

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 199 de 590

Regional	No FMI atendidos y pagados
Centro Oriente	175
Norte	27
Occidente	24
Sur occidente	52
Total	278

Para lo transcurrido del año 2020:

Regional	No FMI atendidos y pagados
Centro Oriente	20
Norte	5
Occidente	10
Sur occidente	13
Total	48

	Incautado	Ejecutado	% ejecutado	Extinto	Ejecutado	% ejecutado	Total Ejecutado Regional
Centro Oriente 1	\$ 562,120,000.00	\$ 136,679,628.00	24%	\$ 143,520,000.00	\$ 70,635,978.00	49%	\$ 207,315,606.00
San Andrés	\$ 182,000,000.00	\$ 0	0%	\$ 47,900,000.00	\$ 0	0%	\$ 0.00
Sur Occidente	\$ 932,900,000.00	\$ 342,201,667	37%	\$ 272,400,000.00	\$ 15,598,265	6%	\$ 357,799,932.00
Occidente	\$ 898,800,000.00	\$ 209,963,081.00	23%	\$ 204,300,000.00	\$ 13,329,103.00	7%	\$ 223,292,184.00
Norte	\$ 257,600,000.00	\$ 15,125,433.00	6%	\$ 59,800,000.00	\$ 0	0%	\$ 15,125,433.00
Centro Oriente 2	\$ 137,000,000.00	\$ 16,323,003.70	12%	\$ 160,000,000.00	\$ 0	0%	\$ 16,323,003.70

3.2.1.3.2. Saneamiento Jurídico de Bienes

3.2.1.3.2.1. ¿Como se recibió de la DNE?

La Liquidada DNE entregó a la SAE mediante radicado Orfeo No. 20141710466381, listado contentivo de 1.562 bienes inmuebles que no contaban con medida cautelar registrada, implicando un alto riesgo para la administración de estos activos, toda vez que, al no contar con este registro los activos pueden ser objeto de anotaciones de tradiciones adicionales o medidas cautelares de otra clase de procesos judiciales, aunado a las peticiones recibidas por parte de los terceros interesados que en algunas oportunidades se convierten en Tutelas colocando a la entidad en presencia de riesgos judiciales.

3.2.1.3.2.2. ¿Que se ha realizado durante 2014-2020?

A partir del citado universo de 1.562, se identificó que 110 folios de matrícula inmobiliaria correspondían a bienes sociales, quedando un universo de 1.452 folios de matrícula inmobiliaria en trámite de saneamiento jurídico por parte de la Vicepresidencia Jurídica.

Asimismo, es de indicar que la gestión de saneamiento jurídico se desarrolla para lograr:

1. Inscripción de la medida cautelar en el certificado de tradición y libertad, a través de la solicitud a la autoridad judicial de conocimiento.
2. La consecución de las piezas procesales completas, oficio de puesta a disposición, acta de allanamiento o acta de secuestro, asimismo la resolución de inicio (Ley 793 de 2002), fijación provisional de la pretensión (Ley 1708 de 2014) y demanda de extinción de dominio (Ley 1849 de 2017).

En relación con el proceso de saneamiento, desde el 21 de julio de 2014 hasta el 30 de junio del 2020 la Vicepresidencia Jurídica ha saneado un total de 5959 FMI de 7392 FMI que han ingresado a este proceso, en la siguiente tabla se observa el comportamiento por año:

AÑO	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SANEADOS	285	258	256	431	792	2,266	1,671
INGRESO SANEAMIENTO	1,452	405	305	287	2,048	2,228	667
PENDIENTE SANEAMIENTO	1,167	1,314	1,363	1,219	2,475	2,437	1,433

Por lo cual, la gestión de saneamiento jurídico tendiente a la consecución de piezas procesales y el registro de medidas cautelares en los certificados de tradición se realizaba con la elaboración de oficios, permitieran lograr tal situación, no obstante debido a la necesidad de aumentar los bienes saneados para potencializar los activos a comercializar, la Vicepresidencia Jurídica, generó desde el año 2018 procesos de contratación que permitan a través de un operador externo lograr la resolución de los casos vinculados a este proceso.

Es así, como, a partir del año 2018, se observa un crecimiento en promedio del 134%, lo que generó que la Vicepresidencia Jurídica continúe anualmente con los procesos de contratación para aumentar la cantidad de bienes saneados, no solo para los procesos de alistamiento jurídico, sino de los demás procesos de la SAE que requieran del saneamiento jurídico de los bienes.

Es por esto, que, en el mes de abril del año 2020, se apertura el proceso de contratación para conformar la lista de proveedores con el fin de efectuar el saneamiento jurídico de los bienes vinculados y asimismo en el mes de mayo se adscriben a la lista dos empresas.

Este proceso al 30 de junio del 2020 se encuentra suspendido para suscribir el acta de asignación en atención a la contingencia ocasionada por el COVID-19.

3.2.1.3.3. Bienes FARO- FAR

Corresponde a activos no sociales, que no identifican número de folio de matrícula, sobre los cuales se notificó la incautación o allanamiento realizado durante el período comprendido entre el año 1985 a 1996, los cuales se

logran identificar por cuanto se encontraban con l sigla FAR (proveniente de FARO), de los cuales se mencionan uno o varios de los siguientes datos:

1. Una dirección
2. Cédula catastral
3. Identificación del predio con un nombre (ejemplo: finca denominada “El Milagro”, ubicado en la vereda Gaira del Municipio de Santa Marta).

Estos bienes a su vez no cuentan con el registro de medidas cautelares que los vincule a procesos de extinción de dominio o penales, aumentando el riesgo sobre los activos administrados ya que, al no identificar el tipo de activo y no contar con su situación jurídica definida, este universo se convierte a un más crítico que el descrito en el numeral anterior.

Como lo encontró – Estado Inicial:

La Liquidada DNE entregó a la SAE mediante radicado Orfeo No. 20141710466381, un listado de 676 registros que no identifican número de matrícula inmobiliaria ni clase de activo a administrar, evidenciando además que no se contaba con antecedentes documentales que permitieran identificar actividades tendientes al saneamiento de este universo.

En qué estado está- Gestión:

3.2.1.3.3.1. Saneamiento Jurídico:

La Vicepresidencia Jurídica ante la revisión del universo correspondiente a 676 registros descritos a través de una dirección, cédula catastral, denominación del predio o simplemente con un número de inventario, dio inicio a varias actividades con el fin de procurar el saneamiento de estos, con lo cual planeó y ejecutó actividades de validación, entre las cuales se encuentran las consultas en los sistemas de información existentes en la entidad, la emisión de comunicaciones con el fin de establecer la clase de activo que se estaba analizando.

El resultado de dichas actividades no presentó los resultados esperados, por lo cual la Sociedad se vio avocada a la generación del instructivo N-DP2-033, creado para depurar los registros, es de precisar, que dicha actividad fue realizada con apoyo de la Gerencia Técnica, toda vez que, desde allí se pretende la ubicación geográfica con la cual se puede llegar a identificar el inmueble sobre el cual se adelanta el estudio.

Por tanto, con el resultado de las actividades anteriores la sociedad toma la decisión frente al activo en estudio de ingresar en el sistema de información SIGMA el inmueble identificado, inactivar o descargar del inventario los registros de aquellos sobre los cuales pasados seis meses no se ha obtenido respuesta sobre las

comunicaciones dirigidas a las autoridades correspondientes a fin de lograr la identificación del registro; permitiendo así la depuración de este inventario.

Por lo anterior, en la siguiente tabla identifica el proceso de gestión tendiente al saneamiento de los registros:

GESTIONADOS		PENDIENTES
Bienes sin matrícula inmobiliaria identificada	DNE	676 registros 284 Modificados en SIGMA 392 Por identificar en Técnica
		Sin Registros

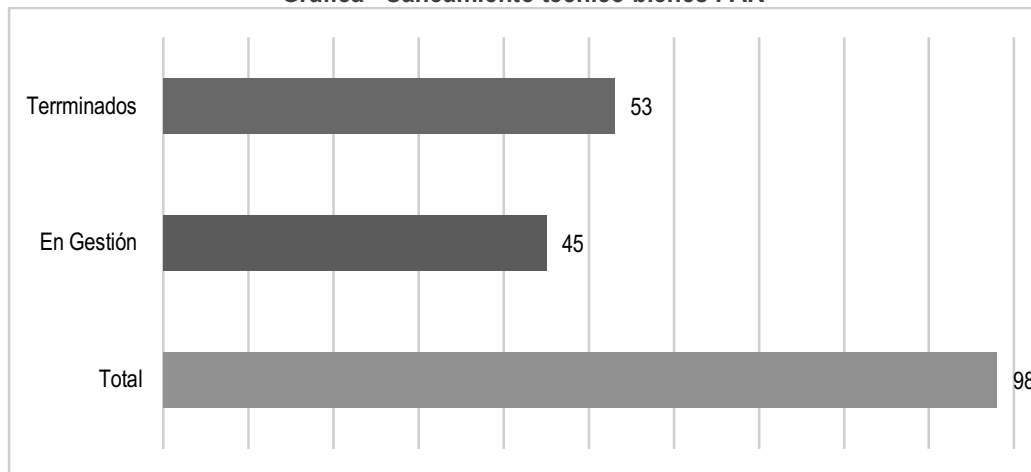
3.2.1.3.3.2. Saneamiento Catastral:

Corresponde a la aplicación de las actividades específicas que conllevan a la identificación plena de bienes inmuebles, que en la base MATRIX se encuentran identificados con número FAR, compréndase por identificación plena la obtención del folio de matrícula inmobiliaria, cedula catastral y ubicación geográfica del mismo, para el desarrollo de esta actividad se tiene en cuenta el procedimiento N-DP2-033 Instructivo Saneamiento de Registros FAR o Inmuebles no Identificables (1). Se requiere de seis (6) actividades como mínimo para poder empezar a dar gestión a la actividad en búsqueda de una respuesta final, estas actividades se numeran de la siguiente manera:

- **Solicitud de expedientes:** la lectura del expediente se lleva a cabo con el fin de poder encontrar hallazgos o evidencia que corroboren o ayuden a la identificación del bien en mención.
- **Solicitud de actas de incautación u ocupación del bien inmueble:** las lecturas de las actas de incautación ayudan con la identificación del bien, dado que en algunos casos se citan de mejor manera los linderos o colindantes de los predios en mención.
- **Elaboración de oficios solicitando información a:** Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), notarias, superintendencia de notariado y registro, alcaldías entre otros: se elaboran oficios requiriendo algún tipo de información que pueda ayudar a la ubicación del bien ya sea jurídica o físicamente.
- **Programación de visita.**
- **Elaboración de conceptos técnicos:** aplicadas las actividades del literal A al D y agotada toda posibilidad que pueda dar respuesta sea positiva o negativa, se procede a la elaboración del concepto técnico en el cual se documenta las evidencias y hallazgos encontrados.
- **Elaboración de memorandos dando respuesta a los hallazgos:** se elabora un memorando dando respuesta a las solicitudes, adjuntando el o los conceptos técnicos a los que diese lugar el mismo, de donde se aplica el instructivo para bienes FAR.

Este proceso se realizó durante el año 2017 entre el periodo del 30 de agosto al 6 de diciembre de 2017 generando los siguientes resultados:

Gráfica - Saneamiento técnico bienes FAR



Fuente: Gerencia de Proyectos Especiales
Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

En la siguiente tabla se presenta el resultado final de la gestión modificado en el sistema MATRIX, realizado por el Grupo de Aseguramiento de la Información, orientada al saneamiento inmuebles de los inmuebles FAR.

Tabla - Cambios, ajustes o actualizaciones de los registros FAR

Descripción	Total
Actualización FMI	24
Aprobación FMI	2
Conformación unidad inmobiliaria	0
Corrección datos básicos	5
Descargue del bien	21
Desvinculación de inmueble	0
Inactivación FMI	65
Ingreso FMI	0
Marcación activo no social	0
Marcación activo social	0
Modificación % extinguido del inmueble	0
Total	117

Fuente: Grupo de aseguramiento de la Información
Fecha de Corte: 30 de junio de 2018.

3.2.1.3.4. Inmuebles Extintos

3.2.1.3.4.1. Saneamiento Jurídico:

La Vicepresidencia Jurídica una vez realiza el análisis de la sentencia de extinción de dominio y el certificado de tradición del inmueble no social, identifica los activos sobre los cuales se requiere adelantar el saneamiento jurídico, atendiendo a la necesidad de aclarar las providencias judiciales recibidas, identificar la propiedad a

favor de la Nación o solicitar la cancelación de las anotaciones de aquellos terceros que no fueron reconocidos durante el proceso judicial.

A corte 31 de mayo de 2018, la Vicepresidencia Jurídica realizó el saneamiento jurídico de 161 inmuebles no sociales extintos que representan aproximadamente la suma de \$35.957 Millones de pesos, de 256 FMI identificados para esta actividad, asimismo se encuentran pendientes de saneamiento 95 FMI sobre los cuales se han oficiado a las entidades judiciales y administrativas, sin embargo sobre aquellos casos críticos (38 FMI con más de un año en trámite) se considera pertinente instaurar acciones judiciales en procura del saneamiento jurídico de los mismos, aunado al acompañamiento de los entes de control sobre este trámite.

En la siguiente tabla se presentan las cifras correspondientes año a año sobre el saneamiento jurídico que en cada vigencia se gestionaron:

Tabla -. Saneamiento jurídico de inmuebles extintos

Alistamiento	2015	2016	2017	2018	Total
Inmuebles para sanear	199	82	38	57	256

Fuente: Vicepresidencia Jurídica
Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

3.2.1.3.4.2. Saneamiento Físico Catastral:

Este procedimiento se puede realizar, como un proceso posterior al alistamiento físico catastral o se puede realizar a cualquier predio que lo amerite. Para el desarrollo de esta actividad se requiere de seis (6) actividades como mínimo:

- ✓ Búsqueda de información en bases internas de la entidad o archivos relacionados con procesos que se hayan adelantado, como oficios anteriores conceptos técnicos ya expedidos, cartas o solicitudes y demás apoyos que se puedan presentar.
- ✓ Elaboración de oficios solicitando información a: Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), notarias, superintendencia de notariado y registro, alcaldías, oficinas de planeación, entre otros: se elaboran oficios requiriendo algún tipo de información que pueda ayudar al saneamiento del bien ya sea jurídica o físicamente.
- ✓ Solicitud de actas de incautación u ocupación del bien inmueble (si es necesario o si aplica).
- ✓ Programación de visitas a campo (si es necesario o si aplica) con el fin de actualizar linderos, perímetros y áreas o si requiere de levantamientos topográficos específicos solicitados por los entes oficiales de la formación, actualización y conservación del catastro en Colombia.
- ✓ **Elaboración de conceptos técnicos:** Agotada toda posibilidad que pueda dar respuesta sea positiva o negativa, se procede a la elaboración del concepto técnico en el cual se documenta las evidencias y hallazgos encontrados.
- ✓ **Elaboración de memorandos dando respuesta a los hallazgos y/o correspondencias externas:** se elabora un memorando dando respuesta a las solicitudes, adjuntando el o los conceptos técnicos,

se notifica a las diferentes entidades que sea necesario con el fin de proceder a realizar el saneamiento físico catastral del inmueble.

El alistamiento y saneamiento físico catastral es realizado a predios que se encuentran EXTINTOS y desde el 2018, aquellos que vienen por Enajenación Temprana. dando los siguientes resultados:

Tabla - Saneamiento técnico Inmuebles Extintos

Año	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Saneados			61	1	62
En estudio	23	112	83	73	291

Fuente: Gerencia Técnica
Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

Tabla - Saneamiento Técnico Inmuebles Enajenación Temprana.

Saneados	83
En estudio	506

*Año de inicio del proyecto: 2018
Fuente: Gerencia Técnica
Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

3.2.1.3.5. Desalojo de bienes Inmuebles

¿Cómo se encontró de la DNE?

La SAE, recibió por parte de la extinta DNE 5.479 folios de matrícula inmobiliaria con solicitud de desalojo, de los cuales se encontró una vez realizada la revisión por parte de esta sociedad, lo siguiente: 4.576 FMI para realizar estudio jurídico, 377 FMI no viables y se realizó la expedición de un numero plural de actos administrativos que correspondían a 526 FMI de los cuales fueron recuperados 327 FMI.

¿Qué se ha desarrollado desde el 2014 – 2020?:

Al momento de la recepción del inventario por parte de la extinta DNE a la SAE, la facultad de policía administrativa para la recuperación de la tenencia de los bienes del FRISCO estaba en cabeza del Ministerio de Justicia y del Derecho, en virtud de lo establecido en el numeral 14 del artículo 11 del Decreto Ley 2897 de 2011, por tanto, esta Sociedad adelantó las gestiones necesarias que permitieron la delegación de la citada facultad mediante la Resolución N° 0616 de 2014 y formalizado con Convenio Interadministrativo N° 000169 del 29 de enero de 2015, prorrogado por las partes hasta el 27 de enero de 2019.

Así mismo, la SAE con el fin de lograr la efectiva recuperación de los bienes ocupados de manera irregular logró la modificación del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, así, en el parágrafo 3° del artículo 22 de la Ley 1849 de 2017 se estableció “... El administrador del Frisco tendrá la facultad de policía administrativa para la recuperación física de los bienes que se encuentren bajo su administración.”

En atención a tal modificación el Convenio Interadministrativo N° 000169 de 2015 fue liquidado de manera anticipada el 26 junio de 2018; Finalmente, con la expedición de la Ley 1849 de 2017, la cual modificó el párrafo tercero del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, se otorgó de forma directa la facultad de policía Administrativa a la Sociedad de Activos Especiales SAE - S.A.S, en consecuencia, es desde entonces, una facultad propia del administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO.

Actualmente, el Decreto 1760 de 2019, incorporó algunas disposiciones relacionadas con el ejercicio de esta facultad, indicando que el administrador ordenará el ejercicio de esta, por medio de la expedición de acto administrativo debidamente motivado, el cual deberá ser comunicado, otorgando un término de 3 días, contados desde la fecha de su comunicación, para realizar la diligencia de recuperación material del activo.

También dispuso que esta facultad de policía conlleva la posibilidad de ingresar al bien en caso de ser negado el acceso por parte de los ocupantes irregulares, siempre en compañía y con el apoyo del Ministerio Público, la Policía Nacional y las demás autoridades requeridas para la realización de estas diligencias.

Adicionalmente dispuso que, contra estos actos administrativos, no proceden recursos u oposiciones por tratarse de actos de ejecución, por lo que la diligencia solo podrá ser suspendida en virtud de una orden judicial.

En virtud del ejercicio de la facultad de Policía Administrativa otorgada a esta Sociedad, se procedió con la estructuración del Protocolo para la realización de las diligencias de Desalojo, en el cual, se estipulan las acciones a ejecutar en los casos donde se evidencien casos de ocupaciones irregulares en los activos que se encuentran bajo administración de SAE.

Asimismo, este documento se encuentra en armonía con las disposiciones legales de carácter nacional e igualmente de los instrumentos internacionales que regulan la materia, los cuales el Estado Colombiano ha incorporado a su ordenamiento jurídico en virtud de su adopción, encontramos dentro de estos el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Convención Americana sobre Derechos Humanos, Pacto Internacional de Derechos Humanos, Convención sobre los derechos del Niño, Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la violencia contra la Mujer “Belem do Para”, Convenio 169 de la OIT sobre la protección de las Comunidades Indígenas.

Estos instrumentos son de gran importancia ya que proporcionan las condiciones mínimas para tener en cuenta para realizar la materialización de la facultad de policía administrativa, en procura del respeto por los derechos fundamentales de todas aquellas personas inmersas dentro del proceso administrativo de desalojo, especialmente de aquellas pertenecientes a grupos vulnerables, que son considerados sujetos de especial protección.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

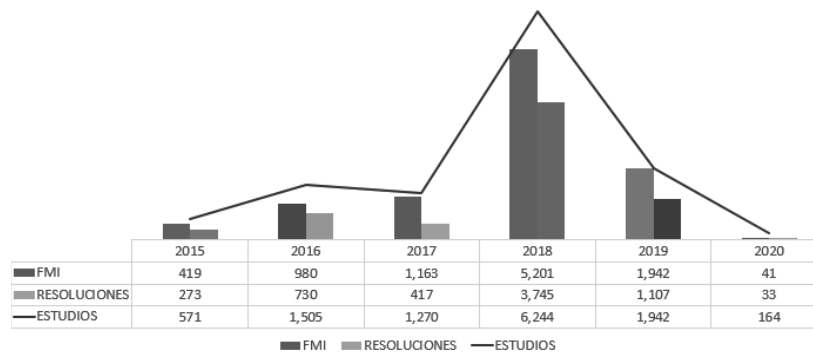
Continuación

Página 207 de 590

Así, desde el año 2015 hasta el mes de Julio de 2020 la Vicepresidencia Jurídica de la Sociedad de Activos Especiales recibió por parte de las regionales las solicitudes de desalojo correspondiente a 11.696 FMI, con registro de la visita realizada al inmueble y el estado de ocupación irregular del mismo, con el fin de determinar la procedencia de ejercer la función de Policía administrativa; de estas solicitudes se realizaron los estudios de viabilidad determinando la procedencia y expedición de 6.305 actos administrativos sobre 9.746 FMI con un avalúo catastral de \$2.511 billones.

