

**ACTA NÚMERO 001**

En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 8:30 a.m., del día jueves 10 de septiembre de 2009 se reunió en sesión ordinaria la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE, en el despacho del Sr. Ministro del Interior y de Justicia ubicado en la Carrera 9 No. 14-10, la cual fuera previamente convocada mediante comunicación escrita del ocho (8) de septiembre de 2009.

La sesión contó con la participación de los doctores Fabio Valencia Cossio, Ministro del Interior y de Justicia, Javier Arias Toro, Presidente de Central de Inversiones S.A., Lía Heenan Sierra y Hector Muñoz Orjuela, como miembros principales de la Junta Directiva. Por la Administración asistió el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández en su calidad de Gerente General y como invitados asistieron los doctores Miguel Ceballos Arévalo, Viceministro de Justicia, Héctor Sintura, Asesor del Ministro del Interior y de Justicia, Omar Figueroa Reyes, Director Nacional de Estupefacientes (e), José Warticovschi R y Gloria Mejía Bucheli, Vicepresidente Jurídica de Central de Inversiones S.A.

1. Verificación del Quórum
2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la sesión
3. Presentación de la Sociedad de Activos Especiales
4. Modelo de Operación
5. Modelo Financiero
6. Planta de Personal
7. Convenio con la Dirección Nacional de Estupefacientes y con Acción Social
8. Políticas de Contratación
9. Avances
10. Solicitud aprobación
11. Proposiciones y Varios
12. Lectura y Aprobación del Acta

**1. VERIFICACIÓN DEL QUORUM**

El doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE, verificó la asistencia a la sesión confirmando que hay quórum para deliberar y decidir.

**2. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA SESIÓN**

La sesión fue presidida por el doctor Javier Arias Toro, Presidente de Central de Inversiones S. A. Por unanimidad los miembros de la Junta Directiva designan como Secretario Ad hoc de la sesión a la doctora Gloria Mejia Bucheli.

### 3. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.- SAE

Previa a la presentación, el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE, solicita a los señores miembros de la Junta Directiva acordar la agenda para las reuniones de dicho órgano.

La Junta Directiva acuerda reunirse en sesión ordinaria el último jueves de cada mes a las 8:00 A.M.

Acto seguido toma la palabra el señor Ministro del Interior y de Justicia quien manifiesta que con respecto a su suplencia en la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE, designa como su suplente al doctor Miguel Ceballos Arévalo, Viceministro del Interior y de Justicia, quien se encuentra presente en la sesión.

Toma la palabra el doctor Miguel Ceballos Arévalo, Viceministro del Interior y de Justicia y manifiesta que acepta su nombramiento como suplente del señor Ministro del Interior y de Justicia en la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE y agradece tal nombramiento.

A continuación, el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE, presentó la Reseña Histórica de la sociedad, así:

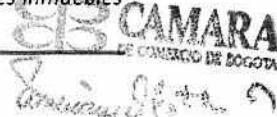
*Por medio del Documento CONPES 3493 del 8 de octubre de 2007, el Gobierno Nacional estableció la estrategia para la gestión de activos públicos a través de CISA...*

#### ANTECEDENTES

- El Gobierno Nacional identificó las dificultades en el proceso de administración de los bienes incautados y extinguidos
- Dichas dificultades se presentaban por la falta de experiencia o por no ser del foco estratégico de las entidades
- Por su parte se contaba con CISA, como entidad que ha comprobado su eficiencia en las labores de administración y comercialización de inmuebles
- Como estrategia se optó por:
  - Focalizar la actividad de la DNE y Acción Social en la misión que les dio origen y,
  - La creación de una Filial de CISA (SAE) que asuma la administración y comercialización de los activos a cargo de dichas entidades



*... es así como CISA crea una Filial con el objeto de administrar y comercializar bienes inmuebles provenientes de la DNE y de Acción Social*



### **FASES DEL PROYECTO**

Teniendo en cuenta la variedad de activos para administrar y la necesidad de realizar un desmonte progresivo, el proyecto se concibió en tres (3) Fases:

**FASE I** Transferencia de bienes inmuebles urbanos y rurales (incluye los bienes muebles por adhesión y destinación)

**FASE II** Recepción por parte de la nueva filial de los bienes muebles (aeronaves, automóviles, navíos, equipos agroindustriales, entre otros)

**FASE III** Transferencia de las acciones incautadas (sociedades)

- Inicialmente se acordó la suscripción de convenios interadministrativos. Se tiene previsto impulsar, a su vez, un proyecto de Ley que asigne tales funciones a la SAE



*Se decidió optar por partir de una entidad de propiedad de Fogafin, debido a la facilidad de transferirla a CISA en virtud de los contratos interadministrativos vigentes*

### **RESEÑA HISTORICA**



### **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS**

**Composición Accionaria:**  
Público = 99.9%  
Privado = 0.1%

**Tipo de Empresa:**  
Sociedad por acciones simplificada, comercial, de economía mixta del orden nacional

**Capital Social:**  
\$600 Millones

**Régimen Contractual:**  
Derecho privado

**Sedes:**  
Bogotá, Medellín, Cali  
y Barranquilla

**No. Empleados:**  
En una primera etapa la entidad contará con veinte funcionarios de planta.



El señor Ministro del Interior y de Justicia, doctor Fabio Valencia Cossío, manifiesta a la Junta Directiva que teniendo en consideración que el artículo 13 de la Ley 1151 de 2007 (Ley del Plan de Desarrollo 2006 – 2010) establece que la administradora de bienes incautados o extinguidos podrá ordenar su enajenación o disposición cuando su naturaleza, uso o destino, amenace deterioro o se imposibilite su administración, es necesario que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE, en conjunto con la Dirección Nacional de Estupefacientes, establezca un plan a través del cual se defina el universo de bienes a los cuales se les puede aplicar esta normatividad, con el objeto de iniciar la evaluación de cada inmueble y determinar un plan de venta. Para el caso de los incautados se sugiere evaluar mecanismos tales como los fiduciarios para la inversión de los recursos provenientes de la venta de los bienes incautados, los cuales en el evento de que no sean extinguidos deberán entregarse a sus propietarios.

