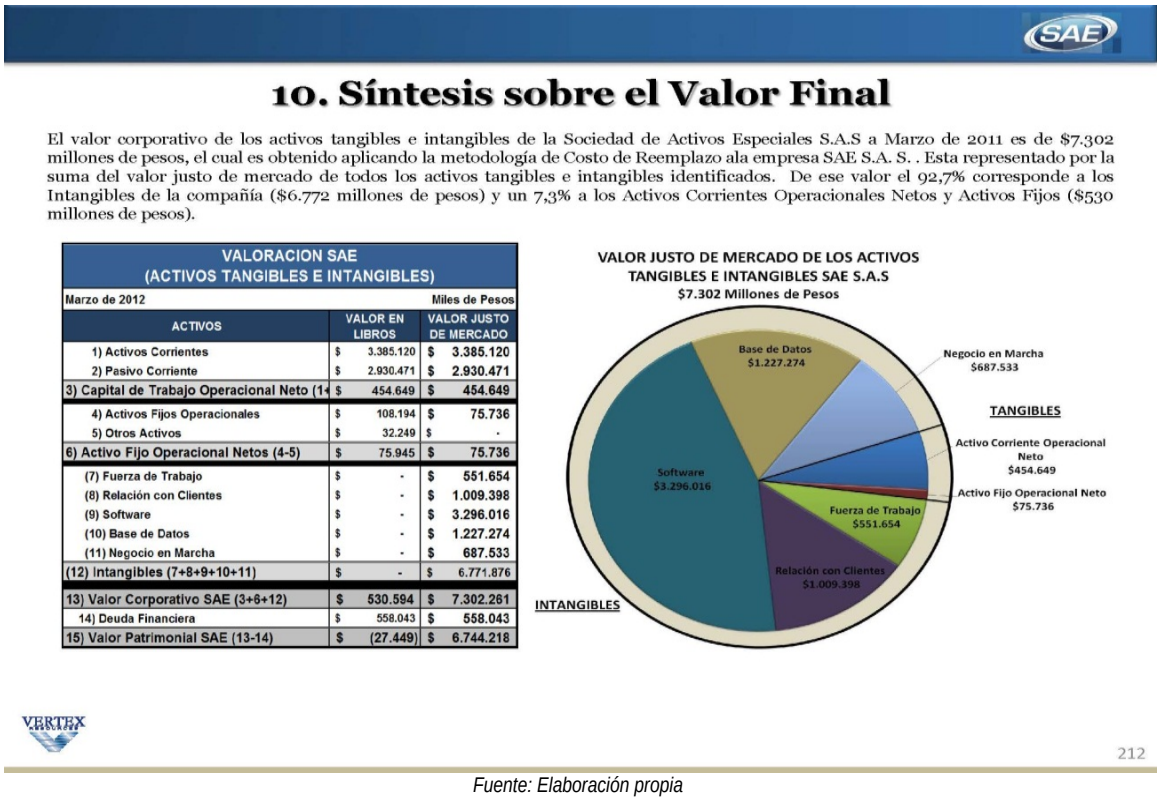
En consecuencia con lo expuesto, se dio inicio a una serie de acercamientos y mesas de trabajo con asesores y funcionarios del Ministerio de Justicia y del Derecho, así como con sus representantes en la Junta Directiva de SAE, a efectos de concretar los mecanismos a través de los cuales se pudiera efectuar una transferencia accionaria de la participación societaria de CISA en SAE a favor del Ministerio de Justicia y del Derecho, gestión bajo la cual se acordó proceder a efectuar la valoración de los activos de SAE a través de una Banca de Inversión que asignara el valor de transacción, tal y como consta en decisión adoptada por la Junta Directiva de SAE en sesión del 27 de marzo de 2012.

En cumplimiento de la instrucción efectuada por las Juntas Directivas de CISA y SAE y con base en la voluntad de compra manifestada por el Ministerio de Justicia y del Derecho, CISA procedió a la contratación de la Banca de Inversión que diera inicio al proceso de valoración de la Sociedad de Activos Especiales, actividad que estuvo a cargo de la firma Vertex la cual fue previamente aceptada y validada por las entidades que proyectaban participar en la operación.

Así mismo, dada la voluntad manifiesta del Ministerio de Justicia y del Derecho por adquirir las acciones de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. para el cumplimiento de sus propósitos, Central de Inversiones y la

Fundación Corporación Financiera de Occidente en su condición de propietarios, ordenaron en la Asamblea General de Accionistas en su sesión del 23 de abril de 2012 la capitalización de la Sociedad de Activos Especiales por la suma de $2.200.000.000 con el fin de inyectar recursos a la Entidad, que le permitiera continuar operando durante el período en que se adelantara la valoración de la Empresa y se efectuaba la transacción.

El periodo de valoración por parte de la Banca de Inversión comprendió un término aproximado de mes y medio, en el cual se levantó la principal información jurídica, financiera y administrativa de SAE con el fin de asignar un valor de compra de la Entidad, gestión que tuvo final el día 6 de Junio de 2012, fecha en la cual se presentó en desarrollo de la sesión No. 54 de la Junta Directiva de SAE el resultado final de dicha valoración el cual se resume así:



10. Síntesis sobre el Valor Final

El valor corporativo de los activos tangibles e intangibles de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S a Marzo de 2011 es de $7.302 millones de pesos, el cual es obtenido aplicando la metodología de Costo de Reemplazo ala empresa SAE S.A. S. . Esta representado por la suma del valor justo de mercado de todos los activos tangibles e intangibles identificados. De ese valor el 92,7% corresponde a los Intangibles de la compañía ($6.772 millones de pesos) y un 7,3% a los Activos Corrientes Operacionales Netos y Activos Fijos ($530 millones de pesos).

VALORACION SAE (ACTIVOS TANGIBLES E INTANGIBLES)

Marzo de 2012 — Miles de Pesos

ACTIVOS	VALOR EN LIBROS	VALOR JUSTO DE MERCADO
1) Activos Corrientes	$ 3.385.120	$ 3.385.120
2) Pasivo Corriente	$ 2.930.471	$ 2.930.471
3) Capital de Trabajo Operacional Neto (1	$ 454.649	$ 454.649
4) Activos Fijos Operacionales	$ 108.194	$ 75.736
5) Otros Activos	$ 32.249	$ -
6) Activo Fijo Operacional Netos (4-5)	$ 75.945	$ 75.736
(7) Fuerza de Trabajo	$ -	$ 551.654
(8) Relación con Clientes	$ -	$ 1.009.398
(9) Software	$ -	$ 3.296.016
(10) Base de Datos	$ -	$ 1.227.274
(11) Negocio en Marcha	$ -	$ 687.533
(12) Intangibles (7+8+9+10+11)	$ -	$ 6.771.876
13) Valor Corporativo SAE (3+6+12)	$ 530.594	$ 7.302.261
14) Deuda Financiera	$ 558.043	$ 558.043
15) Valor Patrimonial SAE (13-14)	$ (27.449)	$ 6.744.218

212

Fuente: Elaboración propia

Concluida la valoración de los activos tangibles e intangibles de SAE y por consiguiente determinado el precio que se plasmaría en la transacción accionaria entre Central de Inversiones S.A. y el Ministerio de Justicia y del Derecho, se presentó el mencionado estudio de valoración efectuado por parte de la Banca de Inversión, a efectos que dicho Ministerio procediera a su aceptación definitiva y formalizar el contrato interadministrativo de compraventa de acciones, lo que le permitiría actuar como propietario y mayor accionista de la Sociedad de Activos Especiales, siendo éste el vehículo a través del cual pudiera cumplir con las facultades legales para la administración y comercialización de los activos del FRISCO.

Sin embargo, a pesar de haberse agotado todo el proceso de valoración ya descrito, el Ministerio de Justicia y del Derecho manifestó su negativa en la adquisición de la participación accionaria que CISA posee en la Sociedad de Activos Especiales, considerando que la infraestructura, experiencia y capital de trabajo acumulado por la SAE no le eran suficientes para el cumplimiento de los fines trazados por dicho Ministerio en materia de administración y comercialización de activos provenientes de procesos de extinción de dominio.

1.2 DEMANDA DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO SAE- DNE

Teniendo presente que la Sociedad de Activos Especiales desde el mes de septiembre de 2011 había dado inicio a la acción de nulidad y restablecimiento del derecho en contra de la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy en Liquidación, con motivo del desequilibrio patrimonial que las resoluciones de depósito provisional No. 1956 y 1957 del 31 de diciembre de 2010 han causado a SAE, y como efecto del proceso de adquisición accionaria que se proyectaba hiciera el Ministerio de Justicia y del Derecho descrito en el numeral anterior, la mencionada acción judicial estuvo suspendida de común acuerdo por las partes en litigio, durante un periodo de 10 meses, comprendidos entre enero de 2012 y octubre de 2012, teniendo en cuenta que de consolidarse dicha transferencia se extinguiría cualquier conflicto económico derivado de la relación con DNE hoy en Liquidación.

Sin embargo, ante la imposibilidad de haber consolidado la transferencia de las acciones de SAE al Ministerio de Justicia y del Derecho, los términos procesales de la acción de nulidad se reactivaron, lo que generó que la administración de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S acudiera a los buenos oficios de la Agencia de Defensa Jurídica del Estado, con el fin de obtener la intervención de la misma a efectos de evitar la confrontación judicial y llegar a un arreglo directo.

Estas gestiones ante la Agencia de Defensa Jurídica del Estado no lograron consolidarse dado que en virtud de la cuantía y el impacto de litigio, dicha Agencia consideró que no existía competencia para la intervención, lo que sumado a la falta de disposición por parte de la DNE en Liquidación para llegar a un acuerdo, generó la continuación del proceso, el cual al 31 de diciembre de 2012 estuvo suspendido como consecuencia del paro judicial que afecto al país en el mes de noviembre.

Teniendo en cuenta la importancia y trascendencia que dicho proceso representaba para los intereses de la Entidad, la Junta Directiva de SAE en sesión del 8 de febrero de 2013, autorizó la contratación de un especialista en derecho administrativo, que prestara soporte a la defensa jurídica de SAE, de esta manera asumió la defensa la firma Parra Nieto Abogados SAS, y en el mes de junio de 2013 fue admitida la reforma de la demanda que efectuara el nuevo apoderado y que incorporó nuevos aspectos tendientes a fortalecer la actuación, dicha reforma fue notificada a la DNE en Liquidación en agosto de 2013. El 04 de diciembre de 2013 la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación presentó escrito de contestación de la demanda cuya argumentación se centró básicamente en señalar algunos incumplimientos de SAE en relación con el Contrato Interadministrativo No. 029-2009 pero no dio un argumento que sustentara la expedición de las Resoluciones No. 1956 y 1957 y los aspectos incorporados en estas que causaron graves perjuicios a la Entidad.

El 25 de marzo de 2014 se llevó a cabo el interrogatorio de parte a SAE, en donde se expusieron aspectos relevantes del Contrato Interadministrativo No. 029-2009, en dicha diligencia se ordenó que se allegara las comunicaciones que SAE había remitido a la DNE relacionadas con la entrega de los bienes, así como los estados financieros que reflejaran las pérdidas producto del desequilibrio contractual generado con la expedición de las resoluciones. Dichos documentos fueron radicados dentro de los términos establecidos.
Para efectos de determinar el valor de los perjuicios económicos generados para SAE y como parte de las pruebas solicitadas en la demanda el Despacho designó a un perito contador a efectos de que se rindiera el dictamen técnico en relación con la acusación y el monto de los perjuicios generados por la DNE, determinando el ingreso no recibido por la entidad a partir del 1 de enero de 2011 hasta la fecha del dictamen, el monto discriminado de la pérdida causada a SAE en el esquema económico propuesto por la DNE en la resoluciones y finalmente el costo que demanda para la entidad la restitución de los bienes entregados en dichas resoluciones.

El perito designado con base en la documentación aportada por SAE y las reuniones que en tal sentido se sostuvieron rindió el dictamen pericial el cual arrojó un valor de CATORCE MIL MILLONES QUINIENTOS

OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS ($14.581.500.000) para los inmuebles improductivos, MIL OCHOCIENTOS DOCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS ($1.812.281.629) por comisiones de venta y MIL QUINIENTOS DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE ($1.502.397.659) los gastos de devolución de los inmuebles, para un total de DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (19.593.726.657).

El 10 de junio de 2014 se presentaron los alegatos de conclusión, reiterando los vicios de los actos demandados, la falta de competencia de la DNE para expedir los actos administrativos demandados, el desconocimiento de las normas superiores en que debían fundarse la expedición de los actos administrativos entre otros argumentos.

Por último el proceso fue remitido a descongestión, encontrándose pendiente de su asignación.

1.3 RELACIÓN CON DNE EN LIQUIDACIÓN

Durante la vigencia del 2012, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S tanto directamente como a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Central de Inversiones S.A., intentaron acercamientos con la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, con el fin de obtener un acuerdo sobre la continuidad de la gestión de SAE como administrador de inmuebles del FRISCO y definir un sistema de remuneración en virtud del cual la Entidad recibiera los ingresos necesarios para su funcionamiento.

El resultado de los acercamientos ya citados con corte al 31 de diciembre de 2012 no correspondieron al esperado y por lo tanto durante el año 2012 SAE continuó bajo las mismas condiciones de desequilibrio económico que incrementaron sus pérdidas mensualmente, dado que solamente es reconocido por DNE en Liquidación una comisión por administración de inmuebles productivos equivalente al 10% del recaudo mensual.

Producto de la insistente solicitud de SAE se obtuvo la suscripción del Contrato Interadministrativo No. 004 de 2012, en virtud del cual se autorizó a SAE para la promoción y comercialización de inmuebles extinguidos que hacen parte de su inventario de inmuebles, dicho contrato establecía en la cláusula décima cuarta el plazo de ejecución el cual se encontraba previsto hasta el 30 de agosto de 2012. El día 24 de agosto de 2012, se suscribió el otrosí mediante el cual se extendió su ejecución hasta el 31 de diciembre de 2012. Del mismo modo, el día 28 de diciembre de 2012, se suscribió el otrosí No. 2, el cual estableció como fecha de expiración el 30 de junio de 2013. Por último, el día 27 de junio de 2013, se suscribió el otrosí No. 3 el cual estableció que la duración del contrato sería hasta el 31 de diciembre de 2013.

No obstante la suscripción del referido contrato, la comisión a reconocer por ventas fue disminuida de un 6% conforme al Contrato Interadministrativo 029 de 2009 a un 3 % del valor de venta.

Adicional a lo anterior, los tiempos de las aprobaciones individuales de venta que debía efectuar la DNE en Liquidación no fueron las esperadas por la Entidad, tiempos que comprendían aprobaciones de los avalúos, autorizaciones de los saneamientos jurídico y administrativo de los inmueble disponibles para venta. En virtud a las demoras de la DNE en Liquidación en la aprobación para que SAE pudiera promocionar los inmuebles para venta, la eficiencia comercial no fue la esperada, adicionalmente con la política de venta sin descuentos establecida por la DNE en Liquidación se hizo más difícil para SAE atraer el mercado potencial que se podía tener.

Por último, en lo atinente a la definición de situaciones como el saneamiento jurídico de los inmuebles asignados a SAE, el modelo de operación del Contrato Interadministrativo No. 029 de 2009 no contemplaba

como una obligación de SAE el saneamiento jurídico de los inmuebles entregados en administración, dado que éste estaba a cargo de la Subdirección Jurídica de DNE hoy en Liquidación consta en la cláusula sexta y séptima del referido contrato que rezan:

"CLAUSULA SÉXTA: RESPONSABILIDAD PROCESAL -
(…)
LA DNE responderá por toda clase de procesos civiles, comerciales, administrativos y penales que cursen en su contra o en Tribunales de Arbitramento, iniciados en contra de LA DNE y la SAE con relación a los inmuebles que forman parte del presente contrato, siempre que las mismas no se originen por actuaciones adelantadas por la SAE. La SAE no asumirá bajo ningún presupuesto los gastos que por todos los conceptos enunciados se hayan originado por hechos con anterioridad a la fecha de entrega de los inmuebles.

CLAUSULA SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LA DNE.
(…) 7. Adelantar el saneamiento jurídico correspondiente a las perturbaciones, ocupaciones o invasiones que a cualquier título pudieren presentarse en los inmuebles y que fueren reportadas por la SAE, haciendo uso de sus facultades."

Así mismo el anexo No. 1 denominado "DEFINICIONES" y que hacia parte integral del Contrato, definía el Saneamiento Jurídico como:

"el proceso mediante el cual se identifican y evalúan problemas jurídicos que recaen sobre los inmuebles no saneados tales como gravámenes, limitaciones, afectaciones al dominio, o circunstancias de hecho como invasión u ocupación por parte de terceros, y que implica el desarrollo de gestiones conducentes para procurar su solución, el cual se encuentra a cargo de la Subdirección Jurídica de la DNE"

Igualmente el anexo No. 4 denominado "ARRENDAMIENTO", en el numeral 8º indicaba:
"(…) En caso que se deba iniciar una acción judicial derivada de controversia en los contratos de arrendamiento o explotación se acompañará al informe de gestión un reporte de las solicitudes radicadas ante la DNE, para que esta última adelante el saneamiento correspondiente."

Teniendo en cuenta lo anterior, en la medida en que se identificaron contratos de arrendamiento susceptibles del inicio de actividades de saneamiento jurídico, se remitieron oportunamente a la DNE en Liquidación, para que se surtieran las actuaciones y acciones que resultaran pertinentes necesarias e indispensables para preservar los intereses de las dos entidades.

Al no evidenciar avances en la normalización de los contratos que habían sido debidamente reportados, se remitió a la DNE en Liquidación, los oficios CE-GJ-1747 de fecha 17 Mayo de 2011 y CE-GJ-1786 de fecha 29 de Junio de 2011, mediante los cuales requeríamos información acerca de las gestiones adelantadas por dicha entidad respecto a las solicitudes de saneamiento que habían sido radicadas. En atención a dicha comunicación la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, emitió el oficio 70000-601-2011 de fecha 12 de Julio de 2011, por medio del cual manifestó que había solicitado a la Subdirección Jurídica los estudios previos para la contratación de un profesional que se encargara de dicho saneamiento y que una vez se adelantara la contratación pertinente se daría inicio al trámite de nuestras solicitudes, precisando que darían aviso de cualquier decisión que se tomara con respecto a dicho saneamiento.

Posteriormente la DNE remitió el oficio 70000-1027-2011 de fecha 9 de noviembre de 2011, por medio del cual informaba que la función de adelantar acciones ejecutivas o de restitución provista a la Subdirección jurídica mediante el decreto 2568 de 2003, había sido derogada por el decreto 2897 de 2011, razón por la cual la Entidad carecía de potestades para adelantar dichas acciones y que remitirían un oficio al Ministerio de Justicia para que tomaran medidas al respecto, sin embargo nunca fuimos notificados de la respuesta enviada por el Ministerio de Justicia respecto a esta consulta.

Mediante nuestra comunicación CE-GJ-1858 de fecha 24 de noviembre de 2011, se notificó a la DNE en Liquidación, la relación de contratos de arrendamiento que hasta esa fecha se encontraban en su custodia por haber sido remitidos para el inicio de acciones de saneamiento, además de solicitar que se mantuviera a SAE SAS al tanto de cualquier pronunciamiento relativo al saneamiento de contratos arrendamiento.

Conforme lo expuesto al no estar prevista contractual o legalmente la obligación de SAE de iniciar el saneamiento jurídico, no podía entonces existir apropiaciones presupuestales que permitieran sufragar los honorarios, gastos y costos que demandan este tipo de actividades, por lo que SAE siempre estuvo sometido a las decisiones que sobre este aspecto tomara la DNE.

Teniendo en cuenta lo anterior y atendiendo la importancia de tomar medidas prontas y eficaces que permitan el inicio de las acciones y actuaciones tendientes a la recuperación de estos inmuebles, así como la normalización de cartera a través del efectivo recaudo de los recursos públicos representados en los saldos en mora, mediante oficio 5.1-0930 del 30 de Julio de 2012, reiterado mediante el oficio 5.1-0988 del 13 de Agosto de 2012, SAE presentó a la DNE en Liquidación, una propuesta de saneamiento jurídico que recoge tres alternativas posibles:

a. La Expedición de Resoluciones de desalojo por parte de la DNE en Liquidación. En virtud de las facultades otorgadas mediante el Ley 1453 de 2011 y Decreto 2897 de 2011.
b. La Solicitud de Conciliación en Derecho ante un centro de conciliación debidamente facultado y
c. La Instauración de Demandas, Mediante el proceso de adscripción un grupo de abogados externos

Sumado a las comunicaciones anteriormente aludidas, mediante el oficio 5-000982 de fecha 21 de Mayo de 2013, SAE SAS está presentando una vez más ante la DNE en Liquidación, la propuesta de suscripción de un Contrato Interadministrativo, cuyo objeto sea el saneamiento jurídico que demanden los contratos de arrendamiento administrados por SAE SAS, el cual nos facultaría para adelantar cada una de las fórmulas de saneamiento jurídico planteadas, regulando en debida forma los honorarios, tarifas y costos que garantizarán la óptima ejecución de dicho objeto, bajo el entendido que las responsabilidades derivadas de estas gestiones de saneamiento serían imputables a SAE únicamente desde la fecha de inicio de la ejecución de dicho contrato interadministrativo, pues como se ha precisado en reiteradas oportunidades, las actuaciones que hasta la fecha debieron haber sido adelantadas para el saneamiento jurídico son de responsabilidad exclusiva de la DNE en Liquidación.

A dichos requerimientos y propuestas no existió un pronunciamiento oficial por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, por lo tanto SAE, no pudo efectuar tales gestiones toda vez que esto representaría una aceptación tácita de responsabilidades que de ninguna manera le son imputables, además de que comprendería una serie de erogaciones que agudizarían el perjuicio que a la fecha ha soportado.

1.4 PROPUESTA DE SERVICIOS A LA UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS

Concluido el proceso fallido para la adquisición accionaria de SAE por parte del Ministerio de Justicia y del Derecho, la Gerencia General de la Entidad en atención del mandato otorgado por la Asamblea General de Accionistas, para acudir a todos los mecanismos que permitieran la generación de ingresos para SAE y la consecuente terminación de la causal de disolución, identificó en la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras, una oportunidad de negocios relacionada con su objeto social, toda vez que dicha Unidad posee una necesidad de administración y adquisición de inmuebles para el cumplimiento de las funciones que le asigna la Ley 1448 de 2011.

Con base en dicha normativa, los eventos en que SAE pudiera prestar sus servicios a la Unidad de Restitución de Tierras serían los que se identifican así:



Fuente: Elaboración propia

Identificados los eventos en que pudiera SAE prestar apoyo en el cumplimiento de los objetivos de la Unidad de Restitución de Tierras, la Gerencia General en desarrollo de distintas mesas de trabajo llevadas a cabo durante el segundo semestre del año 2012 tanto con funcionarios de la Unidad de Restitución de Tierras, Ministerio de Agricultura y Ministerio de Hacienda y Crédito Público, procedió a estructurar una oferta de servicios, la cual fue presentada a consideración de la Junta Directiva y aprobada en sesión del 26 de diciembre de 2012, bajo los siguientes parámetros:

PROPUESTA DE REMUNERACION		
RANGO DE INMUEBLES	**VALOR POR INMUEBLE**	**VALOR MENSUAL**
0-100	$ 2.50	$ 250.00
101-200	$ 2.40	VALOR POR INMUEBLE ENTREGADO DESPUES DE 100 FMI
201-300	$ 2.30	
301-400	$ 2.20	
401-500	$ 2.00	
> 500	$ 1.80	

Fuente: Bases de datos

No obstante lo anterior la Unidad de Restitución de Tierras en reuniones sostenidas en el primer semestre del 2013, consideró que la oferta de servicios debía incorporar en su costo la caracterización de predios y que se modificara la forma de pago propuesta dejándola única y exclusivamente en proporción al número de inmuebles entregados, eliminando cualquier tipo de rango, frente a lo cual la Junta Directiva en sesión del 03 de septiembre de 2013, manifestó su inconformidad en virtud de las múltiples adaptaciones que se efectuaron a la oferta, además no se evidenció un interés en la suscripción de un contrato interadministrativo.

1.5 DISMINUCIÓN DE CAPITAL SOCIAL

Como consecuencia del conjunto de hechos descritos en el presente informe y ante la imposibilidad de consolidar una fórmula de arreglo concertada con la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, la situación financiera de la Entidad continúo viéndose vulnerada, lo que conllevó a convocar de manera extraordinaria la Asamblea General de Accionistas, a efectos de someter a su consideración la disminución de capital sin reembolso de aportes, acto que implica una reducción del valor nominal de las acciones, con el fin de enervar la causal de disolución declarada en el mes de febrero de 2012.

Dicha proposición fue acogida por el máximo órgano social y en consecuencia inscrita en el registro mercantil como consta en acta del 28 de diciembre de 2012, si bien esta medida conjura la causal de disolución al mes de noviembre de 2012, implicó un grave perjuicio para el patrimonio de los accionistas.

Situación que se refleja en el siguiente informe:

Estado de Capital Actual

CAPITAL	VALOR
AUTORIZADO	$ 7,800,800,000
SUSCRITO Y PAGADO	$ 7,800,779,000
VALOR NOMINAL ACCION	$ 1,000
CAPITAL POR SUSCRIBIR Y PAGAR	$ 21,000

Fuente: Bases de datos

Composición Accionaria Actual

ACCIONISTA	ACCIONES ORDINARIAS	ACCIONES PREFERENCIALES	ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS	% PARTICIPACION	ACCIONES POR SUSCRIBIR
CISA	7,800,020	0	7,799,999	99.99%	21
F.C.FIN DE OCC	780	0	780	0.10%	0
TOTAL	7,800,800	0	7,800,779	100%	21

Fuente: Bases de datos

Estado de Capital después de Disminución

CAPITAL	VALOR
AUTORIZADO	$ 7,800,800
SUSCRITO Y PAGADO	$ 7,800,779
VALOR NOMINAL ACCION	$ 1
CAPITAL POR SUSCRIBIR Y PAGAR	$ 21

Fuente: Bases de datos

Composición Accionaria Actual

ACCIONISTA	ACCIONES ORDINARIAS	ACCIONES PREFERENCIALES	ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS	% PARTICIPACION	ACCIONES POR SUSCRIBIR
CISA	7,800,020	0	7,799,999	99.99%	21
F.C.FIN DE OCC	780	0	780	0.10%	0
TOTAL	7,800,800	0	7,800,779	100%	21

Fuente: Bases de datos

1.6 ACTIVIDADES DESARROLLADAS PARA CONJURAR LA CAUSAL DE DISOLUCION / ADMINISTRADOR DEL FRISCO.

Ante la situación anteriormente expuesta y la ausencia de una solución que pudiera enervarla, siendo una necesidad imperiosa para la institucionalización de SAE como el administrador de los activos especiales del Estado, bajo el liderazgo del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y con la participación de la Alta Consejería para el Buen Gobierno y Eficiencia Administrativa de la Presidencia de la República y el Ministerio de Justicia y del Derecho, se dio inicio a un proceso de estudio e investigación tendiente a determinar los elementos jurídicos, presupuestales y financieros bajo los cuales pudiera estructurarse el nuevo administrador de activos provenientes de procesos de extinción de dominio y asignados al FRISCO.

Producto del estudio realizado con la participación conjunta de este equipo interinstitucional, se identificaron una serie de opciones y posibilidades bajo las cuales el Estado pudiera asumir esta gestión, efectuando un análisis de las ventajas y debilidades que cada una de las opciones pudiera brindar, definiéndose finalmente como mejor opción, la asignación de la función de administración de activos del FRISCO a favor de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, teniendo en cuenta los siguientes valores agregados que ello implica y que se relacionan a continuación:

- ✓ Unificar la administración y comercialización de activos especiales en un único operador de carácter estatal.
- ✓ Contar con un operador inmobiliario eficiente sometido a la auditoría y control de una entidad pública a pesar de su naturaleza mixta.
- ✓ Software específicamente estructurado para la gestión de activos del FRISCO con más de cuatro años de implementación específica.
- ✓ Software que cuenta con módulos operativos, administrativos, comerciales, financieros y documentales que reflejan la información de los inmuebles y su gestión.
- ✓ Identificación y levantamiento de un inventario de inmuebles activos que se encuentran asignados a la Entidad.
- ✓ Segmentación y generación de informes sobre el inventario de inmuebles entregados en administración en tiempo real y bajo estándares de calidad y veracidad de la información.
- ✓ Experiencia demostrada en la gestión de activos con dificultad de administración como bienes de micro-tráfico e inmuebles rurales.
- ✓ Altos indicadores en la generación de nuevos arrendamientos, así como en la legalización de ocupaciones por la vía comercial.

La conveniencia que representa para el Estado continuar con las actividades de la Sociedad de Activos Especiales, con más de cuatro (4) años de operación con una curva de aprendizaje en la administración de este tipo de activos especiales, permitió concluir que teniendo presente la provisionalidad con la que la DNE en Liquidación administra los bienes que hacen parte del FRISCO, SAE era la alternativa adecuada para el Estado que le permitiría el ahorro de costos significativos respecto a la decisión de crear una nueva Entidad

que asuma esa función, o pretender reformular otra entidad pública cuyo objeto principal radique en la gestión de estos activos, para tales fines se llevaron a cabo las siguientes actividades:

a) Proyecto de Ley – Código de Extinción de Dominio:

En virtud al trámite legislativo en el que se encontraba el proyecto de ley por medio del cual se pretende expedir el código de extinción de dominio y en consecuencia reformar la Ley 793 de 2002, se formuló por parte del Ministerio de Justicia y del Derecho y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público un proyecto de artículo en virtud del cual se designa a la Sociedad de Activos Especiales como administrador del Fondo de Rehabilitación y Lucha Contra el Crimen Organizado –FRISCO- dotándolo de facultades para el manejo autónomo del mismo, así como de las habilitaciones presupuestales pertinentes para el inicio de dicha gestión.

Este artículo fue presentado por el Gobierno Nacional como una proposición al proyecto, en virtud a que la ponencia del mismo para el segundo debate ante Senado ya había sido radicada, el cual fue aprobado y conllevó a la expedición de la Ley 1708 de 2014 cuyo artículo 90 y siguientes efectúa la designación de la Sociedad de Activos Especiales como administrador del FRISCO, da facultades al Ministerio de Hacienda y Crédito Público para dar los recursos necesarios para su funcionamiento y establece la distribución de los recursos del FRISCO, dando prioridad a los gastos necesarios para el funcionamiento del administrador del FRISCO o sea SAE. .