HISTÓRICO A.A DESALOJOS 2015-2020

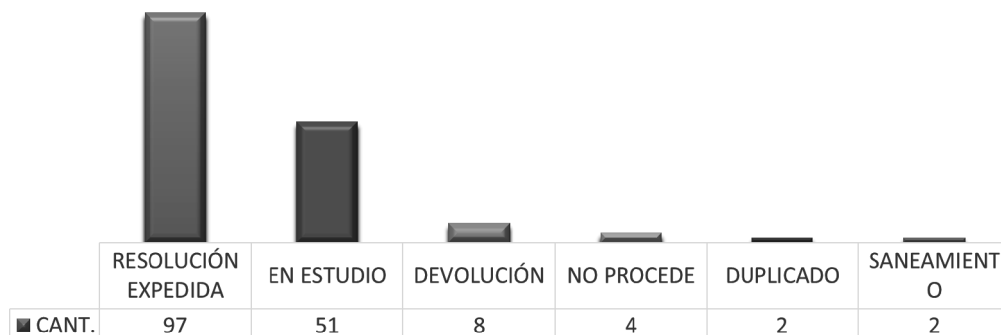
*ESTUDIOS REALIZADOS: 11.696 / *A.A 6.305 EN 9.746 FMI
AVALÚO CATASTRAL: 2,511,491,526,896



Fuente: \\fileserv\publica\3 - Gerencia Jurídica\PUBLICA\GIT ASREC\DESALOJOS\BASES DESALOJOS- BASE DESALOJOS FINAL

En qué estado está- Gestión:

Respecto al trámite de las solicitudes de desalojos, durante esta vigencia y con corte 30 de junio de 2020, la Vicepresidencia Jurídica de la Sociedad de Activos Especiales recibió por parte de la Gerencia de Inmuebles y de las regionales las solicitudes de desalojo correspondiente a 164 folios de matrícula para viabilizar jurídicamente cuyo avalúo catastral asciende a \$ 47.386 millones, de este número se han realizado 113 estudios cuyo resultado fue la expedición de 76 resoluciones que relaciona 97 folios de matrícula, en los restantes activos en algunos se determinó su improcedencia por existir un contrato de arrendamiento vigente o no registrar medida cautelar vigente o ser una solicitud duplicada en otros está pendiente que se allegue información adicional como es el acta de visita del inmueble y/o solicitud de desalojo para continuar con el estudio.



Fuente: \\fileserv\publica\3 - Gerencia Jurídica\PUBLICA\GIT ASREC\DESALOJOS\BASES DESALOJOS- BASE DESALOJOS FINAL

En lo referente al apoyo jurídico y en el marco de la administración de los activos que conforman el FRISCO las gerencias encargadas de la materialización de la orden de desalojo han encontrado como uno de los principales desafíos en relación con esta labor, la falta de acompañamiento por parte de las entidades y autoridades necesarias para su ejecución, lo cual impacta directamente el desarrollo del objeto misional de la entidad.

Para ello, mediante el Decreto 1760 de 2019, el cual compiló las disposiciones legales y reglamentarias, entre ellas la relacionada con la facultad de policía administrativa la cual es ejercida actualmente de manera directa por SAE, en dicha disposición en el artículo 7° fue adicionada una sección que regula específicamente la recuperación de bienes del FRISCO.

En ella se establece la materialización de la facultad de policía administrativa, a través de la expedición de Actos Administrativos, también se determinó la obligatoriedad del acompañamiento a la diligencia, por parte de entidades como Ministerio Público, ICBF, así como de las autoridades de carácter nacional, departamental, municipal y policial que sean requeridas por parte de esta Sociedad para garantizar la salva guarda de los derechos fundamentales de los ocupantes irregulares y el buen desarrollo de esta.

Sin embargo, pese a esto, no ha sido posible contar con el pleno acompañamiento y disposición de estas autoridades, frente a la recuperación de los bienes que conforman el FRISCO.

Para solventar estas dificultades, la Sociedad de Activos Especiales, diseñó diferentes estrategias, que tiene como objetivo agotar los mecanismos legales que brinda el ordenamiento jurídico y de esta manera realizar una eficiente y adecuada administración de los activos, las cuales serán expuestas a continuación:

3.2.1.3.5.1. Proyecto de Decreto de Creación de Comisión Intersectorial

Como propuesta para solventar las dificultades que se han presentado en la realización de las diligencias de desalojo, desde el segundo semestre del año 2019, esta Sociedad presentó ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público un proyecto de Decreto Reglamentario, cuyo objeto era la creación de una Comisión Intersectorial de Desalojos como mecanismo que permitiera contar con un órgano interinstitucional que conociera las vicisitudes que han impactado las acciones que adelanta SAE S.A.S., como administradora, a fin de liderar desde la misma, acciones y/o estrategias para fortalecer el trabajo mancomunado dentro de la competencia de cada una de las entidades que hicieran parte de ella, con el propósito de superar dichas inconvenientes, con fundamento en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 489 de 1998.

Esta cartera Ministerial no acogió dicha propuesta, en tal sentido en respuesta instó a SAE S.A.S., para explorar otros mecanismos de índole normativo que resultaran efectivos para solucionar la problemática expuesta, en razón a que consideró que, en la instancia de la Comisión de Extinción de Dominio, se encuentra una alternativa

idónea para invitar a las entidades gubernamentales con quienes de manera recurrente se han venido dando las dificultades mencionadas.

De igual manera, adujo que dentro de las consideraciones expuestas no se evidencia la necesidad de la creación de la Comisión propuesta, debido a la conveniencia y finalidad de esta instancia para solucionar la inasistencia de algunas autoridades a las diligencias de desalojo.

Por lo cual, esta sociedad en el documento remitido al Ministerio, también dio a conocer como otro factor evidenciado dentro de la problemática de la ocupación irregular de los activos, lo relacionado con la temática de las acciones de tutela, la cual hace parte de una de las principales causas de suspensión de las diligencias, a lo cual en el documento de respuesta, el Ministerio manifestó que al ser una orden judicial se convierte en un mecanismo incontrovertible, por lo que instó a SAE S.A.S., a diseñar otras estrategias de defensa jurídica, pese a que en dicho aspecto la entidad presenta un 77% de favorabilidad en los fallos dados en dicha instancia.

Teniendo en cuenta las recomendaciones realizadas, en relación con la propuesta presentada para la creación de la Comisión intersectorial de desalojos, y en virtud de la calidad de secretario técnico que SAE ostenta en la Comisión de Extinción de Dominio, en el mes de marzo de la presente anualidad se realizó la socialización de la problemática que se presenta en la realización de las diligencias de desalojo.

En dicha sesión se manifestó que respecto a las causales de suspensión de las diligencias de desalojo, se encontró que las principales causas de suspensión son en primer lugar, la ausencia de las autoridades requeridas para su desarrollo, siendo la autoridad con más dificultad las personerías municipales, cuya presencia es indispensable ya que además de la función de garante, esta autoridad verifica que el actuar de los funcionarios de SAE se ajuste a las disposiciones normativas que regulan la materia.

El segundo factor más influyente tiene que ver con los fallos de tutela que ordenan la suspensión de la diligencia como mecanismo de protección a los derechos fundamentales de los ocupantes, en donde se pudo evidenciar que las principales incidencias en la expedición de estos fallos, se relacionan con sujetos de especial protección constitucional, la aplicación de la figura jurisprudencial de la “expectativa razonable”, y las situaciones de orden público en las zonas donde se encuentran los predios objeto de la diligencia.

3.2.1.3.5.2. Reunión Procuradora Delegada de la Función Pública

Como otra de las acciones establecidas en las estrategias a desarrollar para solventar las dificultades presentadas en materia de desalojo, la cual consiste en el acercamiento con las autoridades que presentan una ausencia recurrente en el desarrollo de las diligencias, SAE remitió con este propósito comunicación de radicado

No. CS2020-009602, dirigida al Despacho del Dr. Fernando Carrillo Flórez, Procurador General de la Nación, donde se puso en conocimiento de este estamento gubernamental, las dificultades que esta Sociedad ha tenido frente a la recuperación material de los activos.

Con ocasión a dicha comunicación, se adelantó el doce (12) de mayo de la presente anualidad, reunión con la Dra. Liliana Caballero Durán, Procuradora Delegada para la Vigilancia Preventiva de la Función Pública, en la cual se expusieron las alternativas de solución diseñadas al respecto, siendo la primera de estas el establecimiento de un espacio de encuentro interinstitucional que permita la sensibilización de los funcionarios a quienes les atañe el tema, dando a conocer los procedimientos y acciones que adelanta esta Sociedad para el ejercicio de la facultad de policía administrativa.

En segunda instancia, la instrucción de los personeros de las diferentes entidades territoriales, a través de las procuradurías regionales, a fin de darles a conocer la importancia de contar con su acompañamiento realización de las diligencias de desalojo, dando a conocer a ellos el impacto que las acciones de SAE S.A.S., generan en beneficio de los diferentes planes, programas, y políticas que son destinatarias de los recursos que se generan a través de la administración de los bienes del FRISCO.

Finalmente, se propuso estudiar la viabilidad de un convenio interadministrativo que permitiera aunar esfuerzos a fin de superar de manera mancomunada las dificultades que se tienen en materia de desalojo.

En respuesta la funcionaria delegada, manifestó que teniendo en cuenta la emergencia sanitaria que actualmente aqueja a la población de nuestro país, con ocasión a la existencia de la pandemia por el Covid 19, la entidad estaba avocada al seguimiento y control de las medidas adoptadas por las autoridades, con la finalidad de mitigar el impacto de la emergencia sanitaria, por lo que se estudiaría posteriormente la solicitud realizada a fin de emitir un pronunciamiento de fondo frente al tema.

3.2.1.3.5.3. Modificación al Protocolo y Procedimiento de Desalojos

Como resultado de la gestión adelantada en el marco de la realización de los talleres desarrollados con las Gerencias Regionales de la entidad, escenario donde fueron recopiladas las diferentes dificultades e inquietudes relacionadas con la ejecución de las diligencias de desalojo por parte de estas Regionales, y en virtud de los cambios que se han realizado frente a los procedimientos, conceptos, lineamientos y actualización de normas en materia de desalojos, la Vicepresidencia Jurídica realizó la actualización del Protocolo T-DP2-003 y Procedimiento de Desalojos de Bienes P-DP2-050, los cuales apoyan y orientan la gestión de los funcionarios de la sociedad desarrollan la función de recuperación de activos en cuanto a las actividades que se deben desarrollar antes, durante y después a la diligencia de desalojos, esta actualización se evidencia en temas tales como;

- a) La modificación que realizó el Decreto 1760 de 2019
- b) Los conceptos sobre bienes en estado de abandono y terminación anticipada de contratos
- c) El procedimiento de saneamiento de contratos
- d) La priorización de los bienes que se debe realizar de cara a la solicitud de viabilidad jurídica
- e) las posibles causales de suspensión de la diligencia de desalojo.

Esta actualización fue presentada en sesión del Comité Jurídico, donde se obtuvo la viabilidad para continuar con el proceso de actualización.

Adicionalmente, en relación con los bienes en estado de abandono, producto de la labor realizada por parte del GIT de Desalojos, se tuvo como resultado la asignación de un espacio en la página web de SAE, el cual tiene como propósito publicar las comunicaciones dirigidas a los ocupantes irregulares que hayan dejado abandonados sus enseres en el desarrollo de la diligencia de desalojo, o en las bodegas de la entidad, a fin de gestionar la disposición de estos en virtud del requerimiento realizado mediante esta comunicación, la cual otorga un término perentorio de 10 días, que deberá ser atendido por el propietario de los enseres, a fin de que se presente a retirarlos, y en caso de no hacerlo se entenderá configurada la renuncia a su derecho de dominio, por lo cual en virtud de lo establecido en el artículo 699 del Código Civil esta Sociedad podrá gestionar su destinación, la cual será realizada mediante acto administrativo debidamente motivado.

3.2.1.3.5.4. Socialización Aspectos Relevantes En Materia De Desalojos Gerencias Regionales y Áreas Misionales de SAE

En el primer semestre del año 2020, se desarrollaron talleres de socialización con la Gerencias Regionales y áreas misionales de la entidad, esto con el fin de dar a conocer las modificaciones surtidas en el Procedimiento y Protocolo de Desalojos, las jornadas de socialización fueron adelantadas por parte de la Vicepresidencia Jurídica de la siguiente manera:

AREA	FECHA DE TALLER
VICEPRESIDENCIA DE SOCIEDADES Y GERENCIA COMERCIAL	28/04/2020
VICEPRESIDENCIA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES	21/04/2020
REGIONAL SUR OCCIDENTE	14/04/2020
REGIONAL CENTRO ORIENTE	27/03/2020
REGIONAL OCCIDENTE	12/03/2020
REGIONAL NORTE	04/03/2020

3.2.1.3.5.5. Acompañamiento a las diligencias de desalojo:

Con el propósito de fortalecer el procedimiento administrativo de desalojo, el cual es realizado por parte de las Gerencias Regionales de la entidad, la Vicepresidencia Jurídica lideró una estrategia que tuvo como propósito realizar el acompañamiento jurídico a las Gerencias en el desarrollo de diligencias de desalojos, para lo cual se dispuso un total de 2 diligencias a acompañar por semestre.

En el primer semestre de la vigencia 2020, se realizó el desplazamiento a la Ciudad de Cartagena, para realizar el acompañamiento a la diligencia de desalojo programada la cual tuvo como objeto la recuperación material de cinco hoteles pertenecientes a la cadena hotelera Ofi Hotel.

En el desarrollo de esta, en virtud del pronunciamiento realizado por el señor personero de la ciudad el procedimiento fue suspendido, hasta tanto no se surta lo correspondiente a la acción de tutela incoada por el afectado y su representante.

En lo subsiguiente de la vigencia, el desarrollo de esta estrategia tuvo que ser suspendido en cumplimiento a las medidas adoptadas por el gobierno nacional en el marco de la pandemia acaecida por la virtud COVID 19.

Actualmente, nos encontramos trabajando en varios aspectos que son relevantes para mejorar la eficacia de este procedimiento administrativo, lo cual impactará de manera directa en la recuperación de los activos que a la fecha se encuentran siendo objeto de ocupación irregular generando afectaciones al Estado y al buen desarrollo del objeto misional de SAE.

Dentro de esta agenda, el compromiso principal se relaciona con las acciones a desarrollar para solventar la dificultad de la falta de acompañamiento por parte de las autoridades a la diligencia de desalojos, para lo cual se ha realizado un acercamiento con las Gerencias Regionales de la entidad con el propósito de focalizar los puntos estratégicos donde se presentan la mayor cantidad de falencias por parte de las autoridades requeridas, a fin de adelantar acciones con estas instancias poniendo en su conocimiento el impacto que esta problemática genera en el cumplimiento del objeto misional de SAE y en las políticas de gobierno que con los recursos generados se adelantan.

De otro lado, respecto a los compromisos adquiridos en la reunión desarrollada en el primer semestre con la Procuraduría General, se tiene como propósito a fin de avanzar en esta línea de acción la proyección de un proyecto de circular conjunta, la cual deberá ser suscrita por esta instancia gubernamental y SAE a fin de poner en conocimiento de los agentes que representan al Ministerio Público en todas las entidades territoriales del país la importancia de su coadyuvancia dentro del desarrollo del procedimiento de desalojo por el impacto que

este tiene para el presupuesto nacional y las políticas de gobierno que se buscan financiar con los recursos del FRISCO.

Una vez finalizada la proyección del documento, se realizará un acercamiento posterior a fin de revisar y aprobar el contenido de este, para de esta manera dar paso a su suscripción y socialización con los funcionarios correspondientes.

3.2.1.3.5.6. Lo pendiente por Cumplir

- Se encuentra pendiente la proyección de un proyecto de circular conjunta entre la Procuraduría General y SAE a fin de poner en conocimiento de los agentes que representan al Ministerio Público en todas las entidades territoriales del país la importancia de su asistencia a las diligencias de desalojos que programa las Gerencias Regionales de la entidad.
- Otro aspecto pendiente se relaciona con el alcance al concepto emitido previamente por parte de la Vicepresidencia Jurídica de la entidad, en lo atinente a los bienes muebles abandonados, ya que se hace necesario establecer el procedimiento respecto a aquellos bienes muebles sujetos a registro, los cuales requieren de una reglamentación específica.
- Trabajar en el desarrollo de un acápite del protocolo de desalojos para desarrollar las diligencias de desalojos en establecimientos de comercio, con el fin de llegar tener lineamientos claros frente a las actuaciones que se deben desarrollar en esta clasificación de activos.

3.2.1.3.5.6.1. Recomendaciones

Se considera importante que las Regionales suscriban el Acta de Desalojos con toda la información necesaria a fin de identificar plenamente los ocupantes irregulares y poder iniciar las acciones judiciales que se pudieren llegar a realizar por parte de esta sociedad, a su vez surtir el proceso de los enseres abandonados por parte de los ocupantes irregulares.

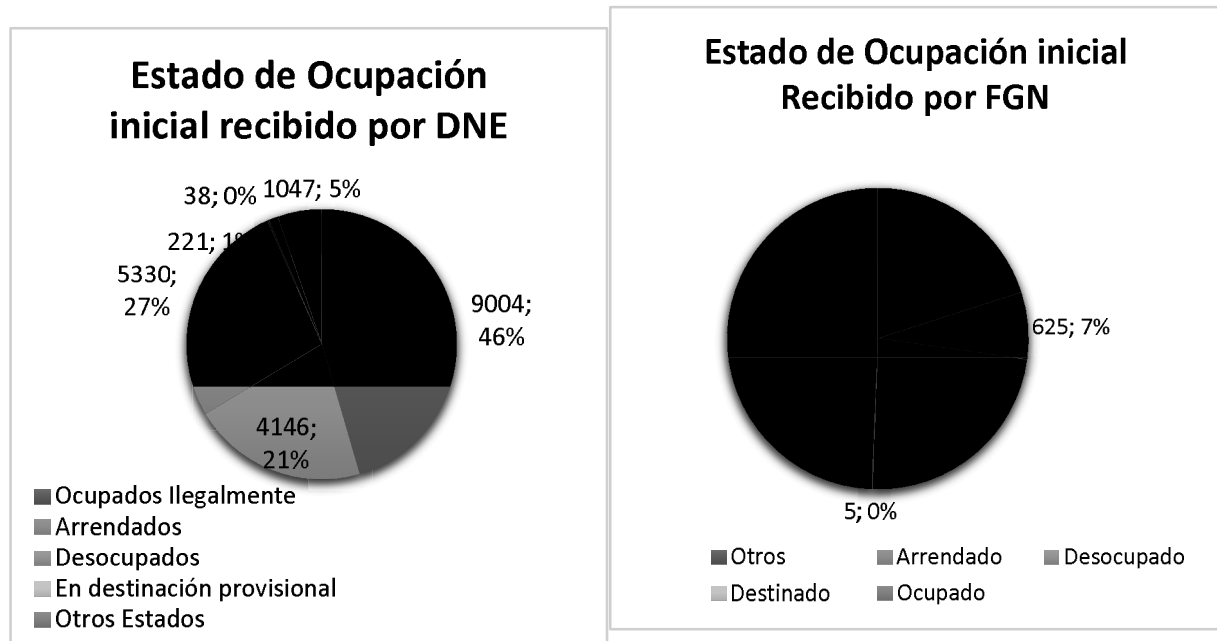
Así mismo, vemos importante que se cumpla con los reportes mensuales que enmarca el Protocolo, pues esto permite tener la información que se requiera frente a los diferentes requerimientos de las autoridades, por lo anterior se sugiere trabajar en un memorando o circular interna, con el fin de dar cumplimiento en lo mencionado en el Protocolo de Desalojos por parte de las Regionales.

Para realizar los desalojos o ejercer la facultad de policía administrativa otorgada en el parágrafo 3 del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 22 de la Ley 1849 de 2017, con el fin de obtener la recuperación material de los bienes ocupados ilegalmente, se cuenta con un protocolo de desalojo de bienes inmuebles T-DP2-003, con el fin de orientar al personal de esta Sociedad encargados de realizar los desalojos a los Bienes Inmuebles en cuanto a la información que debe conocer y acciones a realizar previamente, durante y posterior al desarrollo de la diligencia y con el procedimiento Desalojo de Bienes Inmuebles P-DP2-050.