Por último el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE, manifestó que teniendo en consideración que, según el Ministerio del Interior y de Justicia y la Dirección Nacional de Estupefacientes, en el mediano plazo se tiene previsto impulsar un proyecto de Ley que asigne las funciones de administración y comercialización de los inmuebles incautados y extinguidos a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE, es importante que la administración conozca el contenido de dicho proyecto de ley. Por tal motivo solicita respetuosamente al señor Ministro su colaboración para que le sea facilitada una copia del mismo. El doctor Miguel Ceballos Arévalo, Viceministro del Interior y de Justicia, manifiesta que a través suyo se remitirá copia del citado proyecto a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S- SAE.

La Junta Directiva se da por informada.

#### 4. MODELO DE OPERACIÓN ACTUAL – DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES - INMOBILIARIOS

El doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE presentó el tema así:

*Como primer paso se realizó la evaluación del actual modelo de operación, con el objeto de identificar sus debilidades*

**MODELO DE OPERACIÓN ACTUAL - DNE**

RURAL (4.680)	Resolución de la DNE por medio de la cual designa a 965 personas naturales como depositarios	Venta directa por parte de la DNE
URBANO (11.497)	Resolución de la DNE con 11 Lonjas en el país, quien a su vez subcontratan con 47 inmobiliarios	Contrato de la DNE con 12 inmobiliarios. No coincide el administrador con el comercializador

ADMINISTRACION

COMERCIALIZACION

**DESVENTAJAS**

- En urbano, quien administra no comercializa
- La red comercial es limitada tanto en número como geográficamente
- No están alineados los incentivos
- Alto numero de depositarios personas naturales, que llevan a la informalidad en el reporte de la información y los estados de cuenta
- Con el contrato de las Lonjas, únicamente se resuelve una cuarta parte del problema

**PREMISAS**

- Se tendrá en cuenta la experiencia adquirida por las Lonjas, en la Administración de Inmuebles Urbanos
- Se propenderá por realizar la administración y comercialización de los inmuebles a través de inmobiliarios
- Se realizarán alianzas estratégicas con el Ministerio de Agricultura, Banco Agrario y gremios agrarios, con el objeto de identificar de manera eficiente usos de suelos y administradores idóneos
- Con el objeto de aprovechar el conocimiento del bien administrado, se facultará a los administradores para comercializar sus inmuebles

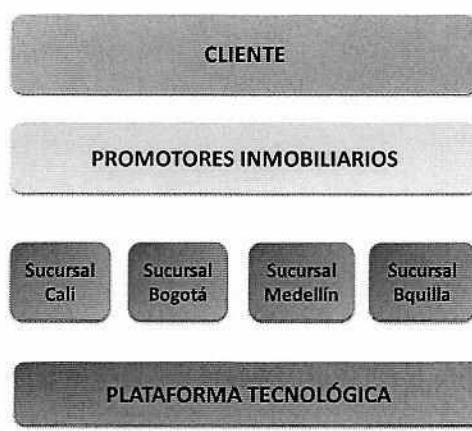
**SOCIEDAD DE ACTIVOS  
ESPECIALES S.A.S.**

Acta No 001 – 10 de Septiembre de 2009

AJ 007  
SBCAMARA  
DE COMERCIO DE BOGOTÁ  
16th

Como estrategia para la administración y comercialización de los inmuebles, la SAE apoyará sus labores en un aplicativo desarrollado por CISA de acuerdo con su experiencia en la administración de inmuebles, que le permita el control en el manejo de los mismos

**MODELO DE OPERACION**



El señor Ministro del Interior y de Justicia, doctor Fabio Valencia Cossío, considera de suma importancia que los bienes rurales incautados sean identificados por la Dirección Nacional de Estupefácientes, surtan el trámite del concepto técnico del que trata el numeral 2.1 del artículo 2 del Decreto 4320 de 2007: "El Director Nacional de Estupefácientes, previo estudio técnico, por cuenta y virtud de la suspensión del poder dispositivo del titular, podrá ordenar la enajenación o disposición de bienes, mediante acto administrativo motivado, contra el cual no procederá recurso alguno en vía gubernativa, que deberá ser comunicado al operador judicial de conocimiento del proceso de extinción de dominio. Se encuentran excluidos del estudio técnico los bienes fungibles", por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE y se obtenga la autorización del Consejo Nacional de Estupefácientes. Así mismo manifiesta que en las diligencias de incautaciones debe estar presente la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE y la Dirección Nacional de Estupefácientes.

En cuanto al Modelo de Operación propuesto, el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE le aclara a la Junta Directiva que éste considera que la administración y comercialización debe realizarse a través de la red de inmobiliarios adscritos. Por tal motivo no se ha considerado la participación de otros intermediarios, tales como las Lonjas de Propiedad Raíz. Sin embargo, precisó, no están excluidas del convenio.

Si se tiene en cuenta que en la actualidad la Dirección Nacional de Estupefácientes mantiene a las Lonjas de Propiedad Raíz como sus intermediarios, es necesario que dicha entidad proceda mediante acto administrativo a revocar tal mandato, lo cual es compartido por los asistentes a la presente sesión. Al respecto comentó que ha sostenido reuniones con la Directora de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá para

comunicarle tal situación, sin embargo la Directora de dicha entidad ha manifestado que de acuerdo con las conversaciones que la Lonja ha sostenido con funcionarios del Gobierno, estas continuarían realizando dicha intermediación.

En este sentido el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE manifiesta que la finalidad perseguida por el Gobierno Nacional con la creación de la SAE como filial de Central de Inversiones S.A., fue precisamente realizar la administración y comercialización de los bienes inmuebles de la Dirección Nacional de Estupefacientes, a raíz de la experiencia que ha acumulado CISA durante los últimos diez años en materia de administración de bienes inmuebles. Enfatizó que un Modelo de Operación que considere un intermediario adicional haría inviable tal operación tanto administrativa como financieramente.