Fuente: Elaboración propia

b) Solicitud ante el Consejo Nacional de Estupefacientes:

Paralelo a las gestiones que se vienen desarrollando por el Gobierno Nacional para la ratificación y consolidación legal de la Sociedad de Activos Especiales como administrador del FRISCO, se procedió a radicar solicitud dirigida a la Secretaria Técnica del Consejo Nacional de Estupefacientes, en virtud de la cual se pone a consideración de dicho organismo la posibilidad de expedir una resolución en la cual que se dicten los lineamientos y políticas tendientes a la asignación del FRISCO a favor de la Sociedad de Activos Especiales e instruir en tal sentido a la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, a efectos de dar inicio a un proceso de empalme que permita el respectivo traslado de funciones y atribuciones.

El contenido de la mencionada solicitud, se sustentó bajo un esquema normativo en virtud del cual el Consejo Nacional de Estupefacientes se encuentra habilitado para expedir la resolución sugerida, tal como se indica

en el artículo 1 de la Ley 785 de 2002 en el que se hace remisión al literal b) del artículo 76 de la Ley 489 de 1998, disposición relacionada con las facultades genéricas aplicables a Consejos Directivos entre las cuales se resalta la formulación de políticas para el mejoramiento continuo.

Así mismo, se sustenta la recomendación al Consejo Nacional de Estupefacientes atendiendo el espíritu de cierre y terminación definitiva asignado al proceso de liquidación de la Dirección Nacional de Estupefacientes, lo que conlleva un carácter provisional a la actividad que desempeña esta última, ameritando con ello la definición de un instrumento definitivo de administración y una política de gestión, que permita la puesta en marcha del nuevo operador que para tales fines seria la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

El fin de la mencionada solicitud, es que sea puesta a consideración de los Consejeros en la próxima sesión del mencionado organismo y se expida una resolución similar a la Resolución No. 12 del año 2009 donde se reconoce a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S como administrador y comercializador exclusivo de los inmuebles del FRISCO.

c) Crédito CISA

Para poder tener recursos tanto para gastos de funcionamiento como operación indispensables para poder continuar prestando su objeto social, en varias ocasiones CISA efectúo préstamos a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., el último crédito está vigente a la fecha y con fecha de corte 30 de junio de 2014, asciende a la suma de capital $5.724.757.806 e intereses por valor de $420.965.004, los cuales han sido liquidados a una tasa del DTF nominal periodo vencido, vigente a la fecha de pago más cuatro (4) puntos liquidados en la fecha en que se efectúe el pago sobre el capital o su saldo insoluto.

					INTERESES	
No. PAGARE	VALOR DESEMBOLSO	FECHA DESEMBOLSO	VENCIMIENTO	SALDO ACTUAL DE CAPITAL	SALDO DE INTERES POR PAGAR	TOTAL CAPITAL + INTERES
01-2013	**800,000,000**	**24-ene-13**	**30-sep-14**	800,000,000	93,494,040	893,494,040
02-2013	**828,000,000**	**07-mar-13**	**30-sep-14**	828,000,000	88,702,470	916,702,470
03-2013	**931,757,806**	**12-jul-13**	**30-sep-14**	931,757,806	73,438,961	1,005,196,767
04-2013	**954,000,000**	**12-jul-13**	**30-sep-14**	954,000,000	75,192,038	1,029,192,038
05-2013	**2,211,000,000**	**30-dic-13**	**30-sep-14**	2,211,000,000	90,137,495	2,301,137,495
				5,724,757,806	**420,965,004**	**6,145,722,810**

Fuente: Bases de datos

De conformidad con las autorizaciones dadas por la Junta Directiva de CISA y teniendo en cuenta que SAE de conformidad con lo dispuesto en los artículo 90 y 91 de la Ley 1708 es el administrador del FRISCO y tendrá recursos para su funcionamiento, consideró procedente la capitalización de este crédito.

d) Capitalización SAE

Teniendo en cuenta las actividades que ejecutará SAE como administradora del FRISCO, y con el fin de enervar de forma definitiva la causal de disolución y reacomodar en primera instancia el Patrimonio de la Entidad el Comité de Activos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público aprobó la inyección de capital a SAE a través de una capitalización a través de CISA hasta por la suma de $11.235 millones así:

- Se autoriza la capitalización a través de Central de Inversiones S.A. por la suma de $11.235 millones a efectos de fortalecer el patrimonio de su filial SAE.

- Central de Inversiones S.A capitalizará la acreencia constituida con SAE hasta por la suma de $6.187 millones, los cuales deberán ser reconocidos en acciones de SAE.

A efectos de ejecutar las disposiciones anteriores se presentó y aprobó el respectivo reglamento de emisión y colocación de las acciones dando aplicación a los artículos 9 y 11 de los Estatutos de SAE pactándose el derecho de preferencia a favor de CISA.

De conformidad con el reglamento de emisión y colocación de acciones aprobado en la reunión de Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., celebrada el día 16 de julio de 2014, está Entidad solicito a Central de Inversiones S.A. realizar un anticipo de capital de $2.000.000.000 los cuales fueron consignados el día 21 de julio de los corrientes. Con estos recursos SAE podrá efectuar pagos prioritarios que vienen atrasados por la falta de disponibilidad de recursos.

e) Decreto Modificatorio:

Siguiendo los lineamientos dados para la consolidación de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S como administrador de los activos del FRISCO, se trabajó por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Justicia y del Derecho en un proyecto de decreto modificatorio al 3183 de 2011, cuyo contenido detalla el proceso de empalme y recepción del FRISCO por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, enfocando la gestión de la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación en la depuración y entrega de los activos a favor de SAE e impidiendo con ello la ejecución de actividades propias del administrador del FRISCO, como la comercialización o recepción de activos provenientes de nuevas incautaciones, actividades que correrían por cuenta exclusiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Con fecha 17 de julio de 2014 el Ministerio de Justicia y del Derecho, mediante el Decreto 1335 dispuso prorrogar la liquidación de la Dirección Nacional de Estupefacientes hasta el 30 de septiembre de 2014, Así mismo se fijó la entrega de un cronograma para la entrega gradual de la información y bienes a SAE S.A.S.

1.7 ESTUDIO TÉCNICO DE MODERNIZACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN ADMINISTRATIVA DE SAE.

En la vigencia 2014 y de acuerdo con la decisión de la Junta Directiva de SAE, se realizó a través de Central de Inversiones – CISA, un contrato con la empresa Bahamón Asesores Asociados para la realización de un estudio técnico de modernización y reestructuración administrativa de SAE, cuyo objetivo es el siguiente:

“Identificar y establecer la adecuada estructura organizacional, procesos, procedimientos y planta de personal necesaria para asumir por parte de SAE S.A.S las nuevas competencias, funciones y actividades que demandan las disposiciones del nuevo Código de Extinción de Dominio.”

El mencionado contrato se desarrollaría en un período de 6 meses, entre el 24 de Enero y el 25 de Julio de 2014, de acuerdo con las siguientes etapas:



Fuente: Bahamón Asesores

El detalle de las actividades realizadas en cada etapa, así como sus resultados, se muestra a continuación:

1	CRONOGRAMA Y PLAN DE TRABAJO	
1.1	Elaboración del cronograma y plan de trabajo	31-ene
1.2	Reunión con el equipo interlocutor para la presentación del cronograma y plan de trabajo por parte de la consultoría para su aval y posibles ajustes	04-feb
1.3	Ajustes y presentación del cronograma y plan de trabajo definitivo.	04-feb

Fuente: Bahamón Asesores

Como parte de lo establecido en el cronograma de trabajo, la firma Bahamón presentó actas de las diferentes reuniones realizadas con las diferentes instancias involucradas, así: Presidente CISA, Gerente General SAE, Equipo Directivo SAE para presentación de SAE y su Modelo Operativo, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y, Reunión CISA para revisión de Proyecciones Financieras.

El resultado de esta etapa, es el cumplimiento de las actividades previstas en el tiempo definido.

2	ESTUDIO TÉCNICO	
2.1	DIAGNÓSTICO	
2.1.1	Recepción, procesamiento y análisis preliminar de la información: estudios de creación de la entidad, marco legal, procesos y procedimientos, planta, entre otros.	07-feb
2.1.2	Levantamiento de información primaria (aplicación de entrevistas semiestructuradas a Directores y dueños de procesos dentro de SAE)	21-feb
2.1.3	Revisión y análisis de información marco legal.	28-feb
2.1.4	Revisión y análisis de documentos de planeación estratégica y definición de prioridades a corto, mediano y largo plazo de la SAE; así como del entorno organizacional	28-feb
2.1.5	Revisión y análisis de información procesos y procedimientos actuales existentes en la organización.	28-feb
2.1.6	Revisión y análisis de información de las dependencias y funciones generales de la organización.	28-feb
2.1.7	Entrega primer informe de avance.	28-feb
2.1.8	Revisión y análisis de información del componente de talento humano (planta de personal, escala salarial, manual de funciones, gestión de bienestar, etc.)	28-feb
2.1.9	Coordinación del proceso de levantamiento y análisis de cargas de trabajo	21-mar
2.1.10	Análisis de la cadena logística de SAE.	28-feb

2.1.11	Entrega documento diagnóstico - Segundo informe	28-mar
2.1.12	Reunión con el equipo interlocutor para analizar el diagnóstico organizacional de SAE	01-abr

Fuente: Bahamón Asesores

En esta etapa la firma Bahamón realizó las entrevistas semiestructuradas y el levantamiento de la información primaria con el equipo directivo de SAE, así mismo presentó información relacionada con la normatividad asociada a la Ley 1708 de 2014 e información del componente de talento humano.

La firma Bahamon presentó en las fechas previstas los dos informes previstos, a los cuales se les realizó observaciones que fueron transmitidas a CISA como interventor del contrato y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público

El resultado de esta etapa, es el cumplimiento de las actividades previstas en el tiempo definido.

2	ESTUDIO TÉCNICO	
2.2	PROPUESTA	
2.2.1	Definición y desarrollo de ejes estratégicos de la entidad (criterios, premisas generales y lineamientos estratégicos)	14-abr
2.2.2	Elaboración del Marco Legal de la propuesta organizacional de SAE	14-abr
2.2.3	Diseño de la nueva plataforma estratégica de SAE y mapa estratégico de acuerdo con las funciones otorgadas a SAE	14-abr
2.2.4	Diseño de mapa de procesos de SAE (bienes inmuebles, muebles y sociedades) Preliminar	22-abr
2.2.5	Propuesta de modelo operativo que optimice la gestión logística de SAE	01-jul
2.2.6	Definición de estructura organizacional y funcional (Preliminar)	22-abr
2.2.7	Entrega de propuesta preliminar - Tercer informe	25-abr
2.2.8	Análisis de la propuesta preliminar organizacional por parte del equipo interlocutor	02-may
2.2.9	Reunión con el equipo interlocutor para aprobación y ajustes de la propuesta preliminar	29-abr
2.2.10	Revisión y validación de cronograma para la caracterización y documentación de procesos y procedimientos	03-abr
2.2.11	Documentación de procesos, caracterizaciones, indicadores (bienes inmuebles, muebles y sociedades) e identificación preliminar de riesgos	19-may
2.2.12	Construcción y documentación de procedimientos misionales asociados a la gestión de bienes inmuebles con los responsables de cada proceso y el acompañamiento del equipo de trabajo	23-jul
2.2.13	Construcción y documentación de procedimientos estratégicos y de apoyo con los responsables	23-jul
2.2.14	Diseño marco de manuales de procesos en general y procedimientos asociados a gestión de bienes inmuebles, fichas técnicas de indicadores, metodología de riesgos	23-jul
2.2.15	Recomendar los procedimientos y actividades asociados a los procesos misionales que se definan para bienes muebles y sociedades, con base en la información levantada por el equipo consultor, los documentos existentes y la normatividad vigente	23-jul
2.2.16	Proyección de cargas de trabajo y propuesta de planta de personal (Preliminar)	09-may
2.2.17	Elaboración de la matriz de costos asociados a la planta de personal	27-may
2.2.18	Entrega del Cuarto informe	27-may
2.2.19	Elaboración del manual de funciones para los empleos de la planta de personal propuesta	23-jul
2.2.20	Proyección de actos y documentos necesarios para su implementación	27-jun
2.2.21	Entrega de propuesta final - Quinto informe	27-jun

Fuente: Bahamón Asesores

La firma Bahamon presentó en las fechas previstas los informes, a los cuales se les realizó observaciones que fueron transmitidas a CISA como interventor del contrato y al Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Como resultado de los informes se obtuvo una propuesta de la estructura organizacional de SAE, así como las áreas y aproximación del personal requerido en cada una de ellas; mapa de procesos con su correspondiente distribución de procesos y procedimientos, indicadores y riesgos asociados, que incluye información de procesos relacionados con bienes inmuebles, muebles y sociedades en sus diferentes tipologías; propuesta del nuevo modelo de operación de la Entidad, y, las diferentes actividades objeto de tercerización, para que SAE desarrolle de manera integral su objeto misional.

El resultado de esta etapa, es el cumplimiento de las actividades previstas en el tiempo definido.

3	REVISIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO DE LA PROPUESTA	
3.1	Análisis de la propuesta organizacional de SAE	04-jul
3.2	Reunión de validación de la propuesta organizacional de SAE con el equipo interlocutor	10-jul
3.3	Acompañamiento a la Sociedad en los trámites ante las instancias competentes	24-jul
3.4	Revisión y ajuste del estudio técnico final	24-jul
3.5	Entrega del Último informe	25-jul

Fuente: Bahamón Asesores

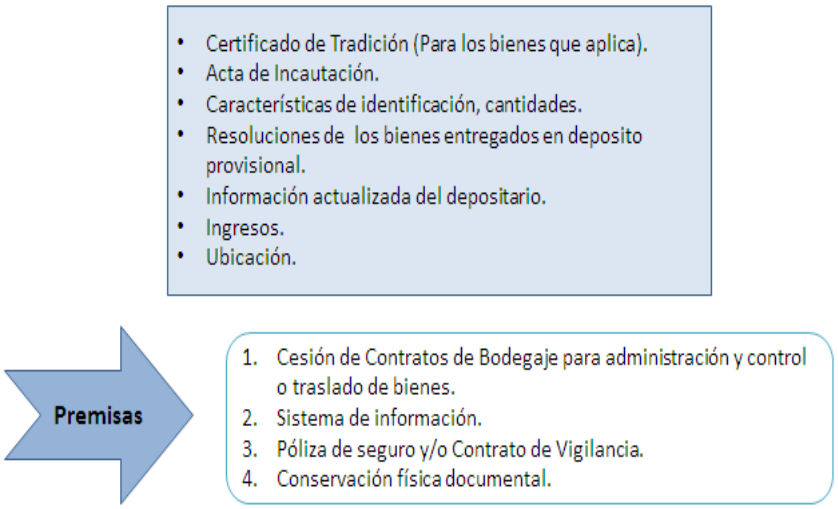
Esta etapa se desarrolló y se cumplió durante el mes de Julio de 2014. Su resultado incorporó los ajustes solicitados a la firma Bahamón por intermedio de CISA, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y SAE.

Es importante resaltar que el informe definitivo no ha sido aprobado por las instancias correspondientes teniendo en cuenta especialmente que la Junta Directiva en las últimas reuniones ha considerado procedente efectuar algunos ajustes a la propuesta presentada.

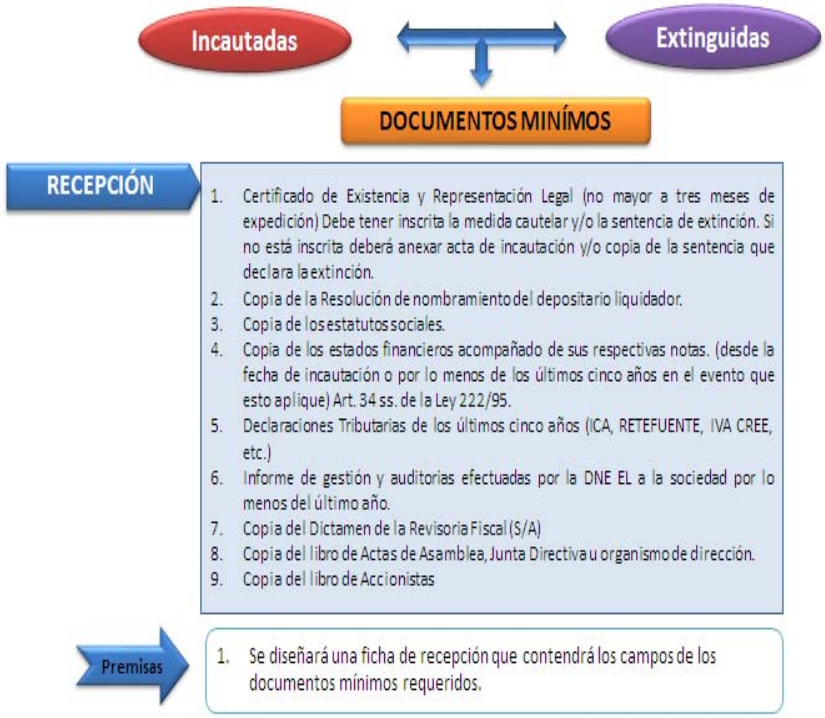
1.8 PROCESO DE EMPALME CON LA DNE EL

En virtud del proceso de Empalme a realizar con la DNE EL, la Sociedad de Activos Especiales – SAE presentó el pasado 10 de Junio de 2014 (*mediante oficio No. 5-1223 Anexo 01 del presente informe*) a la Representante de la DNE la necesidad de llevar a cabo sesiones de empalme con cada uno de los líderes de los procesos encargados de la gestión y administración de los activos que hacen parte del FRISCO y en general con todas aquellas áreas de apoyo que impactan de manera preponderante el proceso global de gestión del mencionado Fondo, comunicación que se acompañó de un listado de requerimientos de información en los diferentes temas, información que ha sido entregada por la DNE E.L. mediante diferentes comunicaciones.

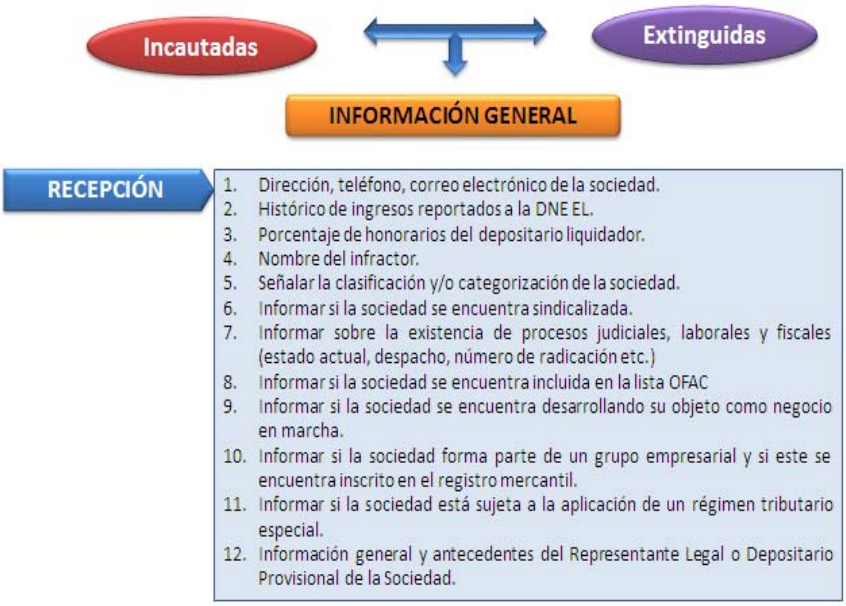
Entrega Información Mínima de Muebles Sugerida Por SAE



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

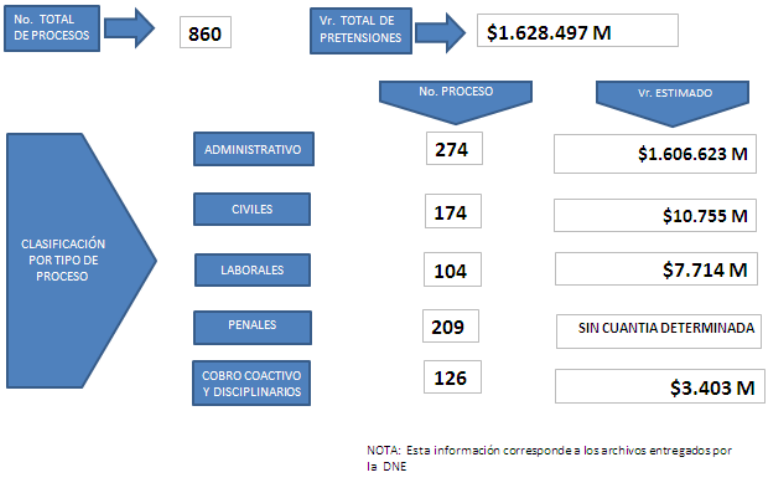
A continuación se relaciona la información recibida por SAE S.A.S. y entregada por la DNE E.L.

a) Protocolo de empalme DNE E.L. – SAE S.A.S.



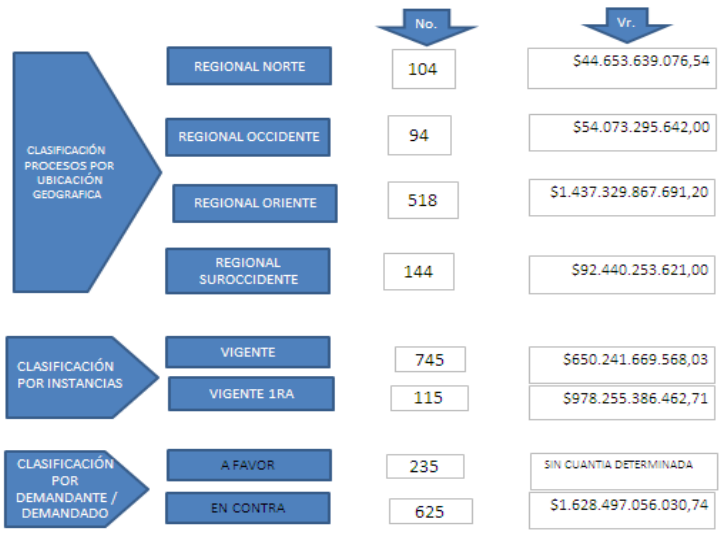
Fuente: Elaboración propia

b) Procesos Judiciales FRISCO



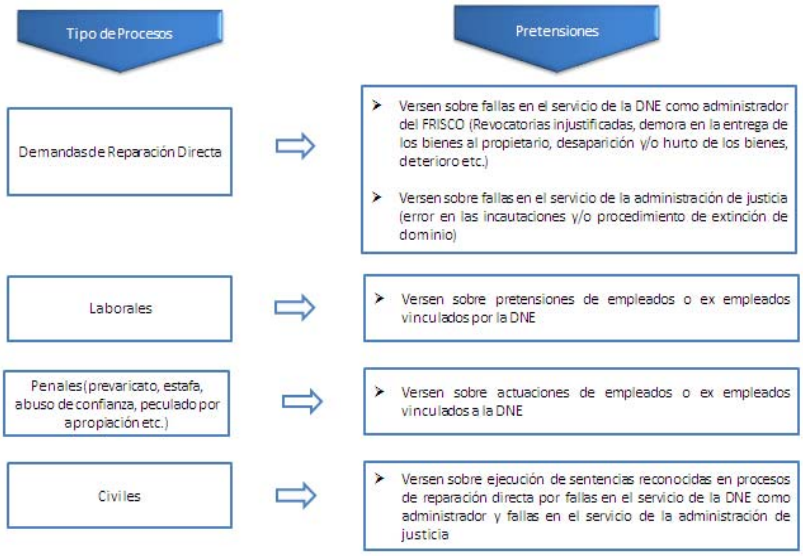
Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

c) Clasificación Procesos FRISCO



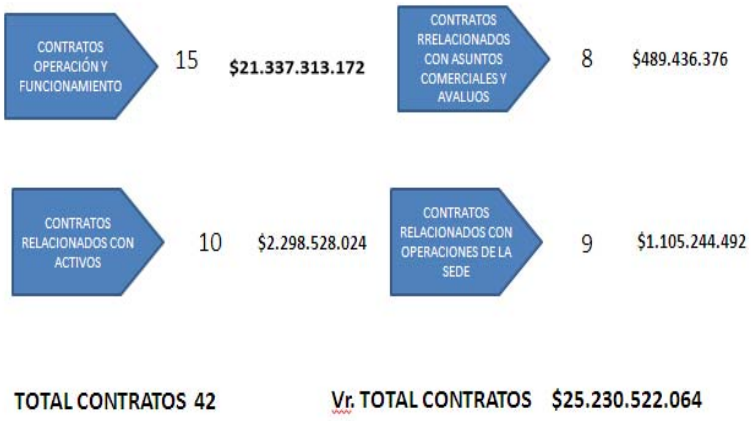
Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

d) Demandas que no deben pasar a SAE



Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

e) Contratos Vigentes FRISCO



Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

f) Contratos Vigentes

CATEGORIA CONTRATO	RECURSOS EJECUTADOS	.SALDO POR COMPROMETER	VALOR TOTAL
AGENCIA DE VIAJES	$ -	$ 99,600,000.00	$ 99,600,000.00
ALQUILER EQUIPOS DE COMPUTO	$ -	$ 178,000,000.00	$ 178,000,000.00
ASCENSORES			$ 348,928,000.00
ASESORIA LEGAL	$ 17,400,000.00	$ 44,660,000.00	$ 62,060,000.00
AVALUO VEHICULOS	$ 49,600,000.00	$ -	$ 272,320,376.00
BANCO REPUBLICA	$ -	$ 149,402,390.00	$ 149,402,390.00
BODEGAJE	$ 1,124,823,521.00	$ 914,460,540.00	$ 2,039,284,061.00
CONBUSTIBLE PARQUE AUTOMOTOR			$ 12,755,852.00
CONTROL INTEGRADO DE PLAGAS	$ -	$ 1,157,680.00	$ 1,157,680.00
CORREO	$ 84,526,440.00	$ 234,473,560.00	$ 319,000,000.00
CORRETAJE	$ -	$ -	$ -
ELEMENTOS DE CAFETERIA			$ 3,500,000.00
EXAMENES MEDICOS OCUPACIONALES	$ -	$ 1,158,000.00	$ 1,158,000.00
GESTION CONTABLE	$ -	$ 1,837,440.00	$ 1,837,440.00
MANTEMIMIENTO AIRE ACONDICIONADO OFICINAS	$ -	$ 4,000,000.00	$ 4,000,000.00
MANTEMINIENTO PLANTA ELECTRICA	$ -	$ 4,000,000.00	$ 4,000,000.00
MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA			$ 4,000,000.00
MANTENIMIENTO PLANTA TELEFONICA			$ -
MANTENIMIENTO SOTFWARE	$ 62,559,585.00	$ 105,870,066.00	$ 168,429,651.00
MANTENIMIENTO VEHICULOS	$ -	$ 21,000,000.00	$ 21,000,000.00
OUTSOURCING	$ 7,690,615,847.00	$ 9,857,934,153.00	$ 17,548,550,000.00
OUTSOURCING FOTOCOPIADO			$ 112,640,000.00
PUBLICIDAD	$ 43,935,708.00	$ 161,064,292.00	$ 205,000,000.00
SEGUROS (RESP. CIVIL SERVIDORS PUBLICO, VIDA PA	$ 1,479,920,762.00	$ -	$ 1,479,920,762.00
SUMINISTRO ELEMENTOS DE FERRETERIA			$ 27,000,000.00
SUMINISTRO PAPELERIA Y UTILES OFICINA			$ 12,500,000.00
VIGILANCIA EDIFICIO OFICINAS	$ 478,714,870.00	$ 389,526,898.00	$ 868,241,768.00
VIGILANCIA JUDICIAL	$ 19,481,040.00	$ 48,629,520.00	$ 68,110,560.00
Total general	**$ 11,051,577,773.00**	**$ 12,216,774,539.00**	**$ 24,012,396,540.00**

Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

g) Cifras suministradas por la DNE



Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

h) Recursos sin Identificar FRISCO

SALDOS INICIALES (recibidos al inicio del proceso de la Liquidación)

CUENTA	DESCRIPCION	TERCERO	SALDO
2453010104	VENTA DE SUSTANCIAS QUIMICAS	SALDOS INCIALES .	1,348,900,701.99
2453010107	PRODUCCION FRISCO	SALDOS INCIALES .	(143,716,633.33)
2453010108	ARRIENDO INMUEBLES INCAUTADOS	SALDOS INCIALES .	48,656,929.60
2453010109	DECOMISO FRISCO	SALDOS INCIALES .	77,752,984.48
2453010113	REMATE DE BIENES	SALDOS INCIALES .	(2,813,000.00)
2453010114	INDEMNIZACIONES	SALDOS INCIALES .	(240,300,854.00)
2453010116	VENTA DE SEMOVIENTES	SALDOS INCIALES .	(521,685,531.00)
2453010118	CONSIGNACIONES	SALDOS INCIALES .	(2,238,126,482.71)
2453010120	IMPUESTOS BIENES ADMINISTRADOS	SALDOS INCIALES .	(959,080,739.99)
2453010121	DEPOSITO OFERENTES VENTAS	SALDOS INCIALES .	(5,582,510,200.00)

TERCERO - BANCOS

CUENTA	DESCRIPCION	TERCERO	SALDO
2453010105	UTILIDADES SOCIEDADES	Tercero Banco Popular 34-9	(3,079,259,785.87)
2453010108	ARRIENDO INMUEBLES INCAUTADOS	Tercero Banco Popular 34-9	(6,493,823,982.96)
2453010109	DECOMISO FRISCO	Tercero Banco Agrario	(4,226,948,539.38)
2453010109	DECOMISO FRISCO	Tercero Banco Popular 34-9	(379,458.00)
2453010118	CONSIGNACIONES	Tercero Banco Popular 34-9	(2,750,080.00)

Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

i) Cifras portafolio de Inversión

Cifras en pesos $

TIPO DE RECURSO	VALOR DE COMPRA	VALOR NOMINAL	VALOR DE MERCADO
RECURSOS E.D FRISCO - VIGENCIA ACTUAL	116.737.545.323	108.561.719.563	117.912.662.424
RECURSOS E.D FRISCO - OTRAS VIGENCIAS	33.351.193.210	32.078.590.600	32.319.053.360
RECURSOS E.D FRISCO- ACCIONES	921.338.873	1.538.177	998.741.999
Total Recursos con Extinción de Dominio	**151.010.077.408**	**140.641.848.340**	**151.230.457.785**
RECURSOS - ADMINISTRADOS	422.490.178.382	322.903.189.836	451.757.281.883
RECURSOS - ADMINISTRADOS-Acciones	233.517.290	267.471	239.872.800
Total Recursos Administrados	**422.723.695.672**	**322.903.457.307**	**451.997.154.683**
Total Portafolio	**573.733.773.080**	**463.545.305.648**	**603.227.612.468**

Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

j) Saldos Cuentas Bancarias – FRISCO

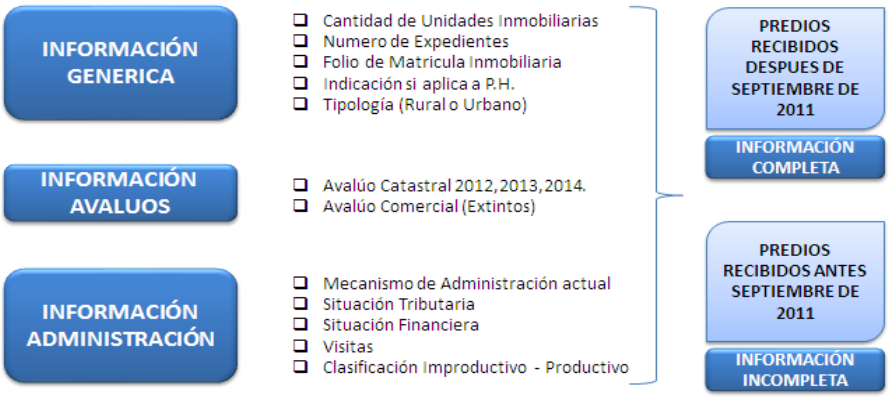
Cifras en pesos $

Banco	Cuenta No.	Tipo de Cuenta	Recursos	Sucursal	Saldo a 30 Abril de 2014
Popular	011-06006-8	Corriente	Administrados	Antiguo Country	244.254.237,86
Popular	011-72034-9	Ahorros	Administrados	Antiguo Country	10.064.989,23
Occidente	278-04303-9	Corriente	Administrados	Marly	853.482.606,64
Occidente	278-04591-9	Corriente	D.N.E	Marly	261.932.956,78
Occidente	278-82566-6	Ahorros	Administrados	Marly	5.190.372.456,04
Occidente	215-06621-8	Corriente	Venta de Bienes	Porciúncula	5.190.763.447,78
Occidente	278-04449-0	Corriente	Inversiones - Exenta	Marly	0,00
Citibank	3681-9632	Corriente	Administrados	New York	0,00
Citibank	1300-6573	Corriente	Administrados	Londres	0,00
Agrario de Colombia	0070-020089-2	Corriente	Administrados	Avenida Jimenez	178.986.153,51
Totales.....					**11.929.856.847,84**

- Cuentas bancarias independientes para FRISCO y DNE en Liquidación.
- Administración de las inversiones - Decreto 1585 del 9-may-2008.
- Procedencia de los Recursos: Recursos Propios con Extinción de Dominio compuestos por ventas de bienes, rendimientos financieros, caletas monetizadas y productividad de bienes.

Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

k) Entrega Información de Inmuebles



Fuente: Información suministrada por la DNE E.L.

Posteriormente y dada la entrada en vigencia del Decreto 1335 de 2014, se estableció el cronograma de empalme entre las partes, el cual actualmente se encuentra en desarrollo.

1.9 Encargo fiduciario

De conformidad con las disposiciones del artículo 7 del decreto 1335 de julio de 2014 y las decisiones e instrucciones de la Junta Directiva de SAE, la Administración efectúo reuniones el 11 y 14 de Julio de 2014, con representantes de Fiduprevisora S.A. a efectos de poder contratar un encargo fiduciario de pagos y administración de los recursos líquidos que ingresarán al FRISCO. El alcance de este contrato es:

a) Realizar la administración de los recursos económicos del–FRISCO, los cuales provienen de la administración y/o comercialización de los activos incautados y extinguidos del FRISCO.
b) Recaudar los recursos provenientes de la administración de los activos incautados y extinguidos generando un registro de ingresos y gastos por cada activo a efectos de poder verificar su manejo contable.
c) Recaudar en una cuenta especial los recursos provenientes de contratos de arrendamiento.
d) Efectuar los pagos que sean autorizados por SAE, relacionados con los pasivos o cualquier otro gasto que recaen sobre los bienes administrados por el FRISCO.
e) Efectuar los pagos que sean autorizados por SAE relacionado con los pagos y gastos que demande el funcionamiento de SAE SAS.
f) Efectuar la transferencia a las Entidades Públicas en el porcentaje y cuantía aprobado por la Ley 1708 de 2014.
g) Invertir los recursos económicos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1525 de 2008.

En las reuniones antes mencionadas se hizo entrega del borrador de la minuta de contrato elaborada por SAE y se efectúo una presentación del Olympus, con el fin de que conocieran el manejo de información financiera y contable que éste contiene.

Fiduprevisora está elaborando una propuesta de servicios tanto para el manejo de recursos FRISCO como para las actividades de pagos y manejo de recursos de SAE.

II. GESTIÓN Y LOGROS MISIONALES

2.1 GESTIÓN OPERATIVA

Durante el período del presente informe, las actividades operativas y de administración de los inmuebles se caracterizaron por su gran crecimiento de lo ejecutado en años anteriores. A pesar de la situación financiera de SAE y la incertidumbre sobre su continuidad, la Entidad respondió a las nuevas cargas de trabajo derivadas del aumento de inmuebles bajo administración directa de SAE resultante del proceso de retoma de inmuebles por liquidación de los contratos de mandato con los inmobiliarios adscritos a SAE, lo cual dio como resultado que a 15 de julio de 2014, SAE administrara directamente 6.103 inmuebles, equivalentes al 89% de los inmuebles del inventario activo y conciliado con la DNE en Liquidación al 15 de julio de 2014.

A continuación, se presentan los resultados de ejecución de las principales actividades de administración de inmuebles con corte al 15 de Julio de 2014.

2.1.1 CONCILIACIÓN INVENTARIO DE INMUEBLES ADMINISTRADOS CON DNE-EL.

Mediante el Acta suscrita el 27 de mayo de 2013, SAE concilió con la DNE-EL el inventario recibido para su administración, el cual arrojó un total de 8.041 inmuebles, de dicha cantidad 7.063 corresponden a inmuebles activos y 978 se consideraron inactivos resultado de la venta, devolución por orden judicial o revocatoria a favor de otro depositario.

A partir de la suscripción del Acta en mención, SAE ha venido realizando los ajustes pertinentes en sus registros en Olympus. En el mes de Noviembre de 2013, se realizaron reuniones de trabajo entre SAE y DNE-EL para actualizar novedades en el movimiento del inventario desde la fecha de la conciliación (mayo 27 de 2013), logrando un significativo avance en el proceso de depuración y actualización del inventario entregado para administración, lo que dio como resultado la firma de dos Actas de Conciliación subsecuentes,

la primera suscrita el 15 de Mayo de 2014 con fecha de corte del inventario al 30 de Noviembre de 2013 y la segunda suscrita el 17 de Julio de 2014 con fecha de corte del inventario al 15 de Julio de 2014.

Anexo la última Acta de Conciliación de Inventario suscrita con la DNE en Liquidación con corte al 15 de Julio de 2014, junto con sus soportes (Anexo N° 02)

Es importante anotar que las conciliaciones de los inventarios se han realizado en cantidad de registros, entendiéndose por registro aquel inmueble o parte de un inmueble que puede catalogarse como una unidad productiva, como por ejemplo, para el caso de los edificio que jurídicamente está constituido por una sola matricula inmobiliaria y que cuenta con apartamentos que no poseen matriculas inmobiliarias individuales, se catalogan como unidades productivas y cada uno de ellos involucra un registro diferente.

El siguiente cuadro muestra el inventario de inmuebles activos administrados por SAE y registrados como tal en OLYMPUS con corte al 15 de Julio de 2014:

Datos en Registros

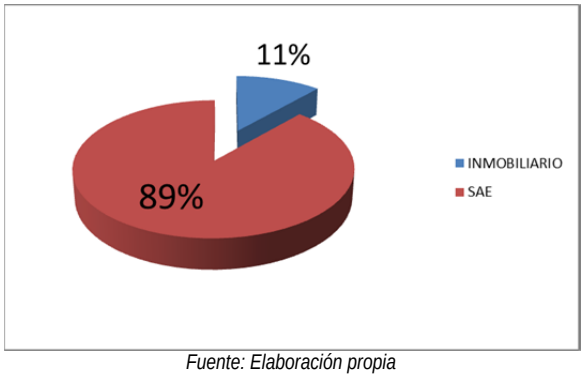
SUCURSAL	EXTINTOS		TOTAL	INCAUTADO		TOTAL	TOTAL
	RURAL	URBANO	EXTINTO	RURAL	URBANO	INCAUTADO	GENERAL
ANTIOQUIA	8	158	166	488	623	1,111	1,277
CENTRO ORIENTE	34	71	105	480	492	972	1,077
COSTA	9	68	77	239	562	801	878
VALLE	101	1,012	1,113	528	2,023	2,551	3,664
TOTAL GENERAL	**152**	**1,309**	**1,461**	**1,735**	**3,700**	**5,435**	**6,896**

Fuente: Base aplicativo Olympus, con corte al 15 de Julio de 2014.

Del inventario administrado por SAE el 27% corresponde a inmuebles rurales y el 73% a inmuebles urbanos. Los inmuebles extinguidos que son propiedad de la Nación a través del FRISCO equivalen al 22% del inventario.

2.1.2 RETOMA PARA ADMINISTRACIÓN DIRECTA.

Como se indicó anteriormente al 15 de julio de 2014, fecha de la última conciliación de inventario efectuada con la DNE en Liquidación y como resultado del proceso de retoma iniciado en enero de 2012, SAE está administrando de forma directa 6.013 inmuebles, lo que conllevó a pasar de una administración directa de 691 inmuebles al cierre del año 2011 a 6.013 al 15 de julio de 2014, equivalentes al 89% de los inmuebles del inventario activo y conciliado con la DNE en Liquidación.



Fuente: Elaboración propia

2.1.3 PLATAFORMA TECNOLÓGICA - OLYMPUS.

Continuando con los planes de mejoramiento continuo de Olympus y la calidad y cantidad de información registrada en el mismo, SAE ha ejecutado Planes de Depuración de la totalidad de la información de los inmuebles registrados en Olympus, tanto activos como inactivos (devueltos, revocados y vendidos), revisando y completando la información y documentos faltantes. En el siguiente gráfico, se resume el estado de almacenamiento de documentos y fotografías en Olympus.

Revisión documental

TIPO DE DOCUMENTO	INMUEBLES A REVISAR	REVISADOS AL 31/12/2013	DOCUMENTOS COMPLETOS	DOCUMENTOS FALTANTES	NO APLICA	GESTIÓN EN CONSECUCIÓN DE DOCUMENTOS	TOTAL FALTANTES
DOCUMENTOS BÁSICOS							
FOLIOS DE MATRÍCULA	7,841	7,841	7,201	555	85	429	126
ACTA DE RECEPCIÓN FÍSICA	7,841	7,841	6,667	1,094	80	507	587
ACTA DE ENTREGA A UN TERCERO POR DEVOLUCIÓN	7,841	7,841	625	95	7,121	45	50
DOCUMENTOS COMERCIALES							
CONTRATOS VIGENTES	7,841	7,841	1,356	57	6,428	18	39
CONTRATOS TERMINADOS	7,841	7,841	726	58	7,057	30	28
DOCUMENTOS DE VENTA	7,841	7,841	28	30	7,783	30	-

Datos en FMI. Fuente: Elaboración propia

Revisión de información general

TIPO DE INFORMACIÓN	INMUEBLES A REVISAR	REVISADOS AL 31/12/2013	INFORMACIÓN COMPLETA	INFORMACIÓN INCOMPLETA	NO APLICA	CORRECCIONES	PENDIENTES
ÁREAS	7,841	7,841	5,635	2,126	80	1,352	774
FOTOGRAFÍAS	7,841	7,841	6,834	927	80	-	927
UBICACIÓN DEL INMUEBLE	7,841	7,841	7,688	73	80	73	-
TIPO DE INMUEBLE	7,841	7,841	7,754	7	80	7	-
FECHAS DE RECEPCIÓN/INCAUTA	7,841	7,841	5,711	2,050	80	2,050	-

Datos en FMI. Fuente: Elaboración propia

Adicional al proceso de depuración documental realizada en el aplicativo, y como parte de las estrategias establecidas por la Entidad para el fortalecimiento del mismo como herramienta de administración, en el periodo en cuestión se desarrollaron los siguientes módulos:

- Módulo de Visitas: Se constituye como una herramienta de gestión toda vez que, a partir de la información obtenida en la visita física a los inmuebles se generan acciones a ejecutar, se realiza seguimiento a las acciones establecidas, se asignan responsables, se determinan tiempos de ejecución y se evalúan resultados.

- A través de este módulo se identifican y administran los inmuebles que se encuentran en Propiedad Horizontal y los que no; así como los inmuebles de difícil administración y su clasificación de acuerdo con los parámetros establecidos en el Decreto 4320 de 2007.

- Módulo de Administración de Copropiedades: Permite controlar el recaudo que por cuotas de administración realiza la Entidad a través de la implementación del código de barras en la facturación. Adicionalmente controla la cartera de cada una de las unidades privadas que conforman la copropiedad y en una segunda fase realiza el seguimiento y control ingresos y gastos de cada una de las copropiedades administradas.

- Módulo de Alistamiento de Venta: Permite llevar el control del proceso previo que surte un inmueble objeto de venta a través de, 1) Revisión jurídica, 2) Revisión operativa de pasivos, 3) Revisión técnica de avalúos comerciales y catastrales, 4) Generación de ficha comercial y 5) Publicación en forma automática y en línea de los inmuebles para venta en la página WEB.

- Módulo de Formalización de Venta: Permite el control estricto del proceso de formalización de ventas a través de: 1) Recaudo a través de facturas con código de barras del valor de las arras, 2) control del proceso de radicación de ofertas, 3) control del proceso de adjudicación condicionada y 4) control de prorratas.

- Módulo de Saneamiento Administrativo: Agrupa los módulos de Servicios Públicos, Administraciones, Impuestos y Otros Gastos. Permite el control de los pasivos por inmueble y por tipo de gasto, gestiona las facturas pagadas y las que no, permitiendo el control y la actualización permanente de los pasivos de cada uno de los inmuebles administrados.

2.1.4 GASTOS SANEAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES.

Las actividades de saneamiento y administración de inmuebles ejecutadas desde el año 2012 y hasta el mes de Junio de 2014 muestran un incremento significativo respecto a lo ejecutado en los años 2010 y 2011, siendo este el resultado de una política organizacional enfocada a la administración eficaz de los inmuebles. Durante del año 2013 la ejecución del gastos se incrementó notablemente representando el 228% del valor ejecutado en el año 2012, así mismo durante los seis primeros meses del año 2014, las labores de saneamiento administrativo se incrementaron en un 64% con relación a lo ejecutado en el mismo periodo del año 2013, manteniendo la curva de crecimiento presentada.

CONCEPTO	2,010	2,011	2,012	2,013	30/06/2014	TOTAL GENERAL
IMPUESTOS	$ 53,049,020	$ 1,283,146,369	$ 689,069,926	$ 2,507,784,405	$ 2,492,959,723	$ 7,026,009,443
PAGO DE ADMINISTRACION	$ 44,980,461	$ 478,509,665	$ 407,515,992	$ 709,643,983	$ 375,312,682	$ 2,015,962,783
REPARACIONES OBRAS Y MANTENIMIENTO	$ 19,297,521	$ 358,044,779	$ 519,231,601	$ 470,345,729	$ 271,423,394	$ 1,638,343,024
SEGUROS	$ 58,360,869	$ 29,382,483	$ 261,718,248	$ 403,429,890	$ 329,976,918	$ 1,082,868,408
SERVICIOS PUBLICOS	$ 5,422,431	$ 105,613,200	$ 62,371,801	$ 436,849,379	$ 137,639,447	$ 747,896,258
AVALUOS	$ 112,569,542		$ 62,345,210	$ 62,725,271	$ 83,282,801	$ 320,922,824
CUIDADO Y MANTENIMIENTO			$ 14,906,080	$ 36,867,138	$ 15,853,369	$ 67,626,587
PUBLICACIONES	$ 58,766,213					$ 58,766,213
ADMINISTRACION Y CUSTODIA		$ 35,425,014	$ 13,684,812			$ 49,109,826
OTROS GASTOS	$ 63,320	$ 3,452,995	$ 4,936,984	$ 1,048,816	$ 57,536	$ 9,559,651
TOTAL GENERAL	**$ 352,509,377**	**$ 2,293,574,505**	**$ 2,035,780,654**	**$ 4,628,694,611**	**$ 3,706,505,870**	**$ 13,017,065,017**

Fuente: Base aplicativo Olympus, con corte al 30 de Junio de 2014.

2.1.5 GASTOS DE IMPUESTOS Y VALORIZACIÓN.

Las actividades y trámites para el pago de Impuestos Prediales y Contribuciones municipales de inmuebles con saldo de productividad, mantienen la misma tendencia de incremento presentada en la ejecución general de saneamiento administrativo. El año 2013 en concordancia con los resultados generales, la ejecución del gasto, se incrementó notablemente representando el 364% del valor ejecutado en el año 2012 y el primer semestre del año 2014 ya tiene pago de gasto aproximadamente igual al efectuado en el año 2013.

SANEAMIENTO TRIBUTARIO		
AÑO	**EJECUCIÓN**	
2,010	$	53,049,020
2,011	$	1,283,146,369
2,012	$	689,069,926
2,013	$	2,507,784,405
30/06/2014	$	2,492,959,723
TOTAL EJECUTADO	**$**	**7,026,009,443**

Fuente: Base aplicativo Olympus, con corte al 30 de Junio de 2014.

2.1.6 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Las actividades y trámites para el pago de pasivos y cuotas de administración de inmuebles con saldo de productividad durante el año 2013 y la correspondiente ejecución del gasto, se incrementaron notablemente, el siguiente cuadro muestra la tendencia y ejecución del gasto para el saneamiento administrativo de los inmuebles administrados por SAE.

ADMINISTRACIÓN P.H		
AÑO	**EJECUCIÓN**	
2,010	$	44,980,461
2,011	$	478,509,665
2,012	$	407,515,992
2,013	$	709,643,983
30/06/2014	$	375,312,682
TOTAL EJECUTADO	**$**	**2,015,962,783**

Fuente: Base aplicativo Olympus, con corte al 30 de Junio de 2014.

2.1.7 REPARACIONES, OBRAS Y MANTENIMIENTO –ROM.

Como resultado de la administración directa de los inmuebles, SAE asumió también la coordinación y supervisión de las reparaciones, obras y mantenimientos de los inmuebles, ejecutándolas a través de contratistas especializados y debidamente registrados en el registro de proveedores que se viene conformando desde el año 2012, como parte del servicio para inmuebles arrendados y para el alistamiento de inmuebles para venta o arriendo. El siguiente cuadro resume las cifras de estos procesos que implican, medición y determinación de las obras requeridas en cada inmueble, procesos de cotización y selección de contratistas, contratación, supervisión, recepción y liquidación de las obras.

ROM EJECUCIÓN DIRECTA SAE CONSOLIDADO ESTADO Y EJECUCION 2012, 2013 Y JUNIO DE 2014						
DESCRIPCION	RESTO DEL PAÍS		SUC. VALLE		TOTAL PAIS	
	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR	CANTIDAD	VALOR
EN APROBACION DNE	4	$ 16,238,634.00	6	$ 81,707,416	10	$ 97,946,050.00
A CONTRATAR	6	$ 23,439,274.00	2	$ 18,648,767	8	$ 42,088,041.00
EN EJECUCION	1	$ 7,161,072.00	2	$ 7,787,874	3	$ 14,948,946.00
TERMINADAS	81	$ 405,870,208.06	109	$ 540,319,480	190	$ 946,189,688.06
TOTAL INMUEBLES	92	$ 452,709,188.06	119	$ 648,463,537	211	$ 1,101,172,725.06
NEGADAS POR DNE	13	$ 87,836,724.96	14	$ 398,979,975	27	$ 486,816,699.96
TOTALES	105	$ 540,545,913.02	133	$ 1,047,443,512	238	$ 1,587,989,425.02

Fuente: Base aplicativo Olympus, y reportes técnicos de ejecución de obras a 30 de junio de 2014.

Adicionalmente, debido a que SAE no contaba con autonomía para aprobar la ejecución de obras cuyo valor supere los 3 SMMLV, se realizaron los procesos de solicitud de aprobación de estas obras en la DNE-EL, lo cual retrasó su ejecución debido a que los tiempos de respuesta de la DNE-EL no fueron los requeridos y en el mes de julio y agosto de 2013 estuvieron suspendidos los procesos de aprobación en esa Entidad (DNE-EL).

No obstante lo anterior, desde que SAE asumió la coordinación y la supervisión de ROM, ejecutándolas a través de contratistas especializados ha realizado y terminado 190 obras, tiene en curso 3 y pendientes por contratar 8, en las diferentes zonas del país.

Teniendo en cuenta la proximidad de la fecha de terminación de la liquidación de la DNE, ésta prefirió desde mayo no efectuar más aprobaciones de ROM solicitadas por SAE, lo que implica que de forma urgente y con el fin de no paralizar la ejecución de este proceso tan importante para la productividad de los inmuebles, se establezca un procedimiento claro, expedito y transparente para poder continuar con esta labor.

2.2 GESTIÓN COMERCIAL

La gestión comercial de SAE, ha estado enfocada al arrendamiento de inmuebles que permitan la generación de recursos necesarios para el sostenimiento de los mismos, desde junio de 2012 y hasta diciembre de 2013 a la venta de los inmuebles disponibles en los términos establecidos en el Convenio Interadministrativo 004 de 2012 y a la recuperación de saldos en mora generados sobre los contratos de arrendamiento.

2.2.1 ARRENDAMIENTOS

Al corte de Junio de 2014, SAE contaba con 1.052 contratos de arriendo vigentes, que generan por cánones de arrendamiento una productividad de $1.186 millones mensuales. Cabe resaltar que en este último semestre se logró arrendar 56 inmuebles nuevos, mediante la suscripción de 45contratos, que generan una facturación mensual por concepto de cánones por valor de $63 millones.

Esta cifra, incluye la legalización de 17 predios que registraban ocupación ilegal, 15 Inmuebles arrendados producto de las cesiones efectuadas por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y 24 mediante la suscripción de nuevos contratos, efectuados directamente por SAE.

Anexo al presente la relación de los Contratos de Arrendamiento vigentes a julio 15 de 2014. (*Anexo N°03).*

2.2.1.1 Evolución en el número de Contratos de Arrendamiento 2012- 2014.

Al cierre de los años 2012 y 2013 y a junio de 2014 la evolución en el número de bienes arrendados refleja el siguiente comportamiento:

CONCEPTO	dic-12	dic-13	jun-14
No. CONTRATOS	1081	1059	1052
VALOR CANON MENSUAL*	$ 1,142	$ 1,170	$ 1,186

**Cifras en millones de pesos. Fuente: Registros Aplicativo Olympus*

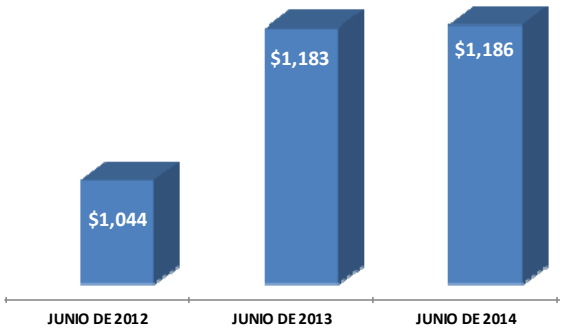
Durante el año 2013 y junio de 2014 la evolución de bienes arrendados se vio afectada por los siguientes factores:

1. Dificultad y demora en aprobación de nuevos contratos por parte de la DNE en Liquidación: En el año 2013 con la entrada de la nueva estructura administrativa de DNE en Liquidación, la mencionada Entidad solicitó a SAE que de manera previa a la suscripción de contratos de arrendamiento, las solicitudes de arrendamiento en trámite fueran presentadas por SAE, para validación y Aprobación por parte de la DNE en Liquidación.

   Esta situación además de generar demoras en la suscripción de los contratos de arrendamiento llevó al desistimiento por parte de los clientes que requerían con carácter urgente el arrendamiento de los inmuebles.

2. Devolución de inmuebles arrendados por revocatorias remitidas por la DNE en Liquidación: SAE con el fin de dar cumplimiento a las revocatorias emitidas por DNE en Liquidación, que en algunos casos designaban nuevos depositarios para la administración de inmuebles, se vio en la obligación de efectuar la devolución de 444 Inmuebles productivos representados en 93 contratos de arrendamiento que generaban mensualmente un promedio de $141 millones por concepto de cánones de arrendamiento.

No obstante es importante resaltar que el valor de la facturación mensual por cánones de arrendamiento, refleja tendencia creciente, tal como se refleja en la siguiente gráfica:

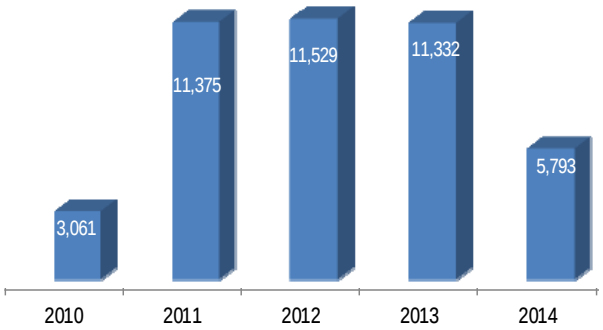


Fuente: Registros Aplicativo Olympus

2.2.1.2 Recaudo por Arrendamientos.

SAE, desde su origen ha logrado generar recaudos por concepto de cánones de arrendamiento por más de $43 mil millones, durante el periodo 2012 y 2013 obtuvo recaudos por $22.861 millones, lo que representa el 53% del total recaudado durante toda la vigencia de SAE.

En el periodo comprendido entre enero y junio de 2014, el recaudo por arriendos alcanzó los $5.793 millones, superior en un 2% respecto del recaudo obtenido el mismo corte del año anterior, durante el cual se logró recaudar la suma de $5.596 millones.



Fuente: Registros Aplicativo Olympus

Tal como se indicó con anterioridad, durante el año 2013 se presentó una disminución del 1,7% en los recaudos, como consecuencia de la devolución de más de 388 inmuebles que generaban cánones mensuales por valor de $96 millones.

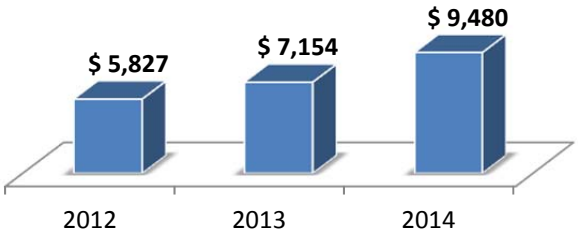
El recaudo aumentó en el último semestre producto del seguimiento e implementación de estrategias de cobro como son:

- ✓ Reuniones de Seguimiento a Saldos en Mora
- ✓ Seguimiento Prioritario Moras Tempranas
- ✓ Cobro masivo vía Mailing
- ✓ Cobro persuasivo a través de llamadas telefónicas
- ✓ Acuerdos de pago escritos y verbales con los arrendatarios
- ✓ Notificaciones de Terminación de Contratos en mora y/o Reporte al Boletín de Morosos del Estado (BDME) de la CGR

2.2.1.3 Saldos en Mora Contratos de Arrendamiento Enero 2012 – junio 2014

Al corte del 30 de junio de 2014 SAE registra saldos en mora por cánones de arrendamiento por valor de $9.480 millones.

En el lapso de enero de 2012 a junio de 2014 los saldos en mora han presentado el siguiente comportamiento:



Fuente: Registros Aplicativo Olympus

Como se aprecia en la gráfica anterior, los saldos en mora presentan una tendencia creciente que se explica principalmente por los siguientes aspectos:

1. Inexistencia de facultades legales para que SAE efectuara el Saneamiento Jurídico, de los contratos de arrendamiento incumplidos, no obstante las propuestas presentadas continuamente a la DNE en Liquidación.
2. Recepción y actualización de saldos en mora correspondientes a contratos administrados por las inmobiliarias adscritas a SAE.
3. El incremento del 33% reflejado en el primer semestre de 2014 obedece al proceso de actualización de los saldos pendientes de facturar por parte de los inmobiliarios, que en su mayoría corresponden a contratos de arrendamiento ubicados en el rango de mora superior a 180 días.

Producto de esta situación, los saldos en mora presentan concentración en alturas superiores a 180 días, tal como se evidencia a continuación:

RANGO DE CARTERA	2012			2013			2014		
	No. CONTRATOS	TOTAL CARTERA *	PPCIÓN	No. CONTRATOS	TOTAL CARTERA *	PPCIÓN	No. CONTRATOS	TOTAL CARTERA *	PPCIÓN
AL DIA	274	-$10	0%	256	$0	0%	461	-$24	0%
DE 0 A 30 DÍAS	186	$268	5%	324	$103	1%	150	$183	2%
DE 31 A 60 DÍAS	107	$201	3%	74	$164	2%	53	$108	1%
DE 61 A 90 DÍAS	83	$183	3%	51	$233	3%	34	$142	1%
DE 91 A 180 DÍAS	121	$435	7%	82	$395	6%	74	$448	5%
MAYOR 180 DIAS	511	$4,750	82%	581	$6,261	88%	630	$8,624	91%
TOTAL	1282	$5,827	100%	1368	$7,155	100%	1402	$9,481	100%

* Cifras en millones de pesos.

Fuente: Registros Aplicativo Olympus

La participación de los saldos en mora por sucursal, presentan un comportamiento similar a la conformación del portafolio total de inmuebles administrados por SAE y tal como se evidencia en el siguiente cuadro la Sucursal Valle representa en promedio el 40% de los saldos en mora.