En relación con las medidas correctivas y preventivas para recuperar la tenencia de bienes ocupados ilegalmente que se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio, esta Sociedad se permite señalar lo siguiente:

3.2.1.4. Cifras de Ocupación de los Bienes:

El inventario que la SAE recibió desde sus inicios al liquidarse la Dirección Nacional de Estupefacientes – DNE en el año 2014, contaba con un total de 19.819 activos, de los cuales 8.953 se encontraban ocupados ilegalmente, siendo esta suma equivalente al 46% del total del inventario recibido, igualmente por parte de la Fiscalía General de la Nación, se ha recibido un inventario de 7.700 activos, de los cuales 3.250 se encontraban con ocupación irregular, lo cual equivale al 42% del inventario recibido.



Por tanto, la ocupación irregular de los bienes constituye una problemática en la administración de los activos, lo cual afecta su labor dado que, limita el desarrollo de los mecanismos que debe aplicar SAE, con los cuales se busca que los bienes se mantengan productivos, generando empleo y cumpliendo con los objetivos del Fondo relacionados con el fortalecimiento de los sectores de justicia e inversión social, de las políticas gubernamentales en materia de drogas, desarrollo rural al igual que la atención y reparación a las víctimas de actividades ilícitas, conforme lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014.

El marco normativo que regula la labor de administración de los activos que se encuentran vinculados a procesos de extinción de dominio ha otorgado al administrador del FRISCO la facultad de policía administrativa, la cual permite la recuperación de la tenencia material de los bienes que están en cabeza de terceras personas ajenas al administrador y que no cuentan con un título legítimo para ejercer la ocupación de estos.

De esta forma, a continuación, se detallan los siguientes puntos:

3.2.1.4.1. Antecedentes de la Facultad de Policía Administrativa

Al momento de la recepción del inventario por parte de la SAE, la facultad de policía administrativa para la recuperación de la tenencia de los bienes del FRISCO estaba en cabeza del Ministerio de Justicia y del Derecho, en virtud de lo establecido en el numeral 14 del artículo 11 del Decreto Ley 2897 de 2011, por tanto, esta Sociedad adelantó las gestiones necesarias que permitieron la delegación de la citada facultad mediante la Resolución N° 0616 de 2014 y formalizado con Convenio Interadministrativo N° 000169 del 29 de enero de 2015, prorrogado por las partes hasta el 27 de enero de 2019.

Así mismo, la SAE con el fin de lograr la efectiva recuperación de los bienes ocupados de manera irregular logró la modificación del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, así, en el párrafo 3° del artículo 22 de la Ley 1849 de 2017 se estableció "... El administrador del Frisco tendrá la facultad de policía administrativa para la recuperación física de los bienes que se encuentren bajo su administración."

En atención a tal modificación el Convenio Interadministrativo N° 000169 de 2015 fue liquidado de manera anticipada el 26 junio de 2018; Finalmente, con la expedición de la Ley 1849 de 2017, la cual modificó el párrafo tercero del artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, se otorgó de forma directa la facultad de policía Administrativa a la Sociedad de Activos Especiales SAE - S.A.S, en consecuencia, es desde entonces, una facultad propia del administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO.

3.2.1.4.2. Protocolo de Desalojo

En virtud del ejercicio de la facultad de Policía Administrativa otorgada a esta Sociedad, se consideró necesaria la estructuración de un Protocolo para la realización de las diligencias de Desalojo, que servirá como guía al personal encargado de la realización de las diligencias, el cual tiene como fundamento las disposiciones establecidas en los artículos 22, 66 y 177 de la Ley 1801 de 2016, la cual se relaciona con el uso de la fuerza en las diligencias, las sentencias de la Corte Constitucional como órgano de control que ha expedido múltiples sentencias en relación con la ejecución de los desalojos, y de igual manera, las contenidas en instrumentos internacionales, que si bien no regulan directamente este procedimiento, detallan aspectos a tener en cuenta en su ejecución, y que se encuentran vinculados al marco jurídico que regula la materia, en virtud de su adopción por el Estado Colombiano, como lo es el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Convención Interamericana de Derechos Humanos, Convención sobre los Derechos del Niño, Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la mujer "Belem do Para", y el Convenio 169 de la OIT sobre la protección de comunidades indígenas en procura del bienestar de aquellas personas pertenecientes a grupos de mayor vulnerabilidad.

Este documento, establece que la entidad deberá realizar la caracterización de las personas que se encuentran ocupando el inmueble y verificar el estado de deterioro que presenta el activo, para determinar las necesidades que puedan surgir en la realización de la diligencia de desalojo, desplegar un acercamiento con los ocupantes irregulares que se encuentran en el predio a fin de invitarlos a legalizar su ocupación, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento y concertar los aspectos logísticos y administrativos para el desarrollo de la diligencia, como es la coordinación para el acompañamiento en la diligencia de entidades garantes como Personerías locales y municipales, Defensoría del Pueblo, Instituto Colombiano de Bienestar Familia, Secretarías de Gobierno, entre otras.

Asimismo, conforme la caracterización realizada, estas son informadas con la debida antelación para contar con su presencia en la diligencia, se realizan mesas de trabajo en los casos donde se requiere de una mayor intervención y coordinación institucional, con la finalidad de garantizar la salvaguarda de los derechos fundamentales de los ocupantes del predio y constatar que el actuar de los funcionarios de la entidad se encuentre acorde a la normatividad que regula la materia.

Una vez programados estos aspectos, la entidad comunica al ocupante irregular la orden de realizar el desalojo, la cual se adopta mediante un Acto Administrativo, el cual se adjunta a la comunicación enviada, adicionalmente, el comunicado se acompaña de la invitación a normalizar la ocupación que se viene ejerciendo sobre el bien, a fin de suscribir un contrato de arrendamiento que le permita al ocupante irregular seguir ocupando el bien de manera legal.

Si el ocupante se rehúsa a legalizar la ocupación, de acuerdo con la comunicación remitida inicialmente, dentro de los tres (3) días antes de la diligencia de desalojo, se emite una segunda comunicación al ocupante irregular con el fin de obtener ratificación de la respuesta dada en relación con la invitación a normalizar la ocupación o entregar el bien, indicando la fecha y hora que se llevaría a cabo la diligencia de desalojo.

Esta sociedad ha implementado como complemento a las gestiones de recuperación de bienes el inicio de acciones judiciales de carácter penal, denunciando a los ocupantes irregulares o terceros que han usufructuado de manera ilegítima los bienes que conforman el FRISCO, por la presunta comisión del delito de invasión de tierras y en algunos casos por daño en bien ajeno, consagrados en los artículos 263 y 265 del Código Penal.

3.2.1.4.3. Acciones para Mitigar la Falta de Acompañamiento en las Diligencias de Desalojos

La Sociedad de Activos Especiales SAE – S.A.S., en cumplimiento de su objeto misional, ha encontrado como uno de los principales desafíos en relación con la realización del procedimiento administrativo de desalojo, la falta de acompañamiento por parte de las entidades y autoridades necesarias para su ejecución, lo cual impacta directamente en las labores de la entidad debido a que el desalojo es el mecanismo idóneo para solventar la ocupación irregular que se presenta en los activos que hacen parte del FRISCO, por lo cual esta sociedad ha planteado diferentes soluciones, mediante múltiples líneas de acción, con el propósito de agotar los mecanismos legales que brinda el ordenamiento jurídico y de esta manera realizar una eficiente y adecuada administración de los activos, las cuales serán expuestas a continuación:

3.2.1.4.3.1. Expedición Decreto 1760 de 2019.

Como resultado de la modificación de la Ley 1708 de 2014, SAE coadyuvo en diferentes desarrollos normativos que dieron como resultado la expedición del Decreto 1068 de 2015, el cual compila las disposiciones legales y reglamentarias, entre ellas la relacionada con la facultad de policía administrativa la cual es ejercida actualmente de manera directa por SAE, posteriormente se expidió el decreto 1760 de 2019, el cual en el artículo 7° adicionó una sección que regula la recuperación de bienes del FRISCO.

En ella se desarrollan los aspectos relacionados con la materialización de la facultad de policía administrativa, que es ejercida de manera directa por SAE, a través de la expedición de Actos Administrativos, también se determinó la obligatoriedad del acompañamiento a la diligencia, por parte de entidades como Ministerio Público, ICBF, así como de las autoridades de carácter nacional, departamental, municipal y policial que sean requeridas por parte de esta Sociedad para garantizar la salvaguarda de los derechos fundamentales de los ocupantes irregulares y el buen desarrollo de esta.

Sin embargo, pese a esto, no ha sido posible contar con el pleno acompañamiento y disposición de estas autoridades, frente a la recuperación de los bienes que conforman el FRISCO.

3.2.1.4.3.2. Proyecto de Decreto de Creación de Comisión Intersectorial

Como propuesta para solventar las dificultades que se han presentado en la realización de las diligencias de desalojo, desde el segundo semestre del año 2019, esta Sociedad presentó ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público un proyecto de Decreto Reglamentario, cuyo objeto era la creación de una Comisión Intersectorial de Desalojos como mecanismo que permitiera contar con un órgano interinstitucional que conociera las vicisitudes que han impactado las acciones que adelanta SAE S.A.S., como administradora, a fin de liderar desde la misma, acciones y/o estrategias para fortalecer el trabajo mancomunado dentro de la competencia de cada una de las entidades que hicieran parte de ella, con el propósito de superar dichas inconvenientes, con fundamento en lo establecido en el artículo 45 de la Ley 489 de 1998.

Esta cartera Ministerial en respuesta a dicha propuesta instó a SAE S.A.S., para explorar otros mecanismos de índole normativo que resultaran efectivos para solucionar la problemática expuesta, en razón a que consideró que, en la instancia de la Comisión de Extinción de Dominio, se encuentra una alternativa idónea para invitar a las entidades gubernamentales con quienes de manera recurrente se han venido dando las dificultades mencionadas.

De igual manera adujo que dentro de las consideraciones expuestas no se evidencia la necesidad de la creación de la Comisión propuesta, debido a la conveniencia y finalidad de esta instancia para solucionar la inasistencia de algunas autoridades a las diligencias de desalojo.

Esta sociedad en el documento remitido al Ministerio, también dio a conocer como otro factor evidenciado dentro de la problemática de la ocupación irregular de los activos, lo relacionado con la temática de las acciones de tutela, la cual hace parte de una de las principales causas de suspensión de las diligencias, a lo cual en el documento de respuesta, el Ministerio manifestó que al ser una orden judicial se convierte en un mecanismo incontrovertible, por lo que instó a SAE S.A.S., a diseñar otras estrategias de defensa jurídica, pese a que en dicho aspecto la entidad presenta un 77% de favorabilidad en los fallos dados en dicha instancia.

3.2.1.4.3.3. Reunión Comisión de Extinción de Dominio – Socialización problemática en las diligencias de desalojos

En busca de dar a conocer la problemática que se presenta en materia de recuperación de bienes del FRISCO, la SAE en su calidad de secretario técnico de la Comisión de Extinción de Dominio, llevó en el mes de marzo de la presente anualidad un informe relacionado con este tema.

En él se presentó el inventario de bienes entregados por parte de la DNE y de la Fiscalía General de la Nación desde el año 2014, donde como datos relevantes se manifestó lo siguiente:

Del inventario de activos entregados por parte de las dos entidades mencionadas, 12.203 activos se encontraban ocupados de manera irregular, posteriormente, con motivo de las gestiones adelantadas por SAE traducidas en la realización de diligencias de desalojo, invitación a normalizar la ocupación irregular en los casos donde fuese viable, y el saneamiento de los contratos de arrendamiento suscritos con antelación por parte de la DNE, durante su existencia, con el propósito de mitigar la ocupación irregular, al cierre de la vigencia 2019 en materia de desalojos, se indicó que se han desalojado 1.275 inmuebles de manera efectiva, valuados en \$59.514.508.501; se recuperaron 89 inmuebles de manera voluntaria, valuados en \$9.110.907.460; se

legalizó la ocupación de 443 inmuebles, mediante la suscripción de contratos de arrendamiento, avaluados en \$58.267.391, y se suspendieron por orden de autoridad judicial las diligencias de 249 inmuebles, avaluados en \$43.619.459.070.

Se puso en conocimiento las principales causas de suspensión de las diligencias de desalojo realizadas, las cuales obedecen en primer lugar, a la ausencia de las autoridades requeridas para su desarrollo, siendo la autoridad con más dificultad las personerías municipales, las cuales aducen que su asistencia es discrecional según la observancia de una eventual vulneración de derechos en perjuicio de los ocupantes a desalojar, sin embargo su presencia es indispensable ya que además de la función de garante, estos funcionarios controlan que el actuar de la SAE en la diligencia se ajuste a las disposiciones normativas que regulan la materia, razón por la cual se hace indispensable el acompañamiento en las diligencias ya que con ello se aumentaría la efectividad de las mismas en relación con esta causal.

El segundo factor más influyente en las suspensiones de las diligencias, tiene que ver con los fallos de tutela que ordenan la suspensión de la diligencia como mecanismo de protección a los derechos fundamentales de los ocupantes, quienes acuden a esta instancia a fin de solicitar la suspensión de la misma, aduciendo principalmente la posible vulneración de sus derechos, escenario en el que SAE, identificó que las principales incidencias en la expedición de estos fallos, se relacionan con sujetos de especial protección constitucional, la aplicación de la figura jurisprudencial de la “expectativa razonable”, que es el precedente jurisprudencial que aplica la Corte Suprema de Justicia fundamentado en el supuesto fáctico de que existe una expectativa razonable de que se mantenga la decisión favorable a los intereses del titular de la acción y por último las situaciones de orden público en las zonas donde se encuentran los predios objeto de la diligencia.

3.2.1.4.3.4. Reunión Procuradora Delegada de la Función Pública

En procura de acudir a las instancias gubernamentales, con el propósito de aunar esfuerzos para solventar los inconvenientes que esta Sociedad ha encontrado en el marco de la realización de las diligencias de desalojo, se envió la comunicación de radicado No. CS2020-009602, dirigida al Despacho del Dr. Fernando Carrillo Flórez, Procurador General de la Nación, donde se puso en conocimiento de este estamento gubernamental, sobre las dificultades que esta Sociedad ha tenido frente a las acciones tendientes a la recuperación material de los activos.

Con ocasión al oficio en mención, se adelantó el doce (12) de mayo de la presente anualidad, reunión con la Dra. Liliana Caballero Durán, Procuradora Delegada para la Vigilancia Preventiva de la Función Pública, en la cual se expuso de manera detallada los tropiezos que ha sorteado la entidad y el impacto que estas generan en el cumplimiento de su misionalidad, realizando las siguientes precisiones:

En primer lugar, se dio a conocer el inventario que la Sociedad recibió desde sus inicios al liquidarse la Dirección Nacional de Estupeficientes – DNE en el año 2014, e igualmente se informó sobre el inventario recibido por parte de la Fiscalía General de la Nación.

Posteriormente, se indicó que frente a la ocupación irregular evidenciada dentro del inventario recibido, las gestiones de la entidad como administradora se reflejan al cierre de la vigencia 2019, en un total de 4980 activos arrendados, equivalentes al 22% de los activos administrados, 120 activos destinados en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014, 9.704 activos ocupados, equivalentes al 43% de los activos administrados, 5.517 activos desocupados, equivalentes al 24% del total de activos administrados, y finalmente 2.470 activos en estudio a fin de establecer el mecanismo de administración a implementar teniendo en cuenta su situación jurídica.

Respecto a las diligencias de desalojo, se detalló la gestión obtenida con la ejecución de este procedimiento por parte de SAE, con el propósito de contrarrestar la ocupación irregular y recuperar los activos para hacerlos productivos en cumplimiento a lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1708 de 2014, lo cual dejó un total de 1.275 inmuebles desalojados de manera efectiva, avaluados en \$ 59.514.508.501; 89 recuperados de manera voluntaria, avaluados en \$ 9.110.907.460; 443 activos cuyo procedimiento de desalojo finalizó con la legalización de la ocupación irregular pre existente, mediante la suscripción de contratos de arrendamiento, avaluados en \$ 58.267.391.063; y finalmente 249 activos cuya diligencia de desalojo tuvo que ser suspendida en virtud de una orden judicial, avaluados en \$ 43.619.459.070, lo que se traduce en 2056 diligencias desarrolladas por la Sociedad en el ejercicio de la facultad de policía administrativa conferida por la Ley 1849 de 2017.

En relación con las cifras anteriormente señaladas, se hizo mención a los inconvenientes que ha tenido la entidad en la realización de las diligencias de desalojo, las cuales se enmarcan principalmente en el no acompañamiento de las autoridades requeridas en las diligencias, las suspensiones indefinidas que han sido decretadas por algunas de las autoridades que fungen como garantes, y los fallos en contra de la entidad con fundamento en el concepto de “expectativa razonable” en relación con las acciones constitucionales instauradas.

En relación con las suspensiones indefinidas, se indicó que en múltiples ocasiones las personerías han relacionado de manera imprecisa la actuación judicial propia del proceso de extinción de dominio que se cursa, con la actuación administrativa que se encuentra a cargo de SAE S.A.S., supeditándola a eventos o circunstancias propias del proceso judicial, situación que genera un impedimento para la operación de la entidad, debido a que implica un detrimento patrimonial por situaciones de abandono de los inmuebles, fallas en su estructura, y usufructo de estos por parte de terceros sin justo título para ello, sin percibir de todo esto erogación alguna en favor del estado, por el contrario, ocasionando gastos que deben ser atendidos por la entidad como administradora para hacer posible su restauración con el propósito de hacerlos productivos.

Por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., con la finalidad de abordar estas problemáticas, propuso en primer lugar, el establecimiento de un espacio de encuentro interinstitucional que permita la sensibilización de los funcionarios a quienes les atañe el tema, dando a conocer los procedimientos y acciones que adelanta esta Sociedad para el ejercicio de la facultad de policía administrativa, en segunda instancia, la instrucción de los personeros de las diferentes entidades territoriales, a través de las procuradurías regionales, a fin de darles a conocer la importancia de contar con su acompañamiento en el marco de la realización de las diligencias de desalojo, dando a conocer a ellos el impacto que las acciones de SAE S.A.S., generan en beneficio de los diferentes planes, programas, y políticas que son destinatarias de los recursos que se generan a través de la administración de los bienes del FRISCO.

Finalmente, se propuso estudiar la viabilidad de un convenio interadministrativo que permitiera aunar esfuerzos a fin de superar de manera mancomunada las dificultades que se tienen en el marco de la realización de las diligencias de desalojo, frente a estas alternativas la funcionaria delegada, manifestó que teniendo en cuenta la emergencia sanitaria que actualmente aqueja a la población de nuestro país, con ocasión a la existencia de la pandemia por el Covid 19, la entidad estaba avocada al seguimiento y control de las medidas adoptadas por las autoridades, con la finalidad de mitigar el impacto de la emergencia sanitaria, por lo que se estudiaría posteriormente la solicitud realizada a fin de emitir un pronunciamiento de fondo frente al tema.

a) Acciones de Saneamiento de contrato anterior

Actualmente con el desarrollo de la normatividad, contamos con la terminación anticipada de contratos de arrendamiento suscritos por el FRISCO, establecida en el parágrafo 6 del Artículo 72 de la Ley 1955 de 2019,

donde se establecen las causales para esta disposición, i) Condiciones no acordes al mercado, de acuerdo con los estudios técnicos que para el caso determine el administrador en su metodología; ii) La destinación definitiva de los inmuebles de conformidad con lo previsto en esta Ley; iii) Los contratos celebrados que no se acojan a las condiciones establecidas en la metodología de administración del FRISCO.

Para lo cual se estableció el procedimiento de saneamiento de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles P-DP2-189, el cual entre sus fundamentos tiene las actividades que buscan evaluar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento de los activos del FRISCO, teniendo en cuenta el análisis de la matriz de decisión, definida en el F-DP2-324 Formato de Estimación Costo-Beneficio, Disposiciones que fueron definidas en el primer trimestre de la presente anualidad, esperando ser desarrollada a partir de su segundo semestre, sobre contratos que se puedan identificar en el marco de diligencias de materialización de la medida de secuestro, o de las visitas que efectúen los depositarios provisionales en el control y administración de los activos.

De acuerdo con los análisis estadísticos se espera con esta disposición lograr la normalización de la ocupación con contrato de arrendamiento, del 15% del portafolio del inventario ocupado irregularmente el cual representa alrededor de 1.500 contratos de arrendamiento.