Respecto a dicho tema, la Junta Directiva considera no procedente la vinculación de las Lonjas por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE en las mismas condiciones en las que actualmente fueron contratadas por la Dirección Nacional de Estupefacientes, por cuanto no podrían existir dos intermediarios. Tal situación haría más costosa la administración, en particular si se considera que en el nuevo Modelo de Operación las Lonjas fueron sustituidas por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE. Por lo anterior, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE podrá seguir trabajando con las sociedades inmobiliarias adscritas a las Lonjas y con las demás que considere pertinentes, quienes deberán ceñirse a las normas y procedimientos internos de dicha Sociedad. Lo anterior, sin perjuicio de que las Lonjas puedan ser contratadas por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE para realizar avalúos, dado que la Junta Directiva estima que en principio los avalúos con los que trabaje la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE, deben ser corporativos. Igualmente, no se descarta trabajar con las Lonjas pero solamente si ellas aceptan el actual modelo y el marco legal actual de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE.

Respecto a la contratación de las sociedades inmobiliarias por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE, el doctor Javier Arias Toro, Presidente de Central de Inversiones S.A., solicita a la Administración que para dichos contratos o adscripciones se fije un programa o plan de ventas, con porcentaje de ventas, tiempos y resultados y se elabore el respectivo Manual que consagre las políticas y procedimientos que regirían el seguimiento y la calificación de las mismas.

La Junta Directiva se da por informada.

## 5. MODELO FINANCIERO

El doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE, manifiesta que se presenta a la Junta Directiva el Modelo Financiero construido en la fase inicial del proyecto, el cual se basa en la información recopilada en la Dirección Nacional de Estupefacientes, y que sirvió de punto de partida para la definición de tarifas que se establecieron en el contrato firmado con dicha entidad. En tal sentido, las variables, proyecciones y demás estimados, fueron

construidos con base en el inventario entregado por dicha entidad, la caracterización de los bienes y las volumetrías históricas suministradas.



*Dentro de la fase inicial del proyecto y con base en la información recopilada en la DNE, se formuló un Modelo Financiero, el cual sirvió de punto de partida para la definición de tarifas*

### **MODELO FINANCIERO INICIAL- Variables**

- El modelo se simula con un precio promedio de inmuebles de \$200 millones (este valor es el resultado de eliminar los valores extremos de los inmuebles para disminuir la desviación estándar) y su venta se estima en el 70% de ese valor (\$140 millones)
- El proyecto es evaluado en un horizonte de cinco (5) años
- La inflación anual proyectada es del 5%
- Los costos por servicios públicos, por administración de carpetas, call center, vigilancia y servicios tecnológicos fueron estimados de acuerdo con la información actual de la que dispone CISA
- El número de analistas y auxiliares es calculado de acuerdo con las volumetrías de inmuebles que se estiman recibir en cada año



*Para definir el movimiento del inventario en cada periodo, con base en los datos históricos, se estimaron las tasa de crecimiento de las extinciones, incautaciones y devoluciones*

### **MODELO FINANCIERO INICIAL- Variables**

Sucursal	Inmuebles a Recibir				%
	Extinguido	Incautado	Total		
Cali	2,127	4,824	6,951	43%	
Bogotá	186	4,041	4,227	26%	
Medellín	311	2,331	2,642	15%	
Barranquilla	65	2,258	2,323	14%	
<b>Total</b>	<b>2,689</b>	<b>13,454</b>	<b>16,143</b>	<b>100%</b>	

Periodo	Inv. Inicial Incautados	Extinción	Devolución	Incautación	Arriendos % del Inventario	Credimiento Ventas	Ventas Total Unid.
2009	13,454	4%	3%	500	15%		600
2010	13,020	4%	4%	575	18%	0%	600
2011	12,570	5%	4%	633	21%	15%	690
2012	12,110	6%	4%	677	24%	10%	759
2013	11,641	6%	4%	711	27%	10%	835
2014	11,165	7%	4%	732	27%	10%	918



*... Los egresos contemplan los gastos correspondientes al funcionamiento propio de la entidad y los correspondientes al pago de comisiones a terceros involucrados en el negocio*

### **MODELO FINANCIERO INICIAL– Flujo del Proyecto**

	Cifras en Miles de pesos						
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Gtos Preoperacionales	1,034,388	-	-	-	-	-	1,034,388
Ingresos	3,957,760	13,958,913	15,834,865	16,152,614	16,448,563	16,547,579	82,900,293
Egresos	4,994,030	12,580,116	13,928,052	14,613,228	15,206,192	15,574,998	76,896,616
Impuestos	65,066	640,167	837,925	722,484	629,700	543,101	3,438,444
<b>Flujo del Proyecto</b>	<b>-2,135,724</b>	<b>738,630</b>	<b>1,068,887</b>	<b>816,901</b>	<b>612,671</b>	<b>429,480</b>	<b>1,530,846</b>
<b>Flujo Acumulado</b>	<b>-2,135,724</b>	<b>-1,397,094</b>	<b>-328,206</b>	<b>488,695</b>	<b>1,101,366</b>	<b>1,530,846</b>	

**TIR** **23.74%**

**VPN** **691.072**

**VPN (Tasa Costo Capital)** **535.443**



*Los rubros más significativos de gastos corresponden a gastos de personal, comisión a inmobiliarias y los gastos por desplazamiento (Viáticos)....*