SUCURSAL	AÑO 2012			AÑO 2013			AÑO 2014		
	No. CONTRATOS	TOTAL CARTERA *	PPCIÓN	No. CONTRATOS	TOTAL CARTERA *	PPCIÓN	No. CONTRATOS	TOTAL CARTERA *	PPCIÓN
ANTIOQUIA	201	$1,014	17%	200	$1,317	18%	206	$2,217	23%
CENTRO ORIENTE	231	$790	14%	254	$1,174	16%	254	$1,259	13%
COSTA	182	$1,391	24%	198	$1,629	23%	201	$2,414	25%
VALLE	668	$2,633	45%	716	$3,035	42%	741	$3,590	38%
TOTAL	1282	$5,827	100%	1368	$7,155	100%	1402	$9,481	100%

* Cifras en millones de pesos.

Fuente: Registros Aplicativo Olympus

Con el fin de efectuar seguimiento y controlar el crecimiento de los saldos en mora, SAE implementó estrategias a través de:

1. Centralización de la Facturación: Generación de facturas por concepto de cánones de arrendamiento únicamente desde el aplicativo OLYMPUS con código de barras que facilitan la aplicación directa de los pagos.
2. Remisión de Facturas: Con el fin de optimizar recursos, SAE ha venido implementando la remisión de las facturas directamente a los arrendatarios vía mailing.
3. Cobro Preventivo: Gestiones encaminadas a confirmar la recepción oportuna de la factura por parte de los arrendatarios y la recordación del pago.
4. Cobro Persuasivo: Actividades encaminadas a efectuar negociaciones con los arrendatarios que se encuentran en mora y que conlleven a la normalización de los saldos comúnmente denominados moras tempranas.
5. Cobro Correctivo: Estrategias especiales como son el cobro directo a los codeudores, remisión de comunicaciones anunciando la iniciación del cobro jurídico, la terminación de los contratos con aplicación de la cláusula penal, reporte semestral en boletín de deudores morosos de la Nación, etc.
6. Visitas directas a predios: En el proceso de recepción por parte de SAE, de los contratos de arrendamiento que venían bajo administración de los Inmobiliarios, se han realizado brigadas de visitas efectuadas directamente por los funcionarios de SAE, con el fin de generar acercamientos con los arrendatarios, tendientes a normalizar los saldos en mora a través de compromisos y/o acuerdos de pago.
7. Herramienta Aplicativo Olympus: SAE viene adelantando la elaboración de un módulo especializado en la plataforma Olympus que permite el registro de las gestiones realizadas y la generación de reportes que permitan implementar las estrategias para cada segmento de cartera.

2.2.1.4 Incremento en la Productividad

SAE ha logrado incrementar la productividad en el canon promedio de los contratos de arrendamiento a través de la implementación de metodologías técnicas en la determinación de estimados de renta y mejores negociaciones con clientes, así:

AÑO	Valor Canon Promedio
2009	$ 543
2010	$ 948
2011	$ 1.183
2012	$ 1.483
2013	$ 1.551
Enero – Junio 2014	$ 1.401 (*)

(*) Dato a fecha de corte 30 de julio de 2014

Fuente: Registros Aplicativo Olympus

Es importante resaltar, que dada la reestructuración administrativa de la DNE EL en el año 2013, los tiempos para aprobación de nuevas propuestas de arrendamiento que en principio eran evaluadas por una sola dependencia – Unidad de Gestión de Bienes Inmuebles, se incrementaron en promedio en 15 días, toda vez que las propuestas eran sometidas a consideración de tres (3) Unidades diferentes (Gestión de Bienes Urbanos, Gestión de Bienes Rurales, previa evaluación de la Unidad de Gestión Técnica), sin existir criterios y políticas claras, por lo tanto estábamos sujetos no solo a la voluntad de los aprobadores sino a las consideraciones que día día ponían en cada solicitud.

2.2.2 VENTAS

En el mes de junio de 2012, SAE suscribió el Contrato Interadministrativo 004 con la DNE en Liquidación, fecha a partir de la cual se dio inicio al proceso de alistamiento de los inmuebles disponibles para venta y que estaban en administración de SAE, logrando efectuar la venta de 14 Inmuebles, representados en 8 Unidades Comerciales por valor de $2.284 millones.

Las ventas se efectuaron conforme lo establece el Decreto 734 de 2012, mediante las modalidades de “Subasta Pública” o “Sobre Cerrado”.

La promoción de inmuebles finalizó en el mes de agosto de 2013 por vencimiento de avalúos y falta de nuevas aprobaciones para venta por parte de la DNE en Liquidación.

Dentro de los principales avances obtenidos por SAE, se destaca el desarrollo tecnológico en la plataforma OLYMPUS para facilitar la gestión comercial en la venta de inmuebles y su conexión directa con la página web de SAE. De esta forma, cualquier persona interesada en los procesos de venta de inmuebles mediante Subasta Pública o Sobre Cerrado, puede consultar el inventario de inmuebles disponibles, el avalúo catastral y comercial, el precio base de venta, las especificaciones del inmueble y el material fotográfico disponible, presentación comparable a la de entidades especialistas en el mercado inmobiliario, como metrocuadrado.com o fincaraiz.com.

De la misma forma, se puede consultar la reglamentación, cronograma de ventas y generar cupón para pago de la cuota inicial (20%) en bancos o pagos en línea vía PSE, en convenio con BANCOLOMBIA. Con estos avances tecnológicos, además de facilitar el acceso a los inversionistas o compradores interesados y ofrecer un mejor y oportuno servicio al cliente, se buscó generar mayor transparencia en los procesos de enajenación de inmuebles.

Durante la ejecución del Contrato Interadministrativo 004 de 2012, se presentaron dificultades en materia de comercialización por los siguientes aspectos:

a. Demoras en los tiempos de Aprobación por parte de la DNE en Liquidación.

Suspensión de la comercialización de inmuebles.

El Contrato Interadministrativo 004 de 2012 establecía como obligaciones a cargo de la DNE en Liquidación las siguientes:

- Aprobación de Avalúos

  En ejecución del Contrato Interadministrativo No. 004 de 2012, SAE gestionó el avaluó de 611 inmuebles, representados en 198 Unidades Comerciales, de los cuales solo obtuvo autorización por parte de la DNE en Liquidación del 74% tal como se refleja en el siguiente cuadro:

DEPARTAMENTO	AVALUOS APROBADOS		SIN APROBACION DNE		TOTAL	
	FMI	UNIDADES COMERCIALES	FMI	UNIDADES COMERCIALES	FMI	UNIDADES COMERCIALES
AMAZONAS	3	3			3	3
ANTIOQUIA	52	25	17	17	69	42
ATLANTICO	9	8	1	1	10	9
BOLIVAR	6	3			6	3
CORDOBA	3	2	4	4	7	6
CUNDINAMARCA	10	9			10	9
HUILA	2	2	1	1	3	3
MAGDALENA	2	1	1	1	3	2
META	1	1	1	1	2	2
NARIÑO	1	1			1	1
QUINDIO			4	4	4	4
RISARALDA	3	2	1	1	4	3
SANTANDER			1	1	1	1
VALLE	461	89	27	21	488	110
TOTAL	553	146	58	52	611	198
% PPCIÓN		74%		26%		

Fuente: Aplicativo Olympus

- Aprobación de Comercialización y del Precio de Venta

  Esta autorización se logró en un 34% de los bienes avaluados tal como se refleja en el siguiente cuadro:

DEPARTAMENTO	APROBADOS		SIN APROBACION DNE		TOTAL	
	FMI	UNIDADES COMERCIALES	FMI	UNIDADES COMERCIALES	FMI	UNIDADES COMERCIALES
AMAZONAS	2	2	1	1	3	3
ANTIOQUIA	17	8	52	34	69	42
ATLANTICO	4	4	6	5	10	9
BOLIVAR	5	2	1	1	6	3
CORDOBA			7	6	7	6
CUNDINAMARCA			10	9	10	9
HUILA			3	3	3	3
MAGDALENA	2	1	1	1	3	2
META			2	2	2	2
NARIÑO			1	1	1	1
QUINDIO			4	4	4	4
RISARALDA	1	1	3	2	4	3
SANTANDER			1	1	1	1
VALLE	389	49	99	61	488	110
TOTAL	420	67	191	131	611	198
	34%		66%			

Fuente: Aplicativo Olympus

Surtidas las autorizaciones anteriormente descritas, el tiempo promedio que tuvo SAE para la promoción de las 67 Unidades Comerciales, fue de 150 días contados desde la fecha de su aprobación hasta la fecha de vencimiento del avalúo comercial. En ese lapso de habilitación comercial, SAE logró la venta de 8 Unidades Comerciales representadas en 14 Folios de Matricula Inmobiliaria, por valor de $2.284 millones.

Se anexa la relación de los Inmuebles Vendidos del 20 de junio de 2013 al 31 de diciembre de 2013. *(Anexo N° 04)*

En el siguiente cuadro se puede observar que el 70% del inventario tuvo como término de promoción menos de 6 meses.

N° MESES EN PROMOCIÓN	N° UNIDADES	PPCIÓN
ENTRE 1 Y 3 MESES	10	15%
ENTRE 3 Y 6 MESES	37	55%
ENTRE 7 Y 10 MESES	20	30%
TOTAL	67	100%

La dinámica inmobiliaria indica que el tiempo promedio de promoción para lograr la venta de un inmueble es de 7 meses.

Teniendo en cuenta que los avalúos comerciales de los inmuebles que se encontraban disponibles para venta, se vencieron entre los meses de Julio y Agosto de 2013, SAE se vio en la obligación de retirar de su vitrina dichos bienes y dar inicio en ese mismo mes al proceso de actualización de los avalúos comerciales, sobre 413 Folios de Matricula Inmobiliaria, representados en 63 unidades comerciales, de los cuales obtuvo de DNE en Liquidación la aprobación del avalúo actualizado de solo 16 Unidades, pero no así de las respectiva y obligatoria autorización para la promoción y comercialización.

b. Falta de difusión y promoción de los inmuebles en medios de comunicación

En consideración a que SAE no contaba con recursos disponibles para realizar una adecuada promoción y difusión de los procesos de venta en medios de comunicación, la venta de los inmuebles fue realizada mediante gestiones comerciales directas con clientes potenciales, situación que no permitió obtener los resultados esperados.

La DNE en Liquidación asignó un presupuesto para el año 2012 de $100 millones pero solo aprobaron gasto por la suma de $2,9 millones y para el año 2013 asignaron $30 millones para cubrir gastos de promoción y publicidad para venta, de los cuales solo fue autorizada la suma de $10.5 millones, para cubrimiento del pago de avisos reglamentarios.

c. Venta de inmuebles sin descuentos

Teniendo en cuenta las disposiciones dadas por la DNE en Liquidación, los inmuebles fueron publicados por SAE por su valor comercial, desconociendo las siguientes limitaciones:

- ✓ Deterioro de los inmuebles disponibles para venta: En el portafolio de inmuebles disponibles para venta, existen bienes que presentan un alto grado de deterioro, situación que pone en desventaja la comercialización de los mismos, dadas las inversiones requeridas.

- ✓ Estigmatización de los Inmuebles: Dada la procedencia de los inmuebles y los escándalos mediáticos que afectaron a la DNE en Liquidación en el último año, hace muy difícil que las personas tomen estos inmuebles como una buena opción.

- ✓ Mínima campaña publicitaria: Las publicaciones en prensa escrita y hablada, se supeditaron a las mínimas requeridas por la Ley.

2.2.3 GESTIÓN PROMOCIONAL DE LOS INMUEBLES.

Para promocionar los inmuebles en venta o arriendo, SAE utiliza su página web y el portal de Finca Raíz, a través de los cuales publica las características generales de los inmuebles, reglamentación, formatos, requisitos y demás condiciones para acceder a ellos, en aras del principio de transparencia que siempre ha reflejado su gestión comercial.

Al cierre de junio de 2014 SAE tenía publicados 61 inmuebles para arriendo y ninguno para venta, por cuanto desde el cierre del mes de agosto de 2013, debió retirar de vitrina los bienes para la venta, por los motivos mencionados con anterioridad.

2.3 GESTIÓN TÉCNICA – AVALUOS.

En cuanto al aspecto Técnico, SAE ha realizado actividades importantes relacionadas con la realización de avalúos y estimados de renta de los bienes en administración de la Entidad, los cuales se resaltan a continuación:

2.3.1 ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS

Teniendo en cuenta el Contrato Interadministrativo No. 004 de 2012 suscrito con la DNE EL y la Sociedad de Activos Especiales para la comercialización de inmuebles, en el año 2013 se efectuaron 188 informes de avalúos comerciales corporativos equivalentes a 594 Folios de Matricula Inmobiliaria, los cuales tienen un valor comercial aproximado de $80.865 millones con una distribución del 58% en Valle, 21% Antioquia y el 21% restante en el resto del territorio Nacional.

Los informes de avalúo fueron realizados por nuestro registro de avaluadores inscrito en donde LONJACUND realizo el 31% del total de los avalúos, tasado en un valor comercial de $43.841 millones e INGEPLAN realizó el 69% restante, cuyo valor comercial asciende a $37.024 millones..

Dentro del total de los avalúos realizados para el año 2013, se realizaron actualizaciones por vencimiento de vigencia anual a 414 folios de matrícula inmobiliaria que corresponden a 63 unidades comerciales, los cuales dieron un valor aproximado de $42.501 millones. Adicionalmente, se tenían 145 folios de matrícula inmobiliaria equivalentes a 95 unidades comerciales con avalúo realizado por un valor de $ 27.616 millones con fechas de vencimiento del mes de abril de 2014 en adelante y sobre los cuales la DNE EL no efectuó aprobación alguna sobre el informe de avalúo.

2.3.2 ELABORACIÓN ESTIMADOS DE RENTA

Durante el periodo comprendido entre enero de 2012 a Junio de 2014, el área Técnica realizo la valoración para establecer el canon de arrendamiento a 270 estimados de renta urbanos y 70 estimados rurales, sobre los cuales la Sucursal Valle presenta el mayor porcentaje para los dos tipos de inmuebles. La distribución se puede ver en el siguiente cuadro.

INMUEBLES URBANOS

DEPARTAMENTO	CANTIDAD	% PARTICP.
Valle	124	46%
Atlántico	44	16%
Antioquia	27	10%
Cundinamarca	24	9%
Bolívar	19	7%
Meta	7	3%
Risaralda	7	3%
Amazonas	5	2%
Nariño	5	2%
Magdalena	2	1%
Córdoba	2	1%
Tolima	2	1%
Arauca	2	1%
TOTAL	**270**	**100%**

INMUEBLES RURALES

DEPARTAMENTO	CANTIDAD	% PARTICP.
Valle	28	40%
Meta	11	16%
Quindío	8	11%
Boyacá	3	4%
Caldas	3	4%
Cauca	3	4%
Córdoba	3	4%
Cundinamarca	3	4%
Norte de Santander	3	4%
Risaralda	3	4%
Santander	2	3%
TOTAL	**70**	**100%**

Fuente: Registros área Técnica

En este sentido, vale la pena precisar que un "Estimado de Renta" es el procedimiento mediante el cual se establece el valor más cercano en el mercado para el canon de arrendamiento de un inmueble, en dicho procedimiento se tiene en cuenta: el tipo de predio, sector de localización, condición jurídica, uso, área construida, estrato, vetustez, estado de conservación y se aplican las metodologías determinadas por el

Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo anterior, para establecer el concepto de valor en cualquier tipo de bien.

Para los predios rurales, SAE ha contado con el apoyo de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria (UMATA), hoy también conocida como Unidad de Desarrollo Económico en cada región, las cuales suministran la información básica de aprovechamiento del suelo, capacidad productiva, vocación agrícola y demás características técnicas que dan soporte para el cálculo de los estimados de renta.

2.3.3 DEPURACIÓN ÁREAS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Finalmente, el área Técnica en acompañamiento del área operativa depuro un total de 255 inmuebles sobre los cuales no se tenía certeza de su área de terreno y construcción; las cuales fueron cargadas y verificadas dentro del aplicativo Olympus.

III. GESTIÓN Y LOGROS INSTITUCIONALES

Este capítulo presenta con base en las funciones de las áreas de direccionamiento y de apoyo, el avance de las actividades y acciones que realiza cada una de ellas, así como el detalle de ejecución de las mismas, para el período del presente informe.

3.1 PLANEACIÓN ESTRATÉGICA Y PLAN DE ACCIÓN

El proceso estratégico y de planeación de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S se ha llevado a cabo para las vigencias 2012, 2013 y 2014, mediante un ejercicio interdisciplinario.

Vigencia 2012:

Para ésta vigencia se definieron los siguientes objetivos:

- Contar con una empresa con visión gerencial y comercial (especial), filial de CISA, que asuma la administración y comercialización de inmuebles de la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE hoy en Liquidación.
- Procurar mayor oportunidad y eficiencia en la administración y comercialización de los inmuebles.
- Lograr un inventario detallado y confiable de todos los inmuebles entregados en administración a SAE soportados con la tecnología que se tiene desarrollada para el efecto.

Con base en lo anterior, se realizó el despliegue de las estrategias o acciones en el correspondiente Plan de Acción, así:

- Gestión de SAE como entidad administradora de los inmuebles especiales del Estado.
- Generación de recursos financieros por gestión de inmuebles administrados.
- Efectuar el levantamiento de los procesos misionales de la entidad.
- Fortalecer el Sistema de Control Interno.

A corte del 31 de Diciembre de 2012 el cumplimiento acumulado del Plan de Acción correspondió al 78%. Este porcentaje se debió a la imposibilidad de cumplir con el indicador denominado: Gestión de venta de inmuebles, dado que la DNE en Liquidación solo autorizó ventas el 27 de Septiembre y el 13 de Diciembre de 2012 y se vendieron 2 inmuebles correspondientes a 2 Folios de Matrícula Inmobiliaria. No obstante lo

anterior, SAE realizó diligentemente las gestiones necesarias para el proceso de venta de los inmuebles que fueron aprobados por la DNE en liquidación.

Vigencia 2013:

Con base en las directrices de la Junta Directiva de la Entidad y la función propia de la misma, se establecieron los siguientes objetivos estratégicos con sus correspondientes actividades o estrategias, indicando el horizonte de ejecución, a las cuales se les realizó seguimiento trimestral.

OBJETIVO ESTRATÉGICO	ACTIVIDAD
Generar nuevos negocios con entidades públicas que provean portafolios de activos especiales asociados al objeto social.	• Realizar visitas y/o gestiones con posibles entidades que provean portafolios de activos especiales. Resultado: Gestión (actividades) para generar un nuevo negocio (cliente).
Realizar la gestión de SAE como administradora directa de los inmuebles especiales del Estado.	• Administrar directamente los inmuebles en poder de los inmobiliarios y asignados a la SAE. Resultado: Retoma de 2.000 inmuebles (Folios de Matrícula Inmobiliaria).
Generar recursos financieros por la gestión de comercialización de los inmuebles a cargo de la SAE.	• Realizar la gestión de arrendamiento de los inmuebles entregados a SAE para administración directa. Resultado: Obtener recursos por comisiones de mínimo $1.000 millonesanuales. • Realizar la gestión de venta de los inmuebles extinguidos y autorizados por la DNE EL. Resultado: Realizar la venta de 175 inmuebles (Folios de Matrícula Inmobiliaria).
Efectuar seguimiento a la gestión institucional con base en los requerimientos de ley.	• Ejecutar el Plan de Desarrollo Administrativo – PDA. Resultado: Cumplimiento de las actividades del PDA. • Ejecutar las actividades suscritas en el Plan de Mejoramiento Institucional. Resultado: Cumplimiento de las actividades del Plan de Mejoramiento.

Fuente: Elaboración propia

Con base en la información anterior, se realizó el despliegue en el Plan de Acción incorporando: responsable, fechas de inicio y de finalización, meta, resultado e indicador.

En ésta vigencia se tuvo para el Plan de Acción un avance acumulado del 98%.

Vigencia 2014:

Partiendo de la función propia de la Entidad y teniendo en cuenta la situación actual de la misma, para la vigencia 2014 se definió que se mantuvieran los objetivos estratégicos planteados en la vigencia 2013 y se actualizarían las metas para la vigencia 2014.

OBJETIVO ESTRATÉGICO	ACTIVIDAD
Realizar la gestión de SAE como administradora directa de los inmuebles especiales del Estado.	• Administrar directamente los inmuebles en poder de los inmobiliarios y asignados a la SAE. En virtud del Contrato Interadministrativo 029 suscrito entre la DNE y SAE. Resultado: Retoma de 1.186 inmuebles (Folios de Matrícula Inmobiliaria) más 94 inmuebles de rezago de la vigencia 2013.
Generar recursos financieros por la gestión de comercialización de los inmuebles a cargo de la SAE.	• Realizar la gestión de arrendamiento de los inmuebles entregados a SAE para administración directa. Resultado: Recaudo por concepto de comisiones de arrendamiento de inmuebles. • Realizar la gestión de venta de los inmuebles extinguidos y autorizados por DNE EL. Resultado: Inmuebles vendidos, según autorización.
Efectuar seguimiento a la gestión institucional con base en los requerimientos de ley.	• Ejecutar las actividades suscritas en el Plan Integrado de Planeación y Gestión – PIPG. Resultado: Cumplimiento de las actividades del PIPG. • Ejecutar las actividades suscritas en el Plan Anticorrupción y Atención al Ciudadano – PAAC. Resultado: Cumplimiento de las actividades del PAAC. • Ejecutar las actividades suscritas en el Plan Institucional de Capacitación – PIC. Resultado: Cumplimiento de las actividades del PIC. • Ejecutar las actividades suscritas en el Plan de Bienestar Institucional – PBI. Resultado: Cumplimiento de las actividades del PBI. • Ejecutar las actividades suscritas en el Plan de Mejoramiento Institucional consolidado (Auditoria Especial y Regular). Resultado: Cumplimiento de las actividades del Plan de Mejoramiento consolidado.

Con base en la información anterior, se realiza el despliegue en el Plan de Acción, el cual con corte al 30 de Junio de 2014 tiene un avance de 52%.

Adicionalmente, en este tema se obtuvieron los siguientes Logros:

✓ Conformación y puesta en funcionamiento del Comité Directivo de SAE, así como la aprobación del Reglamento correspondiente, para que sea el ente que formalice y apruebe los aspectos relacionados

con el Sistema de Gestión, así como temas relacionados con la planeación estratégica, planes, proyectos y programas institucionales, atención al ciudadano y gestión documental. Durante la vigencia 2012 se realizó la primera reunión, en 2013 se cuenta con 6 actas de dicho Comité y al corte de Junio de 2014, se han realizado 2 reuniones.

- ✓ Se realizó y se definió un proceso organizado y estructurado de Direccionamiento Estratégico, en el cual se realiza el ejercicio de Planeación Estratégica y se establecen tanto los objetivos estratégicos como el Plan de Acción que despliega y permite realizar el seguimiento a las actividades de la Planeación.

- ✓ Se estableció como parte del ejercicio de Planeación Estratégica, la Política de Calidad que se incorporó como parte de la conformación y estructuración del Sistema Integrado de Gestión.

- ✓ Con base en los lineamientos del Decreto 2482 de 2012 en relación con el Modelo Integrado de Planeación y Gestión, se están atendiendo los elementos asociados a dicho modelo y se incorporó como parte de las funciones del Comité Directivo el seguimiento y control de los siguientes comités: Comité de Desarrollo Administrativo, Comité de Gobierno en Línea, Comité de Atención al Ciudadano y Anticorrupción, los cuales cuentan con su correspondiente seguimiento.

3.2 SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

El Sistema Integrado de Gestión se constituye en la herramienta principal de la Entidad, para implementar un modelo de gestión que oriente el desarrollo de las actividades que lleva a cabo cada miembro de la institución, con el propósito de contribuir al cumplimiento de las funciones asignadas y al logro de los objetivos institucionales que se demanden.

Durante el mes de Agosto de 2012 se definió en SAE el Sistema Integrado de Gestión, cuyo objetivo es lograr la excelencia en el servicio, mediante la mejora continua del desempeño de la institución, de los procesos y de los funcionarios, orientado al resultado y a la satisfacción del cliente, el cual incorpora como normas básicas: Norma Técnica de Calidad de la Gestión Pública (NTCGP 1000) y Modelo Estándar de Control Interno (MECI).

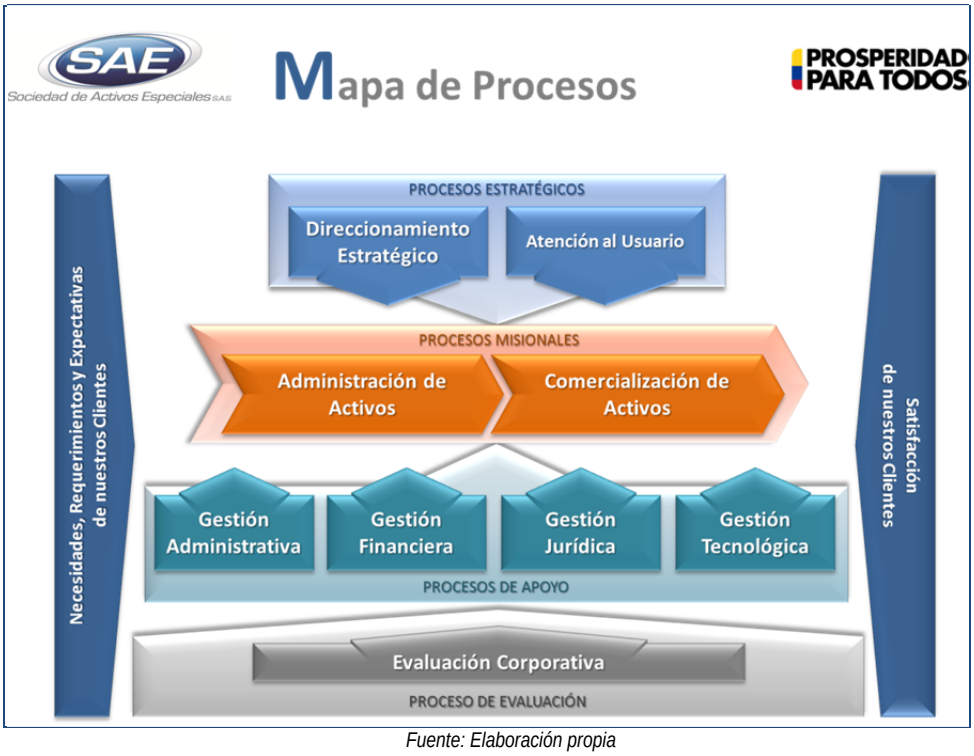
Otros sistemas que se tiene previsto incorporar a futuro para poder conformar el Sistema Integrado de Gestión son: Sistema Nacional de Servicio al Ciudadano, Sistema de Gestión de Seguridad de la Información (ISO 27001), Sistema de Gestión Ambiental (ISO 14001) y Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio (BS 25999).

En la siguiente gráfica se muestra la integración de los sistemas.



Fuente: Elaboración propia

En razón de lo anterior, se elaboró el Mapa de procesos que establece los procesos estratégicos, misionales, de apoyo y de evaluación que enmarcan la Entidad, los cuales están documentados en su totalidad, dicho mapa se presenta a continuación:



Fuente: Elaboración propia

En virtud de lo anterior, se elaboró el Mapa de Procesos que establece la clasificación de los procesos estratégicos, misionales, de apoyo y de evaluación que enmarcan la Entidad, los cuales están documentados y se actualizan en la medida de las necesidades, a fin de consolidar el Sistema. Es así, que el Inventario de Procesos cuenta con una distribución de 9 procesos y 22 procedimientos, formalizados y divulgados mediante circular interna, los cuales se encuentran en funcionamiento. Así mismo, se cuenta con el Listado Maestro de Documentos y un borrador del Manual del Sistema de Gestión de Calidad o Manual Corporativo, en el cual se indican los diferentes aspectos requeridos por la Norma Técnica, para el efecto.

Adicionalmente, se elaboró en el mes de Diciembre de 2012 el Manual de Identidad Corporativa, el cual establece las características relacionadas con la marca y logo de SAE, a fin de mantener y estandarizar su identidad y se cuenta con la página web actualizada y en funcionamiento.

A través del Comité Directivo, SAE ha presentado el desarrollo de las actividades para la adopción, ejecución e implementación tanto del Sistema de Gestión de Calidad, Modelo Estándar de Control Interno y Modelo Integrado de Planeación y Gestión, como instrumento de articulación y reporte de la planeación, en cumplimiento del Decreto No. 2482 de 2012 expedido por el Gobierno Nacional.

A partir del segundo trimestre de la vigencia 2013, se inició con la definición de los indicadores y mapas de riesgo de los procesos definidos en la Entidad, a fin de encaminarnos a un sistema de evaluación integral. Dichos indicadores, se encuentran en proceso de revisión por parte de los líderes o encargados de los procesos, de igual forma se elaboraron los mapas de riesgos de los procesos y por ende el mapa de riesgos institucional realizado con la metodología del Departamento Administrativo de la Función Pública.

Adicionalmente, en este tema se obtuvieron los siguientes Logros:

- ✓ Definición, estructuración, conformación y organización del Sistema Integrado de Gestión, el cual se encuentra formalizado y divulgado mediante circular interna.

- ✓ Formalización del Acta de Compromiso de la Implementación del Sistema Integrado de Gestión, que incluye lo relacionado con el Sistema de Gestión de Calidad y el Modelo Estándar de Control Interno.

- ✓ Elaboración del Mapa de Procesos, que establece la clasificación de los procesos estratégicos, misionales, de apoyo y de evaluación que enmarcan la Entidad, los cuales están documentados y se actualizan en la medida de las necesidades

- ✓ Se inició con la definición de los indicadores y mapas de riesgo de los procesos definidos en la Entidad, a fin de encaminarnos a un sistema de evaluación integral.

- ✓ Se realizó la capacitación y divulgación del Sistema Integrado de Gestión.

- ✓ Se realizó la jornada de Reinducción de temas institucionales y capacitaciones en diferentes aspectos de tipo misional, con el fin de afianzar el sistema.

- ✓ Se formalizó el logo para identificar el Sistema Integrado de Gestión de SAE.

- ✓ Todos los documentos del Sistema Integrado de Gestión, Planes Institucionales, Circulares internas y demás documentos de tipo institucional se encuentran en un repositorio de documentación (carpeta pública), el cual está compartido para la consulta y uso de todos los funcionarios.

- ✓ Se desarrolló la Intranet de SAE, la cual está en "Stand by", dado que es necesario realizar ajustes tecnológicos y de infraestructura, a fin de ponerla en funcionamiento y de esta manera potenciar la comunicación y el flujo de información entre áreas y funcionarios de la Entidad.