3.2.1.4.3.5. Venta de activos en condición de ocupación irregular

Por último, esta connotación y las dificultades que se han presentado en la administración de los activos, argumentaron los cambios normativos del Código de Extinción de Dominio del año 2017, donde se estableció el mecanismo de enajenación temprana, con esta disposición legal SAE ha logrado poner en venta más de 4.000 inmuebles, los cuales sin importar su estado de ocupación son gestionados para su venta, Muestra de eso es que del portafolio vendido con CISA el 26% se ha vendido con una ocupación irregular. Ahora bien, dentro del proyecto de venta masiva se cuenta con un portafolio de 1.800 con ocupación irregular con lo que se lograría disminuir el portafolio de difícil administración por su condición de ocupación irregular.

Tabla - Ventas de activos con Ocupación irregular

Estado de venta	ARRENDADO	DESOCUPADO	DESTINACION PROVISIONAL	OCUPACION ILEGAL	Total, general
ESCRITURADO	6	28		15	49
PROMETIDO	26	58		36	120
REGISTRADO	159	223	1	123	506
Total, general	191	309	1	174	675
Porcentaje de participación	28%	46%	0%	26%	100%

Fuente: Gerencia de Inmuebles
Fecha de Corte: 31 de marzo de 2020

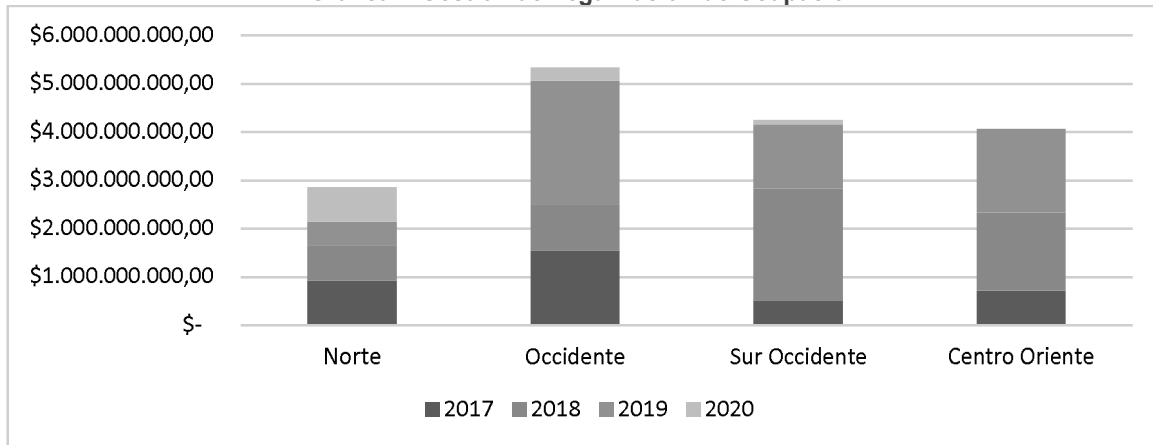
Ahora bien, frente a las gestiones adelantadas de desalojos se identifica que se han logrado recuperar más de 400 FMI por un valor de (\$17,000,000,000) durante el periodo 2015-2020.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 221 de 590

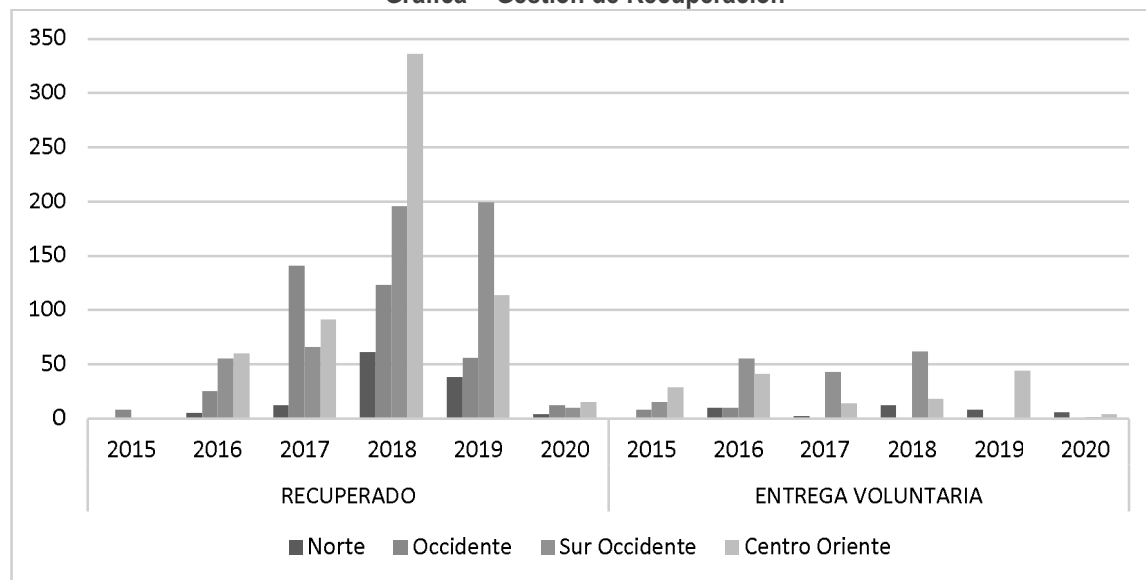
Gráfica -. Gestión de Legalización de Ocupación



Fuente: Gerencia de Inmuebles
Fecha de Corte: 31 de marzo de 2020

Con relación a los bienes recuperados a través de diligencias de desalojos, es importante manifestar que se han recuperado alrededor de 2009 activos, a través de la gestión de entregas voluntarias y/o diligencias efectivas en los últimos seis años.

Gráfica - Gestión de Recuperación



Fuente: Gerencia de Inmuebles
Fecha de Corte: 31 de marzo de 2020

De lo anterior, se identifica que la Sociedad de Activos Especiales ha realizado gestiones de recuperación y legalización de más de 1.588 activos en los últimos cinco años, representando el 24% de activos ocupados irregularmente.

3.2.1.5. Estimado de Renta

Una de las tareas misionales realizadas por parte de la Gerencia Técnica y las Gerencias Regionales, consiste en la elaboración o verificación y aprobación de los estimados de renta, necesarios para que esta Sociedad pueda hacer que los activos sean productivos tal como lo ordena el código de extinción de dominio, lo que se quiere determinar son los valores de mercado para poder lograr de los activos, obteniendo a 30 de diciembre de 2017, el principal insumo para la realización de estos son las visitas, donde se determina un valor económico para el inmueble.

En el año 2017 entra en vigor el artículo 5º de la Ley 1673 de 2013 que obliga a los evaluadores a obtener la inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y fue solo hasta febrero de 2017 que el funcionario encargado de la elaboración de estimados de renta obtuvo su certificación y comenzó la aprobación de estimados de renta menores a \$1.500.000 con una presentación ante comité regional quienes se dan por enterado. Por su parte, la aprobación de los estimados que superaban este valor dependía de la Gerencia Técnica.

Actualmente, de conformidad con las reglas establecidas en la metodología de administración existen instancias de realización y aprobación de dichos estimados, sin embargo, dichas atribuciones fueron implementadas desde el año 2017, partiendo del tipo de activo se presentan las cifras de Estimados de Renta, realizados por la Sociedad de Activos Especiales:

Es el procedimiento mediante el cual se establece el VALOR MÁS PROBABLE en el mercado para el canon de arrendamiento de un inmueble urbano, en donde se tiene en cuenta el tipo de predio, sector de localización, vocación, condición jurídica, uso, área construida, estrato, vetustez y estado de conservación.

La Gerencia Técnica **del año 2014 al año 2016** se encargó de la realización y aprobación de los estimados de renta para predios ubicados en la cuatro Gerencias Regionales que componen la administración de la Sociedad de Activos Especiales y de esta manera obteniendo la cifras que se plasman en la siguiente tabla:

Tabla - Estimados de Renta Urbanos Cantidades y Valores en Folios 2014 - 2016

REGIONAL	2014	VALORES	2015	VALORES	2016	VALORES
Regional Centro Oriente	56	\$298,480,000	166	\$868,070,473.00	473	\$2,122,440,758.00
Regional Sur Occidente	9	\$118,080,000	160	\$154,966,000.00	235	\$393,610,598.55
Regional Occidente	43	\$43,430,000	132	\$204,735,000.00	225	\$559,590,000.00
Regional Norte	111	\$85,360,000	38	\$98,820,000.00	41	\$215,524,000.00
TOTAL	219	\$545,350,000	496	\$1,326,591,473.00	974	\$3,291,165,356.55

Del año 2017 a hoy la Gerencia Técnica se ha encargado de la revisión y aprobación de los estimados de renta por valores superiores a \$2'000.000, elaborados por las Gerencias Regionales, Gerencias de Sociedades Activas y en Liquidación y los desarrollados por peritos externos encargados por los depositarios, así como brindando el soporte y apoyo técnico en la elaboración de estos. En la siguiente tabla se presentan la información por regional de los estimados aprobados:

Tabla - Estimado de Renta Urbanos Cantidades y Valores en Folios 2017 – 2020

REGIONAL	2017	VALORES	2018	VALORES	2019	VALORES	2020	VALORES
Regional Centro Oriente	328	\$2,295,489,000.00	288	\$2,179,995,000.00	232	\$1,849,632,113.00	176	\$1,008,369,000.00
Regional Sur Occidente	65	\$372,500,000.00	108	\$749,962,298.00	93	\$474,112,650.00	41	\$214,820,000.00
Regional Occidente	101	\$296,550,000.00	103	\$298,665,836.00	89	\$302,978,828.00	73	\$178,110,000.00
Regional Norte	61	\$125,180,000.00	73	\$740,460,000.00	81	\$350,070,000.00	59	\$245,380,000.00
TOTAL	555	\$3,089,719,000.00	572	\$3,969,083,134.00	495	\$2,976,793,591.00	349	\$1,646,679,000.00

*Cifras en Millones de Pesos

Fuente: Gerencia Técnica

Corte: 8 de agosto de 2020

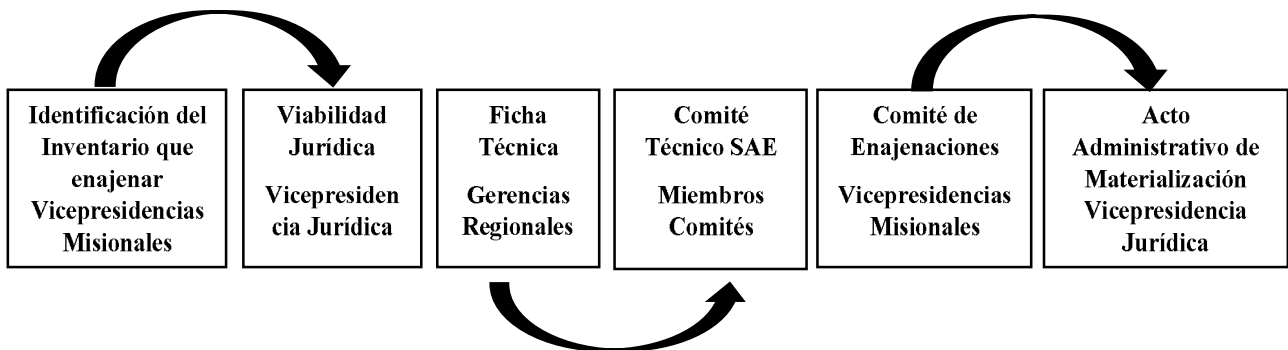
3.2.2. Enajenación temprana de bienes

La Ley 1849 de 2017, que modifica la Ley 1708 de 2014, Código de Extinción de Dominio, consagró mecanismos de administración temprana de activos en proceso de extinción de dominio como son, la enajenación temprana, la chatarrización y la destrucción, mecanismos que deben ser utilizados por el administrador del FRISCO, siempre que se configure alguna de las circunstancias determinadas y previa aprobación del Comité conformado por un representante de la Presidencia de la República, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Justicia y del Derecho, del cual la SAE es la Secretaria Técnica. Dado lo anterior, la Sociedad de Activos Especial da inicio, a desarrollar las actividades necesarias a fin de atender los cambios normativos relacionados con la Enajenación Temprana, procediendo que el Comité Directivo a establecer un plan de trabajo, a fin de desarrollar estratégicamente los aspectos necesario para implementar lo ordenado en la ley, estableciendo tareas:

- Determinar qué presupuesto se requería, por tipología de bien para el alistamiento y aprobación de la enajenación temprana, de los muebles e inmuebles.
- Identificación de los bienes muebles e inmuebles y su posible causal de enajenación.
- Identificación de cargas de trabajo, y personal necesario junto con la realización de ajustes al presupuesto y presentarlo al Consejo Nacional de Estupefacientes.
- Análisis de cada una de las Causales de Enajenación Temprana: definición, circunstancias e instrumentación de las herramientas, soportes, formatos, Revisión del modelo Costo-Beneficio, criterios para tener en cuenta para el desarrollo de la formula costo beneficio.
- Tener contratos con firmas valuadores con los requisitos exigidos por la ley, se realizaron los estudios previos y los procesos de selección para hoy contar con firmas evaluadoras en las

- diferentes tipologías, como cada una de las tipologías Bienes Inmuebles, Bienes muebles, vehículos, embarcaciones, aeronaves, chatarrización y destrucción, conceptos técnicos
- Definición de Instancias internas que revisar y aprobar el proceso de enajenación temprana, Definir Comité Técnico nivel central.
 - Avalúos: Determinación de la metodología de los precios de referencia para los activos ocupados, y /o que no se permite, o no es posible el ingreso al inmueble.
 - Establecer la convocatoria o concurso para contratistas par ROM
 - Conceptos Jurídicos: Emisión de conceptos jurídicos sobre la primera causal de Enajenación Temprana, sobre la aplicabilidad de la Ley frente al pago de deudas con cargo al producto de la venta.
 - Estrategia de Alistamiento: Definir la estrategia de priorización para iniciar el alistamiento para la venta
 - Desalojos: Ajustar Procedimientos de desalojos pata la facultad de policía administrativa y contar con un contrato de operadores logísticos.
 - Determinar el proceso y el procedimiento a seguir para la enajenación temprana de los bienes de acuerdo con su tipología.
 - Causales de Enajenación Temprana: Análisis de las causales o circunstancias e instrumentación de las herramientas, Revisión del modelo Costo-Beneficio.
 - Determinar el procedimiento de la enajenación temprana, el cual es el siguiente:

Ilustración - Procedimiento de Enajenación Temprana



Fuente: Oficina Asesora de Planeación.
Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

- Análisis Inventario FRISCO:

Con la Información de activos del FRISCO, administrados por esta sociedad, como una de las principales tareas se realizó un estudio total del inventario con el fin de determinar los activos susceptibles de enajenación temprana; a continuación, se presenta el inventario estudiado con corte a octubre de 2018.

Ilustración - Inventario Activos del FRISCO

Bienes Extintos		Bienes en proceso (Incautados)	
Bienes Inmuebles No Sociales	 3.195 Extintos	Bienes Inmuebles No Sociales	 18.590 Incautados
Sociedades y Establecimientos de Comercio	 318 Extintos	Sociedades y Establecimientos de Comercio	 1437 Incautados
Medios de Transporte	 1.888 Extintos	Medios de Transporte	 10.697 Incautados
Piezas de Arte	 731 Extintos	Piezas de Arte	 132 Incautados
Muebles y Enseres	 953 Extintos	Muebles y Enseres	 54.496 Incautados
Sustancias	 119 Extintos	Sustancias	 630 Incautados
	Σ 7.204	Semovientes	 1570 Incautados
			Σ 87.552

Fuente: Grupo de Aseguramiento de la Información
Fecha de Corte: 31 de octubre de 2017.

Es de indicar, que los activos sobre los que se aplica la Enajenación Temprana son los que se encuentran en proceso de extinción de dominio (incautados), es decir **87,552**. No obstante, existe un segmento de 30.118 ac identificado como no susceptible de enajenación temprana por diversas razones, descritas a continuación:

1. 5.237 inmuebles Rurales con destinación especifican URT y ANT.
2. 6.219 medios de Transporte entregados por DNE (L) sin ubicación.
3. 18.530 bienes Muebles entregados por DNE, que no están asociados a ningún proceso de Extinción de dominio, los cuales sin embargo fueron destruidos como gestión de reducir gastos de administración de los bienes.
4. 132 obras de Arte porque no aplican causales de Enajenación Temprana

Por lo anterior, de los 87.552 en proceso de extinción (incautados), deben restarse los 30.118 activos no susceptibles de Enajenación Temprana, es decir, que son 57.434 activos los que componen el Universo susceptible de enajenación temprana y reto de SAE es sobre el total de activos susceptibles de enajenación Temprana, se están gestionen para enajenar tempranamente en el 2018, lo equivalente a 31.497 Activos que corresponde al 54% del inventario identificado.

3.2.2.1. Gestión de Enajenación

El artículo 24 de la Ley 1849, que modificó el artículo 93 de la Ley 1708, establece:

- Bajo la denominación de enajenación temprana se contempla, además de la enajenación propiamente dicha, la **chatarrización, demolición y destrucción**

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 226 de 590

- También comprende la **utilización de los recursos que generen los bienes productivos en proceso de extinción de dominio (incautados)** Las productividades de los bienes en proceso de extinción de dominio se encuentran en un portafolio de inversiones, lo que implica la venta de este.
- La conformación de una Reserva Técnica equivalente al 30%, con los dineros producto de la enajenación temprana y de las productividades de los bienes, lo que implica que solo el 70% de los recursos será objeto de distribución.

Así las cosas, las áreas administradoras trasladaron para estudio de la Vicepresidencia Jurídica los siguientes activos, los cuales fueron analizados en el segundo semestre de dicho año, a través de la planeación de actividades tendientes a la identificación de activos susceptibles de continuar con el trámite de alistamiento:

Tabla - Activos trasladados para estudio a la vicepresidencia jurídica en enajenación temprana

Tipología	Universo para estudio	Estudios jurídicos realizados	Viabiles	No viables	En saneamiento	En estudio jurídico
Inmuebles (FMI)	8295	8261	4654	934	2673	34
Muebles (Elementos)	22726	22315	3862	197	18256	411
Sociedades Activas (FMI)	261	198	106	12	90	69
Sociedades en Liquidación (FMI)	736	726	530	0	196	10

Fuente: \\compartida\Publica\3 - Gerencia Jurídica\Unidad Jurídica\ALISTAMIENTO BIENES MUEBLES E INMUEBLES\ENAJENACIONES TEMPRANA

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020.

3.2.2.1.1. Estudio Jurídico: dicha actividad se proyectó a través de dos fases:

Fase I: consiste en efectuar la revisión jurídica a los certificados de tradición y expedientes, con el propósito de establecer el registro de medidas cautelares y la vinculación del activo en el proceso de extinción de dominio a través de la resolución de inicio.

Fase II: Actividades a realizar directamente en los despachos judiciales donde se obtendrán las piezas procesales correspondientes y los oficios que permitan identificar las solicitudes de registro de medidas cautelares, igualmente establecer la procedencia de que el inmueble indagado se encuentre asociado a un proceso de extinción de dominio.

Igualmente, los funcionarios de la Vicepresidencia Jurídica iniciaron desde el mes de abril del 2018, actividades que permitan el saneamiento de 1.528 folios de matrícula inmobiliaria cuyo valor aproximado es de \$59.498 millones de pesos, este trámite se proyecta finalizar hacia el mes de octubre de 2018.

3.2.2.1.2. Comité de Enajenaciones:

En virtud de la calidad de Secretaría Técnica, la SAE remitió a las entidades que conforman el Comité comunicaciones para que designaran a sus representantes. Por la Presidencia de la República se designó al director de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco, por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público el

Presidente de Central de Inversiones S.A., y por Ministerio de Justicia y del Derecho al Director de Política contra las Drogas y Actividades Relacionadas.

Una vez designados los representantes, la SAE convocó a sesión a Comité quien adoptó el Reglamento del Comité de Enajenaciones y aprobó los lineamientos para la implementación de la enajenación temprana compuestos de documentos que permiten instrumentalizarla como es el Procedimiento para la Enajenación Temprana de Bienes, el Instructivo de las Casuales de Enajenación Temprana y las Fichas de Enajenación Temprana.

La SAE fue designada como la secretaria técnica del Comité creado en la Ley 1849 de 2017, al cual denominó Comité de Enajenación Temprana de Bienes del FRISCO, convocó a 20 sesiones de trabajo, en las cuales, de las gestiones realizadas por SAE ante el comité de Enajenación Temprana se tienen aprobados los siguientes activos:

1. 7,148 inmuebles, por valor catastral de \$1,285 millones de pesos.
2. 263 medios de transporte, por valor de referencia de \$ 10 mil millones de pesos.
3. 8.532 semovientes, por valor de
4. 2.8 millones de dólares, \$9.754 millones de pesos.
5. Venta del portafolio por valor de \$213.408 millones de pesos.
6. 220 sociedades de Papel.
7. Acciones societarias por valor de \$465.000 millones de pesos.