### **MODELO FINANCIERO INICIAL– Presupuesto de Gastos**

	Cifras en Miles de pesos							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Personal	606,478	3,446,675	4,368,269	4,507,228	4,642,672	4,770,884	2,875,177	25,217,383
Comisión Inmob	-	393,225	1,962,450	2,180,745	2,398,820	2,638,701	1,575,039	11,148,980
Desplazamiento	62,945	1,147,248	1,679,523	1,713,642	1,740,876	1,757,930	1,013,156	9,115,320
Administración Archivos	61,746	1,071,098	1,529,180	1,550,700	1,566,060	1,572,505	937,734	8,289,024
Publicidad	8,107	557,977	1,220,962	1,344,014	1,473,362	1,576,941	915,398	7,096,762
Comisión Inmob	28,376	562,543	892,365	984,951	1,065,757	1,019,184	578,830	5,132,006
Arriendos	65,000	493,500	595,350	625,118	656,373	689,192	422,130	3,546,663
Tecnológicos	52,270	484,496	622,572	642,111	661,101	678,997	410,522	3,552,070
Vigilancia	28,200	202,335	248,724	261,160	274,218	287,929	176,357	1,478,923
Serv Públicos y Papelería	17,546	141,147	189,062	193,413	197,311	200,504	120,448	1,059,431
Auditor y Junta Directiva	75,000	189,000	198,450	208,373	218,791	229,731	140,710	1,260,054
<b>TOTAL</b>	<b>1,005,668</b>	<b>8,689,244</b>	<b>13,506,907</b>	<b>14,211,455</b>	<b>14,895,343</b>	<b>15,422,499</b>	<b>9,165,501</b>	<b>76,896,616</b>



Dentro de los ingresos se contempla la comisión que recibirá la SAE por cada inmueble improductivo...



MODELO FINANCIERO INICIAL– Presupuesto de Ingresos

	Cifras en Miles de pesos							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Comisión Ventas	-	1,123,500	5,607,000	6,230,700	6,853,770	7,539,147	4,500,111	31,854,228
Comisión Arrendam	81,073	1,607,266	2,549,615	2,814,144	3,045,021	2,911,954	1,653,800	14,662,874
Fee	356,687	5,684,773	7,446,747	6,918,833	6,391,953	6,112,626	3,471,572	36,383,191
<b>TOTAL</b>	<b>437,760</b>	<b>8,415,539</b>	<b>15,603,362</b>	<b>15,963,678</b>	<b>16,290,745</b>	<b>16,563,727</b>	<b>9,625,482</b>	<b>82,900,293</b>



Una vez finalizada la presentación, el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE, comentó que tan pronto como se reciba de la Dirección Nacional de Estupefacientes el anexo definitivo de inmuebles y se inicie la recepción de los mismos, se ajustará el modelo financiero y se traerá a consideración de la Junta Directiva el presupuesto de ingresos y gastos y los estados financieros proyectados.

La Junta Directiva se da por informada.

Nota: Siendo las 9:40 a.m. el señor Ministro del Interior y de Justicia, doctor Fabio Valencia Cossío, se retira de la sesión por compromisos adquiridos con anterioridad.

## 6. PLANTA DE PERSONAL- ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Previamente a la presentación del tema, el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE, informa a los señores miembros de la Junta Directiva sobre los profesionales que se desempeñarán como Gerentes de la sociedad, por lo anterior y siendo las 11:10 am ingresan a la sesión de Junta Directiva y hacen la respectiva presentación los doctores Nubia Esperanza Correa Mejía, Oscar Mauricio Reyes Villamizar y Guillermo Marín Soto quienes se desempeñarán, respectivamente, como Gerente Comercial, Gerente Operativo y Gerente de Administrativo y Financiero de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE.

Así mismo y frente a la estructura organizacional de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE, presenta el tema así:

*Previo a la aprobación por parte de la Junta Directiva de la Estructura general de la SAE, era necesario avanzar en un conjunto de actividades que permitieran avanzar en la consolidación de la entidad*

### **ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL - Fase Preoperativa**

Antecedentes

De acuerdo con el literal c) del artículo 39 de los Estatutos de la SAE, dentro de las funciones asignadas a la Junta Directiva está la de "Establecer la estructura general de la entidad, así como fijar el régimen salarial y prestacional de los empleados, bonificaciones o estímulos"

Fase Preoperativa

En la Asamblea de Accionistas realizada el 20 de agosto de 2009 se le otorgaron facultades al Gerente General, para suscribir todos los actos y contratos sin límite de cuantía, mientras se nombran y posesionan los miembros de Junta Directiva, presentando en una próxima sesión la gestión realizada y los actos y contratos suscritos durante dicho término

Teniendo en cuenta que previo al nombramiento de la Junta Directiva era necesario avanzar en el desarrollo de actividades tales como consecución de la sede, definición de contratos, diseño de la estructura operativa y comercial, entre otros, fue necesario contar con el apoyo de un grupo de profesionales

Dichos profesionales fueron seleccionados de manera tal que una vez aprobada la planta, cumplan con los perfiles del grupo de personal de la Dirección



*La SAE continuará aplicando los principios organizacionales establecidos por la Junta Directiva de CISA, de manera tal que se garantice la obtención de las metas organizacionales*

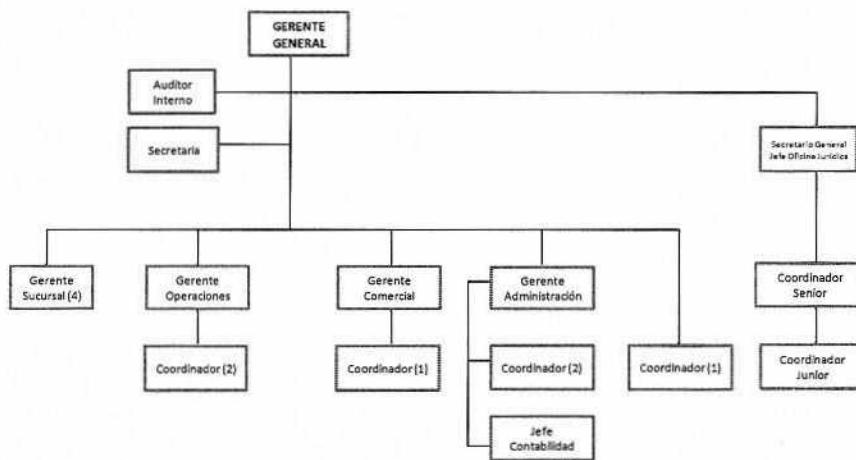
### **ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL - Principios**