En razón de lo anterior, en lo referente al avance del Sistema Integrado de Gestión – SIG (MECI y CALIDAD), al corte de Junio de 2014 presenta un avance del 80%, dado que está pendiente culminar con la definición de los indicadores de los procesos, el seguimiento a los mapas de riesgos de los procesos y el inicio de las acciones de mejoramiento como parte del sistema de gestión de calidad.

3.3 PLAN INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN – PLANES INSTITUCIONALES

El Gobierno Nacional el 3 de Diciembre de 2012 expidió el Decreto 2482, cuyo objeto es: Adoptar el *Modelo Integrado de Planeación y Gestión* como instrumento de articulación y reporte de la planeación. En virtud de dicho modelo, se adoptan las siguientes políticas de Desarrollo Administrativo, las cuales recopilan en gran medida las iniciativas de Gobierno y de las cuales se requiere realizar el seguimiento correspondiente de acuerdo con lo establecido en el decreto mencionado:

a) *Gestión misional y de Gobierno*: Orientada al logro de las metas establecidas, para el cumplimiento de su misión y de las prioridades que el Gobierno defina. Incluye, entre otros, para las entidades de la Rama ejecutiva del orden nacional, los indicadores y metas de Gobierno que se registran en el Sistema de Seguimiento a Metas de Gobierno, administrado por el Departamento Nacional de Planeación.

b) *Transparencia, participación y servicio al ciudadano*: Orientada a acercar el Estado al ciudadano y hacer visible la gestión pública. Permite la participación activa de la ciudadanía en la toma de decisiones y su acceso a la información, a los trámites y servicios, para una atención oportuna y efectiva. Incluye entre otros, el Plan Anticorrupción y de Atención al Ciudadano y los requerimientos asociados a la participación ciudadana, rendición de cuentas y servicio al ciudadano.

c) *Gestión del talento humano*: Orientada al desarrollo y cualificación de los servidores públicos buscando la observancia del principio de mérito para la provisión de los empleos, el desarrollo de competencias, vocación del servicio, la aplicación de estímulos y una gerencia pública enfocada a la consecución de resultados. Incluye, entre otros el Plan Institucional de Capacitación, el Plan de Bienestar e Incentivos, los temas relacionados con Clima Organizacional y el Plan Anual de Vacantes.

d) *Eficiencia administrativa*: Orientada a identificar, racionalizar, simplificar y automatizar trámites, procesos, procedimientos y servicios, así como optimizar el uso de recursos, con el propósito de contar con organizaciones modernas, innovadoras, flexibles y abiertas al entorno, con capacidad de transformarse, adaptarse y responder en forma ágil y oportuna a las demandas y necesidades de la comunidad, para el logro de los objetivos del Estado. Incluye, entre otros, los temas relacionados con gestión de calidad, eficiencia administrativa y cero papel, racionalización de trámites, modernización institucional, gestión de tecnologías de información y gestión documental.

e) *Gestión financiera*: Orientada a programar, controlar y registrar las operaciones financieras, de acuerdo con los recursos disponibles de la entidad. Integra las actividades relacionadas con la adquisición de bienes y servicios, la gestión de proyectos de inversión y la programación y ejecución del presupuesto. Incluye, entre otros, el Programa Anual Mensualizado de Caja - PAC, programación y ejecución presupuestal, formulación y seguimiento a proyectos de inversión y el Plan Anual de Adquisiciones.

En este sentido, la entidad cuenta con el Plan Integrado de Planeación y Gestión o Plan de Desarrollo Administrativo, el cual se elaboró con base en las directrices establecidas en el Decreto antes mencionado y los lineamientos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público como líder del sector al cual pertenecemos.

Vigencia 2013:

Con base en la ejecución del Plan Integrado de Planeación y Gestión se presentó un avance general del 78% discriminado de la siguiente manera, según las políticas de desarrollo administrativo:

En la política de *Eficiencia Administrativa*, se presentó un porcentaje del 76% quedando pendiente por concluir la definición de indicadores y mapa de riesgos de los procesos, así como actividades relacionadas con la propuesta para el desarrollo e implementación del Sistema de Gestión Ambiental.

En la política de *Gestión del Talento Humano*, se presentó un porcentaje de 86% quedando pendiente la realización de las actividades relacionadas con la propuesta de la herramienta y metodología de Evaluación de Desempeño individual de los funcionarios de la Entidad.

Las demás políticas, presentaron un avance del 100% al corte de la vigencia 2013.

Vigencia 2014:

Para esta vigencia, el cumplimiento del Plan Integrado con corte al 30 de Junio de 2014, presenta un avance del 29%, discriminado por cada una de las políticas de Desarrollo Administrativo de la siguiente manera:

Gestión Misional y de Gobierno: El avance de cumplimiento es del 30%.

Transparencia, Participación y Servicio al ciudadano: El avance de cumplimiento es del 42%.

Gestión del Talento Humano: El avance de cumplimiento es del 50%.

Eficiencia Administrativa: El avance de cumplimiento es del 21%.

Gestión Financiera: El avance de cumplimiento es del 0%

Este avance, se debe a que tenemos actividades que no ha sido posible llevar a cabo, en razón de los cambios institucionales y de procesos producto de la entrada en vigencia de la Ley 1708 de 2014. En este sentido, se envió al Comité Sectorial de Desarrollo Administrativo del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la solicitud de eliminación de algunas actividades que no es posible cumplir por lo anteriormente mencionado.

Es importante precisar que la información del seguimiento y avances del Plan Integrado de Planeación y Gestión de acuerdo con los requerimientos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se incluye en el Sistema de Monitoreo de la Gestión Integral – SMGI, por parte de la Oficina de Planeación de SAE con el usuario asignado para tal fin.
A continuación se presenta el detalle de avance y logros de los diferentes planes institucionales, los cuales cuentan con el seguimiento correspondiente:

3.3.1 PLAN DE ANTICORRUPCIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO.

Este plan presenta el avance de las diferentes estrategias tanto para la vigencia 2012, 2013 y junio de 2014.

- ✓ Mapa de Riesgos de Corrupción: Se identificaron los riesgos de Corrupción para los procesos misionales de comercialización de activos, de los cuales ninguno se ha materializado. Este documento se elaboró bajo las Estrategias para la construcción del Plan Anticorrupción y de Atención al Ciudadano del DNP y la Guía para la Administración del Riesgo del DAFP. A dicho Mapa de Riesgos se le realiza el seguimiento trimestral, el cual se publica en la página web de SAE.

- ✓ Rendición de Cuentas: En la página web de SAE se encuentra publicada la información relacionada con el Informe de Rendición de Cuentas, Informe de Gestión, Estados financieros de la Entidad, Informes de Control Interno e Informes requeridos por la normatividad vigente. Igualmente, se tiene publicada la información acerca de los bienes susceptibles de arrendamiento disponibles en diferentes zonas del país, procesos de venta de inmuebles y procesos de contratación de la Entidad en sus diferentes etapas, evidenciando la transparencia y responsabilidad con los activos del Estado.

  En el mes de Diciembre de 2013, se realizó una Cartilla de promoción y de rendición de cuentas de SAE, la cual se envió a todas las entidades del sector y a aquellos contactos con los que cuenta SAE (arrendatarios, ciudadanía, funcionarios de entidades del sector Hacienda), de tal manera que se atienda el aspecto de "divulgación" establecido como parte de la Rendición de Cuentas. Como resultado de esta actividad, podemos evidenciar que de un total de 2.948 correos electrónicos disponibles, se entregaron 2.297, la diferencia se dio por remitentes a quienes fue imposible entregar el correo, por bloqueos, correos inexistentes, inactivos u otros.

- ✓ Atención al Ciudadano: El Programa Nacional de Servicio al Ciudadano (PNSC) estructuró sus actividades alrededor de cuatro frentes de trabajo para el 2012, a saber:

  - Lineamientos estratégicos.
  - Articulación Nación-Territorio para el fortalecimiento del Servicio al Ciudadano.
  - Afianzar la cultura de servicio al ciudadano en los servidores públicos.
  - Fortalecimiento de los canales de atención.

  En razón y en cumplimiento de lo anterior, se avanzó en el frente de “Fortalecimiento de los canales de atención”, dado que se cuenta con:

  - Buzón de Atención al Ciudadano en la página web de SAE.
  - Buzón de peticiones, quejas, reclamos y sugerencias en las instalaciones de SAE.
  - Encuesta de satisfacción del cliente en las instalaciones de SAE.
  - Registro, seguimiento y control de las peticiones, quejas, reclamos, consultas y derechos de petición.

  Lo anterior, a fin de contar con mecanismos que permitan tener un control de las solicitudes que se presentan y respuestas oportunas a los ciudadanos y usuarios.

  Dada la transición actual de la Entidad en virtud de la Ley 1708 de 2014, y teniendo en cuenta el próximo proceso de empalme una vez entre en vigencia dicha ley, se realizará el Diagnostico e implementación de Programas de Atención al Ciudadano efectivos y acordes con las iniciativas del Gobierno Nacional y conformes al nuevo modelo de negocio y la nueva estructura de Entidad, actividades que se realizaran a partir del segundo semestre del año 2014.

En consecuencia, el cumplimiento del Plan de Anticorrupción y Atención al Ciudadano, para la vigencia 2013 presentó un cumplimiento del 100% y para el corte Junio de 2014 presenta un cumplimiento del 67%.

3.3.2 PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y SOLICITUDES

La información detallada por vigencia, se presenta a continuación:
Vigencia 2012:

Para el registro y control de las peticiones, quejas y reclamos, SAE realizó a partir del mes de Agosto de 2012 una Matriz de Registro y Control que contiene la información consolidada de las Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes recibidas desde el mes de Junio del mismo año. El resumen al corte de Diciembre de 2012, es el que se muestra a continuación:

MES	TIPO DE SOLICITUD				Total general
	Consulta	Petición	Queja	Reclamo	
Junio	2				2
Julio	5	3			8
Agosto	14	1		4	19
Septiembre	4		1		5
Octubre	2	3	4	1	10
Noviembre	9	3	1	1	14
Diciembre	6			1	7
Total general	42	10	6	7	65

Fuente: Bases de datos

Vigencia 2013:

Al corte del mes de Diciembre de 2013 se recibieron un total de 164 solicitudes. Del total de solicitudes, el 80% corresponden a Consultas (132 solicitudes) y el 13% corresponden a Peticiones (22 solicitudes).

CANTIDAD DE SOLICITUDES POR MES							
Solicitudes por mes	**Tipo**						
Mes / Tipo	**Consulta**	**Derecho de Petición**	**Petición**	**Queja**	**Reclamo**	**Sugerencia**	**Total general**
ENERO	7	1	4	1	1		14
FEBRERO	7		3	1	1		12
MARZO	10		3	1			14
ABRIL	11		4	2			17
MAYO	16		4		1		21
JUNIO	10		3				13
JULIO	7				1	1	9
AGOSTO	17						17
SEPTIEMBRE	21						21
OCTUBRE	11						11
NOVIEMBRE	8						8
DICIEMBRE	7						7
Total general	**132**	**1**	**21**	**5**	**4**	**1**	**164**

Fuente: Bases de datos

Las 164 solicitudes se reciben en su mayoría (86%) mediante la Página web y el resto mediante el correo electrónico de Atención al Ciudadano.

CANTIDAD DE SOLICITUDES POR CANAL DE CONTACTO				
Solicitudes por Canal	Canal			
Mes / Canal	Atención en Línea	Buzón - Página web	Correo electrónico	Total general
ENERO		11	3	14
FEBRERO		9	3	12
MARZO		10	4	14
ABRIL		15	2	17
MAYO		18	3	21
JUNIO		11	2	13
JULIO	6	3		9
AGOSTO	15	2		17
SEPTIEMBRE	14	6	1	21
OCTUBRE	10	1		11
NOVIEMBRE	7		1	8
DICIEMBRE	4		3	7
Total general	**56**	**86**	**22**	**164**

Fuente: Bases de datos

Con corte a Diciembre de 2013, se estructuró la mejora y modernización del módulo de Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes a través de la página web, a fin de contar con una herramienta más ágil para los ciudadanos y más práctica para la Entidad.

ATENCIÓN PRESENCIAL

Se reciben solicitudes de información de los diferentes temas relacionados con la Entidad de manera presencial en las instalaciones ubicadas en la ciudad de Bogotá, por cada uno de los trámites.

En total se recibieron 161 solicitudes, el 57% corresponde a información sobre arrendamiento de bienes inmuebles en administración de la Entidad y 27% sobre consultas en general de los servicios o trámites de la misma.

CANTIDAD DE SOLICITUDES POR TIPO DE TRÁMITE						
Solicitudes por Tipo	Tipo					
MES	Arrendamiento	Asesoria	Compra	Consultas	Peticiones, Quejas y/o Reclamos	Total general
ENERO	6		1	1		8
FEBRERO	14				1	15
MARZO	3					3
ABRIL	16	2	3	7	3	31
MAYO	8		2	5	1	16
JUNIO	11			15	1	27
JULIO	20		2	14	2	38
AGOSTO	5		2	2		9
SEPTIEMBRE	5				2	7
OCTUBRE	3					3
NOVIEMBRE	1		3			4
Total general	**92**	**2**	**13**	**44**	**10**	**161**

Fuente: Bases de datos

Vigencia 2014:

Al corte del mes de Junio de 2014 se recibieron un total de 58 solicitudes, de las cuales 48 corresponden a Consultas.

CANTIDAD DE SOLICITUDES POR MES					
Solicitudes po	Tipo				
Mes / Tipo	Consulta	Petición	Queja	Reclamo	Total general
ENERO	5	2			7
FEBRERO	6	1	1	1	9
MARZO	8		1		9
ABRIL	12	2			14
MAYO	9	2			11
JUNIO	8				8
Total general	**48**	**7**	**2**	**1**	**58**

Fuente: Bases de datos

Dichas solicitudes son recibidas por diferentes medios, así:

CANTIDAD DE SOLICITUDES POR CANAL DE CONTACTO					
Solicitudes por Canal	Canal				
Mes / Canal	Atención en Línea	Buzón - Página web	Correo electrónico	Atención Personalizada	Total general
ENERO	7				7
FEBRERO	7		2		9
MARZO	5		4		9
ABRIL	4		10		14
MAYO	6		5		11
JUNIO	5	1	1	1	8
Total general	**34**	**1**	**22**	**1**	**58**

Fuente: Bases de datos

En conclusión, se tienen los mecanismos de participación ciudadana, entre ellos, el buzón de Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes, la publicación de la Carta del trato digno al ciudadano, los Informes y estadísticas de las solicitudes presentadas por los ciudadanos, establecidos por el Plan de Anticorrupción y Atención al ciudadano.

3.3.3 DERECHOS DE PETICIÓN Y TUTELAS

La información detallada por vigencia, se presenta a continuación:

Vigencia 2012:

Los Derechos de Petición se reciben en la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, por medio físico y por correo electrónico (se incluyen los que se reciben por el buzón de Atención al Ciudadano) y de Enero a Diciembre de 2012 se recibieron 53 solicitudes.

DERECHOS DE PETICIÓN			
MES	CANTIDAD	MES	CANTIDAD
Enero	5	Julio	5
Febrero	2	Agosto	7
Marzo	2	Septiembre	3
Abril	3	Octubre	7
Mayo	8	Noviembre	6
Junio	5	Diciembre	0
TOTAL	53		

Fuente: Bases de datos

Vigencia 2013:

En el mes de Marzo de 2013, se puso en funcionamiento el nuevo módulo de Peticiones, Quejas y Reclamos de la Entidad, actualizado y mejorado para el ciudadano, el cual se encuentra disponible en la página web de la Entidad e incluye la encuesta de Satisfacción del Servicio, a fin de contar con una herramienta más ágil para los ciudadanos y más práctica para la Entidad.

Al corte del mes de Diciembre se recibieron 54 Derechos de Petición y 13 Tutelas, para un total de 67 solicitudes.

CANTIDAD ATENCIÓN DERECHOS DE PETICIÓN Y TUTELAS			
Atendidos	**Tipo**		
Mes	**Derecho de Petición**	**Tutela**	**Total general**
ENERO	8		8
FEBRERO	3	2	5
MARZO	2	3	5
ABRIL	3		3
MAYO	1	3	4
JUNIO	4		4
JULIO	8	1	9
AGOSTO	4	1	5
SEPTIEMBRE	10		10
OCTUBRE	4	2	6
NOVIEMBRE	4		4
DICIEMBRE	3	1	4
Total general	**54**	**13**	**67**

Fuente: Bases de datos

Vigencia 2014:

Para el corte Junio de 2014, se recibieron 28 Derechos de Petición y 10 Tutelas, para un total de 38 solicitudes.

CANTIDAD ATENCIÓN DERECHOS DE PETICIÓN Y TUTELAS			
Atendidos	Tipo		
Mes	Derecho de Petición	Tutela	Total general
ENERO		1	1
FEBRERO		2	2
MARZO	4	2	6
ABRIL	12	3	15
MAYO	8		8
JUNIO	4	2	6
Total general	**28**	**10**	**38**

Fuente: Bases de datos

3.3.4 PLAN DE GOBIERNO EN LÍNEA.

La Estrategia de Gobierno en Línea tiene el propósito de contribuir a la construcción de un Estado más eficiente, más transparente y participativo y que presta mejores servicios con la colaboración de toda la sociedad, mediante el aprovechamiento de las tecnologías de información y comunicaciones, mediante el logro de cuatro objetivos específicos:

- Facilitar la eficiencia y colaboración en y entre las entidades del Estado, así como con la sociedad en su conjunto.
- Contribuir al incremento de la transparencia en la gestión pública.
- Promover la participación ciudadana haciendo uso de los medios electrónicos.
- Fortalecer las condiciones para el incremento de la competitividad y el mejoramiento de la calidad de vida.

En consecuencia, en el primer semestre del 2012 se elaboró un autodiagnóstico de los requerimientos de Gobierno en Línea con base en el Manual GEL versión 3.0, a fin de establecer las acciones a llevar a cabo y se avanzó en el desarrollo de los procesos, de la página web y en actividades de Rendición de Cuentas, a hoy contamos con la página web actualizada y en funcionamiento.

No obstante lo anterior, el Gobierno Nacional el 31 de Octubre de 2012 realizó la presentación del nuevo Manual de Gobierno en Línea, y en Diciembre del mismo año expidió el Decreto 2693, mediante el cual establecen los lineamientos generales de la estrategia de Gobierno en Línea. En virtud de lo anterior, SAE realizó una nueva evaluación y estableció un plan de acción para llevar a cabo las actividades que quedaron pendientes de la vigencia 2012 y las que corresponden a la vigencia 2013 Y 2014, a fin de dar cumplimiento a los lineamientos y requerimientos solicitados.

En esta estrategia se ha avanzado en los objetivos de "*Contribuir al incremento de la transparencia en la gestión pública*" y "*Promover la participación ciudadana haciendo uso de los medios electrónicos*", específicamente en la actualización y mejora de la página web con base los requerimientos del Manual GEL y lo establecido en la normatividad vigente (Decreto 2693 de 2012), sin embargo, hay actividades que no es posible realizar dado que la Entidad no cuenta con un área de infraestructura y soporte, para su desarrollo.

No obstante lo anterior, se participó en el programa de capacitación y levantamiento de información RENATA, liderado por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, para obtener información y posteriormente implementar el protocolo de comunicación denominado IPv6.

Así mismo, se cuenta con una propuesta de intranet de la Entidad, la cual aún no ha sido puesta en funcionamiento dado la deficiencia de infraestructura tecnológica y de conectividad.

3.3.5 PLAN DE EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

En cumplimiento del lineamiento de la Política de Eficiencia Administrativa y Cero Papel en la Administración Pública, en el mes de Abril de 2012, se elaboró el Plan de Eficiencia Administrativa y Cero Papel, el cual incluyó las siguientes estrategias:

- Eliminar la exigencia de copias impresas de los comprobantes de causaciones de caja menor y funcionamiento generados en la Gerencia Financiera, con el fin de reducir el uso de papel.
- Establecer la política para la impresión por doble cara en la Entidad, así como el reciclaje de papel utilizando las hojas que tienen una cara limpia como borrador.
- Creación de una carpeta pública que permita socializar, publicar y consultar internamente documentación de interés general de la Entidad.
- Establecer controles en el consumo y distribución de papel de uso de la Entidad.

Con corte del mes de Diciembre de 2012, se cumplió con la estrategia de la política de impresión por doble cara, para lo cual se generó y socializó la Política Administrativa y de Recurso Humano, en la que se estableció la Racionalización del Gasto, se redujo el consumo de papel por la impresión de comprobantes contables con la implementación del sello de información de Causación y Aprobación, por la utilización del papel que tiene una cara limpia como borrador o papel de reciclaje, lo anterior, redujo el consumo de papel de uso de la Entidad en 24% frente a la vigencia 2011, así mismo se ha avanzado en la estructuración de la carpeta pública, para el manejo de información.

Durante la vigencia 2013 y 2014, se continuó con las políticas relacionadas con eficiencia administrativa.

3.3.6 PLAN INSTITUCIONAL DE CAPACITACIÓN.

Creado con el fin de mejorar la calidad de la consecución de los objetivos misionales, proporcionando herramientas y habilidades que necesitan los funcionarios de la SAE para realizar su trabajo y fortalecer el desarrollo de competencias como fundamento para el buen gobierno en la gestión pública.

- ✓ Se definió el Plan Institucional de Capacitación, el cual se divulgó a los funcionarios. Dicho Plan se elaboró con la participación de los funcionarios de la Entidad, mediante la realización de la Encuesta de necesidades de capacitación que se realizó a finales de la vigencia 2012.

- ✓ SAE ha desarrollado programas de Capacitación para los funcionarios de las diferentes dependencias y de los distintos niveles organizacionales, dichos programas se desarrollan sin costo para la Entidad, dado que son de tipo “gratuito”. Estos programas de capacitación son de tipo presencial y virtual en diferentes temas.

- ✓ El Plan de Capacitación para el año 2013, comprendió la ejecución de trece (13) temas que se mencionan en el siguiente cuadro y estuvieron dirigidos al fortalecimiento de competencias, habilidades y conocimiento para cada uno de los funcionarios. Es importante resaltar que se contó con una

participación activa del personal, aprovechando los recursos brindados por entidades como la ESAP, SENA, DNP y la Contaduría General de la Nación, entre otros:

TEMAS DE CAPACITACION	Período de realización
Jornada de inducción y reinducción	II Trimestre
Fortalecimiento de competencias en Atención al Usuario	III Trimestre
Fortalecimiento de competencias en Sistemas de Información	II Trimestre
Fortalecimiento de competencias en Sistema Integrado de Gestión	II Trimestre
Fortalecimiento de competencias en Ofimática	I y II Trimestre
Fortalecimiento de Comunicaciones	I, II Trimestre
Fortalecimiento de competencias en Gestión documental	II Trimestre
Fortalecimiento de competencias en Relaciones humanas	III Trimestre
Fortalecimiento de competencias en Gestión ambiental	II Trimestre
Fortalecimiento de competencias en Salud ocupacional	II Trimestre
Fortalecimiento de competencias Financieras, Contables y Tributarias	I Trimestre
Fortalecimiento de competencias Técnicas	I Trimestre

Fuente: Bases de datos

El cumplimiento del Plan con corte al 31 de Diciembre de 2013 fue del 93%, para el corte de Junio de 2014, el avance del Plan de Capacitación es del 55%.

3.3.7 PLAN DE BIENESTAR SOCIAL.

El Plan de Bienestar se definió con el fin de mejorar la calidad de la prestación de los servicios a cargo de la Entidad y buscando el bienestar general de los funcionarios.

- ✓ Se definió el Plan de Bienestar Social, el cual se divulgó a los funcionarios. Dicho Plan se elaboró con la participación de los funcionarios de la Entidad, mediante la realización de la Encuesta de Clima Laboral.

- ✓ Se definieron y se han aplicado las políticas Administrativas y de Recurso Humano, las cuales se han venido ejecutando de manera satisfactoria para el personal.

- ✓ El Plan de Bienestar para los funcionarios de SAE durante el año 2013 y junio de 2014, cumplió con las políticas de Incentivos por cumpleaños, horas asignadas por la puntualidad y cumplimiento en el horario establecido y se desarrolló un cronograma de actividades dirigidas a mantener y mejorar las condiciones que favorezcan el desarrollo integral de los empleados. Durante este proceso el personal participó activamente y disfrutó de cada uno de los programas establecidos.

TEMAS DE BIENESTAR	Período de realización
Realizar exámenes médicos ocupacionales	I Trimestre
Diagnóstico del Clima Organizacional	I Trimestre
Actualización de perfiles de funcionarios	II Trimestre
Celebración del Día de la Madre	II Trimestre
Celebración del Día del Padre	II Trimestre
Celebración del Día de Amor y Amistad	III Trimestre
Semana Cultural de SAE	IV Trimestre
Celebración del Día de los Niños	IV Trimestre
Celebración de Navidad	IV Trimestre
Celebración del día de Cumpleaños	Trimestral

Fuente: Bases de datos

El cumplimiento del Plan con corte al 31 de Diciembre fue del 82%, para el corte de Junio de 2014, el avance es del 29%.

3.3.8 PROGRAMA DE SALUD OCUPACIONAL.

En el año 2013, en cumplimiento de la Ley 1562 de 2012 y demás normatividad referente al tema, en la Sociedad de Activos Especiales, se trabajó en la implementación y desarrollo del programa de Salud Ocupacional, ahora llamado "Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST", del cual se destaca el desarrollo de los siguientes documentos:

- Sistema de Gestión Seguridad y Salud Trabajo – SGSST.
- Política no consumo tabaco alcohol y drogas.
- Política Salud Ocupacional.
- Reglamento de Higiene y Seguridad Industrial.
- Plan de Emergencias.
- Panorama de Riesgos SAE (vigencia 2014).

Así mismo, se han realizado tanto para la vigencia 2013 y lo corrido del 2014, las sesiones del Comité Paritario de Salud Ocupacional – COPASO, con el registro de las actas correspondientes.

3.3.9 MANUALES DE FUNCIONES Y PERFILES.

La Oficina de Planeación ha venido realizando la actualización de los Manuales de Funciones y Perfiles de los funcionarios de la Entidad (personal de planta y de outsourcing), con los requisitos establecidos por la normatividad vigente. Así mismo y de acuerdo con lo establecido por Gobierno en Línea, se encuentra publicada la información de los perfiles y Manuales del Equipo Directivo.

3.3.10 CÓDIGO DE ÉTICA, CONDUCTA Y BUEN GOBIERNO.

Teniendo en cuenta que SAE debe ejecutar sus labores bajo criterios y estándares de eficiencia, transparencia y oportunidad, la Junta Directiva, acogió el Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno, el cual se utiliza como una herramienta corporativa que condensa los valores, reglas éticas, de conducta y de información adecuada, que le permite mejorar sus herramientas de gobernabilidad y garantiza la efectividad

de los derechos de sus accionistas y clientes, la calidad de su gestión y la transparencia en la toma de decisiones, este Código se aplica estrictamente por los miembros de la Junta Directiva, Gerente General, empleados apoderados, contratistas, personal adscrito, empleados en misión o recursos suministrados por empresas prestadoras de servicios bajo la modalidad de outsourcing.

El presente código en virtud de la entrada en vigencia de la Ley 1708 de 2014, debe ser ajustado.

3.3.11 POLITICAS DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

Mediante Circular interna No. 04 de 2012 se establecieron las Políticas de Seguridad de Información de la Entidad, cuyo objetivo consiste en velar por mantener la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información que es recibida, procesada, generada o que reposa en la SAE.

A continuación se relacionan las disposiciones de la circular No. 04 de 2012:

- Políticas generales de seguridad de la información
- Derechos de propiedad intelectual
- Autorización para el uso de infraestructura de información
- Clasificación de la información
- Uso adecuado de los activos
- Sanciones

3.3.12 REGISTRO DERECHOS DE AUTOR

Dentro de la consolidación de los procesos que involucran la administración integral de los inmuebles, se estableció como herramienta fundamental de operación, el uso de una plataforma tecnológica ajustada a las necesidades del negocio, así como el desarrollo de un sistema de información que permite el monitoreo, seguimiento y control de los inmuebles entregados en administración a SAE, es así como se crearon tres (3) nuevos desarrollos tecnológicos denominados: “Módulo de Anticipos y Legalizaciones”, “Módulo de Facturación y Recaudos”, y “Módulo de Alistamiento Venta Inmueble”, los cuales fueron debidamente registrados ante la Oficina de Registro de Derechos de Autor.

3.3.13 GESTIÓN DOCUMENTAL.

En cuanto al aspecto de Gestión Documental, se creó en Julio de 2013, el comité de Gestión Documental de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, como órgano asesor interno de la Gerencia General responsable de definir las políticas, los programas de trabajo y la toma de decisiones en los procesos administrativos y técnicos de los archivos, en el soporte en que estos se encuentren (Físicos, digitales, audio visuales, entre otros).

Dicho Comité ha contado con siete sesiones de trabajo, en las cuales entre otros documentos, se aprobó en la vigencia 2013, el Programa de Gestión Documental, así como el plan de trabajo asociado y la Tabla de Retención Documental.