Vale la pena mencionar, que la ejecución de la figura ha traído diferentes problemas para la implementación, empezando con la demanda de inconstitucionalidad, mencionada en este informe de gestión en el capítulo de Gestión Jurídica, a esto se adiciona la falta de Código Registral para la transferencia de dominio, lo cual se obtuvo con la implementación del Plan Nacional de Desarrollo sin embargo ha sido una traba para las ventas derivadas de Enajenación Temprana, existe un alto número de requerimientos judiciales para la suspensión del proceso de enajenación algunos incluso provenientes de la Fiscalía General de la Nación, al igual que fallos de Tutela Adversos que suspenden la aplicación del mecanismo.

3.3. Macroproceso De Administración Temporal

3.3.1. Descripción, desarrollo y contenido del Macroproceso.

El macroproceso de Administración Temporal tiene como finalidad, lograr la productividad de los activos que cumplan con el alistamiento correspondiente, mediante los diferentes mecanismos de administración dispuestos por la Ley.

El mecanismo de administración de los activos se deberá seleccionar teniendo como prioridad los que generan recursos financieros para el FRSICO y para la SAE. Asimismo, la gestión de la administración de los activos se desarrolla mediante los sistemas de información definidos por la Sociedad de Activos Especiales.

Por lo anterior, el control y gestión de los depositarios provisionales se realiza a partir del nuevo modelo administrativo definido en la metodología de administración de la Sociedad de Activos Especiales.

Proceso	Objetivo del proceso	Código del Documento	Nombre del Documento	Alcance
Administración Directa	Generar productividad en los bienes muebles e inmuebles de Administración directa por medio de la suscripción de contratos y el seguimiento de arrendamiento para ser administrados directamente o por medio de depositarios.	P-DT1-017	Procedimiento Promoción y Negociación De Bienes Inmuebles	Lograr volver productivos los inmuebles por medio de la suscripción de contratos del arrendamiento para ser administrados directamente o por medio de depositarios provisionales.
		P-DT1-126	Procedimiento Administración Directa de bienes muebles	Arrendar muebles disponibles para ser administrados directamente, bajo la suscripción de contratos.
		P-DT1-018	Procedimiento administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles	Controlar y hacer seguimiento a los contratos producto de la administración directa.
		P-DT1-019	Procedimiento Recuperación de Cartera de Bienes	Recuperación de cartera generada por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

Fuente: Oficina Asesora de Planeación

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 229 de 590

Proceso	Objetivo del proceso	Código del Documento	Nombre del Documento	Alcance
Proceso Administración Destinación Provisional	Realizar la administración y control de los bienes muebles e inmuebles mediante el mecanismo de destinación provisional, conforme a la vocación del bien.	P-DT4-101	Procedimiento Destinación Provisional de bienes	Realizar la administración de los bienes mediante el mecanismo de destinación provisional.
		P-DT4-114	Procedimiento para el control de destinación y deposito provisional	Realizar control a la gestión realizada por los destinatarios y depositarios provisionales a los bienes muebles asignados para su administración.
		P-DT4-129	Alistamiento para la entrega de establecimientos de comercio a FONTUR	Desarrollar las actividades necesarias para garantizar la debida entrega de establecimientos de comercio con vocación turística al Fondo Nacional de Turismo (FONTUR).

Fuente: Oficina Asesora de Planeación

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020.

Proceso	Objetivo del proceso	Código del Documento	Nombre del Documento	Alcance
Proceso Administración Depositario Provisional	Hacer el seguimiento a los informes de gestión y al recaudo de productividad de los inmuebles administrados en depósito provisional, Tramitar, atender las solicitudes realizadas por los depositarios provisionales para desarrollo administración y dejar registro de sus gestiones teniendo en cuenta lo definido en la metodología de administración.	P-DT3-084	Procedimiento seguimiento informe de gestión a inmuebles en Deposito Provisional	Definir las actividades a desarrollar para el Cierre Contable de Depositarios que administran los bienes inmuebles a cargo de la Sociedad de Activos Especiales – SAE – SAS.
		P-DT3-102	Procedimiento Gestión a los Requerimientos en Deposito Provisional	Tramitar y atender las solicitudes realizadas por los depositarios provisionales para desarrollar su administración y dejar registro de sus gestiones teniendo en cuenta lo definido en la Metodología de Administración.
		P-DT3-110	Procedimiento Remoción, Retiro y/o Revocatoria de depositarios y/o destinatarios provisionales	Terminar la condición de destinatario o depositario provisional y/o liquidador a través de acto administrativo, a una persona natural o jurídica en caso de incumplimiento de las mismas o cuando la adecuada administración lo amerite.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 230 de 590

		P-DT3-137	Procedimiento Verificación Rendición de cuentas depositarios provisionales removidos	Verificar y validar la información registrada de las gestiones realizadas durante la administración de los depositarios provisionales soportada en los informes de gestión (antiguos), información registrada y cargada de los contratos de arrendamiento en aplicativo SIGMA SAE, Informe de rendición de cuentas, Informe de avance de la recepción física y documental y certificación de traslados de productividad.
		P-DT3-146	Procedimiento Recepción activos administrados por terceros	Recibir por parte de terceros los activos de manera física y documental
		P-DT2-085	Supervisión de la gestión del depositario de sociedades activas	Evaluar la gestión adelantada por los depositarios de sociedades activas.

Fuente: Oficina Asesora de Planeación

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020.

3.3.2. Modelo General de Gestión a través del Mecanismo de Administración Depositarios Provisionales

La Sociedad de Activos Especiales basados en los riesgos inherentes a la administración y las dificultades dadas por la dispersión, complejidad en aspectos jurídicos, técnicos y administrativos y por los volúmenes que se maneja, identifico la necesidad de establecer el Nuevo Modelo de Administración Transparente y Eficiente, a partir de mecanismos de control, tales como la automatización de los procesos y el uso de sistemas web a través de una gestión transparente y efectiva.

Para el diseño de este se identificaron 5 riesgos claves que deben controlarse. El primero está relacionado con la necesidad de contar con auxiliares de la función, denominados Depositarios Provisionales quienes aseguran la gestión de la totalidad de activos y que deben contar con la competencia e idoneidad para la gestión de estos, como respuesta se conformó un Registro de Depositarios Provisionales y Liquidadores.

Un segundo control enfocado a asegurar la búsqueda objetiva de Depositarios Provisionales según las características de los activos, para lo cual se desarrolló la asignación automática de activos, en donde de manera sistemática se selecciona un depositario provisional, descrito en el numeral 3.2.3 del presente

documento. Un tercer control encaminado a controlar y evaluar la gestión de los depositarios provisionales en la administración de los activos.

Este último eslabón permite monitorear la gestión realizada por los depositarios provisionales y a su vez evaluar si estos cumplen con las obligaciones establecidas y el logro de la productividad de los activos del portafolio asignado. Con el fin principal de contar con depositarios idóneos que aseguren una adecuada administración de dichos activos. Para este fin cada una de las dependencias misionales del ámbito estratégico y táctico han desarrollado los mecanismos necesarios para este control, monitoreo y evaluación.

Ahora bien, a partir de los nuevos lineamientos y estándares de administración, se identificaron para el 2015 aquellos depositarios que cumplieron con los estándares del registro y aquellos que debían ser retirados del registro de depositarios provisionales del FRISCO, para los cuales se inició la gestión de las remociones, de acuerdo con los activos a su cargo. Esta acción fue denominada retoma de activos, orientada a recibir los activos de los depositarios retirados y asignarlos a depositarios idóneos pertenecientes al registro. Para dar inicio al modelo los activos removidos debían ser asignados a los nuevos depositarios. A continuación, se describen las acciones de control, remoción y rendición de cuentas desarrolladas en el marco del nuevo modelo de administración:

3.3.2.1. Tipología de bien: Sociedades Activas

3.3.2.1.1. Control de Gestión de Depositarios - Asambleas, auditoria – Scoring

Los objetivos generales trazados por la Gerencia de Sociedades Activas frente a las sociedades que se encuentran vinculadas a procesos de extinción de dominio corresponden a: i) Identificar la realidad económica, contable y jurídica de las sociedades administradas, ii) lograr un adecuado control sobre la gestión de los depositarios designados para la administración de dichos activos. Para el efecto, el equipo de trabajo de la Gerencia de Sociedades Activas se organizó en tres áreas: i) área contable y tributaria, ii) área legal, iii) área financiera.

Ahora bien, el mecanismo de administración por excelencia para Sociedades corresponde al depósito provisional. En estos casos, El depositario provisional asume la **Representación Legal** de la Sociedad y deberá **cumplir** las obligaciones contenidas en los artículos 193 del Código de Comercio y 23 de la Ley 222 de 1995; y **responder** por lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley 222 de 1995 por sus actuaciones.

El mecanismo de depósito provisional conlleva algunas situaciones que se han evidenciado a lo largo de la administración de los activos que componen el FRISCO, en su mayoría ligados a la ausencia de cobertura en algunos sectores del país como Chocó o San Andrés, así como relacionados con la administración de algunos negocios en marcha que tienen cierta especificidad en el mercado que impide la asignación de un representante legal idóneo por medio de la lista de depositarios y liquidadores conformado por SAE.

De igual manera, el trámite de inscripción del acto de nombramiento del depositario en el registro mercantil ha generado alguna dificultad en algunas cámaras de comercio que desconocen el mecanismo de administración a pesar de estar establecido en la Ley.

Cómo parte de las estrategias implementadas para la adecuación de las herramientas de administración a la realidad económica de las sociedades administradas, se determinó la ejecución de un plan de implementación de un Gobierno Corporativo Común a las sociedades, para lo cual se efectuó la Contratación Abreviada No. 8 de 2020, producto de la cual fue seleccionada la firma Posse Herrera Ruiz, quien adelanta un estudio de la gestión de administración de las sociedades y de los sectores de la economía en la que participan, para así poder establecer nuevas herramientas de administración como parte del Gobierno corporativo de las sociedades administradas; para la implementación están determinadas una serie de capacitaciones que darán pie a que sociedad a sociedad se deban aplicar las nuevas herramientas y parámetros establecidos en el ejercicio.

Bajo este contexto, el control de la Gestión de los Depositarios Provisionales y Liquidadores del FRISCO se realiza a través de seis (6) Mecanismos de Control estipulados por la SAE; los cuales se concentran, para el caso de la Gerencia de Sociedades Activas en los siguientes:

3.3.2.1.1.1. Diagnóstico inicial de intervención:

Informe inicial remitido por el Depositario Provisional asignado, el cual debe ser presentado en un término de sesenta días calendario contados a partir de la suscripción del Acta de Entrega de la Sociedad; y debe contener como mínimo el resultado del análisis realizado frente a la Sociedad o Establecimiento de Comercio asignado, desde los aspectos administrativo, contable, tributario, jurídico, laboral, así como el resultado del proceso de circularización y el inventario realizado.

3.3.2.1.1.2. Reconstrucción contable:

Cuando no exista información contable, el depositario provisional debe realizar la reconstrucción contable, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 135 del Decreto Reglamentario 2649 de 1993.

3.3.2.1.1.3. Informes mensuales de gestión:

Dentro de los cinco primeros días de cada mes, el Depositario Provisional, en cumplimiento de lo estipulado en el numeral 5 del Artículo 2.5.5.6.6 del Decreto 2136 de 2015; remitirá informe con corte al mes inmediatamente anterior incluyendo el estado administrativo, contable, tributario, jurídico y laboral.

3.3.2.1.1.4. Portal de Depositarios:

Herramienta tecnológica donde los depositarios provisionales deben realizar el cargue del informe de gestión, así como la información contable y financiera mensualizada.

3.3.2.1.1.5. Asamblea o Junta de Socios:

En cumplimiento de lo estipulado en los artículos 181 y ss; y, 419 y ss del Código de Comercio, se realizan las Asambleas o Juntas de Socios de las Sociedades que hacen parte del inventario de los bienes del FRISCO. En dicho escenario, se presenta y aprueba -previo cumplimiento de la totalidad de requisitos exigidos por la Gerencia de Sociedades Activas- el informe de gestión consolidado del año por parte del Depositario Provisional.

3.3.2.1.1.6. Rendición Final de Cuentas:

Una vez el Depositario Provisional es removido, y, en atención a lo estipulado en el numeral 9 del Artículo 2.5.5.6.6. del Decreto 2136 de 2015; éste debe presentar la rendición final de cuentas.

Dentro de la ejecución de los dos mecanismos más representativos se observa:

Tabla - Mecanismos de Control de Gestión de Depositarios

Mecanismo de Control	2015	2016	2017	2018	2019
Informes de gestión recibidos	1629	1617	3048	2412	2620
Asambleas / juntas de socios	183	250	217	269	102*

Fuente: Fecha de Corte:31 de diciembre de 2019

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha propuesto que el esquema de calificación de los depositarios incorpore los siguientes criterios:

Tabla - Criterios propuestos para el esquema de calificación de los depositarios

%	Criterios
25	Resultados indicadores financieros
25	Cumplimiento Indicadores de gestión. Metas.
25	Aprobación de los estados financieros e informe de gestión por parte de la Asamblea General
25	Presentación oportuna de los informes mensuales de gestión en el Portal de Depositarios

Fuente: Fecha de Corte:31 de mayo de 2018

Sobre los indicadores financieros, los depositarios deben presentar mensualmente los resultados de los siguientes, los cuales son evaluados identificando el estado de las sociedades en la administración:

➤ **Liquidez**

- Razón Corriente
- Capital de trabajo
- Prueba Acida

➤ **Endeudamiento**

- Nivel de endeudamiento
- Apalancamiento
- Ratio de Endeudamiento (Corto Plazo)
- Índice de Propiedad
- Concentración de Endeudamiento

➤ **Rendimiento**

- Rentabilidad del Patrimonio
- Rentabilidad del Activo Total
- Margen Operacional
- Margen Bruto de Utilidad
- Margen Neto de Utilidad

Sin menoscabo de los indicadores anteriormente descritos, la Gerencia de Sociedades Activas se encuentra estableciendo la evaluación financiera de la productividad y rentabilidad de las sociedades, de acuerdo con el modelo de puntuación Z. Se propone el uso de la metodología como técnica que elabora un modelo cuantitativo a una empresa en una de dos (o más) grupos, dependiendo de la puntuación.

Las variables son las siguientes razones financieras:

$$x_1 = \text{Capital de trabajo neto} / \text{activos totales}$$

$$x_2 = \text{Utilidades retenidas} / \text{activos totales}$$

$$x_3 = \text{UAI} / \text{activos totales}$$

$$x_4 = \text{Valor de mercado del capital contable total} / \text{valor en libro de los pasivos totales}$$

x_5 = Ventas / activos totales

Dónde:

$Z < 1,81$	Bancarrota pronosticada el siguiente año
$1,81 < Z < 2,675$	Crisis financiera, posible bancarrota
$Z > 2,675$	No se predice crisis financiera

En la actualidad se ha corrido el modelo de puntuación Z en 123 casos, respecto de los cuales se han obtenido un resultado de recomendación de venta en 33 casos, respecto de los que se han adelantado las actividades de alistamiento tendientes a la venta de dichas sociedades y establecimientos de comercio.

3.3.2.1.1.7. Remoción, retiro de depositarios (por Separado Plan de Retoma, Remociones del Modelo)

Tabla - Depositarios removidos o retirados.

Recibidas DNE LI 401	Igual al 100% 364	Con Depositario 272
		Sin Depositario 92
	Menor al 100% 37	Con Depositario 28

Fuente: Gerencia de Sociedades Activas

Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018.

La Gerencia de Sociedades Activas ha realizado las gestiones tendientes a efectuar la entrega de sociedades y establecimientos de comercio a depositarios, en aquellas sociedades en las que se ha identificado que se extinguió el 100% del capital social o se decretó una medida cautelas sobre el mismo porcentaje, los cuales han sido designados a través del sistema de asignación automática diseñado por la Entidad como parte de su política de transparencia y asignación efectiva de activos.

Así mismo y teniendo en cuenta lo dispuesto en la Metodología de Administración de los bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado –FRISCO, expedida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – S.A.E. S.A.S, la Gerencia de Sociedades Activas ha presentado ante el comité de depositarios provisionales de bienes, mandatarios y liquidadores los casos de remoción pertinentes con base en alguna de las siguientes causales:

1. Por orden judicial consistente en la devolución de los bienes al propietario.
2. Por incumplimiento de las obligaciones impuestas en el acto administrativo de su nombramiento o asignación como Depositario provisional de bienes y en las disposiciones legales.
3. Por renuncia del Depositario Provisional y/o Liquidador.
4. Por inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses sobrevinientes.
5. Cuando de la verificación periódica de antecedentes o anotaciones judiciales se establezca la existencia de algún registro.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 236 de 590

6. Cuando a criterio de la entidad, la administración de los bienes no es ejercida con la probidad necesaria.
7. Por exclusión del registro de depositarios provisionales, mandatarios y liquidadores.
8. Por decisión unilateral de la Sociedad de Activos Especiales SAS.
9. Por enajenación del activo.
10. Las demás establecidas en la ley para los secuestres y que sean compatibles con la Ley 1708 de 2014 y demás normas que la reemplacen, modifiquen o adicionen.

La Gerencia ha efectuado un total de 362 remociones de Depositarios Provisionales de las sociedades y establecimientos de comercio administrados desde el año 2015 al año 2018, conforme con las causales señaladas en el siguiente cuadro:

Tabla - Sociedades y establecimientos de comercio de los que se remueve depositario

Causal de remoción	2015	2016	2017	2018
Por decisión unilateral de la SAE	20	24	23	17
Incumplimiento de obligaciones	70	7	15	11
Renuncia del depositario provisional	6	17	17	13
No formar parte del registro	NA	18	60	26
Retiro del registro	NA	8	1	NA
No renovación del registro	NA	NA	5	NA
Remoción por salida del registro	NA	NA	4	NA
Total	96	74	125	67

Fuente: Gerencia de Sociedades Activas

Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

En suma, el estado actual de administración se encuentra de la siguiente manera:

Tabla - Estado actual de administración

Total, Registros 2018 (546)	100% - (505)	En proceso de devolución	4
		Con destino a la Gerencia de Sociedades en Liquidación	17
		Con Depositario	415
		En trámite nombramiento depositario	69
	(-) 100% - (41)	Participación en órganos sociales	41

Fuente: Gerencia de Sociedades Activas

Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

3.3.2.1.1.8. Rendición de cuentas de depositarios provisionales removidos e inicio de acciones legales

La Gerencia de Sociedades Activas, ha realizado la revisión de las rendiciones finales de cuentas de los Depositarios Provisionales removidos. En algunos casos, cuando los Depositarios Provisionales no han dado observancia a lo estipulado en el Acto Administrativo de remoción, así como en lo estipulado en el numeral 9 del Artículo 2.5.5.6.6. del Decreto 2136 de 2015; o no han entregado la rendición de cuentas en debida forma; se ha solicitado a la Vicepresidencia Jurídica el inicio del proceso de rendición de cuentas en instancia judicial,

o inclusive el inicio de acciones legales cuando ha sido necesario. Desde el año 2015, se ha realizado la solicitud de rendición de cuentas en instancia judicial respecto de los depositarios de 46 sociedades removidas. Y se han solicitado inicio de acciones legales respecto de los depositarios de 6 sociedades removidas que corresponden a los siguientes casos:

- C.I. Calizas y Minerales S.A.
- Crocodilia Colombiana Ltda.
- Motos y Equipos Ltda.
- South Paper and Print Ltda.
- Carnes y Derivados de Occidente S.A.
- Parque Ecológico Recreacional de las Aguas de Girardot Ltda.
- Hernan Ramón Gonzales Pardo
- DETARI SAS
- Julián Adolfo Martinez
- Álvaro Aparicio Cely
- Roberto Bermejo
- Luis Enrique Torres Salamanca
- Javier Michelli Ramos
- Yesid Ramirez
- G&B Consultores S.A.S.