- El personal de planta tendrá principalmente funciones estratégicas
- De acuerdo con el estudio de la dispersión geográfica de los inmuebles y con el Modelo Financiero utilizado, la sociedad contará con cuatro sucursales a nivel nacional: Bogotá, Cali, Medellín y Barranquilla
- Teniendo en cuenta el volumen de los inventarios, a través de la modalidad de outsourcing se apoyaran funciones operativas, de manera tal que la planta sea flexible
- Los servicios de administración y comercialización se podrán realizar a través de entidades externas
- En la primera etapa se apoyará en la contratación externa (apoyos administrativos) para realizar las operaciones de recepción de inmuebles, plan contable, definición estratégica y asesoría jurídica



... La estructura organizacional de la SAE está conformada por 20 funcionarios de planta distribuidos en cuatro gerencias

**ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL**



Para efectos de sustentar la creación de las sucursales, el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernandez, Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE, presentó dicho punto de la siguiente forma:

Teniendo en cuenta que la Sociedad de Activos Especiales SAS - SAE recibirá de la Dirección Nacional de Estupefacientes más de 15.000 inmuebles ubicados a lo largo del territorio nacional, se hace necesario contar con cuatro (4) sucursales ubicadas en las principales ciudades del país, las cuales apoyarán el manejo eficiente de los inmuebles entregados para su administración y comercialización.

La evaluación de la dispersión geográfica de los inmuebles a recibir por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes fue realizada de acuerdo con la información suministrada por dicha entidad a abril de 2009.

Las sucursales estarían ubicadas en Bogotá, Cali, Medellín y Barranquilla, y tendrían a su cargo los siguientes Departamentos:

**SUCURSAL BOGOTÁ:**

- |                 |                   |                              |
|-----------------|-------------------|------------------------------|
| 1. Amazonas     | 7. Guaviare       | 12. San Andrés y Providencia |
| 2. Arauca       | 8. Guainía        | 13. Santander                |
| 3. Boyacá       | 9. Huila          | 14. Tolima                   |
| 4. Caquetá      | 10. Nte Santander | 15. Putumayo                 |
| 5. Casanare     | 11. Meta          | 16. Vaupés                   |
| 6. Cundinamarca |                   |                              |

17. Vichada



**SUCURSAL CALI:**

1. Valle del Cauca      2. Cauca      3. Nariño

**SUCURSAL MEDELLIN:**

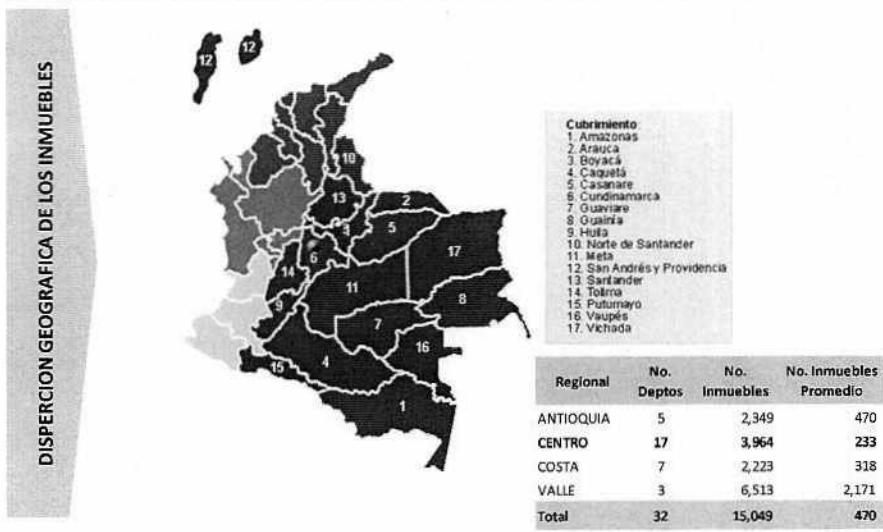
1. Antioquia      3. Caldas      5. Quindío  
2. Chocó      4. Risaralda

**SUCURSAL BARRANQUILLA:**

1. Guajira      4. Atlántico      7. Córdoba  
2. Cesar      5. Bolívar  
3. Magdalena      6. Sucre

*Teniendo en cuenta la dispersión geográfica de los inmuebles a administrar, se hace necesario contar con 4 sucursales a nivel nacional*

**ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL – Justificación de Sucursales**



Adicionalmente, resaltó la importancia de contar con una sucursal en la ciudad de Bogotá (Regional Centro), diferente a la Dirección General, debido a que esta tendría a su cargo la administración y comercialización de inmuebles ubicados en 17 Departamentos que comparado con las demás sucursales, triplica en número.

*Con el objeto de contar con una estructura salarial competitiva, se propone establecer un salario base que permita el enganche de personal calificado, cuya remuneración será variable.*

AJ  
SACAMARA  
SISTEMA DE BOGOTÁ  
015

### ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Cifras en Miles de pesos

CARGO	TIPO DE FUNCIONARIO	SALARIO BASE	SALARIO GARANTIZABLE	SALARIO TOTAL
Gerente General	Planta	13,000		N.A.
Auditor	Planta	6,000		N.A.
Gerentes D.G.	Planta	7,500	8,500	10,500
Gerentes Sucursales	Planta	6,500	7,500	10,000
Secretario General	Planta	10,000		12,000
Coordinador Senior	Planta	7,500	8,500	10,500
Jefe Contabilidad	Planta	4,000	4,428	5,500
Coordinadores D.G.	Planta	3,000	3,300	3,723
Coordinador Junior	Planta	3,000	3,300	3,723
Secretaria Gerente General	Planta	1,200		N.A.