Para la vigencia 2014, con corte al 30 de junio, tenemos la siguiente información:

- Archivo Externo: Se ha enviado para custodia de la empresa Iron Mountain la siguiente información:

Contenido	Número Expedientes	Número cajas
Inmuebles Vendidos	34	7
Inmuebles Devueltos	502	8
Comprobantes contables Años 2009-2010-2011 – Coordinación Administrativa y Financiera	72	8
Contratos liquidados- JURIDICA	41	3
Ofertas públicas - JURIDICA	31	2
Ofertas públicas COORDINACIÓN TÉCNICA	26	6
Información y comprobantes contables Años 2009-2010-2011-2012 – OFICINA DE CONTABILIDAD	170	22
TOTAL	876	56

Fuente: Bases de datos

- El estado actual de la gestión documental es el siguiente, con base en la normatividad aplicable:

NORMATIVIDAD	DESCRIPCIÓN	BOGOTA	CALI
		Porcentaje de avance	Porcentaje de avance
Acuerdo No.12 de 1995	Comité de Archivo	100%	100%
Acuerdo No.4 de 2013	Tablas de Retención Documental	90%	90%
Decreto 2609 de 2013	Programa de Gestión Documental	100%	100%
	Programa de Gestión de la Seguridad de la Información	0%	0%
	Programa de Normalización de Formas y Formularios Electrónicos	0%	0%
	Programa de Documentos Vitales o Esenciales - Plan de Riesgo Operativo	0%	0%
	Programa de Gestión de Documentos Electrónicos	0%	0%
	Programa de Archivos Descentralizados	0%	0%
	Programa de Reprografía (fotocopias, digitalización, microfilms, impresiones)	0%	0%
	Programa de Documentos Especiales	0%	0%
	Programa de Auditoria y Control	0%	0%
Ley 594 de 2000 Ley General de Archivos	Formato de Control y Préstamo de Documentos	100%	100%
	Instructivo de Ordenación y Organización Documental	100%	100%
	Sistema de Conservación Documental (medidores de temperatura y humedad)	50%	50%

	Aplicativo de Sistema de Gestión Documental GESFAD (proceso de recepción, radicación y distribución de correspondencia)	60%	60%
	Diagnóstico de los procesos de Gestión Documental	100%	100%
Acuerdo No.042 de 2002	Formato único de Inventario Documental	100%	100%
LEY 1409 de 2010	Personal competente e idóneo para ejercer las funciones Archivísticas	30%	30%
Acuerdo No.060 de 2001	Consecutivo de Correspondencia	100%	100%
Plan de mejoramiento SAE	Organización de expedientes según Hoja de Ruta	2%	31%

Fuente: Bases de datos

- Con relación a la organización de los expedientes según la Hoja de Ruta el avance es el siguiente:

BOGOTÁ			
HOJA DE RUTA	MARZO 2014	JUNIO 2014	VALOR
SI	21	64	85
NO	3.164	3.100	3100
Total General	3185		

Fuente: Bases de datos

SUCURSAL VALLE			
HOJA DE RUTA	MARZO 2014	JUNIO 2014	CANTIDAD
SI	670	387	1057
NO	2857	2470	2470
Total General	3527		

Fuente: Bases de datos

- Tablas de Retención Documental:

Las Tablas de Retención Documental se aprobaron el 8 de Noviembre de 2013 en el Comité de Gestión Documental, y se enviaron al corte de Noviembre junto con los soportes requeridos en la normatividad vigente al Archivo General de la Nación, para la convalidación correspondiente.

El día 13 de Mayo de 2014, se recibió una carta bajo el radicado No. 001202 por parte del Archivo General de la Nación -AGN notificando que las TRD de la Sociedad de Activos Especiales NO reúnen los requisitos técnicos que establece esa entidad, así mismo anexan el concepto técnico de evaluación y convalidación de las TRD. El día 13 de junio de 2014 se envió una comunicación dando respuesta al AGN mediante el cual se solicita un plazo para la presentación de los cambios y ajustes que se deben realizar a las TRD de la Sociedad de Activos Especiales, teniendo como soporte los cambios que se avecinan al entrar en vigencia la Ley 1708 del 20 de Enero de 2014.

3.4 DESARROLLO DE SISTEMAS E INFRAESTRUCTURA

Aplicativo Olympus

El Proyecto SAE fue concebido con el soporte de la Plataforma Olympus la cual incorpora la experiencia de CISA en más de 10 años en la administración y venta de Bienes Inmuebles. SAE ha realizado nuevos desarrollos de acuerdo a las necesidades específicas de los procesos de administración y comercialización de inmuebles.

OLYMPUS, permite la interacción en línea vía internet entre SAE, su red y funcionarios a nivel nacional, proporcionando información y realizando los procesos de administración en tiempo real y es el único recurso tecnológico disponible en Colombia diseñado específicamente para las necesidades de la DNE.

Módulos Olympus



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

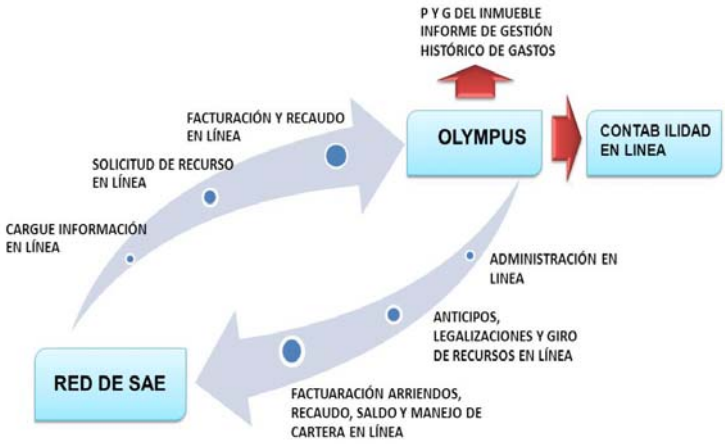
El aplicativo permite la captura y procesamiento de la totalidad de información de los inmuebles, soportando integralmente todos los procesos de administración y comercialización.

PROCESOS	SUBPROCESOS
1. RECEPCIÓN	Acta de incautación, sentencia de extinción, FMI, ficha catastral, documentos de recepción documental y física, conceptos técnicos, carta catastral, (identificación del inmueble, mapas catastrales, coordenadas), archivo fotográfico.
2. ALISTAMIENTO	Acciones judiciales, acciones policivas, querellas, tutelas, documentos soportes de las reparaciones, obras y mantenimiento del inmueble, (cotizaciones, facturas, ordenes de servicio, actas de inicio y terminación de obra, pólizas, garantías).
3. SOSTENIMIENTO	Ingresos y gastos del inmueble, pago de servicios públicos, impuestos prediales, valorización, vigilancia, aseo, mantenimiento, zonas comunes cuando es aplicable.
4. COMERCIALIZACIÓN	Avalúos, estimados de renta, contratos de arrendamiento, cesiones, facturación, recaudo, adjudicación, formalización de venta, escrituras, comprobantes de pago.
5. ENTREGA DE INFORMES	Actas de entrega al arrendatario, a los compradores, actas de devolución de los inmuebles. Informes a la DNE sobre cada uno de los inmuebles, no solo los entregados sino sobre la administración de los inmuebles.

Estructura del Aplicativo

Las ventajas y facilidades que brinda OLYMPUS llevaron a la liquidación de la DNE a iniciar negociaciones tanto con CISA S.A. como con SAE para el otorgamiento de una licencia de uso que le permita acceder a este

aplicativo e instrumentarlo como plataforma tecnológica que le permitirá levantar el inventario de los demás inmuebles que no están administrados por la SAE.



Fuente: Elaboración propia

Soportado en la Plataforma de OLYMPUS, SAE en su primera fase de operación, superó las deficiencias estructurales de la administración de inmuebles existentes en la DNE, consistentes en el desconocimiento del inventario y el deficiente registro y manejo de la información.

Es así como esta plataforma cuenta con un volumen importante de información de los inmuebles que nos encontramos administrando, que sirve de base el mejoramiento continuo de los procesos de su administración y comercialización.

Adicionalmente la Sociedad de Activos Especiales La Entidad, diseña las soluciones de software que se demanden al interior de la misma, con base en los requerimientos de las diferentes áreas o con base en situaciones que permitan proponer mejoras a la Entidad. Así mismo, realiza la supervisión, mantenimiento, recuperación, disponibilidad, monitoreo, seguridad física y lógica de los servicios informáticos de los elementos que componen la infraestructura tecnológica de la Entidad. A continuación informamos los avances y logros que se han llevado a cabo durante la vigencia 2013:

- ✓ Se han realizado numerosos desarrollos y actualizaciones a los módulos existentes del Olympus, lo que ha permitido potencializar el aplicativo y mejorarlo para beneficio de la Entidad, así como tener un mayor control y mejor desempeño de las actividades de administración de los inmuebles. Se listan algunos de los desarrollos y actualizaciones:

    - Migración de fotos y documentos de inmuebles de la base de datos al disco duro del servidor.
    - Generación masiva de reportes de estado de cuenta.
    - Corrección en el proceso de gestión de valores de inmuebles.
    - Corrección del módulo de notas débito/crédito contratos.
    - Cambio en el envío de correos de anticipos y consulta de autorización se cambia el nombre del tipo de anticipo según si es para venta o no.
    - Se agregó el Módulo de Contratos Jurídica, Pólizas de Contratos Jurídica, Cargue masivo de Contratos de Jurídica, Módulo para Adiciones de Contratos de Jurídica.
    - Se actualizó la consulta paginada de los contratos de Jurídica.
    - Adición del módulo de usuarios autorizados para cargar pasivos de inmuebles en venta en cero.

- Actualización del módulo de notas a gastos de inmuebles, se modifica el envío de correos para enviar un único correo con todas las solicitudes y autorizaciones realizadas.
- Actualización del módulo de matrícula, se eliminan controles no necesarios y se implementa la asignación de múltiples números DNE a una misma matricula.
- Creación del módulo acciones secundarias en visitas a inmuebles.
- Creación del módulo de envío masivo de correos.
- Actualización en el módulo de mapas de ubicación de los inmuebles en venta, se incluye latitud y longitud en los inmuebles lo que mejora notablemente la ubicación de los inmuebles.
- Adición del módulo de escrituración, registro de ventas, entrega de inmueble y liquidación de la venta (fases finales del proceso de venta de inmuebles).
- Actualización del módulo de gestión de facturación de cuotas de administración, se adiciona rutina para realizar el cambio de terceros de un inmueble facturado.
- Corrección de mensajes informativos en el módulo de alistamiento, generación de fichas comerciales, se le informa al usuario la fecha de activación del inmueble y al generar una ficha para un inmueble no activado el sistema despliega mensaje informando la situación.
- Adición del módulo de Exportación masiva de facturas, este módulo permite generar en formato pdf todas las facturas de arriendo en un periodo establecido.
- Actualización del módulo de generación de facturación masiva, se adiciona opción para exportar directamente a PDF las facturas generadas masivamente. Dejando así al módulo la posibilidad de exportar a PDF o imprimir directamente.
- Actualización del módulo de observaciones adicionales, se adiciona usuario creó la observación para una consulta más rápida de la auditoria del proceso.
- Creación modulo otros ingresos.
- Creación modulo Asambleas de las copropiedades.
- Creación modulo Administración copropiedad.
- Ajuste de filtros modulo administraciones.
- Interrelación entre módulo de administraciones y recaudos para consulta de valores automáticamente.
- Relación de administraciones y terceros, para evitar duplicidad de información.
- Creación módulo PYG administración.
- Creación módulo de parámetros para PYG administración.
- Creación módulo de estado administrativo.
- Creación modulo Balance para sociedades.
- Creación PYG para sociedades.
- Se ajusta diseño para Tabla de estados administrativos.
- Se ajusta diseño para proceso de contratos no configurados.
- Creación de parámetros para el cargue de nuevos bienes
- Creación de la estructura del código SAE 00-00-00-0000*
- Creación de parámetros para el módulo ROM
- Actualización del alistamiento de bienes para ajustarlo a la recepción de todos los tipos de bienes administrados
- Actualización del módulo de inmuebles, se adiciona interacción con los nuevos tipos de bienes
- Creación del módulo de muebles
- Creación del módulo de sociedades
- Creación del módulo de depositarios
- Creación del módulo reintegro en el precio base de venta para oferentes no seleccionados
- Implementación del código de barras en factura de administración
- Implementación del módulo de notas para facturas de administración
- Implementación del módulo de recaudos no identificados para facturas de administración

- Implementación del módulo de prorrata para venta de inmuebles
- Pagos PSE para arriendos, venta y administración

✓ MÓDULO DE CORRESPONDENCIA:

Se propuso desarrollar un software que permitiera controlar la correspondencia recibida y enviada, para que se dé respuestas a las mismas de manera más efectiva y llevar el control de manera automática y no manual. Este módulo incluye etapas de Registro de Comunicaciones Recibidas y Recibidas, Distribución de correspondencia, Registro de actividades,

Este módulo, apoya las actividades del Programa de Gestión Documental como base del Decreto 2482 de 2012, relacionado con temas de competencia de la Gestión Documental. Pendiente la implementación.

Este módulo no entró en funcionamiento por cuanto el programa que tiene la DNE en Liquidación llamado ORFEO será cedido a SAE.

✓ MIGRACIÓN DE ARCHIVOS MULTIMEDIA DE LAS BASES DE DATOS DE APLICATIVOS SAE AL DISCO DURO DEL SERVIDOR:

Se realizó la migración de los archivos multimedia de las bases de datos de los aplicativos SAE a un disco duro de un servidor, con el fin de aumentar el rendimiento del mismo, generar mayor velocidad en el desempeño de los aplicativos y reducir el tiempo de acceso a los archivos de los mismos.

La migración de los archivos multimedia se realizó a las bases de datos de aplicativos de SAE al disco duro del servidor de SAE, los cuales presentan mayor velocidad de acceso, reduciendo el tiempo de carga y descarga de los archivos, almacenando en la base de datos la ruta de la dirección donde se encuentran ubicados los archivos en el disco duro del servidor.

✓ ACTUALIZACIÓN DEL SISTEMA OPERATIVO WINDOWS SERVER 2003 A WINDOWS SERVER 2012 Y DEL MOTOR DE BASE DE DATOS DE SQL SERVER 2005 A SQL SERVER 2012

Se realizaron pruebas en el servidor, para la actualización del sistema operativo Windows Server 2003 a Windows Server 2012 y del motor de base de datos de SQL Server 2005 a SQL Server 2012, las acciones realizadas fueron las siguientes:

- Copia de los backup más recientes de las bases de datos de los aplicativos SAE: OLYMPUSSAE, IMS, CONTABILIDADSAE, AUDITORIASAE, USUARIOS_SAE.
- Copia de los archivos de los sitios Web de los aplicativos SAE: IMS Y OLYMPUSSAE.
- Creación del grupo de aplicación en el servidor para implementar el sitio web OLYMPUSSAE e IMS.
- Creación del sitio web de la aplicación OLYMPUSSAE e IMS.
- Creación de los servicios de componentes de la aplicación OLYMPUSSAE e IMS.
- Creación de las bases de datos con base a los backup previamente copiados.
- Creación de la réplica IMS_OLYMPUSSAE.
- Creación de la réplica IMS_AUDITORIASAE.
- Creación de la réplica CONTABILIDADSAE_OLYMPUSSAE.
- Pruebas de replicación, se actualizaron, eliminaron y crearon registros en las tablas publicadas y se verificó que se replicaran en las tablas suscritas.

- Pruebas desde los aplicativos: se realizaron pruebas de acceso desde los aplicativos IMS y OLYMPUSSAE.
- Creación del documento de pasos a seguir para el proceso.

Los procesos antes descritos se realizaron cumpliendo entre otras las siguientes tareas:

- Pruebas de usuario final para medir la funcionalidad de los aplicativos, para lo cual se contó con la conexión al servidor de pruebas, funcionalidad suministrada por CISA. La parte de actualización de los clientes y seguimiento a las pruebas fue responsabilidad de SAE.
- Adquisición de un nuevo servidor por parte de SAE, las características del servidor fueron suministradas por CISA.
- Instalación de Windows Server 2012 y SQL Server 2012: el servidor adquirido se envió a CISA para realizar la instalación del sistema operativo y el motor de base de datos.
- Migración de los aplicativos SAE por parte del área de Sistemas, actividad que se realizó en CISA.
- Migración del aplicativo AURORA.

✓ ARREGLO DE DISCOS SAE

Se realizó el arreglo de la distribución de los discos de los servidores SAESERVER y BDSAE para aumentar la capacidad y el rendimiento de las bases, dado que se recibió una alarma de disco, informando que no se tenía la capacidad suficiente para el desarrollo de las aplicaciones, lo cual podría generar inconvenientes para la Entidad.

En virtud de lo anterior, se realizó el aumento en la capacidad de dos discos duros y el traslado de las base de IMS. Actividades que se realizaron con el acompañamiento de CISA.

✓ MÓDULO DE ATENCIÓN DE PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS, SOLICITUDES Y SUGERENCIAS EN LÍNEA.

Como se mencionó con anterioridad, se creó un módulo de Atención de Peticiones, Quejas, Reclamos, Solicitudes y Sugerencias en línea a través de la página web, a fin de prestar un mejor servicio al ciudadano.
Dicho módulo se encuentra en funcionamiento y se lleva el control de los registros de solicitudes y respuestas brindadas a los ciudadanos.

✓ OTROS ASPECTOS DE INFRAESTRUCTURA

Se ha realizado la configuración de la actualización de infraestructura tecnológica, en cuanto a escáner, impresoras multifuncional, equipos de escritorio, servidores, que facilitan el desarrollo de las actividades de los funcionarios.

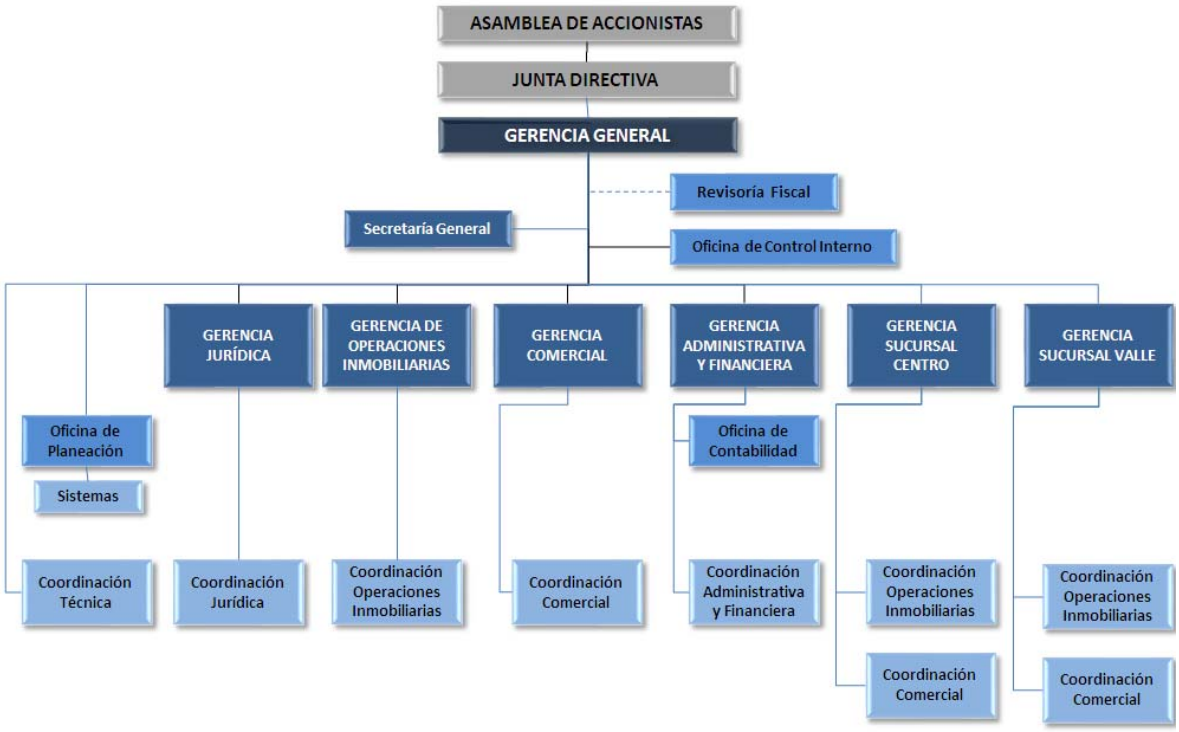
Se han definido y están en ejecución políticas de Seguridad de la información, así como el mejoramiento de la seguridad y desempeño de los servidores de bases de datos de aplicativos de la Entidad.

Vale la pena mencionar, que los desarrollos nuevos, actualizaciones o mejoras realizadas a los sistemas de información con los que cuenta la Entidad, cumplen con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

3.5 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y RECURSO HUMANO

3.5.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La Sociedad de Activos Especiales, para el cumplimiento de la misión para la cual fue creada cuenta actualmente con la siguiente Estructura Organizacional:



Fuente: Elaboración propia

3.5.2 RECURSOS HUMANOS Y FÍSICOS.

3.5.2.1 Personal de Planta

La composición de la planta del personal que atiende lo referente a las necesidades propias de SAE, está compuesta por quince (14) funcionarios contratados directamente por SAE, de acuerdo con la estructura salarial aprobada por la Junta Directiva. Dichos cargos corresponden al Gerente General, Gerentes, Jefes, algunos Coordinadores y Asistente de Gerencia.

CONCEPTO	TOTAL NÚMERO DE CARGOS DE LA PLANTA	NÚMERO DE CARGOS PROVISTOS	NÚMERO DE CARGOS VACANTES
A la fecha de inicio de la gestión	20	14	6
A la fecha de retiro, separación del cargo o ratificación	20	14	6
Variación Porcentual	0%	0%	0%

Fuente: Elaboración propia

3.5.2.2 Personal de Apoyo

El personal de apoyo con el que se cuenta, se suministra mediante la figura de Outsourcing o tercerización de personal en diferentes niveles. Actualmente, se cuenta con los servicios de la firma Servi-industriales y Mercadeo – S&M, la cual se seleccionó mediante un concurso público, cuyo contrato inició el 1° de febrero del 2013 y en la actualidad sigue vigente mediante prórroga hasta el día 31 de julio de 2014. Al contratar con esta nueva firma, se obtuvo una disminución del AIU cobrado por la empresa prestadora del servicio, es decir pasamos de pagar un porcentaje del 10% al 7.5% racionalizando de esta forma el gasto.

Al finalizar el mes de Junio de 2014, S&M suministro colaboradores que prestan su servicio a SAE así:

OUTSOURCING	
Gestor	1
Coordinadores	3
Ejecutivos	3
Analistas	17
Auxiliares	26
Enlaces Zonales	5
Secretaria	1
Recepcionista	1
Mensajero	2
Servicios Generales	2
TOTAL	61

Fuente: Elaboración propia

A continuación se relaciona la cantidad de personal de apoyo por cada una de las vigencias:

PERSONAL DE APOYO OUTSOURCING			
AÑO	2012	2013	2014
CANTIDAD CARGOS POR AÑO	35	48	61

Fuente: Elaboración propia

3.5.2.3 Recursos Físicos y Tecnológicos

En el año 2013 en el mes de agosto se abrió el concurso público, el cual tenía por objeto el alquiler de equipos de cómputo, soporte técnico, mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de cómputo portátiles, de escritorio, licencias, servidores, impresoras y escáner a nivel nacional, el resultado del mismo fue la contratación de la firma Milenio PC, entidad con la cual se venía trabajando durante la vigencia pasada y de la que se obtuvo una disminución significativa frente a los precios de periodos anteriores, generando esto una racionalización del gasto.

Reducción de Consumo de Papel

En la vigencia 2013, se trabajó fuertemente en la concientización del personal en cuanto a la optimización del uso del papel, es así como se incentivó el uso de este insumo por ambas caras, la utilización de papel reciclado y las correcciones de comunicaciones por medio de correo electrónico, así las cosas, los resultados de consumo de papel representan un disminución aproximada del 20% frente a la vigencia 2012.

AÑO 2012	Se empleó un promedio de 20 resmas de papel mensuales
AÑO 2013	Se empleó un promedio de 16 resmas de papel mensuales

3.6 GESTIÓN JURÍDICA

Durante el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2012 y el 18 de julio de 2014, la gestión jurídica de la compañía se orientó hacia la consolidación de sus procesos y la construcción de herramientas de soporte jurídico para la operación de la misma.

3.6.1 GESTIÓN CONTRACTUAL

La gestión contractual se rige por las estipulaciones contenidas en el Manual de Contratación, diseñado por nuestra casa matriz Central de Inversiones S.A., el cual fue construido con base en los principios que rigen la función administrativa, consignando dentro de los postulados de dirección, la aplicación de los principios generales de contratación. Sin perjuicio de lo anterior, SAE en sus procesos de contratación, atendió lo previsto en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007.

De esta manera, los contratos fueron adelantados con observancia de los principios constitucionales de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y transparencia, pluralidad de oferentes etc., favoreciendo siempre a la Entidad y a los fines que ella busca, escogiendo factores preponderantes tales como cumplimiento, experiencia, organización, plazo, ofertas económicas, etc.

Así se tiene que tanto para el concurso público como el directo, se realizaron todos los procedimientos y protocolos que para este tipo de contratación se deben ejecutar. En el mismo sentido, en la revisión de las órdenes de servicio y la elaboración de los contratos de prestación de servicio se incluyeron aspectos tales como: aprobación de los respectivos comités (Técnico y de Contratos), justificación técnica, financiera y de conveniencia. Es así que la SAE realiza:

- Orden de Servicio / Contratos ROM: En los casos de reparaciones, obras y mantenimiento de bienes inmuebles, según el monto.

- Orden de Compra Trabajo o Servicio / Contratos: En los casos de servicios de funcionamiento de la entidad.

- Contrato de Arrendamiento: Para la celebración de contratos de arrendamiento de los inmuebles administrados por SAE.

- Contrato de Prestación de Servicios: En los casos que se requieran por parte de SAE.

3.6.1.1 Contratos de Funcionamiento:

SAE en ejercicio de su objeto social elaboró los siguientes contratos de funcionamiento, los cuales son el resultado de procesos de selección eficientes, transparentes y objetivos.

Año	No contrato	Contratista	Objeto	Valor con adiciones	Fecha suscripción	Estado
2012	1	PARKER RANDALL COLOMBIA	PRESTAR SERVICIOS DE REVISORIA FISCAL	$187,157,749	02/04/2012	VIGENTE
2012	6	MILENIO PC	CONTRATO PARA SERVICIOS DE ALQUILER DE EQUIPOS DE COMPUTO	$45,000,000	16/08/2012	LIQUIDADO
2012	7	R.M.S. CONSORCIO JURIDICO S.A.S	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL COSTA	$12,653,000	13/08/2012	LIQUIDADO
2012	22	CASA LIMPIA S.A	PRESTAR SERVICIOS DE ASEO	$51,000,000	28/12/2012	EN LIQUIDACION
2013	4	SERVI INDUSTRIALES MERCADEO SAS	PRESTAR LOS SERVICIOS DE APOYO OPERATIVO Y ADMINISTRATIVO	$3,200,000,000	01/02/2013	VIGENTE
2013	12	CENTRAL DE INVERSIONES S.A	CONTRATO DE LICENCIA DE USO DEL SOFTWARE	$0	16/07/2013	VIGENTE
2013	13	CENTRAL DE INVERSIONES S.A	CISA OTORGA EL USO Y GOCE DE CENTRO DE COMPUTO Y EQUIPO INFORMATIVO	$0	16/07/2013	VIGENTE
2013	16	MILENIO PC	CONTRATAR LA PRESTACION DE SERVICIO DE ALQUILER EQUIPOS DE COMPUTO	$210,000,000	02/09/2013	VIGENTE
2014	8	LONJA PROPIEDAD RAIZ MUNICIPOS DE CUNDINAMARCA	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ELABORACION Y ACTUALIZACION DE AVALUOS	$0	15/04/2014	VIGENTE
2014	10	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA	PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE ELABORACION Y ACTUALIZACION DE AVALUOS	$0	15/04/2014	VIGENTE
2014	11	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S - APRA S.A.S.	PRESTACION DE LOS SERVICIOS DE ELABORACION Y ACTUALIZACION DE AVALUOS	$0	15/04/2014	VIGENTE
2014	12	INGENIEROS PLANIFICADORES INMOBILIARIOS LTDA	PRESTACION DE LOS SERVICIOS DE ELABORACION Y ACTUALIZACION DE AVALUOS	$0	15/04/2014	VIGENTE
2014	13	MIGUEL ANGEL RUBIO OCAMPO	LA ADECUACION, REPARACION, OBRAS Y SUMINISTRO DE MATERIALES EN LOS PISOS 3 Y 7 DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CALLE 53 NO. 13-27 - DNE	$63,195,537	15/04/2014	EN LIQUIDACION
2014	17	MAYATUR S.A.S	AGENCIA DE VIAJES	$ 240,000,000	15/07/2014	VIGENTE

Fuente: Bases de datos

3.6.1.2 Adiciones a los Contratos de Funcionamiento:

Teniendo en cuenta la necesidad de garantizar la continuidad de los contratos que venían en ejecución en vigencias anteriores al 1° de enero de 2012, surgió la necesidad de elaborar las adiciones y otrosíes que se relacionan a continuación:

Vigencia	Contratista	Fecha Inicio Adición	Fecha Fin Adición	ESTADOCONTRATO
2010-4	SERDAN S.A	30/04/2012	30/09/2012	LIQUIDADO
2010-4	SERDAN S.A	30/09/2012	31/12/2012	LIQUIDADO
2010-4	SERDAN S.A	31/12/2012	31/01/2013	LIQUIDADO
2010-4	SERDAN S.A	01/07/2011	30/09/2011	LIQUIDADO
2010-4	SERDAN S.A	30/09/2011	31/12/2011	LIQUIDADO
2010-4	SERDAN S.A	31/12/2011	30/04/2012	LIQUIDADO
2010-5	AON RISK SERVICES COLOMBIA	05/08/2012	31/12/2012	VIGENTE
2010-5	AON RISK SERVICES COLOMBIA	01/01/2013	31/03/2013	VIGENTE
2010-5	AON RISK SERVICES COLOMBIA	01/04/2013	31/05/2013	VIGENTE
2010-5	AON RISK SERVICES COLOMBIA	01/06/2013	31/08/2013	VIGENTE
2010-5	AON RISK SERVICES COLOMBIA	01/09/2013	31/12/2013	VIGENTE
2010-5	AON RISK SERVICES COLOMBIA	01/01/2014	31/03/2014	VIGENTE
2010-5	AON RISK SERVICES COLOMBIA	01/04/2014	30/09/2014	VIGENTE
2010-8	COMERCIAL MCL LTDA	06/10/2011	28/02/2012	VIGENTE
2010-8	COMERCIAL MCL LTDA	29/02/2012	30/05/2012	VIGENTE
2010-8	COMERCIAL MCL LTDA	31/05/2012	31/08/2012	VIGENTE
2010-8	COMERCIAL MCL LTDA	01/09/2012	31/12/2012	VIGENTE
2010-8	COMERCIAL MCL LTDA	01/01/2013	31/12/2013	VIGENTE
2010-8	COMERCIAL MCL LTDA	01/01/2014	31/03/2014	VIGENTE
2010-8	COMERCIAL MCL LTDA	01/04/2014	30/06/2014	VIGENTE
2010-8	COMERCIAL MCL LTDA	01/07/2014	30/09/2014	VIGENTE
2010-10	LONJA PROPIEDAD RAIZ MUNICIPOS DE CUNDINAMARCA	28/10/2012	27/10/2013	EN LIQUIDACIÓN
2010-10	LONJA PROPIEDAD RAIZ MUNICIPOS DE CUNDINAMARCA	28/10/2013	31/12/2013	EN LIQUIDACIÓN
2010-10	LONJA PROPIEDAD RAIZ MUNICIPOS DE CUNDINAMARCA	01/01/2014	31/03/2014	EN LIQUIDACIÓN
2010-11	INGENIEROS PLANIFICADORES INMOBILIARIOS LTDA	30/10/2012	29/10/2013	EN LIQUIDACIÓN
2010-11	INGENIEROS PLANIFICADORES INMOBILIARIOS LTDA	29/10/2013	31/12/2013	EN LIQUIDACIÓN
2010-11	INGENIEROS PLANIFICADORES INMOBILIARIOS LTDA	01/01/2014	31/01/2014	EN LIQUIDACIÓN
2010-12	RUMBOS LTDA	10/11/2011	31/01/2012	EN LIQUIDACION
2010-12	RUMBOS LTDA	01/02/2012	30/04/2012	EN LIQUIDACION
2010-12	RUMBOS LTDA	01/05/2012	30/07/2012	EN LIQUIDACION
2010-12	RUMBOS LTDA	31/07/2012	31/12/2012	EN LIQUIDACION
2010-12	RUMBOS LTDA	01/01/2013	31/12/2013	EN LIQUIDACION
2010-12	RUMBOS LTDA	01/01/2014	31/03/2014	EN LIQUIDACION

Fuente: Bases de datos

3.6.1.3 Contrato de Prestación de Servicios – Enlaces Zonales:

Teniendo en cuenta que la vigencia de los contratos de mandato mediante los cuales se vincularon las inmobiliarias que prestaron los servicios de administración y comercialización de los inmuebles entregados por la DNE en Liquidación concluyó el 31 de diciembre de 2011, y dada la necesidad de continuar administrando de manera directa dichos bienes, se procedió a contratar personal calificado de conformidad con la ubicación geográfica de los inmuebles, razón por la cual dentro de la vigencia del año 2012 se elaboraron los siguientes contratos de prestación de servicios:

Año	No contrato	Contratista	Objeto	Valor con adiciones	Fecha suscripción	Estado
2012	2	JUAN FERNANDO SERNA	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL EJE CAFETERO	$20,250,000	10/05/2013	LIQUIDADO
2012	3	CLAUDIA INES SANIN LOZANO	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL META	$9,000,000	11/06/2012	LIQUIDADO
2012	4	BIVIANA ACEVEDO GONZALEZ	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL ANTIOQUIA	$19,050,000	19/06/2012	LIQUIDADO
2012	19	LILIANA LUZ CASTILLO GUERRERO	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL COSTA	$15,600,000	10/12/2012	LIQUIDADO
2013	1	GUIOVANNY ALEXANDER JIMENEZ OVIEDO	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL META	$3,600,000	02/01/2013	LIQUIDADO
2013	5	JUAN FERNANDO SERNA	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL DE RISARALDA, QUINDIO Y CALDAS	$13,500,000	11/02/2013	LIQUIDADO
2013	7	CLAUDIA INES SANIN LOZANO	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL EN EL DEPARTAMENTO DEL META	$5,400,000	18/03/2013	LIQUIDADO
2013	8	BIVIANA ACEVEDO GONZALEZ	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	$7,050,000	20/03/2013	LIQUIDADO
2013	9	JORGE IVAN GONZALEZ CARRILLO	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL EJE CAFETERO	$10,500,000	23/05/2013	LIQUIDADO
2013	10	LILIANA LUZ CASTILLO GUERRERO	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL COSTA	$23,880,000	10/06/2013	LIQUIDADO
2013	11	BIVIANA ACEVEDO GONZALEZ	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL ANTIOQUIA	$23,850,000	24/06/2013	EN LIQUIDACION
2013	15	JORGE IVAN GONZALEZ CARRILLO	PRESTACION DE SERVICIOS ENLACE ZONAL EJE CAFETERO	$19,600,000	23/08/2013	LIQUIDADO
2013	17	ALDEMAR MONTAÑO OCHOA	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS INMUEBLES UBICADOS EN SANTANDER Y NORTE DE SANTANDER	$9,500,000	07/10/2013	LIQUIDADO

Fuente: Bases de datos

3.6.1.4 Contrato de Prestación de Servicios – Administrador Zonas Comunes

Igualmente, surgió la necesidad de elaborar contratos de prestación de servicios con una firma especializada en la administración de zonas comunes de propiedad horizontal, teniendo en cuenta la designación efectuada por la DNE en Liquidación a SAE, como una actividad adicional a las obligaciones que como administradores ejercemos sobre los inmuebles.