3.3.2.2. Tipología de bien: Sociedades en Liquidación

3.3.2.2.1. Control de Gestión de Depositarios - Asambleas, auditoria – Scoring

La Gerencia de Sociedades en Liquidación, realiza seguimiento y control a los depositarios con funciones de liquidador mediante cinco (5) mecanismos de control:

1. Se realizan asambleas ordinarias y extraordinarias para las sociedades en liquidación administradas por SAE y cuyo capital social se encuentra 100% extinto a favor del estado o 100% en proceso de extinción de dominio, para la vigencia 2017 en el periodo ordinario se realizaron 667 asambleas.
2. Durante la vigencia se realizan capacitaciones a los depositarios con el fin de mantenerlos actualizados respecto lineamientos que implementa SAE.
3. Se realizan mensualmente mesas de trabajo entre los depositarios y los funcionarios de esta Gerencia con el fin de efectuar seguimiento de manera directa al depositario, ese sentido en lo corrido del año se han realizado mesas de trabajo con las sociedades que presentan inconvenientes en el cargue de información en el portal de depositarios.
4. Presentación de informes de gestión y financieros mensuales; en este sentido los depositarios están obligados a presentar de manera mensual los informes de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos y gastos, según la naturaleza del bien. Por lo que con el fin de facilitar el seguimiento, control y validación de la información se implementó la herramienta tecnológica denominada “Portal de Depositarios”. mensualmente los depositarios cargan la información contable, financiera y de

gestión de cada una de las sociedades a su cargo, entrando los funcionarios de la gerencia de sociedades en liquidación a revisar y validar la información. a partir de esa gestión se programan mesas de trabajo y asambleas.

5. Se realiza seguimiento al avance del proceso liquidatorio de acuerdo con lo establecido en la Metodología de Administración de SAE aplicando los indicadores establecidos en el numeral 5.2.4, en especial el literal 3 Indicadores de cumplimiento, de eficiencia y eficacia para la tipología de sociedades en liquidación, para ello se diseñó un formato de avance del proceso liquidatorio, esto es el cumplimiento a las etapas del proceso liquidatorio, las cuales indican el nivel de avance y efectividad de los depositarios, este formato debe ser cargado en el “Portal de Depositarios” para ser revisado y aprobado por la Gerencia.

3.3.2.2.2. Remoción, retiro de depositarios (por Separado Plan de Retoma, Remociones del Modelo)

Desde el momento en el que se recibió el inventario por parte de la extinta DNE, se inició un proceso de saneamiento, producto del cual se adelantó la remoción derivada de incumplimientos en las obligaciones. Como resultado del saneamiento se han removido 49 depositarios de acuerdo con las siguientes causales de remoción:

Tabla - Depositarios Removidos por causal

Causal de remoción 2015-2018	No. Depositarios
Exfuncionario DNE	5
No es liquidador inscrito	2
Incumplimiento obligaciones	37
No se ubica	2
Rechazado por riesgo alto convocatoria 2	2
Renunció al cargo	1
Total depositarios removidos	49

Fuente: gerencia de Sociedades Activas

Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

3.3.2.2.3. Rendición de cuentas de depositarios provisionales removidos e inicio de acciones legales.

En cuanto a la rendición de cuentas de los depositarios por incumplimiento de funciones la Gerencia de Sociedades ha requerido a los depositarios removidos en repetidas ocasiones la rendición de cuentas sin que se haya tenido respuesta. A la fecha se ha solicitado el inicio de acciones legales en contra del señor CARLOS ALBERTO RIASCOS BUCHELI, ex depositario de Inversiones El Progreso S.A. en liquidación e Inversiones Lamarc S.A. y HUGO LEON MARINO por las sociedades Agropecuaria Los Campanos Campagro Ltda. en liquidación, Consorcio Perafan Hermanos Ltda. en liquidación, Importaciones y Exportaciones Colombo Brasileras Ltda. en liquidación, Imagen y Sonido S.A. en liquidación.

Para los casos indicados anteriormente se ha entregado la documentación requerida por la vicepresidencia jurídica, y puntualmente en el caso de Hugo Marino Leon ya se rindió testimonio ante la Fiscalía, los demás están en trámite.

3.3.2.3. Tipología de bien: Inmuebles

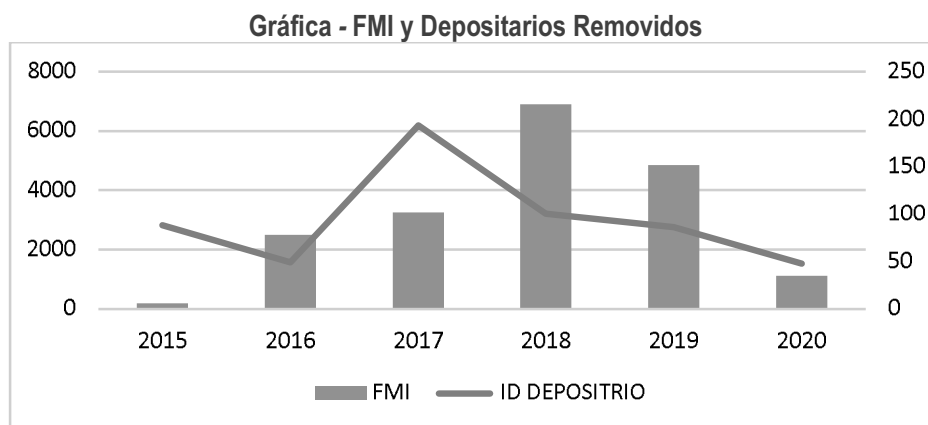
3.3.2.3.1. Administración de Depósitos provisionales

3.3.2.3.2. Remoción, retiro de depositarios (por Separado Plan de Retoma, Remociones del Modelo)

Es importante señalar que la SAE como administradora del FRISCO y secuestre de los bienes que componen el Fondo, cuenta con mecanismos de administración previamente determinados por el Código de Extinción de Dominio (artículo 92) entre ellos, deposito provisional, mecanismo que debe ser asimilado a la figura desarrollada en la legislación civil cuya actividad se centra en cumplir con las obligaciones de conservación y administración de los bienes, ampliadas por lo dispuesto tanto en la legislación como en la reglamentación de extinción de dominio, lo cual va hasta tanto, la SAE le indique devolverlos a su propietario o beneficiario de la orden judicial o hasta que se le revoque tal asignación y como consecuencia le entregue los bienes.

Al iniciar la administración y de acuerdo con el modelo planteado de depositarios provisionales, la Gerencia de bienes inmuebles como parte de las estrategias diseñadas, estableció dentro del plan operativo la remoción de los depositarios que habiendo sido nombrados por la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes que no hicieron parte de la convocatoria 02 de 2015 establecida por SAE S.A.S para la selección de depositarios idóneos, o aquellos que venían presentando incumplimientos a sus obligaciones.

Durante el periodo de 2015 al 2020 se han removido 435 depositarios provisionales que venían administrando 16.717 bienes inmuebles dentro de los cuales principalmente la gestión se avoco a recuperar la administración de depositarios que no hacían parte del registro, siendo más de 215 depositarios.



Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.

Fecha de Corte: 31 de marzo de 2020.

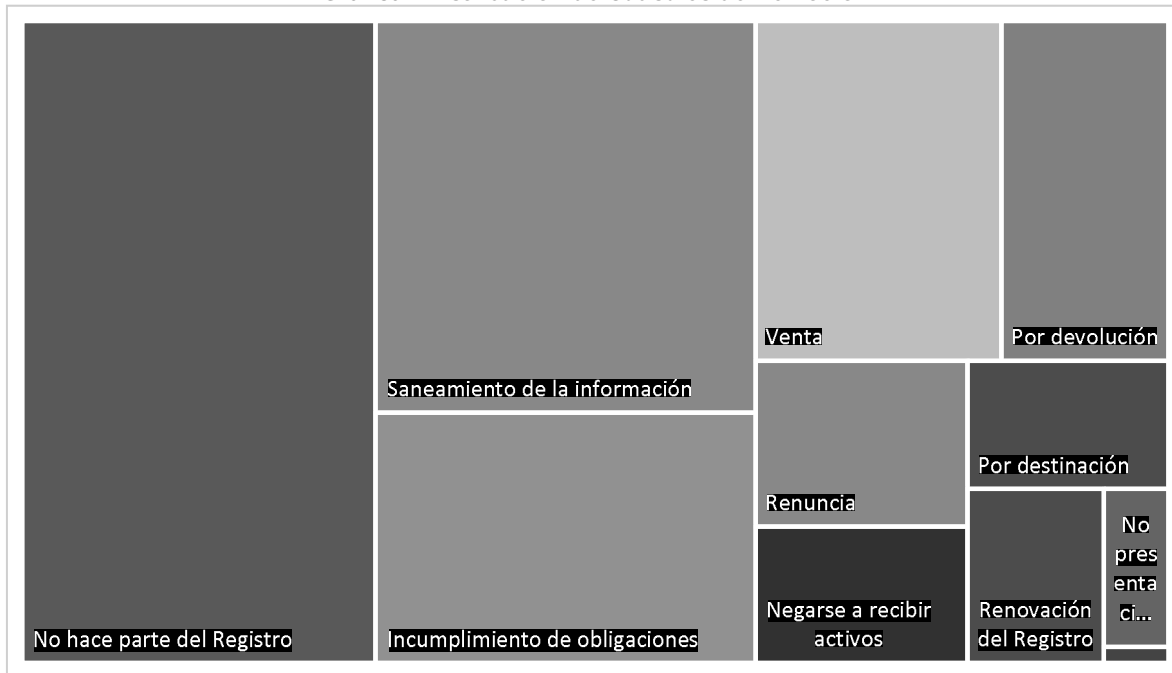
Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 240 de 590

Ahora bien, dentro de las principales causales de remoción se tiene no hacer parte del registro por pertenecer al registro creado por SAE, el saneamiento de la información del mecanismo de administración, incumplimiento de obligaciones y las remociones por venta de los activos.

Gráfica - Distribución de Causales de Remoción



Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.

Fecha de Corte: 31 de marzo de 2020.

Frente a cada una de las remociones, se ejecuta un proceso de retoma por parte de las gerencias regionales el cual consiste en recibir los activos físicamente por parte del depositario removida, evaluado el estado físico y las gestiones administrativas efectuadas por este. Por lo tanto, se cuenta con el siguiente avance con corte a 31 de marzo de 2020, para cada una de las Gerencias Regionales:

Tabla - Retomas de inmuebles por regional.

Retomas	Centro oriente	Norte	Occidente	Suroccidente	Totales
Con retoma	3878	534	2729	3703	10,844
Pendientes de retoma	1188	1012	699	1533	4,432
No proceden retoma (*)	618	229	601	353	1,801
% avance	79%	43%	83%	73%	74%

*No procede la retoma por cuanto, son casos de devolución, ventas o el depositario se removió por estas repetida la asignación en el sistema.

Fuente: Gerencia de Bienes Inmuebles

Fecha de Corte: 31 de marzo de 2020

3.3.2.3.3. Rendición de cuentas de depositarios provisionales removidos e inicio de acciones legales

Teniendo en cuenta lo señalado en los procedimientos P-DT3-137 “Procedimiento de Verificación de Rendición de Cuentas de Depositarios Provisionales Removidos” y el procedimiento P-DT3-146 “Procedimiento para la Recepción de Activos Administrados por Terceros”; una vez las Gerencias Regionales realizan el proceso de recepción documental y física, se inicia el proceso de validación de la rendición de cuentas de los depositarios removidos, esto teniendo en cuenta que dentro de los documentos objeto de validación se encuentra el diligenciamiento del formato establecido para la rendición de cuentas, el cual debe venir dentro de los informes de retoma presentados por las Gerencias Regionales.

La Gerencia de Inmuebles ha realizado la solicitud de rendición de cuentas a la totalidad de depositarios removidos 433 depositarios removidos, de los cuales 47 se identifica que cumplieron con el proceso de entrega de información y dieron cumplimiento a sus obligaciones y/o nunca ejercieron acciones administrativas y alrededor de 45 se encuentran en proceso de validación.

Tabla - Gestión de Rendición de Cuentas

	2016	2017	2018	2019	2020	
Cantidad de solicitudes de rendición de cuentas	103	2148	444	11038	3234	16967
Cantidad de Depositarios	25	85	56	241	110	433

Fuente: Gerencia de Bienes Inmuebles

Fecha de Corte: 30 de mayo de 2020

Se precisa que en el control de los depositarios provisionales la SAE al recibir la administración del FRISCO dio continuidad al control a través de la entrega de informes (hasta el 2018). Ahora bien, una vez removidos se debe dar un reporte consolidado final de su gestión en los que se rinda cuentas de la gestión con la finalidad de conocer el estado de las actividades o identificar situaciones que ameriten el inicio de acciones administrativas y judiciales pertinentes. Esto revierte importancia dado a que el segmento de depositarios provisionales que no dieron cumplimiento al proceso de rendición de cuentas (341 depositarios), se realiza la identificación de si cuentan o no con informes de gestión para dar inicio con la identificación de incumplimientos para dar inicio con las acciones legales de acuerdo con el siguiente esquema:

Como resultado del análisis se identifica que existen un universo de 200 depositarios que no cuenta con informe de gestión remitido a la DNE durante su administración, 84 depositarios que cuentan con informes de gestión y 57 depositarios que administraron no remitieron informes por encontrarse en recaudo centralizado o depositarios provisionales a título gratuito, figura administrativa que se asemeja a la destinación provisional por lo que no estaban obligados a remitir informes de gestión.

3.3.2.3.3.1. Se cuenta con informes de gestión:

Para aquellos depositarios que venían con el modelo de recaudo de la liquidada DNE, se solicita el informe económico al depositario, se realiza el análisis de la totalidad de los informes de gestión de todos los activos asignados, con el fin de identificar si existen valores dejados de percibir por faltantes en facturación o reintegro de dineros a la liquidada DNE. En caso de evidenciarse inconsistencias, se solicita aclaración al depositario, en caso de continuar con aquellas inconsistencias se proyecta título ejecutivo para iniciar las acciones legales.

Producto de esta actividad se han identificado 84 depositarios con informes de gestión, para los cuales hay un plan de trabajo que ha analizado alrededor de 50, descritos de esta manera:

- 15 títulos ejecutivos por un valor de \$18.604.865.093, frente a los cuales se han recuperado la suma de \$450.000.000. Adicionalmente, al momento de realizar una validación de información se ha logrado precisar la información de la productividad de los en un valor estimado de \$756,341,473.
- 9 depositarios frente a los cuales no se identifican sin diferencias entre los valores reportados, los valores pactados de en los contratos y los valores recaudados.
- 26 depositarios están en trámite de respuesta por parte de los depositarios provisionales, acciones que se estiman adelantar por la suma de \$55,027,956,109.

Con ocasión al análisis se resalta que mediante el análisis realizado a esta información se identifica la cartera real de los contratos de arrendamiento que se lograron incorporar en recaudo centralizado, los cuales corresponden a la fecha a 1173, así como los valores de meses de productividad dejados de facturar por parte del depositario a causa de incrementos por IPC o aquellos que aparecen en cero en los informes de gestión. Siendo estos dos últimos conceptos los valores más representativos en el análisis de la gestión de los depositarios.

3.3.2.3.3.2. Si no existen informes de gestión:

Ahora bien, en el evento de no recibir los informes, se podrá dar inicio al proceso judicial denominado Rendición Provocada de Cuentas que se origina precisamente en la omisión de los depositarios provisionales de rendir cuentas de la gestión realizada respecto de los bienes que se les ha entregado para administrar, ya sea durante su gestión o con ocasión de su remoción.

Fruto de la omisión de los depositarios provisionales, la Sociedad no tiene certeza de la productividad de los bienes ni, de las comisiones que deberá reconocer de ser procedente, conllevando al inicio del proceso con el propósito de conocer el resultado de la gestión a partir de los soportes de los ingresos y egresos, en otras palabras, el objetivo es determinar la cuantía de la productividad esta estimación se realiza a partir de escenarios según a la información identificada en el expediente del inmuebles, que no corresponde necesariamente a los dineros que serán recaudados.

El proceso se compone de dos fases, la primera, dirigida a determinar si el demandado se encuentra llamado a rendir cuentas de la actividad de administración desarrollada por el destinatario o el depositario provisional; y, la segunda, encaminada a determinar la cantidad o monto que una de las partes debe a la otra.

Cuando el demandado no se opone a rendir cuentas o no objeta la estimación de las cuentas propuesta por el demandante el proceso se simplifica, acarreando el paso de una fase hacia la siguiente, en sólo una actuación procesal. Situación en donde el juez dictará auto teniendo como resultado de la gestión lo avaluado en la demanda. El proceso se complejiza cuando el demandado se opone a la rendición u objeta la estimación juramentada en la demanda.

Cuando el demandado se niega o se opone al deber de rendir cuentas, en la sentencia se declarará si debe o no hacerlo. Si se acredita la obligación, el juez otorgará un plazo prudencial al demandado para la rendición y de guardar silencio el juzgador ordenará pagar la suma estimada en la demanda. Si el demandado objeta las cuentas estimadas en la demanda, el demandado deberá acompañar las cuentas con los respectivos soportes para que, de éstas, se ordene el traslado a la sociedad demandante.

De toda rendición de cuentas presentada por el demandado fruto de las anteriores circunstancias, el juzgador ordenará correr traslado a favor de la sociedad por tres días con el propósito que objeté las cuentas, de omitir lo anterior, ya sea por no formular objeción o presentarla extemporáneamente, el juez aprobará las cuentas presentadas por el demandado y ordenará el pago de la suma que resulte a favor de alguna de las partes.

De presentar oportunamente la objeción, se iniciará un incidente y el auto que lo resuelva fijará el saldo de las cuentas a favor de quien corresponda, ordenando el pago en un plazo prudencial.

Por último, es importante destacar que la rendición de cuentas debe propender por evidenciar la existencia de obligaciones dinerarias a favor del FRISCO; identificando si los activos asignados al Depositario Provisional fueron generadores de productividad, ya que cabe aclarar que no todos los bienes bajo administración de esta Sociedad tienen la vocación de productividad, a causa de las diferentes variables que le pueden llegar afectar, como los son las ocupaciones irregulares, problemas de orden público y demás que afectan el mercado.

Dentro de este segmento se han realizado 120 juramentos estimatorios por valor de \$61.650.000.000 y se están procesando la información de 75 depositarios adicionales.

3.3.2.3.3. Recaudo Centralizado

En lo bienes que se encuentran con recaudo centralizado, es decir, que dentro de su gestión no hubo administración de dinero del FRISCO por estar centralizada la gestión en el recaudo centralizado de SAE, se revisan los informes de retoma, en caso de presentarse inconsistencias se solicita al depositario provisional las aclaraciones del caso. De persistir con las inconsistencias se inician las acciones legales pertinentes (penales / civiles).

Dentro de este segmento la gestión administrativa es diferente, puesto que, al encontrarse centralizada la facturación, el recaudo y las gestiones de cartera de los bienes del FRISCO hace que en el seguimiento de la administración se llegue a evidenciar las actividades que no fueron desarrolladas en su totalidad, por lo cual se procede a tasar el daño emergente ocasionado.

A la fecha, se han identificado aproximadamente 15 depositarios provisionales que evidencian actividades no desarrolladas en su totalidad, frente a los cuales se han iniciado el proceso de rendición de cuentas.

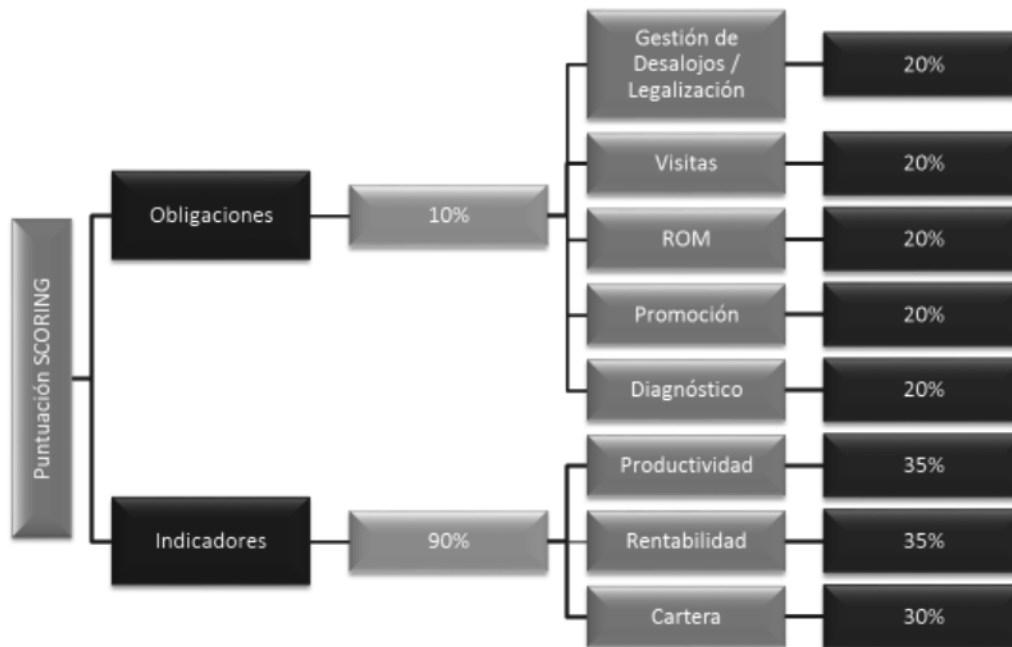
3.3.2.3.4. Control de Gestión de Depositarios – Scoring

La Gerencia de Inmuebles, con el apoyo de la Oficina de Planeación y la Gerencia de Gestión de la Información, se desarrolló el módulo que permite medir la gestión de los depositarios.