20

*A partir de la fecha de posesión del Gerente General de la SAE, se ha venido trabajando con un grupo de personas que harán parte de la ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL de la Entidad*

### ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL – Funcionarios con los que la SAE cuenta actualmente

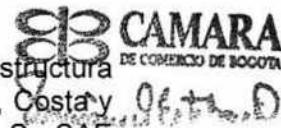
Cargo	Tipo Funcionario	Fecha de Inicio
GERENTE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO	PLANTA	27-Jul-09
GERENTE OPERATIVO DE INMUEBLES	PLANTA	14-Ago-09
GERENTE COMERCIAL	PLANTA	31-Ago-09
COORDINADOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO	PLANTA	06-Sep-09
COORDINADOR OPERATIVO DE INMUEBLES	PLANTA	31-Ago-09
COORDINADOR COMERCIAL	PLANTA	06-Sep-09
SECRETARIA GERENCIA GENERAL	PLANTA	06-Sep-09

23

Con respecto a dicho tema, la doctora Lía Heenan Sierra, solicita a la Administración empezar a documentar el proceso de estandarización de cargas de trabajo por persona, permitiendo flexibilidad y así mismo, revisar la estructura de Dirección General frente a Regionales y tener especial cuidado en no hacer pesada dicha estructura organizacional. Los demás miembros también opinaron igual.

## DECISION DE LA JUNTA DIRECTIVA

Bajo las condiciones antes anotadas, la Junta Directiva aprueba la Estructura Organizacional de la entidad, la creación de las sucursales Centro, Antioquia, Costa y Valle y autoriza al Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE la suscripción de los contratos de trabajo del personal de planta. Igualmente y en razón a que a la fecha algunas personas se encuentran prestando servicios a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE, se autoriza el reconocimiento de los servicios realizados, vía conciliación.



## 7. CONVENIO CON LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES Y CON ACCIÓN SOCIAL

El doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.- SAE, le informa a la Junta Directiva sobre las características generales del convenio suscrito con la Dirección Nacional de Estupefacientes, cuyo objeto es la prestación de servicios de administración, incluyendo el saneamiento administrativo y la comercialización de los bienes inmuebles incautados, con extinción de dominio o comiso, urbanos y rurales que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, administrados por la Dirección Nacional de Estupefacientes, los cuales se entregarán a título no traslaticio de dominio.

*Según la información suministrada, se estima recibir de la DNE y de Acción Social 16.500 inmuebles urbanos y rurales ubicados a lo largo del territorio nacional*

### ORIGEN DEL INVENTARIO

	CLASE	TIPO	SERVICIO
DNE Contrato suscrito	Incautado	Rural	<b>Administración.</b> Servicio prioritario (se desea mantener su productividad)
		Urbano	<b>Comercialización.</b> Solo en amenaza de ruina o imposibilidad de Admón
	Extinguido	Rural	<b>Administración.</b> Servicio complementario (se desea mantener su productividad)
		Urbano	<b>Comercialización.</b> Servicio prioritario. Fondos necesarios para programas del MinInterior
ACCION SOCIAL Pendiente suscripción Contrato	Fondo de reparación de víctimas	Rural	<b>Administración.</b> Servicio complementario (se desea mantener su productividad)
		Urbano	<b>Comercialización.</b> Servicio prioritario. Fondos necesarios para reparación de víctimas

En los dos tipos se incluyen los muebles cuya separación afecta el funcionamiento del inmueble (por adhesión) y los muebles destinados al uso, cultivo y beneficio permanente de los inmuebles (por destinación).



# SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

Acta No 001 – 10 de Septiembre de 2009

AJ 017

En la primera etapa del proyecto, la SAE centrará sus esfuerzos en el diseño de estrategias efectivas para la administración y comercialización de los inmuebles



## LÍNEAS DE NEGOCIO

**ADMINISTRACION**

- Apoyo en Admon. Consecución de recibos, documentos, etc.
- Admón. de arriendos
- Promoción de inmuebles para explotación económica

**COMERCIALIZACION**

- Estrategias comerciales
- Contacto con el cliente
- Promocionar los inmuebles
- Formalización de la venta y entrega de inmuebles

## FRENTE

- Recepción Documental y Física
- Aseguramiento
- Custodia y Aseo
- Diagnóstico
- Saneamiento Administrativo 1/

## COMISION

DNE 10,0%  
INM 5,0%

**Base:** Valor recaudado por explotación económica

- Gestionar Avalúos
- Definición precio base y modalidad de venta
- Promoción de inmuebles
- Recepción de ofertas
- Aprobación de ofertas
- Promesa, escrituración, registro y entrega de inmuebles
- Armar carpeta para remitir a la DNE con la documentación posterior a la venta

DNE 6,0%  
INM 3,0%

**Base:** Valor de venta

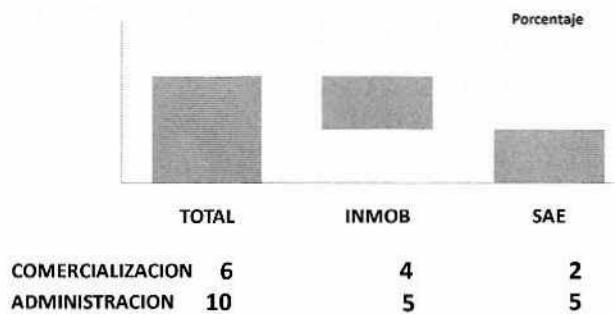
1/ El saneamiento jurídico esta bajo la responsabilidad de la DNE



... los convenios establecen la comisión variable por administración y comercialización de los inmuebles productivos y una comisión fija para los inmuebles improductivos...

## DISTRIBUCION DE LA COMISION

**Inmuebles Productivos**



**Inmuebles Improductivos**

\$50.000 + IVA por concepto de costos indirectos derivados de la administración de cada inmueble improductivo



Así mismo, se establecen los cupos que corresponden a sumas de dinero que recibirá la SAE para el pago de los gastos por administración y comercialización de los inmuebles.