Año	No contrato	Contratista	Objeto	Valor con adiciones	Fecha suscripción	Estado
2012	5	LIBIA MARGOTH ORTIZ VELEZ	PRESTACION DE SERVICIOS ADMINISTRACION DE ZONAS COMUNES	$7,200,000	01/06/2012	EN LIQUIDACION
2013	3	SERVICIOS IDONEOS EU	LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE ZONAS COMUNES	$13,200,000	29/01/2013	EN LIQUIDACION
2013	2	PINEDA Y ASOCIADOS ADMINISTRACIONES S.A.S.	LA PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL	$103,300,000	31/07/2014	EN LIQUIDACION
2014	15	INVERSIONES AREA DIEZ SAS	ADMINISTRACION DE LAS ZONAS COMUNES DE LOS EDIFICIOS QUORUM Y ZUÑIGA UBICADOS EN LA CIUDAD DE ENVIGADO ANTIOQUIA	$ 48,000,000	01/05/2014	VIGENTE

Fuente: Bases de datos

3.6.1.5 Contrato de Prestación de Servicios – Representación Controversias con la DNE-EL

Se elaboraron tres (3) contratos de prestación de servicios con la firma PARRA NIETO ABOGADOS S.A.S., uno para la representación judicial y/o defensa de SAE dentro del Proceso de Nulidad y Restablecimiento del Derecho iniciado en contra de la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, el otro para la presentación del Recurso de Reposición contra la Resolución No. 378 del 28 de junio de 2013 expedida por la Dirección Nacional de Estupefacientes en , mediante la cual resuelve liquidar de manera unilateral el contrato interadministrativo No. 029, suscrito con la Sociedad de Activos Especiales S.A.S —SAE y un tercer contrato para la presentación de la demanda arbitral instaurada por la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas ante el Centro de Arbitraje y Conciliación, la cual busca solucionar las diferencias surgidas con ocasión a la ejecución del Contrato Interadministrativo No. 036 de 2009 celebrado con la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional — Acción Social Fondo para la Reparación de las Victimas, así mismo adelantar de ser necesario el recurso de anulación del laudo en el evento que este sea adverso a los intereses de SAE o si procede el recurso extraordinario de revisión..

3.6.1.6 Contratos de Prestación de Servicios Reparaciones Obras y Mantenimiento ROM:

Teniendo en cuenta el estado físico de los inmuebles entregados en administración y con el fin de alcanzar su productividad, se elaboraron los siguientes Contratos de Reparaciones Obras y Mantenimiento – ROM:

Año	No contrato	Contratista	Objeto	Valor con adiciones	Fecha suscripción	Estado
2012	1	UNISA UNION INMOBILIARIA S.A.	CONTRATO DE OBRA EDIFICIO HORMAZA ZONAS COMUNES	$11,005,035	26/06/2012	LIQUIDADO
2012	2	UNISA UNION INMOBILIARIA S.A.	CONTRATO DE OBRA EDIFICIO EL LIMONAR ZONAS COMUNES	$18,639,763	26/06/2012	LIQUIDADO
2012	3	UNISA UNION INMOBILIARIA S.A.	CONTRATO DE OBRA SAE 8260 CASA URBANIZACION EL LIMONAR	$38,377,520	26/06/2012	LIQUIDADO

2012	4	UNISA UNION INMOBILIARIA S.A.	CONTRATO DE OBRA SAE 5301 LOTE 6 MZ A CONDOMINIO PRIVILEGIO SANTANDER DE QUILICHAO	$14,281,988	26/06/2012	LIQUIDADO
2012	12	CENTRO DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES PROFESIONALES SA	CONTRATO DE OBRA SAE 827 APT 101 EDIFICIO LAS TERRAZAS	$22,986,096	20/08/2012	LIQUIDADO
2012	13	JORGE ALBERTO SANDOVAL RAMIREZ	CONTRATO DE OBRA PARA REALIZAR REPARACIONES DEL INMUEBLE Nº SAE 2479	$20,564,280	13/09/2012	LIQUIDADO
2012	14	OBRA CIVIL Y PINTURAS LLANOS SAS	CONTRATO DE OBRAS LOCATIVAS EN ZONAS COMUNES	$34,760,616	08/10/2012	LIQUIDADO
2012	15	FRANKLIN ALONSO TAMAYO ARANGO	CONTRATO DE OBRAS LOCATIVAS SAE 1631-1648	$35,129,016	01/11/2012	LIQUIDADO
2012	16	FUNDACION EL TOPACIO	CONTRATO DE OBRAS LOCATIVAS SAE 1585	$12,653,000	08/10/2012	LIQUIDADO
2012	17	CENTRO DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES PROFESIONALES SA	CONTRATO DE OBRAS LOCATIVAS SAE 11167	$12,270,615	11/10/2012	LIQUIDADO
2012	18	INGESC LTDA.	CONTRATO DE OBRAS LOCATIVAS SAE 460	$19,924,145	24/10/2012	LIQUIDADO
2012	20	CENTRO DE ESTUDIOS E INVESTIGACIONES PROFESIONALES SA	CONTRATO DE OBRAS SAE 11167	$36,809,787	30/11/2012	LIQUIDADO
2012	21	INTELECIVIL LTDA	CONTRATO DE OBRAS LOCATIVAS SAE 1585	$12,653,000	20/12/2012	LIQUIDADO
2013	1	OBRA CIVIL Y PINTURAS LLANOS SAS	CONTRATO DE OBRA SAE 8285	$16,701,105	28/06/2013	LIQUIDADO
2013	2	INTELECIVIL LTDA	CONTRATO DE OBRA SAE 10794	$39,929,951	10/07/2013	LIQUIDADO
2013	3	MIGUEL ANGEL RUBIO OCAMPO	CONTRATO DE OBRA SAE 10860	$10,465,958	05/08/2013	LIQUIDADO
2013	4	MIGUEL ANGEL RUBIO OCAMPO	CONTRATO DE OBRA SAE 361	$11,748,750	25/07/2013	LIQUIDADO
2014	1	HECTOR FERNANDO MAZENETT GOMEZ	CONTRATO DE OBRA EN EL INMUEBLE SAE 10859	$14,043,006	29/01/2014	LIQUIDADO
2014	2	JAIME ANDRES MORENO TAMAYO	CONTRATO DE OBRA EN EL INMUEBLE SAE 2977	$26,567,013	05/02/2014	EN LIQUIDACION
2014	3	JORGE ALBERTO SANDOVAL RAMIREZ	CONTRATO DE OBRA SAE 2324.	$10,714,860	13/01/2014	LIQUIDADO
2014	4	HECTOR FERNANDO MAZENETT GOMEZ	CONTRATO DE OBRA EN LOS INMUEBLES SAE 2260, 2303, 2268, 2357	$18,782,386	13/02/2014	LIQUIDADO
2014	5	IVAN HUMBERTO GOMEZ LOZANO	REALIZAR LAS OBRAS Y REPARACIONES A LOS INMUEBLES SAE 2226, 2231, 2499, 2237, 2501, 2236, 5451	$24,852,423	14/04/2014	EN LIQUIDACION
2014	6	HECTOR FERNANDO MAZENETT GOMEZ	CONTRATO DE OBRA EN EL INMUEBLE SAE 2422	$10,635,200	08/04/2014	LIQUIDADO
2014	7	JORGE ALBERTO SANDOVAL RAMIREZ	CONTRATO DE OBRA EN EL INMUEBLE SAE 5757	$12,842,544	03/04/2014	LIQUIDADO
2014	9	OBNRAS CIVILES LLANOS	REALIZAR LAS OBRAS DE REPRACION EN EL INMUEBLE SAE 3033	$21,558,946	15/04/2014	EN LIQUIDACION

2014	16	OBRA CIVIL Y PINTURAS LLANOS SAS	REPARACIONES AL INMUEBLE SAE 2615	$ 16,678,109	15/07/2014	VIGENTE

Fuente: Bases de datos

3.6.1.7 Contratos de Arrendamiento:

En relación con los Contratos de Arrendamiento que venían en ejecución, surgió la necesidad de efectuar modificaciones a las estipulaciones pactadas inicialmente mediante la elaboración de 29 otrosíes, 123 cesiones y 11 acuerdos de pago.

3.6.1.8 Contratos de vivientes:

Para garantizar la conservación de algunos inmuebles entre enero de 2012 y 18 de julio de 2014 surgió la necesidad de elaborar 13 contratos con personas que se encargan de cuidarlos de invasiones y/o deterioros.

3.6.1.9 Relación de Ordenes de Servicio de Funcionamiento:

AÑO	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	No. CONTRATOS EN PROCESO	No. CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL
2012	Selección Abreviada	0	52	$ 144,233,489
2013	Selección Abreviada	4	35	$ 118,772,690
2014	Selección Abreviada	9	9	$ 41,536,417

Fuente: Bases de datos

3.6.1.10 Estudio de Solicitudes de arrendamiento:

Entre enero de 2012 y 18 de julio de 2014 se realizó el trámite y seguimiento al estudio de 104 solicitudes de arrendamiento presentadas ante la aseguradora Mapfre, para la constitución de pólizas individuales de arrendamiento.

3.6.2 GESTIÓN ESTUDIO DE TÍTULOS Y REVISIÓN DE SENTENCIAS DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

En virtud del Contrato Interadministrativo de Comercialización y Venta de Inmuebles suscrito en el año 2012 con la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, se continuó con el proceso de revisión de Folios de Matrícula Inmobiliaria para un total de 1488 con su respectiva sentencia de declaratoria de Extinción de Dominio, proceso que arroja el siguiente resultado:

DESCRIPCION	Cantidad
EMBARGO DESPUES DE EXTINCION	34
EN AVALUO	785
EN CONFIRMACION SOCIEDADES	151
EXCLUIDO	203
GRUPO PROINDIVISO – REMANENTES	80

PENDIENTE DOCUMENTO POR DNE (F.MI. y/o Sentencia)	109
RURAL - PENDIENTE RESPUESTA INCODER	126
Total general	1488

Fuente: Bases de datos

3.6.3 GESTIÓN DE DEFENSA JUDICIAL

3.6.3.1 Defensa Judicial

Al 18 de julio de 2014, la Entidad cuenta con cuarenta y cuatro (58) demandas civiles, contenciosas, penales y una solicitud de conciliación extrajudicial interpuestas en contra de SAE, ya sea directamente como demandados principales o llamados en litisconsorcio o en garantía, que tienen origen en obligaciones derivadas de la administración de los inmuebles de la DNE en Liquidación.

Dentro de las actuaciones surtidas, en catorce (14) de los procesos en curso, se decretaron medidas cautelares consistentes en embargos de cuentas bancarias de SAE y sobre los bienes inmuebles, no obstante, se efectuaron las gestiones tendientes al levantamiento de dichas medidas, obteniendo los oficios de cancelación de los embargos y la consecuente devolución de los dineros retenidos por tal concepto en cuatro (4) de las demandas, las restantes se encuentran en espera de pronunciamiento por parte de los despachos de conocimiento.

- Demanda de reparación directa de la sociedad ATMAN CORPORATION S.A.S. y MACUIRA Inversiones Y Construcciones S.A., contra Acción Social FRV / Llamamiento en garantía a La Sociedad de Activos Especiales.

Las sociedades Atman Corporation S.A.S. y Macuira Inversiones y Construcciones S.A., interpusieron demanda de reparación directa en contra de la Nación- Departamento Administrativo para la Prosperidad Social y la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, con el fin de que se declare patrimonialmente responsables por la omisión en administrativa que conllevó a que el Magistrado de Justicia y Paz declarara nula la subasta pública por medio de la cual se efectuó la venta del inmueble denominado LUCITANIA.

En el escrito de contestación presentado por la Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas, se solicitó adicional a las excepciones propuestas por ésta, llamar en garantía a la Sociedad de Activos Especiales, toda vez que a juicio de la Unidad, conforme al Contrato Interadministrativo No. 036 de 2009, suscrito entre la antes Agencia Presidencial para la Acción Social y la Sociedad de Activos Especiales, es esta última la responsable de la subasta de comercialización del inmueble denominado LUCITANIA.

En virtud de lo anterior, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca mediante auto del 7 de octubre de 2013, aceptó el llamamiento en garantía y ordenó la vinculación del proceso a la Sociedad de Activos Especiales.

En los términos previstos por el Tribunal, la Entidad procedió a contestar el llamamiento en garantía, solicitando en el escrito de contestación que se declarara su improcedencia con base en aspectos contractuales que no fueron tenidos en cuenta por la Unidad y en otros que surgieron en el desarrollo del

Contrato Interadministrativo No. 036-2009 y que fueron fundamentales para la ejecución del objeto contractual, así mismo se invocaron como excepciones de Fondo:

a) Inexistencia de Responsabilidad de la llamada en Garantía por ausencia de nexo causal y de los demás elementos necesarios para configurar la responsabilidad contractual o extracontractual;
b) Saneamiento por Evicción a Cargo del Vendedor - Improcedencia del Llamamiento en Garantía;
c) Cumplimiento pleno de SAE respecto del Contrato celebrado con la extinta Agencia Presidencial para la Acción Social;
d) Culpa exclusiva de la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Victimas, por cuanto ella asumió contractualmente la responsabilidad por el saneamiento por evicción de los inmuebles de su propiedad, y excluyó expresamente la responsabilidad de SAE frente a dicha circunstancia.
e) Excepción Genérica.

Las anteriores excepciones se fundamentaron en los siguientes aspectos:

1. Que ACCIÓN SOCIAL- FRV era directamente o a través de terceros la responsable de hacer la evaluación y diagnóstico de las condiciones jurídicas, administrativas, técnicas de cada uno de los inmuebles objeto del Contrato, y que estas evaluaciones servían de lineamiento para que SAE determinara qué servicios se aplicarían a los inmuebles según las condiciones propias de los mismos.
2. Que dicho diagnóstico debería determinar por lo menos las afectaciones jurídicas y/o administrativas que limitaran o impidieran el derecho de dominio sobre los inmuebles.
3. Que ACCION SOCIAL – FRV haría la entrega del diagnóstico a SAE y que SAE no asumirá responsabilidad frente a la ausencia de la información requerida.
4. Que respecto a las gestiones de comercialización y de manera específica en relación con el proceso de venta, señalaba el Contrato Interadministrativo No. 0036 de 2009 en su parágrafo tercero de la cláusula segunda que Acción Social – FRV declaraba que los bienes que se comprometía a entregar para comercializar podían ser enajenados de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1151 de 2007.
5. Que conforme a lo previsto en el anexo No. 7 del Contrato Interadministrativo No. 036-2009, se estableció que los Inmuebles objeto de comercialización serían aquellos relacionados en el Anexo No. 2 que hacía parte integral del Contrato Interadministrativo No. 036-2009, donde se incluía el bien objeto de debate.
6. Que teniendo presente la naturaleza de la actividad desempeñada por SAE en relación con la venta de inmuebles, la actividad se circunscribía a la iniciación del proceso de comercialización y promoción de los mismos, sin que de dicha gestión surgiera obligación alguna en relación con el estado legal del bien, toda vez que como constaba en el inciso final del literal b del numeral 9º del anexo No. 7, SAE no se hacía responsable por las afectaciones jurídicas que llegaren a presentarse y que impidieran la escritura o registro de la venta a favor del tercero.
7. Que existió manifestación libre y expresa de Acción Social para consentir la venta de todos los inmuebles entregados a SAE, dentro de los cuales se encontraba el inmueble distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 234-0000276 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Gaitán.
8. Que en razón a dicha aprobación y una vez determinado el precio de venta del inmueble objeto de impetración de esta demanda, SAE dio inicio al proceso de subasta que concluyó con la adjudicación provisional de este inmueble a la sociedad hoy demandante y que la adjudicación definitiva fue impartida por parte de Acción Social.
9. Que una vez suscrita la promesa de adjudicación y pagado la totalidad del precio de venta Acción Social – FRV, expidió la Resolución No.09303 del 19 de noviembre de 2010, por medio de la cual resolvió ordenar el traspaso del inmueble y que dicho Acto Administrativo fue radicado en la oficina

de registro de Instrumentos Públicos de Puerto López Meta, siendo objeto de devolución por parte de esa Entidad, toda vez que sobre el inmueble se encontraba un embargo vigente por la Fiscalía.

10. Que la situación del embargo de la Fiscalía debió haberse tenido en cuenta por parte de la Agencia Presidencial para la Acción Social y la Cooperación Internacional - Fondo para la Reparación de las Victimas, previa a la habilitación de la venta o a la aprobación de la adjudicación condicionada que efectuara SAE.

En la actualidad el proceso se encuentra pendiente de surtir el interrogatorio al representante legal de SAE.

- Solicitud de conciliación extrajudicial / Tribunal de Arbitramento convocante Unidad Administrativa Especial para La Atención y Reparación Integral a Las Víctimas, Convocado Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas presentó solicitud ante la Procuraduría General de la República el día 29 de octubre de 2013, con el fin de que la Sociedad de Activos Especiales SAS reconozca y pague a título de indemnización de perjuicios suscitados por supuestos incumplimientos de las obligaciones pactadas en el Contrato Interadministrativo No. 036 de 2009, la suma de $5.167.099.247.

Los perjuicios solicitados por la Unidad corresponden a:

1. Daño Emergente: La suma de $3.297.105.330 por deterioro sufrido en 35 bienes consistentes en:

    a) Pérdida de valor de la construcción: SAE no solicitó ROM, Vigilancia, Levantamientos Topográficos.
    b) Pérdida de bienes muebles.
    c) Pérdida de cultivos ya sea por hurto o por falta de explotación (acacia, café, palma de aceite).
    d) Pérdida de terreno por extracción mineral.
    e) Pérdida de terreno por invasión.

2. Lucro Cesante: La suma de $345.178.630 por los ingresos por concepto de cánones de arrendamiento dejados de percibir sobre los inmuebles desde el momento en que fueron entregados.

3. Legalización Cupo: La suma de $1.284.644.943 por concepto de dineros entregados a SAE en el cupo y no legalizados.

4. Cánones de arrendamientos: La suma de $109.126.223 por cánones de arrendamiento causados y no consignados.

5. Diferencia de Cánones de arrendamientos: La suma de $20.252.640 por cánones de arrendamiento recibidos por SAE y no reportados al FRV.

6. Comisiones de Venta: La suma de $133.292.187 por las comisiones de comercializaciones de 4 inmuebles

La Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas ha considerado como elementos probatorios lo siguiente:

1. Informes de Gestión.
2. Informe Técnico del 20 de diciembre de 2011, Informe Técnico del 15 y 17 de octubre de 2013.
3. Registro Fotográfico de las visitas efectuadas por FRV en dónde se evidencia deterioro de los inmuebles.
4. Actas de entrega FRV- SAE en donde se deja constancia el estado de los inmuebles.
5. Comunicaciones del FRV dirigidas a SAE informando invasiones (Riohacha – Jordán) que representa ausencia de actividades de administración de SAE sobre los inmuebles.
6. Comunicaciones de SAE aceptando el pago de indemnizaciones (Turbo, Jordán, Ocaso Caribe).

Debe señalarse que SAE recibió previo a la convocatoria de conciliación extrajudicial, un oficio por parte de la UARIV en el que se efectuaba los mismos requerimientos y/o pretensiones citados en la solicitud de conciliación ante la Procuraduría. Dicho oficio fue contestado por SAE en el mes de octubre de 2013, en donde se expusieron los argumentos tanto contractuales como aquellos aspectos que surgieron con posterioridad a la celebración de dicho Contrato Interadministrativo y que a juicio de SAE, permiten concluir que SAE no está llamada a responder por los perjuicios pretendidos por la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas. Dichos sustentos probatorios se resumen en los siguientes:

1. Naturaleza y espíritu del Contrato No. 036-2009 (Venta no arriendo).
2. La suscripción de otrosíes (Introducción del Manual de operación de arrendamiento, suspensión de las actividades de comercialización y/o arrendamiento de los bienes rurales).
3. Instrucción del Gobierno Nacional de suspender las actividades de comercialización y/o arrendamiento de los bienes rurales.
4. Suspensión del Comité Técnico Operativo (alcances del comité, autorización de ROM, Vigilancia, aseo, etc.).
5. Informes de Gestión en donde se reportaba las necesidades de ROM, Vigilancia, desalojos etc.
6. Problemática surgida por la venta de los inmuebles denominados LUCITANIA y Puerto Colombia (levantamiento de medidas cautelares).
7. Saneamiento Jurídico a cargo de Acción Social.
8. Obligación de Acción Social de surtir los desalojos.
9. Ausencia de Actas de Entrega Física SAE- FRV.
10. Desconocimiento de comunicaciones relacionadas con la importancia de efectuar el comité técnico, de realizar las entregas físicas, de efectuar desalojos, del levantamiento de las medidas cautelares que pesaban sobre los inmuebles objeto de venta, del saneamiento jurídico de los contratos de arrendamiento etc.).
11. Avalúos efectuados por SAE cercanos a las fechas en que los inmuebles fueron retomados por FRV.

Como consecuencia de la solicitud de conciliación, el 12 de diciembre de 2013, las Partes de mutuo acuerdo solicitaron la suspensión de la audiencia por el término de tres (3) meses, lo anterior, con el fin de dar inicio a una serie de mesas de trabajo las cuales fueron acordadas y que permitirían esclarecer algunos aspectos frente a las reclamaciones.

En efecto, las mesas de trabajo se desarrollaron en las instalaciones de SAE, en ellas, nuevamente la Entidad señaló los aspectos contractuales y las situaciones que con posterioridad a la celebración del Contrato impidieron que se ejerciera la administración y/o comercialización (arriendo y venta) de los inmuebles entregados y se presentaron y entregaron nuevamente los soportes de la legalización del

cupo. Cada uno de los inmuebles objeto de reclamación fue estudiado por las Partes, y cada una expuso sus argumentos de defensa.

Finalmente, se llevó a cabo una reunión en la Presidencia de la República en la que se acordó que por parte de la Unidad de Reparación de Victimas se excluiría la pretensión relacionada con la legalización del cupo, el daño emergente del inmueble denominado LUCITANIA y que procederían a efectuar un nuevo cálculo del daño emergente toda vez que el inicial no había tenido en cuenta la suspensión de comercialización y venta decretada por el Gobierno Nacional en septiembre de 2012.

No obstante lo anterior, en la continuación de la Audiencia de conciliación llevada a cabo el 29 de enero de 2014, la Unidad se mantuvo en cada una de las pretensiones por lo cual se declaró fallida la audiencia.

Como consecuencia de la no conciliación, el día 31 de enero de 2014 la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, presentó demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, para solucionar las diferencias surgidas con ocasión al Contrato Interadministrativo No. 036- de 2009 celebrado con SAE pretendiendo una indemnización correspondientes al lucro cesante y el daño emergente por valor de DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS ($2.155.415.471). La demanda tiene como fundamento el pacto arbitral incluido en la cláusula vigésima del Contrato Interadministrativo No. 036-2009.

El día 9 de abril del año en curso, el Despacho inadmitió la demanda formulada por la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, habida cuenta de la ausencia de estimación de la pretensiones de la demanda, todo de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, la URV subsanó en tiempo la demanda, siendo esta admitida por el Tribunal.

Teniendo en cuenta la importancia y trascendencia que dicho proceso representa para los intereses de la Entidad, la Junta Directiva de SAE en sesión del 19 de marzo de 2014, autorizó la contratación de la firma de abogados Parra Nieto Asociados.

El 16 de julio de 2014 se contestó la demanda oponiéndonos a las pretensiones de manera íntegra y radical por ausencia de todo soporte fáctico y jurídico, y se propusieron como excepciones

- ausencia de los elementos configuradores de la responsabilidad contractual.
- Inexigibilidad de responsabilidad contractual alguna respecto de SAE, por ausencia de los elementos estructuradores de la misma.
- Desconocimiento de los propios actos de la convocante, sus representantes y su causahabientes (venire contra factum propio) lo que impiden a ella atribuir responsabilidad contractual alguna a SAE.
- Cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la convocada de acuerdo con el objeto del contrato.
- Caducidad de la acción. Legalidad y buena fe en la actuación negocial y contractual de SAE .
- Prescripción, compensación y nulidad relativa sustancial, y cualquiera otra que resulta demostrada durante el curso del proceso (Excepción Genérica.)

3.6.3.2 Tutelas, Recursos y Demandas

En materia de tutelas, hasta julio de 2014, la Entidad fue vinculada al trámite de treinta (30) acciones de tutela, las cuales presentan veinticinco (25) fallos favorables a la Entidad y cinco (5) en contra, así mismo se instauró tres (3) acciones tutela, cuyo fallo en dos (2) de ellas fue desfavorable por hechos superados y una (1) fue concedida a favor de la Entidad.

Se interpuso un (1) recurso de reposición ante la DNE en liquidación y en subsidio de apelación ante la jurisdicción contencioso administrativa por la expedición de la resolución de terminación unilateral del Contrato Interadministrativo No. 029-2009, dicho recurso fue confirmado por la DNE en liquidación mediante resolución 619 del 27 de septiembre de 2013, el cual rechazó los argumentos expuestos por el recurrente y confirmó en todas sus partes la Resolución recurrida. En virtud a lo anterior, la Entidad se encuentra preparando la solicitud de conciliación extrajudicial ante la Procuraduría General de la República como requisito de procedibilidad, para dar inicio a la acción contenciosa de nulidad de dicha resolución.

Debe señalarse que la Entidad tramita actualmente ante la Fiscalía General (Unidad de Delitos contra el patrimonio económico), tres (3) denuncias por estafa y falsedad en documento privado por la indebida utilización del nombre comercial de SAE y el de su Representante Legal, (es de señalar que sobre la denuncia penal instaurada en contra del señor Carlos Alberto Rivera Santa, la entidad ha recibido cinco denuncias aproximadamente relacionadas con este mismo caso de estafa, las cuales se han puesto en conocimiento del fiscal que lleva el caso), el cobro de cánones de arrendamiento no reportados por hechos que se relacionan con actuaciones propias de la administración de los inmuebles. Respecto a este trámite no hay pretensiones de carácter civil.