Este módulo busca con base en criterios objetivos establecer el desempeño de la actividad del depositario, a partir de un modelo de *Scoring*, en donde mediante la identificación de unos indicadores de gestión de cada uno de los activos asignados, se mide la gestión realizada en el periodo de medición establecido, permitiendo contar con información para la toma de decisiones en la remoción o continuación de los depositarios provisionales en el registro.

Lo anterior, siguiendo el siguiente esquema de evaluación:

Ilustración - Esquema de Evaluación de Gestión de depositarios de inmuebles.



Fuente: Gerencia de bienes inmuebles
Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

A partir de este esquema se definieron los criterios de medición así:

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 245 de 590

Tabla - Criterios de medición por cada obligación a controlar.

Obligaciones por controlar	Procedimiento asociado	Criterio de Medición	Cuando se mide
1. Coordinar la inspección de los bienes objeto de depósito, cuando el administrador del FRISCO, o la autoridad competente así lo requiera.	Protocolo de Visitas	Según el estado de ocupación	Semestral para inmuebles productivos. Para bienes no productivos se realizará bimestralmente
2. Velar porque se realicen las reparaciones locativas, aseo y mantenimiento necesarios para la conservación de los bienes, de conformidad a los lineamientos que para el efecto suministrará el administrador del FRISCO.	ROM	Según el estado de físico	Cuando se cuente con el estado físico en diagnostico con criterio malo
3. Presentar dentro del término de 30 días hábiles posteriores a la suscripción del acta de entrega un diagnóstico de los activos asignados, de acuerdo con el formato establecido por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, detallando el estado físico, tributario, administrativo, financiero y jurídico de los bienes con el fin de Actualizar la información en el Sistema y/o establecer los gravámenes que recaen sobre los mismos al momento del secuestro.	Diagnóstico de inmuebles	Una vez por cada activo	Una vez, 30 días después de la entrega
4. Realizar las gestiones de promoción tendientes a generar productividad de los activos. La gestión realizada deberá ser reportada a la Sociedad de Activos Especiales SAS para su evaluación y así determinar si se le retirarán los activos que reporte como improductivo durante tres meses seguidos.	Procedimiento promoción y negociación de bienes inmuebles	Según el estado de ocupación	Cuando se cuente con activos desocupados
5. Gestión de ocupados	Legalizaciones y desalojos	Según el estado de ocupación	Cuando se cuente con activos con ocupación ilegal

Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.

Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

A través de los siguientes indicadores, según cada obligación que corresponde al 100%:

3.3.2.3.4.1. Visitas

1. Visitas: Identifique el estado de ocupación del activo.

2. Verifique

X= Contador de días desde la fecha de la última visita o fecha de entrega hasta la fecha actual

- a. Calificación (Cumple=1) = Si activo productivo y $x \leq 6$ meses o Si activo improductivo y $x \leq 2$ meses
- b. a. Calificación (no Cumple=0) = Si activo productivo y $x > 6$ meses o Si activo improductivo y $x > 2$ meses

Formula:

Sumatoria de cumple/ cantidad de activos asignados

3.3.2.3.4.2. ROM

1. Identifique el estado de físico de los activos del diagnóstico (Mal estado)
2. X= Sumatoria de numero de activos con mal estado identificado (Si la sumatoria es menor que cero no continúe)

Formula:

Numero de activos con solicitud de ROM/X

3.3.2.3.4.3. Diagnóstico

1. Identifique si el activo tiene diagnostico cargado (si cuenta con diagnostico finaliza)
2. Verifique

X= Contador de días desde la fecha de entrega del activo hasta la fecha actual

- a. Calificación (Cumple=1) = Si $x \leq 1$ mes
- b. Calificación (no Cumple=0) = Si $x > 1$ mes

Formula:

x/ número de activos con diagnostico pendiente

3.3.2.3.4.4. Promociones

1. Identifique

w = sume de los activos con estado de ocupación desocupados y con estimado de renta aprobado

Si w =0 finalice

2. Verifique

x= número de citas efectuadas; cuente solo una por activo en el período de evaluación.

Formula:

$$x / w$$

3.3.2.3.4.5. Gestión de ocupados

$$\frac{\text{Numero de Legalizaciones Gestionadas} + \text{Solicitudes de Desalojo Gestio}}{\text{Numero de UE con ocupación ilegal}}$$

En cuanto a los indicadores se definieron los siguientes indicadores:

a. Productividad

$$\frac{\text{Cantidad de Unidades Economicas Arrendadas}}{\text{Cantidad de Unidades Economicas Suceptibles de Arrendamiento} *}$$

* Susceptibles hace relación a las unidades económicas que tengan estimado de renta aprobado

b. Rentabilidad

$$\frac{\text{Sumatoria del Recaudo recibido en el periodo de medicion por UE} - \text{Gastos asociados en el periodo por UE}}{\text{Sumatoria de los canones de arrendamiento asignados o Sumatoria de Estimados de Renta Asignados} *}$$

* Susceptibles hace relación a las unidades económicas que tengan contrato de arrendamiento aprobado estimado de renta aprobado

c. Cartera

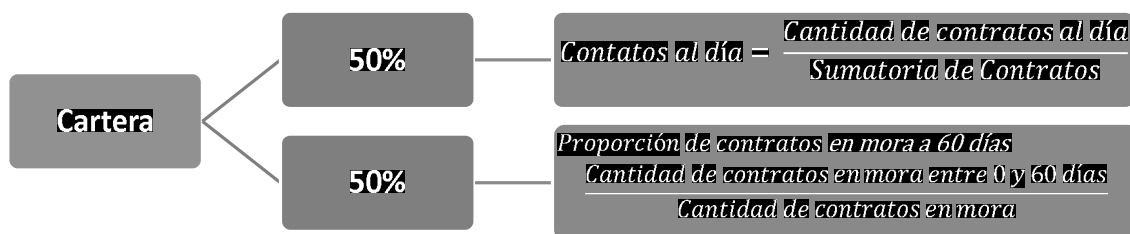


Tabla - Calificación de los indicadores de cartera

Porcentaje equivalente	Contratos al día	Proporción de contratos en mora de 60 días
50%	100% > 90%	100% > 80%
40%	90% > 80%	80% > 60%

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 248 de 590

30%	80% > 60%	60% > 50%
20%	60% > 50%	50% > 40%
10%	< 50%	< 40%

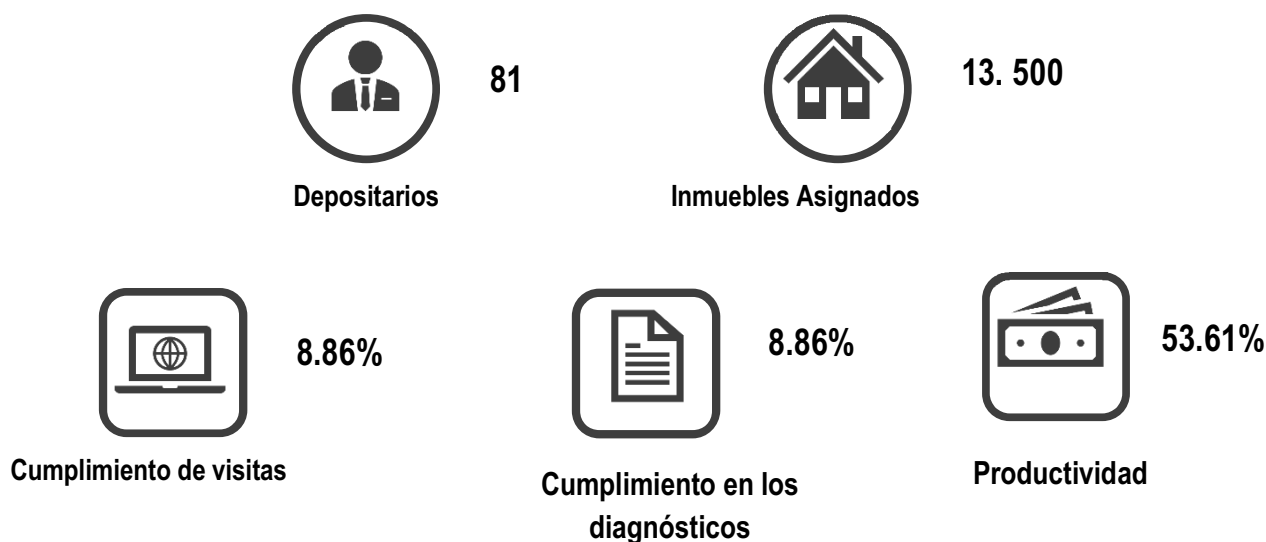
Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.

Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018.

Ahora bien, frente al control de los depositarios, se cuenta con dos niveles de control definidos, los cuales refieren a un control operativo realizado por las Gerencias Regionales en los cuales, a partir del diagnóstico de los activos por parte de los depositarios, se identifican las acciones necesarias para lograr la productividad de estos. Un segundo control económico desarrollado por la Gerencia de Inmuebles en la cual se revisan informes de gestión presentados en donde reposa la información de los ingresos y los gastos de las operaciones realizadas cada uno de los meses por parte de los depositarios. De esta labor se tiene que:

Para el segundo trimestre de 2020 se dio inicio al Scoring de depositarios, para el cual es importante que se cuente con la información de las visitas en el sistema de información, por lo que se inició la evaluación con el indicador de visitas, diagnósticos y productividad. Se cuenta con 81 depositarios quienes administran 13.500 inmuebles, frente a los cuales se tiene un avance de cargue de visitas y diagnósticos del 8.86% y de su portafolio susceptible de productividad se cuenta con un 53.61% con contrato de arrendamiento.

Ilustración - Evaluación general de depositarios provisionales



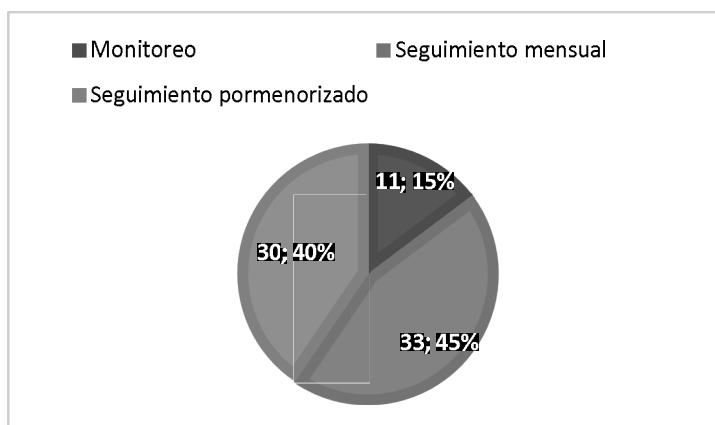
Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020

Producto del análisis realizado se definieron las siguientes acciones para ejecutar durante el tercer trimestre del 2020, teniendo en cuenta la segmentación de los depositarios de acuerdo con su puntuación:

1. Seguimiento y monitoreo al cargue de visitas con cada uno de los depositarios.
2. Segmentación del portafolio de los depositarios provisionales para determinar acciones contundentes para la productividad de los activos
3. Establecer términos para el cumplimiento de compromisos para el logro de la productividad en mesas de trabajo de seguimiento y monitoreo.

Gráfica - Segmentación control de depositarios



Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020

3.3.2.3.5. Pago de depositarios

Dentro de las gestiones a los depositarios provisionales se estableció un sistema de honorarios con pagos por gestiones, con el fin de incentivar la productividad de los activos definidos en la resolución 253 de 2016, así como el valor general del 8% por recaudo en sus contratos de arrendamiento.

Ilustración -. Esquema de pagos

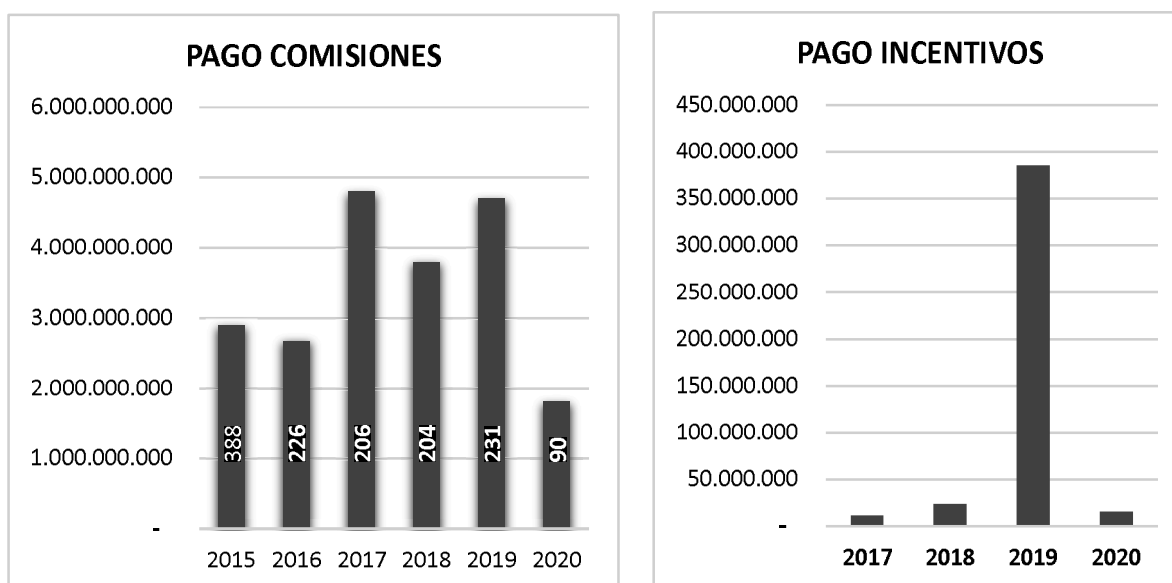
ESTIMADOS DE RENTA
•Será equivalente al 50% de un 1 canon de arrendamiento sin exceder 2.5 SMLMV y teniendo como base 1 SMLMV.
LEGALIZACIÓN OCUPANTE ILEGAL
•Será equivalente al 50% de 1 canon de arrendamiento, sin exceder 5 SMLMV Urbanos, y 10 SMLMV rurales.
DESALOJOS
•Será equivalente al 100% de 1 canon de arrendamiento sin exceder 5 SMLMV urbanos y 10 SMLMV rurales.
PRODUCTIVIDAD DE ACTIVOS
•Entre el día 0 y el día 90, será del 50% del valor de un canon. •Entre el día 91 y el día 180, será del 25% del valor de un canon.

Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020

El pago por estos incentivos se desarrolló de la siguiente manera:

Gráfica -. Gestión de pago a depositarios



Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020

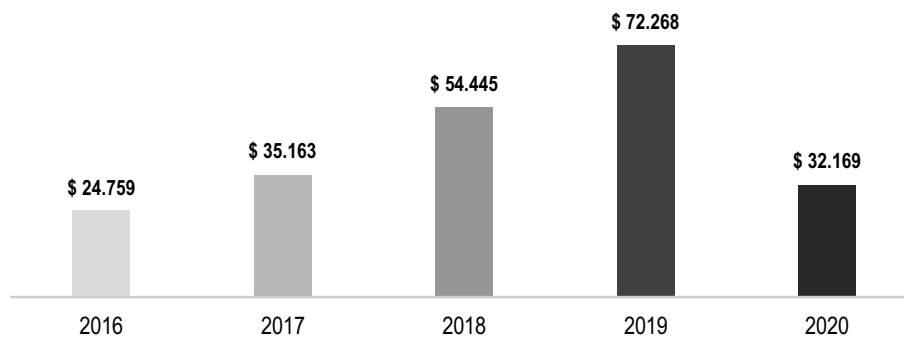
3.3.2.4. Productividad de los activos

3.3.2.4.1. Arrendamiento:

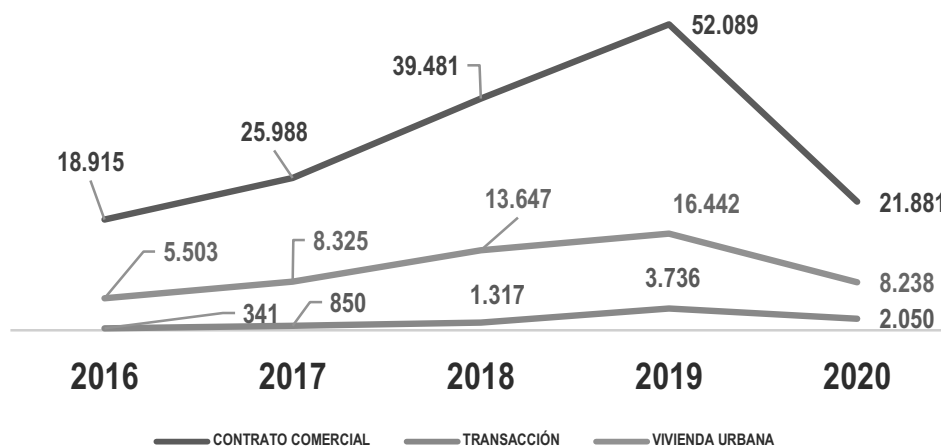
De enero de 2015 a Jun de 2020 por concepto de arrendamiento se ha recaudado \$218.803 millones de pesos con un promedio mensual de \$4.183 durante este periodo y un crecimiento anual promedio del 43%.

Indicador/año	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
promedio recaudo / mes	2.063	2.930	4.537	6.022	5.361	4.183
Crecimiento Anual		42%	55%	33%		43%
Recaudo Anual	24.759	35.163	54.445	72.268	32.169	218.803

Valor recaudo por año



Recaudos por tipo de contrato vigencia sep 2016 a Jun 2020



3.3.2.4.2. Facturación Electrónica

En el mes de diciembre 2019 se empezó a implementar la facturación electrónica con validación previa, esto teniendo en cuenta las disposiciones que ha generado la DIAN para la facturación mensual de los contratos de arrendamiento por parte de FRISCO, a corte de junio 2020 se ha logrado la siguiente cifra por regional.

3.3.2.4.2.1. Cantidad facturas mensual:

REGIONAL	2019 diciembre	2020 enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	Total
CENTRO ORIENTE	858	869	878	943	947	938	938	6,371
NORTE	227	221	234	227	220	220	242	1,591
OCCIDENTE	865	855	883	868	877	879	877	6,104
SUR OCCIDENTE	1,112	1,131	1,138	1,138	1,129	1,158	1,137	7,943
Total	3,062	3,076	3,133	3,176	3,173	3,195	3,194	22,009

A continuación, en el cuadro se resume el valor de facturación electrónica generado por cada una de las regionales a través de los contratos de arrendamiento.

Valores Facturación Electrónica Canon Mensual.

REGIONAL	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	Total
CENTRO ORIENTE	\$ 2.365	\$ 2.968	\$ 2.415	\$ 2.475	\$ 2.531	\$ 2.795	\$ 2.505	\$ 18.054
NORTE	\$ 490	\$ 478	\$ 653	\$ 542	\$ 489	\$ 519	\$ 554	\$ 3.725
OCCIDENTE	\$ 1.619	\$ 1.434	\$ 1.490	\$ 1.488	\$ 1.493	\$ 1.544	\$ 1.526	\$ 10.594
SUR OCCIDENTE	\$ 1.692	\$ 1.928	\$ 2.089	\$ 1.824	\$ 1.826	\$ 2.041	\$ 1.798	\$ 13.197
Total	\$ 6.165	\$ 6.807	\$ 6.648	\$ 6.330	\$ 6.339	\$ 6.899	\$ 6.382	\$ 45.570

3.3.2.4.2.2. Recaudo Centralizado - Proceso de cargue y consolidación de contratos

De cara a esta nueva administración desde el año 2014, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., busca enfáticamente la transparencia, por lo cual desarrolló el modelo de administración de bienes a través del depósito provisional: Mecanismo creado por la Ley, que permite que personas seleccionadas con rigurosidad administren bienes entregados de manera objetiva y cuya responsabilidad es mantener los bienes productivos. Estos ejercen una función de auxiliares de la administración, permitiendo impulsar acciones que fomenten, fortalezcan y promuevan la ética pública, y que motiven el interés general de los ciudadanos a vigilar, apoyar y participar en los procesos de la entidad.