### DISTRIBUCION DE LOS GASTOS



#### Inmuebles Productivos

- Si el canon del inmueble no cubre los gastos, estos se podrán deducir de los ingresos que generen bienes del mismo infractor
- Los gastos de vigilancia y aseo de los inmuebles serán autorizados por la DNE y reconocidos anticipadamente a la ejecución del servicio por la DNE a la SAE

#### Inmuebles Improductivos

- Si no hay renta ó es insuficiente para cubrir los gastos, estos se podrán descontar de cupos asignados para tal efecto
- Los cupos solo se pueden destinar para el pago de gastos por conceptos específicos
- Los servicios de vigilancia y aseo serán autorizados por la DNE



De igual manera el Dr. Pinto le comenta a la Junta Directiva que dentro de las obligaciones a cargo de la Dirección Nacional de Estupefacientes está la de destinar dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del presente contrato y por el término de ejecución del mismo, cuatro inmuebles con extinción de dominio a nivel nacional en donde lo requiera la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE, a favor de ésta para el desarrollo del objeto social de la sociedad, los cuales se entregarán a título de destinación provisional, previa aprobación del Consejo Nacional de Estupefacientes.

En el caso particular de Bogotá, en conjunto con la Dirección Nacional de Estupefacientes, se realizó la revisión del inventario de bienes extinguidos no encontrándose ningún inmueble que se aadecue a las necesidades operacionales de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE, por tal motivo se tiene como única opción para el caso de Bogotá el arrendamiento de un inmueble como sede de la Dirección General y Sucursal Bogotá.

### DECISION DE LA JUNTA DIRECTIVA

En consideración a lo anterior y teniendo en cuenta la importancia de contar con una sede que le permita operar adecuadamente, la Junta Directiva autoriza al Gerente General a suscribir el contrato de arrendamiento de la Sede de Bogotá.

En cuanto al segundo convenio a firmar con la Dirección Nacional de Estupefacientes cuyo objeto es adelantar el registro del estado físico de los bienes, y la verificación y cotejo de la identidad jurídica catastral y administrativa de los bienes inmuebles incautados o con extinción de dominio, urbanos y rurales que le sean entregados a la

Sociedad de Activos Especiales S.A.S. para su administración y/o venta, el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE manifiesta que aún no se ha llegado a un acuerdo con la Dirección Nacional de Estupefacientes sobre la constitución de la póliza de pago anticipado por una suma equivalente al cien (100%) del valor total del mismo, con vigencia igual al término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más. Al respecto la Junta Directiva autoriza su constitución por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE y solicita que en la próxima sesión se informe sobre el giro de recursos por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE.

Con respecto al convenio a suscribir con Acción Social, el doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE, le informa a la Junta Directiva que se realizaron dos reuniones con los representantes de dicha entidad y se acordó el cronograma de actividades con el objeto de suscribir dicho contrato en el menor tiempo posible.

La Junta Directiva se da por informada.

## 8. POLÍTICAS DE CONTRATACIÓN

El doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE, presenta el tema así:

*La organización y funcionamiento de la SAE, su régimen jurídico interno y externo se sujetará a las reglas del derecho privado, a las normas que la reglamenten, a sus estatutos y a sus reglamentos internos*

### LINEAMIENTOS TEMPORALES PARA LA CONTRATACION

Antecedentes

**ESTATUTOS.** Aprobación por parte de la Junta para celebrar contratos relacionados con la existencia y el funcionamiento de la entidad distintos de los derivados del desarrollo de su objeto social cuando excedan los 1000 SMLMV (Asamblea General de Accionistas del 08 de julio de 2009, Acta No. 2)

**ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 20 DE AGOSTO DE 2009.** El Gerente General podrá suscribir todos los actos y contratos sin límite de cuantía, mientras se nombran y posepcionan los miembros de Junta Directiva, informando en una próxima sesión la gestión realizada y los actos y contratos suscritos durante dicho término

Situación Actual

En el mes de agosto del presente año, se inscribieron en la Cámara de Comercio los Miembros de Junta Directiva de la Sociedad

Teniendo en cuenta que en la actualidad se está estructurando el Código de Ética y Buen Gobierno y los manuales de contratación y lavados de activos de la entidad, y hasta tanto estos no sean aprobados por la Junta Directiva, la SAE se acogerá a los principios de contratación constitucionales así como los que utiliza CISA para la contratación de bienes y servicios



## LINEAMIENTOS TEMPORALES PARA LA CONTRATACION

CUANTIAS PROCESOS DE CONTRATACION AÑO 2009			
SALARIO MINIMO MENSUAL PARA LA VIGENCIA 2009		496,900.00	
FUNCIONAMIENTO			
ORDEN DE SERVICIO	PROCESO ABREVIADO	CONCURSO DIRECTO	CONCURSO PUBLICO
HASTA 50 SMMLV	ENTRE 50 SMMLV Y 300 SMMLV	ENTRE 300 SMMLV Y 1600 SMMLV	MAYOR DE 1600 SMMLV
DESDE 1.00 HASTA 24,845,000.00	DESDE 24,845,001.00 HASTA 149,070,000.00	DESDE 149,070,001.00 HASTA 785,040,000.00	DESDE 785,040,001.00 EN ADELANTE