Así mismo, cursa ante la Contraloría General de la República un proceso de responsabilidad fiscal por el presunto detrimento patrimonial en que pudo incurrir SAE con ocasión del proceso de administración de una serie de bienes en los departamentos de Caldas, Quindío y Risaralda, el cual fue notificado en el mes de agosto de 2011, surtiéndose el 20 de junio de 2013 rindió exposición versión libre el doctor Edgar Pinto diligencia esta que contó con el acompañamiento del área jurídica de la entidad.

IV. ESTADO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Teniendo en cuenta las dificultades que la Entidad ha venido sorteando desde su creación, las características especiales del negocio y la coyuntura de su situación financiera, se considera que tanto el Sistema de Control Interno como el Control Interno Contable de la Sociedad de Activos Especiales – SAE S.A.S, está avanzando y se encuentran en proceso permanente de mejoramiento.

Durante las vigencias de 2012, 2013 y 2014, SAE ha mantenido sus esfuerzos para fortalecer su Sistema de Control Interno, para lo cual se obtuvieron avances significativos, en el control fiscal, el control externo e interno.

4.1 CONTROL FISCAL.

4.1.1 CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

El Ente de Control efectuó dos (2) auditorías para la vigencia de 2012, la Entidad suscribió los respectivos planes de mejoramiento, los cuales durante el año 2013 y lo corrido del año 2014 fueron ejecutados cumpliendo con los plazos establecidos.

En el siguiente cuadro, y con corte 30 de junio de 2014 se indica en forma consolidada el avance del plan de mejoramiento para la auditoría especial y regular, vigencia 2012, y las actividades que están pendientes o en proceso, con fecha máxima de cumplimiento el 15 de enero de 2015.

Tipo de Auditoría	Hallazgos	Actividades de mejora	Actividades Cumplidas	Actividades en proceso	Avance %
Especial	13	20	15	5	75%
Regular	31	53	47	6	89%
Total	44	73	62	11	

Fuente: Elaboración propia

En cumplimiento de la Resolución Orgánica No. 6445 de 2012 de la Contraloría General de la República y a través del Sistema de Rendición Electrónica de la Cuenta e Información – SIRECI, SAE ha reportado oportunamente los informes semestrales de seguimiento, así mismo estos planes están disponibles en el sitio web de la Entidad.

Link: http://www.saesas.com.co/LaEntidad/RendicióndeCuentas/InformesPlandeMejoramiento

Se destaca que los hallazgos identificados por la Contraloría no presentaron incidencia de tipo penal ni fiscal.

Referente a las funciones de advertencia emitidas por la Contraloría, tanto en sus informes de auditoría especial como regular, y controles de advertencia de tipo general, la Entidad el 15 de julio de 2014 con el oficio No. 1424 le informó a la Contraloría el estado y el seguimiento efectuado.

(Anexo 06 Seguimiento a los Planes de Mejoramiento CGR Vigencia 2012 – 2013)

Opinión Estados Financieros año 2012

La Contraloría General de la Nación en ejercicio del control fiscal para la vigencia 2012, en su informe de auditoría emitió una opinión sin salvedades sobre los estados financieros, de igual manera no fueron tipificados hallazgos para ser incorporados en el plan de mejoramiento, para la vigencia 2013 el Ente de Control no ha realizado visita de auditoria a la Entidad.

4.2 CONTROL EXTERNO.

4.2.1 REVISORÍA FISCAL.

La función de Revisoría Fiscal la ejerce actualmente la firma Parker Randall Colombia. Durante las vigencias de la auditoría se recibieron sugerencias de mejoramiento de control interno las cuales fueron atendidas en su oportunidad por la Administración de la Entidad.

Para las vigencias de 2012 y 2013 el Revisor Fiscal ha emitido sus opiniones y dictaminado los Estados Financieros de SAE, sin salvedades.

4.3 CONTROL INTERNO.

4.3.1 OFICINA DE CONTROL INTERNO.

La gestión de evaluación independiente al sistema de control interno se realiza en cumplimiento de la Ley 87 de 1993 a través del Jefe de la Oficina de Control Interno, quien desempeña el cargo como funcionario público, en cumplimiento entre otras normas de las siguientes: Ley 87 de 1993, Decreto 019 de 2012 (Artículo 230) y la Ley 1474 de 2011 (Artículos 8 y 9).

- ✓ Estado del Control Interno, Vigencia 2012 – 2013 – julio de 2014.

  El Jefe de la Oficina de Control Interno emitió sus respectivos informes sobre el estado del control interno para la vigencia del año 2012 y 2013, en cumplimiento de la Ley 87 de 1993 y las directrices emitidas por el Departamento Administrativo de la Función Pública – DAFP.

  Para lo corrido del año 2014 ha efectuado los informes correspondientes.

- ✓ Gestión Interna de Seguimiento y Evaluación:

  La Oficina de Control Interno ha dado cumplimiento con los requerimientos de los entes Gubernamentales y de control en la oportuna presentación de los informes de control interno, destacando, los informes cuatrimestrales sobre el estado del control interno, tal como lo establece la Ley 1474 de 2011, los cuales fueron presentados a la Gerencia General y están publicados en el sitio web de SAE.

  En desarrollo de la ejecución del plan anual de trabajo, se realizaron revisiones a los procesos críticos del negocio, relacionados con los procesos de administración y comercialización de bienes inmuebles.

4.3.2 COMITÉ DE COORDINACIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO.

En cumplimiento del artículo 13 de la Ley 87 de 1993, SAE cuenta con un Comité de Coordinación del Sistema de Control Interno, como órgano de coordinación y asesoría de la Gerencia General para el diseño de estrategias y políticas orientadas al fortalecimiento del Sistema de Control Interno Institucional.

Este Comité se reúne en forma semestral y en él participa el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través del Jefe de la Oficina de Control Interno de dicho Ministerio.

4.4 RELACIÓN CON ENTES EXTERNOS.

SAE ha dado cumplimiento a los compromisos gubernamentales y requerimientos normativos.

La entidad en su debida oportunidad ha presentado la información requerida por la Revisoría Fiscal, Contraloría General de la República, Contaduría General de la Nación, Procuraduría General de la Nación, Congreso de la República, Departamento Administrativo de la Función Pública y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Así mismo, ante la alta dirección de SAE, mediante el seguimiento permanente que ejerce la Casa Matriz CISA a través de las sesiones de la Junta Directiva de SAE.

V. GESTIÓN FINANCIERA Y CONTABLE – ESTADOS FINANCIEROS

5.1 ACTIVOS.

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. al 30 de Junio de 2014, registra activos por un total de $4.297,55 millones.

La composición se detalla a continuación:

5.1.1 ACTIVO CORRIENTE.

CONCEPTO	A JUNIO 2014
Activo Corriente	4,228.40
Activo Fijo Neto	51.65
Otros Activos	17,50
TOTAL ACTIVOS	4,297.55

Fuente: Bases de datos

Los activos corrientes, definidos como aquellos que son fácilmente convertibles en efectivo y que se pueden realizar durante un periodo inferior a un año, presentan un saldo de $4.228,40 millones equivalente al 98.39% del total de Activo.

5.1.2 ACTIVO FIJO

CONCEPTO	A JUNIO 2014
Maquinaria y Equipo	2.56
Muebles y Enseres	75.73
Equipo de Cómputo y Comunicación	38.34
Depreciación Acumulada	-64.98
TOTAL ACTIVO FIJO	51.65

Fuente: Bases de datos

El grupo de propiedad, planta y equipo, con $51,65 millones representa el 1.20% del total del Activo, conformado por muebles, enseres, equipo de cómputo y de comunicación.

5.1.3 OTROS ACTIVOS

CONCEPTO	A JUNIO 2014
Seguros	1.36
Materiales y Suministros	0.65
Impuesto al Patrimonio	15.49
TOTAL OTROS ACTIVOS	17.50

Fuente: Bases de datos

Este grupo de activos representa los gastos incurridos por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. para un periodo futuro, que se va amortizando mensualmente durante el tiempo en que se espera recibir el beneficio. Está representado por las pólizas de seguros de vehículos y el impuesto de patrimonio.

ACTIVO

Cifras en millones de Pesos	jun-14
DISPONIBLE	**2,793.87**
CAJA MENOR	3.60
BANCOS	2,790.27
DEUDORES	**1,434.53**
PRESTACION DE SERVICIOS	807.39
AVANCES Y ANTICIPOS ENTREGADOS	4.24
ANTICIPOS- SALDOS A FAVOR- IMPUESTOS Y CONTRIBUCION	1,052.47
OTROS DEUDORES	52.05
PROVISION PARA DEUDORES (CR)	-481.61
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	**51.65**
OTROS ACTIVOS	**17.50**
SEGUROS	1.36
MATERIALES Y SUMINISTROS	0.65
OTROS CARGOS (IMPUESTO AL PATRIMONIO)	15.49
TOTAL DEL ACTIVO	**4,297.55**

Fuente: Bases de datos

5.2 PASIVOS

CONCEPTO	A JUNIO 2014
Operaciones de Financiamiento	5,724.76
Acreedores	1,355,51
Obligaciones Laborales y Seguridad Social	177.48
Pasivos Estimados	514.52
Otros Pasivos	2.368,37
TOTAL PASIVO CORRIENTE	10,140.64

Fuente: Bases de datos

El pasivo está clasificado como corriente debido a que está conformado por obligaciones que la entidad debe pagar en un plazo inferior a un año.

Las operaciones de financiamiento equivalen al 56.45% del total del pasivo corriente está conformado por el préstamo que se tiene con la empresa Central de Inversiones S.A. -CISA.

PASIVO

Cifras en millones de Pesos

	jun-14
OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO	5,724.76
CUENTAS POR PAGAR	1,355.51
OBLIGACIONES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL	177.48
PASIVOS ESTIMADOS	514.52
RECAUDOS A FAVOR DE TERCEROS	2,368.37
TOTAL DEL PASIVO	**10,140.64**

Fuente: Bases de datos

5.3 PATRIMONIO

CONCEPTO	A JUNIO 2014
Capital Suscrito y Pagado	7.80
Pérdida Ejercicios Anteriores	-3,814.47
Pérdida Ejercicio	-2,036.42
TOTAL PATRIMONIO	-5,843.09

Fuente: Bases de datos

El comportamiento del patrimonio se ve afectado por las pérdidas acumuladas por $5.850.89 millones, lo que ocasiona la causal de disolución por la que atraviesa SAE, teniendo en cuenta que reduce el patrimonio de la Entidad por debajo de capital suscrito (Ley 1258 de 2008 capítulo VI).

PATRIMONIO

Cifras en millones de Pesos

	jun-14
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	7.80
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-3,814.47
RESULTADO DEL EJERCICIO	-2,036.42
TOTAL PATRIMONIO	**-5,843.09**
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	**4,297.55**

Fuente: Bases de datos

5.4 ESTADO DE RESULTADOS

5.4.1 INGRESOS

CONCEPTO	A JUNIO 2014
Administración de Proyectos	630.38
Otros Intereses	3.07
TOTAL INGRESOS	633.45

Fuente: Bases de datos

5.4.2 GASTOS

CONCEPTO	A JUNIO 2014
Gastos de Operación	1.086.58
Administrativos	1,538.33
Depreciación, Amortización, Provisión	14.54
TOTAL GASTOS	2,669.87

Fuente: Bases de datos

Los gastos a Junio 30 de 2014 Equivalen a $ 2,669.87 millones, representados en gastos de Administrativos y de Operación.

- ✓ Gastos de Operación están representados así: Gastos de Viaje $9.91 millones, Propaganda y Publicidad $3.02 millones, Comisiones Inmobiliarios $70.02 millones, Personal de Apoyo $1,003.63 millones para un total de gastos operacionales de $1,086.58 millones.

- ✓ Los Gastos Administrativos están representados así: Gastos de Personal $911.52 millones, Arrendamientos $138.97 millones, Aseo Instalaciones $16.20 millones, Servicios Públicos $45.53 millones, Honorarios $96.17 millones, Otros Gastos $329.93 millones, para un total de Gastos Administrativos de $ 1.538.33 millones

Estado de Perdidas y Ganancias

Del 1° de Enero al 30 de Junio de 2014

Cifras en millones de Pesos

	Mes : Junio 2014			Acumulado 2014		
	Presupuesto	Ejecutado	%	Presupuesto: Enero - Dic	Ejecutado: Enero-Junio	%
INGRESOS						
ADMINISTRACION DE INMUEBLES	2,223.30	92.22	4.15	31,309.10	579.26	1.85
COMERCIALIZACION INMUEBLES	0.00	0.00	0.00	0.00	51.12	0.00
INGRESOS POR ADMINISTRACION DE MUEBLES	1,566.30	0.00	0.00	17,134.90	0.00	0.00
INGRESOS POR ADMINISTRACION DE SOCIEDADES	0.00	0.00	0.00	8,033.90	0.00	0.00
OTROS INGRESOS	0.00	0.17	0.00	0.00	3.07	0.00
TOTAL INGRESOS	**3,789.60**	**92.39**	**2.44**	**56,477.90**	**633.45**	**1.12**
COSTOS Y GASTOS						
GASTOS OPERACIONALES	3,381.04	185.38	5.48	32,632.34	1,086.58	3.33
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,373.09	279.17	11.76	36,517.33	1,538.33	4.21
PROVISION / DEPRECIACION / AMORTIZACION	45.60	6.49	14.23	725.64	44.96	6.20
TOTAL COSTOS Y GASTOS	**5,799.73**	**471.04**	**8.12**	**69,875.31**	**2,669.87**	**3.82**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-2,010.13**	**-378.65**	**18.84**	**-13,397.41**	**-2,036.42**	**15.20**

Fuente: Bases de datos

Cifras en millones de Pesos

	Mes : Junio 2014			Acumulado 2014		
	Presupuesto	Ejecutado	%	Presupuesto: Enero - Dic	Ejecutado: Enero-Junio	%
Gastos Operacionales						
GASTOS DE VIAJE	13.44	1.31	9.76	161.24	9.91	6.15
PROPAGANDA Y PUBLICIDAD	7.00	0.50	7.20	93.00	3.02	3.25
COMISIONES INMOBILIARIOS	0.00	9.12	0.00	0.00	70.02	0.00
PERSONAL DE APOYO	1,958.10	174.44	8.91	23,963.10	1,003.63	4.19
RECEPCION DE ACTIVOS	1,402.50	0.00	0.00	8,415.00	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	**3,381.04**	**185.38**	**5.48**	**32,632.34**	**1,086.58**	**3.33**
Gastos Administrativos						
GASTOS DE PERSONAL	840.50	158.83	18.90	10,272.80	911.52	8.87
ARRENDAMIENTOS	192.00	14.07	7.33	2,372.30	138.97	5.86
ASEO INSTALACIONES	20.30	2.70	13.30	299.50	16.20	5.41
SERVICIOS PUBLICOS	76.49	6.63	8.67	1,013.36	45.53	4.49
HONORARIOS	510.20	14.34	2.81	8,345.40	96.17	1.15
ADECUACIONES INFRAESTRUCTURA	33.20	0.00	0.00	4,248.93	0.00	0.00
OTROS GASTOS	700.40	82.60	11.79	9,965.04	329.93	3.31
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	**2,373.09**	**279.17**	**11.76**	**36,517.33**	**1,538.33**	**4.21**

Fuente: Bases de datos

Cifras en millones de Pesos

	Mes : Junio 2014			Acumulado 2014		
Otros Gastos	Presupuesto	Ejecutado	%	Presupuesto: Enero - Dic	Ejecutado: Enero-Junio	%
INTERESES SOBRE PRESTAMO	0.00	47.60	0.00	438.00	231.19	52.78
PAPELERÍA	6.30	0.79	12.54	83.30	5.97	7.16
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	20.00	1.00	5.00	240.00	5.69	2.37
PÓLIZAS Y SEGUROS	0.00	0.31	0.00	762.00	1.89	0.25
ENVÍO CORRESPONDENCIA	7.50	0.46	6.13	99.80	2.80	2.80
GASTOS LEGALES / CUOTA CONTRALORIA	5.70	0.20	3.54	381.40	1.98	0.52
MATENIMIENTO Y REPARACIONES	70.00	30.57	43.67	844.00	63.66	7.54
RESERVA PARA CONTIGENCIAS	527.20	0.00	0.00	6,312.20	0.00	0.00
OTROS GASTOS	63.70	1.67	2.63	804.34	16.76	2.08
TOTAL OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	**700.40**	**82.60**	**11.79**	**9,965.04**	**329.93**	**3.31**

Fuente: Bases de datos

5.5 BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2014

Para el reconocimiento de los hechos financieros y económicos, fue aplicado el principio de causación, las principales políticas y prácticas contables se describen en las notas a los estados financieros.

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE SAS"
BALANCE GENERAL
AL 30 DE JUNIO DE 2014
(cifras en pesos)

	jun-14
A C T I V O	
ACTIVO CORRIENTE	
DISPONIBLE	2,793,870,974
DEUDORES	1,434,533,791
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**4,228,404,765**
ACTIVO NO CORRIENTE	
PLANTA Y EQUIPO NETO	51,647,189
OTROS ACTIVOS	17,496,162
TOTAL NO CORRIENTE	**69,143,351**
TOTAL ACTIVO	**4,297,548,116**
P A S I V O	
PASIVO CORRIENTE	
OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO	5,724,757,806
CUENTAS POR PAGAR	1,355,510,422
OBLIGACIONES LABORALES	177,482,940
PASIVOS ESTIMADOS	514,518,996
OTROS PASIVOS	2,368,370,587
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**10,140,640,751**
TOTAL PASIVO	**10,140,640,751**
P A T R I M O N I O	
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	7,800,779
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(3,814,473,438)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(2,036,419,976)
TOTAL DEL PATRIMONIO	**-5,843,092,635**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	**4,297,548,116**
CUENTAS DE ORDEN DEUDORES	0
Derechos Contingentes	18,166,954,049
Deudores por el contrario (CR)	(18,166,954,049)
CUENTAS DE ORDEN ACRREDORAS	0
Responsabilidades contingentes	12,072,556,098
Acreedoras de Control	595,076,225,070
Acreedoras por control (DB)	-607,148,781,168

Fuente: Elaboración propia

5.6 ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA ECONOMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL

Para el reconocimiento de los hechos financieros y económicos, fue aplicado el principio de causación, las principales políticas y prácticas contables se describen en las notas a los estados financieros

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S
"SAE S.A.S"
ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA ECONOMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL
DEL 1º DE ENERO AL 30 JUNIO DE 2014
(Cifras en pesos)

	jun-14	Acumulado jun-14
I N G R E S O S		
VENTA DE SERVICIOS		
Administración Inmuebles	92,216,023	630,380,148
OTROS SERVICIOS		
FINANCIEROS	43,124	2,721,449
OTROS INGRESOS	130,518	345,537
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	**92,389,665**	**633,447,134**
G A S T O S		
GASTOS DE ADMINISTRACION		
GASTOS DE PERSONAL	158,829,475	911,789,499
GENERALES	72,022,045	386,311,273
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y TASAS	4,553,985	30,422,001
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION	**235,405,505**	**1,328,522,773**
GASTOS DE OPERACIÓN		
GENERALES	185,998,629	1,086,424,776
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	**185,998,629**	**1,086,424,776**
PROVISIONES DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES		
PROVISIONES	0	1,929,857
DEPRECIACIONES	1,125,070	7,456,374
AMORTIZACIONES	809,600	5,150,779
TOTAL PROVISIONES DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	**1,934,670**	**14,537,010**
OTRAS GASTOS		
OTROS GASTOS (intereses-Otros)	47,701,833	240,382,551
TOTAL OTROS GASTOS	47,701,833	**240,382,551**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(378,650,972)**	**(2,036,419,976)**

Fuente: Elaboración propia

Cifras en millones de Pesos

Bancos	jun-14
RECURSOS PROPIOS	157.28
RECURSOS DNE	2,290.48
RECURSOS A.SOCIAL	112.75
ZONAS COMUNES	229.77
TOTAL BANCOS	**2,790.27**

Deudores	
ADM.INMUEBLES PRODUCTIVOS	249.66
COMERCIALIZACION DE INMUEBLES	0.53
INTERESES SOBRE FACTURAS DNE	464.40
ADMIN.ZONAS COMUNES	92.80
TOTAL DEUDORES	**807.39**

Anticipos-Saldos a Favor Impuestos	
RETENCION EN LA FUENTE PRACTIDAS A SAE AÑO 2014	68.89
SALDOS A FAVOR EN LIQUIDACIONES PRIVADAS-IVA	749.00
SALDOS A FAVOR EN LIQUIDACIONES PRIVADAS -RENTA 2012- 2013	214.98
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO	10.96
IMPUESTO PARA LA EQUIDAD - RETENCIONES	8.64
TOTAL ANTICIPO SALDOS A FAVOR DE IMPUESTOS	**1,052.47**

Fuente: Bases de datos

Cifras en millones de Pesos

Cuentas Por Pagar	jun-14
INTERESES POR PAGAR	**420.97**
ACREEDORES	**794.44**
ARRENDAMIENTOS	77.30
GASTOS DE VIAJE	0.78
SALDO A FAVOR DNE PRORRATAS Y ANTICIPOS	19.83
APORTES A FONDOS PENSIONALES	13.90
APORTES A SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD	8.09
APORTES AL ICBF,SENA Y CAJAS DE COMPENSACION	6.39
FONDO DE EMPLEADOS	14.01
APORTES A RIESGOS PROFESIONALES	0.43
FONDO DE SOLIDARIDAD	1.00
COMISIONES SOBRE RECAUDOS	15.73
COMISION DE COMERCIALIZACION INMUEBLES	0.00
HONORARIOS	69.28
SERVICIOS	382.59
OTROS ACREEDORES-ANTICIPOS CAUSADOS POR GIRAR	185.10
IMPUESTOS	**27.63**
RECURSOS RECIBIDOS EN ADMINISTRACION	**112.47**
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	**1,355.51**

Pasivos Estimados	
OBLIGACIONES FISCALES-RENTA Y CREE	1.66
PRESTACIONES SOCIALES	77.55
ADECUACION OFICINA	29.79
OTRAS PROVISIONES - HONORARIOS	32.90
INMOBILIARIOS -COMISIONES	191.86
OTRAS PROVISIONES (OUTSORSING $170, OTROS $ 8)	178.44
OTRAS PROVISIONES - SERVICIOS PUBLICOS	2.32
	514.52

Fuente: Bases de datos

La información contable de los años 2012 y 2013, se detalla en los siguientes documentos incluidos como anexo al presente informe:

Información año 2012

(Anexo 07)
Balance General a 31 de diciembre de 2012
Estado de Flujo de Efectivo a 31 de diciembre de 2012
Estado de Cambios en el Patrimonio a 31 de diciembre de 2012
Estado de la Actividad Financiera, Económica, Social y Ambiental a 31 de diciembre de 2012
Estado de Cambios en la Situación Financiera a 31 de diciembre de 2012
Notas a las Estados Contables a 31 de diciembre de 2012
Informe de Revisoría Fiscal acerca de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2012

Información año 2013

(Anexo 08)
Balance General a 31 de diciembre de 2013
Estado de Flujo de Efectivo a 31 de diciembre de 2013
Estado de Cambios en el Patrimonio a 31 de diciembre de 2013
Estado de la Actividad Financiera, Económica, Social y Ambiental a 31 de diciembre de 2013
Estado de Cambios en la Situación Financiera a 31 de diciembre de 2013
Notas a las Estados Contables a 31 de diciembre de 2013
Informe de Revisoría Fiscal acerca de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2013

5.7 EJECUCION PRESUPUESTAL

Para el mes de junio de 2014, el presupuesto de ingresos registra un saldo de $3.789.60 con una ejecución de $92.39, es decir del 2.44%. Para esta misma fecha, el presupuesto de costos y gastos registra un saldo de $5.799.73 con una ejecución de $471.04, es decir del 8.12%. Las cifras están dadas en millones de pesos.

	Mes : Junio 2014		
	Presupuesto	Ejecutado	%
INGRESOS			
ADMINISTRACION DE INMUEBLES	2,223.30	92.22	4.15
COMERCIALIZACION INMUEBLES	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ADMINISTRACION DE MUEBLES	1,566.30	0.00	0.00
INGRESOS POR ADMINISTRACION DE SOCIEDADES	0.00	0.00	0.00
OTROS INGRESOS	0.00	0.17	0.00
TOTAL INGRESOS	**3,789.60**	**92.39**	**2.44**
COSTOS Y GASTOS			
GASTOS OPERACIONALES	3,381.04	185.38	5.48
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,373.09	279.17	11.76
PROVISION / DEPRECIACION / AMORTIZACION	45.60	6.49	14.23
TOTAL COSTOS Y GASTOS	**5,799.73**	**471.04**	**8.12**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-2,010.13**	**-378.65**	**18.84**

Fuente: Elaboración propia

Para el mes de diciembre de 2013, el presupuesto de ingresos registró un saldo de $1.472 con una ejecución de $106, es decir del 7.22%. Para esta misma fecha, el presupuesto de costos y gastos registra un saldo de $1.593 con una ejecución de $421, es decir del 26.44%. Las cifras están dadas en millones de pesos.

	Mes: Diciembre 2013		
	Presupuesto	Ejecutado	%
INGRESOS			
COMERCIALIZACION INMUEBLES	6	-	-
RECAUDOS ARRENDAMIENTOS	106	105	98.78
ADMINISTRACION ZONAS COMUNES	-	-	-
SERVICIO URT	1,360	-	-
OTROS INGRESOS	-	2	-
TOTAL INGRESOS	**1,472**	**106**	**7.22**
COSTOS Y GASTOS			
GASTOS OPERACIONALES	533	185	34.66
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,030	222	21.57
PROVISION / DEPRECIACION / AMORTIZACION	30	14	47.60
TOTAL COSTOS Y GASTOS	**1,593**	**421**	**26.44**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-121**	**-315**	**260.68**

Fuente: Elaboración propia

Para el mes de diciembre de 2012, el presupuesto de ingresos registró un saldo de $443 con una ejecución de $111, es decir del 25.09%. Para esta misma fecha, el presupuesto de costos y gastos registra un saldo de $765 con una ejecución de $383, es decir del 50.09%. Las cifras están dadas en millones de pesos.

	Mes: DICIEMBRE 2012		
	Presupuesto	Ejecutado	%
INGRESOS POR VENTA DE SERVICIOS			
COMERCIALIZACION INMUEBLES	49	-	0.00
RECAUDOS ARRENDAMIENTOS	249	110	44.20
INGRESOS OTROS SERVICIOS			
OTROS INGRESOS	145	1	0.69
TOTAL INGRESOS	**443**	**111**	**25.09**
COSTOS Y GASTOS			
GASTOS OPERACIONALES	310	167	53.99
GASTOS ADMINISTRATIVOS	438	197	45.04
PROVISION DEPRECIACION Y AMORTIZACION	17	19	108.18
TOTAL COSTOS Y GASTOS	**765**	**383**	**50.09**
PERDIDA ANTES DISMINUCION CAPITAL SIN REINTEGRO APORTES	**-321**	**-272**	**0.85**
DISMINUCION CAPITAL SIN REINTEGRO APORTES	**0**	**57**	**-**
PERDIDA DESPUES DISMINUCION CAPITAL SIN REINTEGRO APORTES	**-321**	**-215**	**0.67**

Fuente: Elaboración propia

5.8 RELACIÓN DEL ESTADO DE LAS CUENTAS BANCARIAS

El día 18 de julio de 2014 se realizó arqueo de los saldos en cuentas corrientes y de ahorro administradas por SAE SAS, cuyo saldo total es de $2,915,797,869.

Se anexa acta suscrita. (Anexo 09)

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS

ESTADO DE CUENTAS BANCARIAS AÑOS 2012, 2013 Y 2014

Banco	Cuentas bancarias	31-dic-12	31-dic-13	21-jul-14
Cuentas de Ahorros				
Bancolombia	574-544426-46	$ 4,624,686	$ 4,677,298	$ 4,678,938
Bancolombia	574-577454-53	$ 105,057,365	$ 1,457,253,207	$ 102,881,323
Total saldos Cuentas de Ahorro		$ 109,682,051	$ 1,461,930,504	$ 107,560,260
Cuentas Corrientes				
Banco Agrario	30360000474-9	$ 29,240,221	$ -	$ -
Bancolombia	574-537996-97	$ 115,440,346	$ 115,440,346	$ 108,538,975
Bancolombia	574-540673-69	$ 1,373,086	$ 1,373,086	$ 1,373,086
Bancolombia	574-540676-68	$ 5,512,486	$ 5,512,486	$ 5,512,486
Bancolombia	574-582944-61	$ 256,080,567	$ 210,541,415	$ 346,772,553
Bancolombia	574-582949-48	$ 22,227,883	$ 435,890,497	$ 94,968,829
Bancolombia	574-627954-84	$ 1,141,503	$ 1,141,503	$ 1,141,503
Bancolombia	574-668682-01	$ 250,996,854	$ 690,101,305	$ 2,157,835,702
Bancolombia	574-745029-57	$ 7,914,438	$ 2,017,755	$ 307,658
Bancolombia	752-603307-71	$ 22,193	$ 242,019	$ 640,826
Bancolombia	752-695158-46	$ 166,214,700	$ 72,792,092	$ 107,222,649
Total saldos Cuentas Corriente		$ 856,164,278	$ 1,535,052,505	$ 2,824,314,266

Fuente: Bases de datos

VI. ANEXOS ADICIONALES SOPORTES DE LA ENTREGA

Anexo 10 Inventario final de activos administrados fecha de corte 15 de julio de 2014

1. *Nuevos: Inventario de inmuebles sobre los cuales la DNE E.L. reporto acta de recepción física por parte de SAE.*
2. *Devueltos: Inventario de inmuebles sobre los cuales se decretó la procedencia sobre la extinción de dominio y se ordena la devolución al propietario.*
3. *Vendidos: Inventario de inmuebles que por haber sido objeto de venta por parte de la DNE E.L. deben ser retirados del inventario de SAE SAS*
4. *Revocados: Aquellos sobre los cuales la DNE E.L. profirió acto administrativo de revocatoria y ordena su entrega a un tercero (depositario o destinatario).*
5. *Folio cerrado: Inmuebles que objeto de englobe fueron cerrados.*
6. *Activos: Inventario total conciliado como activo y administrado por SAE SAS.*

Anexo 11 Inventario de Activos Fijos de la Entidad

Anexo 12 Relación de temas pendientes y puntos importantes, entregados mediante correo electrónico al nuevo Representante Legal (e)de la Entidad.