COMPETENCIA PARA FIRMAR					
CARGO		OBJETO SOCIAL		ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO	
Gerente General o suplente	Hasta 10,500 smmlv	5,217,450,000.00	Hasta 1,000 smmlv	496,900,000.00	
Gerente Comercial o suplente	Hasta 10,500 smmlv	5,217,450,000.00	Hasta 1,000 smmlv	496,900,000.00	
Gerente Admon y Financiero o suplente	Hasta 10,500 smmlv	5,217,450,000.00	Hasta 1,000 smmlv	496,900,000.00	
Gerente Operativo de Inmuebles o suplente	Hasta 10,500 smmlv	5,217,450,000.00	Hasta 1,000 smmlv	496,900,000.00	
Gerente Jurídico o suplente	Hasta 10,500 smmlv	5,217,450,000.00	Hasta 1,000 smmlv	496,900,000.00	
Gerentes de Sucursales o suplente	Hasta 1,800 smmlv	894,420,000.00	Hasta 500 smmlv	248,450,000.00	

Conforme a los lineamientos temporales presentados, el Doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, solicita a la Junta Directiva, se autorice la delegación de las facultades para contratar, en los Gerentes Comercial, Administrativo y Financiero, de operaciones, el Secretario General y los Gerentes de las Sucursales, con el objetivo de reducir los tiempos de contratación e imprimir celeridad a las operaciones que se realicen al interior de la Compañía.

## DECISION DE LA JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva aprueba por unanimidad los lineamientos de la Política de Contratación propuestos por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE y autoriza al Gerente General para delegar en los Gerentes Comercial, Administrativo y Financiero, de operaciones, el Secretario General y los Gerentes de las Sucursales la facultad de suscribir contratos, en la cuantía y conforme a las competencias señaladas en los lineamientos temporales presentados.

## 9. AVANCES

El doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE, informa a la Junta Directiva la gestión que viene adelantando la Administración y los actos y contratos que hasta la fecha se han venido suscribiendo; lo anterior en atención a lo acordado en sesión de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE, celebrada el 8 de junio de 2009.

# SOCIEDAD DE ACTIVOS - ESPECIALES S.A.S.

Acta No 001 – 10 de Septiembre de 2009

La SAE recibió por parte de CISA un aporte de capital de \$600 millones, de los cuales se descontaron los gastos correspondientes a la escisión realizada además de los que se exponen a continuación

AJ '021  
CAMARA  
DE COMERCIO DE BOGOTÁ  
06 de 09

## AVANCES – Contratos y Ordenes de Servicio

Concepto	Tipo de Contratación	Fecha	Valor Total	Valor Mensual	Periodicidad
Conformación Caja Menor	N.A.	21-Ago-09	500	N.A.	N.A.
Arrendamiento Servidor	Orden de Servicio	18-Ago-09	9,605	800	Mes Vencido
Dominio saesas.com.co	Contrato	20-Ago-09	160	N.A.	Pago de Contado
Licencia Aplicativo Nomina	Orden de Servicio	31-Ago-09	6,206	N.A.	Pago de Contado
Asesorías Financieras	Contrato de Prestación de Servicios	07-Sep-09	9,600	3,200	Mes Vencido
Asesorías Contables	Contrato de Prestación de Servicios	07-Sep-09	32,480	10,827	Mes Vencido
Asesorías Admon y Comerc	Contrato de Prestación de Servicios	07-Sep-09	21,000	10,500	Mes Vencido
Asesorías Sistemas	Contrato de Prestación de Servicios	31-Ago-09	50,000	10,000	Mes Vencido
Total			129,551		



Durante los últimos dos meses la SAE ha enfocado sus esfuerzos en formalizar los contratos con la DNE y Acción Social y garantizar su operatividad

## AVANCES – Contratos y Operación

- Se formalizó el contrato principal con la DNE, así como sus anexos
- Se acordó el procedimiento para la firma del contrato con Acción Social
- Se inició el diseño del modelo comercial y la construcción de los manuales de operación tanto administrativos como comerciales
- Se hizo el inventario de los ajustes al aplicativo que soportara la operación de la SAE y se contrató su ejecución
- Se realizó la selección de personal y la definición de la Sede
- Se inició el diseño del sistema contable



*Durante los últimos dos meses la SAE ha enfocado sus esfuerzos en formalizar los contratos con la DNE y Acción Social y garantizar su operatividad*



### **AVANCES – Principales Retos**

- Formalizar el convenio que facilitará el giro de los recursos por parte de la DNE
- Consolidar la estructura organizacional
- Realizar la vinculación de los inmobiliarios y de las entidades que brindarán el apoyo logístico
- Afinar la operatividad para las entregas masivas

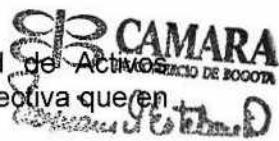


La Junta Directiva se da por informada y solicita a la Administración que se realicen las siguientes actividades:

- Elaborar un estudio de seguridad frente a actividades de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE y frente al personal tanto de planta como de Outsourcing que se contrate.
- Tener especial cuidado en el manejo de las cuentas corrientes bancarias de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE. Establecer procedimientos especiales.
- Iniciar el trámite para la contratación de la póliza de “Directores y Administradores”.
- Iniciar trámite para la contratación del Revisor Fiscal de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. -SAE.
- Trabajar en el Código de Ética y Buen Gobierno de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., y señalar el régimen de inhabilidades e incompatibilidades al interior de la SAE, frente a la Dirección Nacional de Estupefacientes y a Central de Inversiones S.A.
- Elaborar un cuadro resumen de los convenios suscritos por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE con la Dirección Nacional de Estupefacientes.

### **10. SOLICITUD APROBACIÓN**

El doctor Edgar Eduardo Pinto Hernández, Gerente de la Sociedad de Activos Especiales Sociedad de Activos Especiales S.A.S., informa a la Junta Directiva que en próxima sesión se llevarán otros temas para aprobación.



La Junta Directiva se da por enterada.

## 11. PROPOSICIONES Y VARIOS

No hay temas adicionales a tratar.

## 12. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA

La presente acta será aprobada en la próxima sesión de Junta Directiva, la cual será realizada el día jueves 24 de septiembre del año en curso.

Siendo las 12:30 pm se levantó la sesión.

  
JAVIER ARIAS TORO  
Presidente

  
GLORIA MEJIA BUCHELI  
Secretario ad hoc