En el momento de la recepción del FRISCO por parte de la DNE, se encontró que el control de productividades de bienes que se realizaba a los depositarios provisionales se adelantaba a través de los informes de gestión

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 253 de 590

que básicamente era un archivo Excel donde reportaban por cada inmueble la información de productividad, conllevando a que el administrador del FRISCO solicitará al depositario el traslado del dinero.

Una vez verificado el proceso de recaudo de la productividad de los bienes inmuebles, se diagnosticó un gran riesgo en dicha operación y una posible pérdida de dinero de los inmuebles del FRISCO, por lo cual, se tomó la decisión de crear el recaudo centralizado.

Es por ello, que se ejecutó un sistema de información, con el propósito de contar con información en tiempo real, relacionada a la productividad de los activos a partir de la gestión de los depositarios provisionales. Información relacionada a inmuebles tales como recaudo por concepto de contratos de arrendamiento y los gastos asociados al mantenimiento y administración de estos, contando con:

- ✓ La facturación y el recaudo de la productividad de los inmuebles a las cuentas propias de SAE S.A.S.
- ✓ Estructurar la operación frente a la gestión de pólizas, cartera, gestión de contratos de arrendamiento y pagos (anticipados, impuestos, servicios, canon de cuota de administración),
- ✓ Contar con el acceso a la información en tiempo real relacionada al recaudo, a partir del portal de depositarios como canal de comunicación en línea con los depositarios provisionales.
- ✓ Lograr la disponibilidad en tiempo real de \$ 2.140.000.000 mensuales en promedio (Dato del 2018), al contar con el recaudo en cuentas propias, así como la mejora y reducción de tiempos en la operación de recaudo y control de la productividad.

La meta planteada para el año 2018, fue contar con un total de 1600 contratos cargados en el sistema de información, por un valor aproximado de \$35.000.000.000 al año y lograr la facturación y recaudo en las cuentas de SAE S.A.S., del 100% de estos contratos.

Dentro de la gestión de planeación del proyecto, se identificaron 5 fases principales:

Ilustración Evaluación general de depositarios provisionales



Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.
Fecha de Corte: 30 de Septiembre de 2015

Con el fin de realizar el recaudo de la productividad de los inmuebles a las cuentas propias de SAE S.A.S, esta Sociedad implementó el proyecto de recaudo centralizado consistente en que a partir de abril de 2018 ningún depositario podía recaudar directamente los cánones de arrendamiento sobre los bienes asignados, para tal efecto se requirió el cargue de la totalidad de los contratos de arrendamiento que recaían sobre bienes administrados a través de Matrix 1.5 para su facturación y recaudo directo, así como la estructuración de la operación frente a la gestión de pólizas, cartera, gestión de contratos de arrendamiento.

3.3.2.5. Desarrollo de Sistema de Información

Esta fase se fundamentó en el Nuevo Modelo de Administración, donde se realizó la mejora del proceso de contratos de arrendamiento, orientado a asegurar el recaudo centralizado de los cánones de arrendamiento de la totalidad de los bienes productivos, sin distinción del mecanismo de administración vinculado y los actores para cada uno de ellos.

En dicho desarrollo, se aseguró la caracterización de la información de los contratos, sin distinción de la diversidad de condiciones pactadas en estos, la generación de la factura, el recaudo y contabilización de la información. De manera que se diseñó la herramienta tecnológica que permitiera gestionar en un ambiente web por parte de los depositarios provisionales y los funcionarios de SAE S.A.S., las siguientes acciones:

- Creación de contratos
- Revisión y aprobación de contratos
- Control de novedades en los contratos, tales como prorrogas y vencimientos.
- Generación de la facturación
- Control del Recaudo en cuentas de SAE S.A.S.
- Control de los gastos, producto de la administración de los activos
- Identificación de la productividad

Teniendo en cuenta todas estas acciones y los resultados esperados por la entidad, el aplicativo cuenta con las siguientes funcionalidades:

- Acceso vía web por parte de los depositarios
- Reportes en tiempo real
- Indicadores de control de los depositarios
- Indicadores de gestión de las áreas intervinientes
- Interacción en tiempo real con entidad bancaria
- Interacción en tiempo real con funcionarios de la SAE S.A.S.

3.3.2.5.1. Verificación de métodos de recaudo

Adicionalmente, se dio prioridad a la implementación de mecanismos que permiten la identificación de los recaudos que ingresan a las cuentas bancarias, por lo que se suscribieron convenios con entidades financieras, en los cuales se asegurara el uso del código de barras en la facturación de canon de arrendamiento, permitiendo la identificación de este recaudo.

3.3.2.5.2. Capacitación e implementación del sistema.

Una vez desarrollado el sistema de información se procedió con la creación de usuarios y perfiles para que los depositarios pudieran realizar las gestiones pertinentes en la administración de los bienes asignados. En esta etapa se entregaron a los depositarios las credenciales para el acceso al sistema de información.

En esta fase se diseñó un esquema de capacitación para todos los depositarios provisionales y funcionarios de la Sociedad que realizaban gestiones dentro del aplicativo donde se informaban las acciones y funcionalidades de acuerdo con los perfiles asignados.

3.3.2.5.3. Cargue de información.

Se procede en esta fase al cargue de los datos específicos para cada contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las fechas de inicio y fin, valor de canon, valor de cuotas de administración, tipo de contrato, cargue de documentos adjuntos, entre otros.

3.3.2.5.4. Validación y aprobación de contratos.

Una vez cargada la información por el depositario, las gerencias regionales procedieron a revisar, validar y aprobar la información de acuerdo con los requerimientos y políticas establecidas por SAE S.A.S.

Así las cosas, en el primer semestre de 2017 se logró contar con la herramienta web, iniciando la etapa de capacitación y puesta en marcha del aplicativo, con el fin de incorporar los contratos celebrados y/o administrados por los Depositarios Provisionales al sistema de información Matrix Inmueble, y generar facturación y recaudo a través de este sistema, mitigando de esta manera el riesgo de pérdida de recursos por el no traslado de los mismos por parte del depositario.

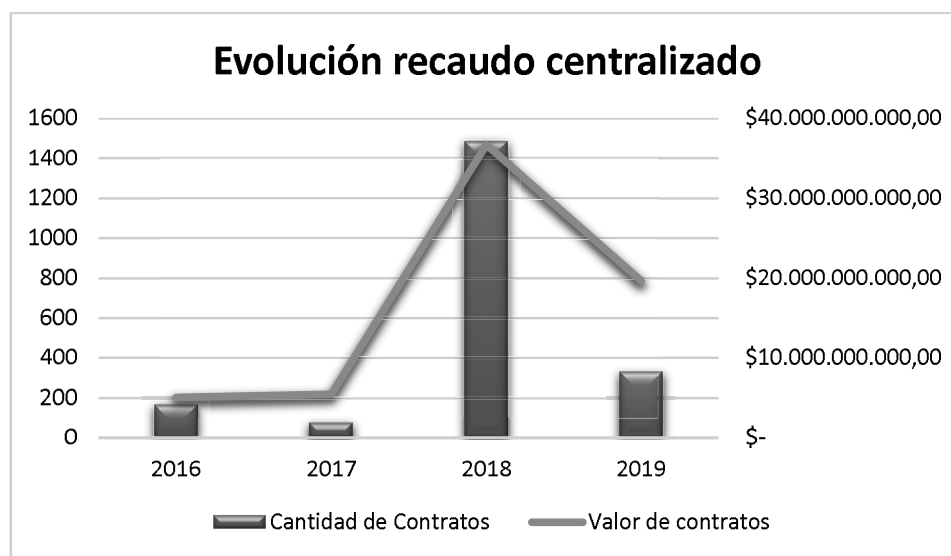
Ahora bien, tras la identificación de la falta de formalidad que manejaban los depositarios provisionales y no el no control de estos por parte de la liquidada DNE, fue necesario tomar decisiones de implementar mecanismos de formalización como lo fue la firma de la cesión de contratos para la totalidad de contratos y mucho más

relevante para los verbales o aquellos en donde fuera imposible contar con un contrato. Estas situaciones se vieron reflejados en mayores tiempos en el cronograma de trabajo, ocasionando que la validación finalizara en abril de 2019.

Con relación a la cartera y dada la escasa información remitida por parte de los depositarios provisionales se generó una brecha importante entre la realidad de los contratos y lo reportado por los depositarios provisionales en la entrega de dichos informes. De manera que fue necesario invertir en un plan de trabajo adicional, con el fin de revisar los informes de gestión, así como los contratos de arrendamiento para establecer el valor pactado y la estimación de la cartera con el fin de iniciar el cobro y recaudo de estos valores.

Como balance general se lograron incorporar 2053 contratos de arrendamiento, frente a un valor estimado de 1600 contratos. La diferencia corresponde a aquellos contratos que se encontraron en la gestión de seguimiento y control de retomas de los activos por parte de las Gerencias Regionales.

Gráfica - Evolución Recaudo Centralizado



Fuente: Gerencia de bienes inmuebles.
Fecha de Corte: 30 de Diciembre de 2020

3.3.2.5.4.1. Proceso de Cartera incluido cobro jurídico

Con corte a junio de 2020 se tiene una cartera por cobrar de \$73.946 millones de pesos representados en 4353 contratos de los cuales 3255 se encuentran vigentes y 1098 terminados, como se detalla a continuación:

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 257 de 590

COMPOSICION DE LA CARTERA A JUNIO DE 2020

Cifras en pesos

Cartera por edades	CONTRATOS VIGENTES		CONTRATOS TERMINADOS		TOTAL GENERAL		% Part. Valor de cartera
	Nro.Cto.	Cartera	Nro.Cto.	Cartera	Nro.Cto.	Cartera	
0 a 30 días	1014	2,121,166,386	6	11,997,430	1020	2,133,163,816	3%
31 a 60 días	440	1,538,979,228	91	304,797,771	531	1,843,776,999	2%
61 a 90 días	186	902,190,705	78	301,936,873	264	1,204,127,579	2%
91 a 180 días	621	7,042,137,351	104	653,269,999	725	7,695,407,349	10%
mayores a 180 Días	994	48,171,440,883	819	12,898,185,687	1813	61,069,626,570	83%
TOTAL	3255	\$ 59,775,914,553	1098	\$ 14,170,187,760	4353	\$ 73,946,102,313	100%

La cartera por edades al corte de análisis está compuesta el 83% en el rango de mayor a 180 días, el 10% de 91 a 180 días, de 0 a 30 días el 3% y el 2% restante de 31 a 60 días.

Central de Inversiones S.A. y la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. celebraron el contrato interadministrativo CM-001-2015, el 28 de marzo de 2015, el cual tiene por objeto, efectuar el Cobro persuasivo a la cartera que la SAE tiene a su cargo como administrador del FRISCO, a cambio de una tarifa por dicha gestión.

En desarrollo de este contrato CISA de acuerdo con la altura de mora de la cartera realiza llamadas telefónicas, llamada robot, mensaje de texto, correo electrónico, correo urbano (con prueba de entrega), no certificado, acuerdos de pago escritos o telefónicos, de conformidad con las políticas de la SAE.

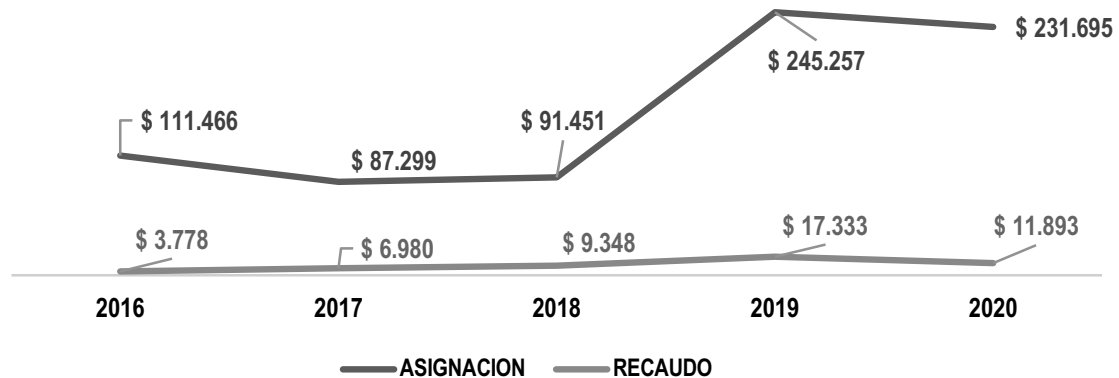
Teniendo en cuenta lo anterior, mensualmente SAE realiza la asignación de la cartera a gestionar por parte de CISA, siendo esta la cartera superior a 30 días, por lo cual a continuación relaciono la cartera asignada desde de la vigencia 2016 a junio de 2020.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 258 de 590

Asignacion Cartera CISA cobro persuasivo

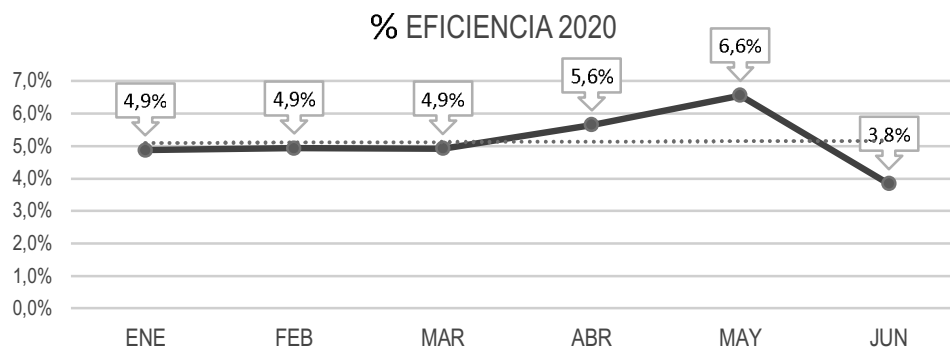


En la gráfica anterior se evidencia para los 5 años una eficiencia promedio del 6.76%, con una asignación de cartera anual promedio de \$153.434 millones de pesos y un recaudo promedio anual de \$9.866 millones.

Es importante tener en cuenta que el año 2020 ha tenido un comportamiento diferente, el cual está afectado por los cerca de 5 meses de cuarentena que ha vivido el país a casusa de la emergencia sanitaria.

Asignación de cartera año 2020 y resultado de gestión.

RESULTADO 2020	2020						TOTAL
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	
CAPITAL VENCIDO	\$ 36,264,373,250	\$ 36,867,728,922	\$ 34,663,328,369	\$ 38,239,926,669	\$ 42,461,698,177	\$ 43,198,152,224	\$ 231,695,207,611
RECAUDO	\$ 1,765,890,605	\$ 1,818,350,733	\$ 1,705,984,055	\$ 2,159,260,323	\$ 2,784,616,782	\$ 1,659,682,642	\$ 11,893,785,141
% EFICIENCIA	4.9%	4.9%	4.9%	5.6%	6.6%	3.8%	5.1%



Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

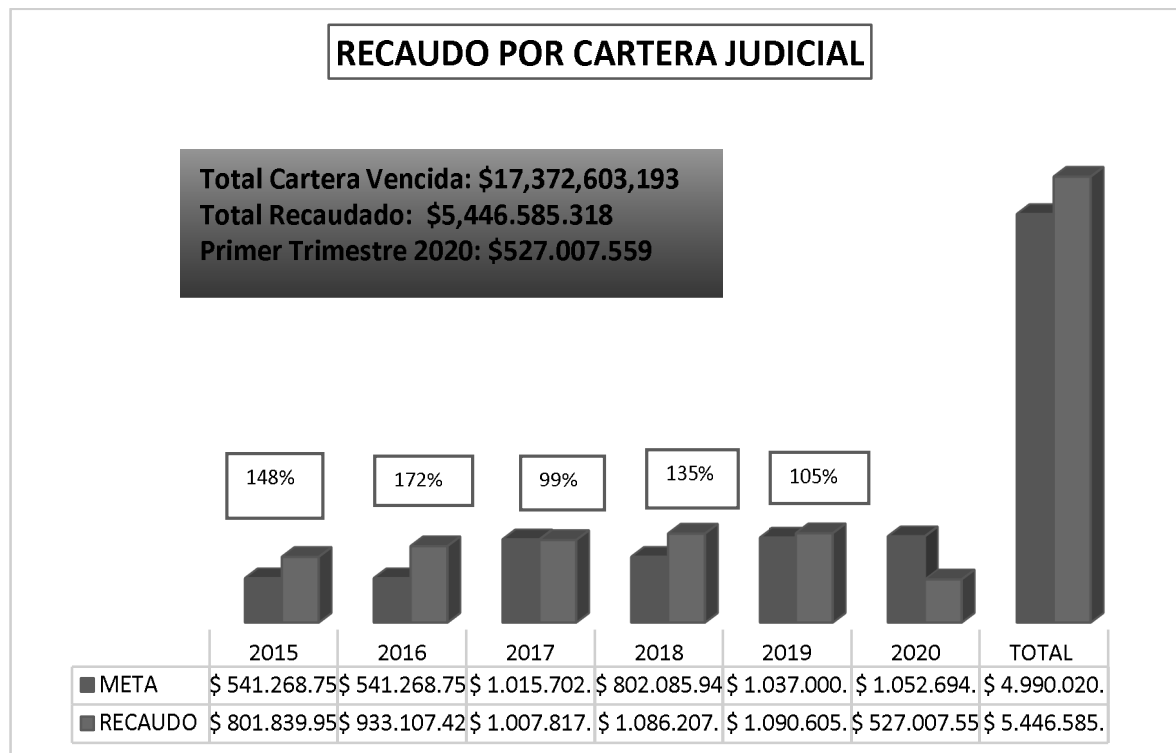
Página 259 de 590

¿Que se ha realizado desde 2014- 2020?:

La liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes no realizó ningún tipo de gestión de cobro de cartera por el incumplimiento de obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento, lo que implicó para la SAE un esfuerzo adicional para la recopilación de los documentos originales y/o copias para iniciar las acciones judiciales como pruebas anticipadas y /o procesos monitorios, ejecutivos y verbales.

El inicio de las acciones dependía de los documentos ubicados en las carpetas entregadas por la DNE ya que, al hacer la consulta de estas, no se encontraban los contratos originales, las cesiones, las notificaciones de las cesiones, no se determinaba el valor de los cánones adeudados, se desconocía el estado de ocupación de los inmuebles.

A pesar de ello, se implementó el Procedimiento cobro judicial de cartera (P-GJ1-069), con el cual se pretende recaudar los recursos dejados de percibir de los contratos de arrendamiento sobre bienes del FRISCO a la fecha se ha logrado la recuperación de \$ 5.446 millones de pesos conforme la gráfica siguiente:



El proceso de cartera se desarrolla con la gestión de 5 apoderados externos distribuidos a nivel nacional, los cuales son vinculados mediante contratos de prestación de servicios bajo las condiciones establecidas en la Circular Externa No. 001 de 2014.

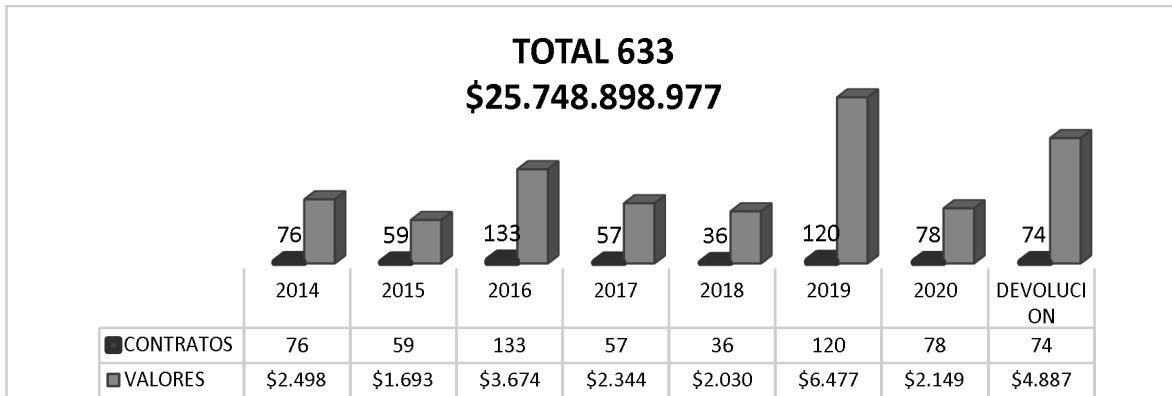
✓ Inicio de Acciones Judiciales:

De la siguiente gráfica se puede establecer el número de solicitudes formuladas a la Vicepresidencia Jurídica por parte de la Gerencia Comercial en los años 2014 al 2020 con un número de 633 asignaciones de contratos de arrendamiento por valor de \$25.748.898.978.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

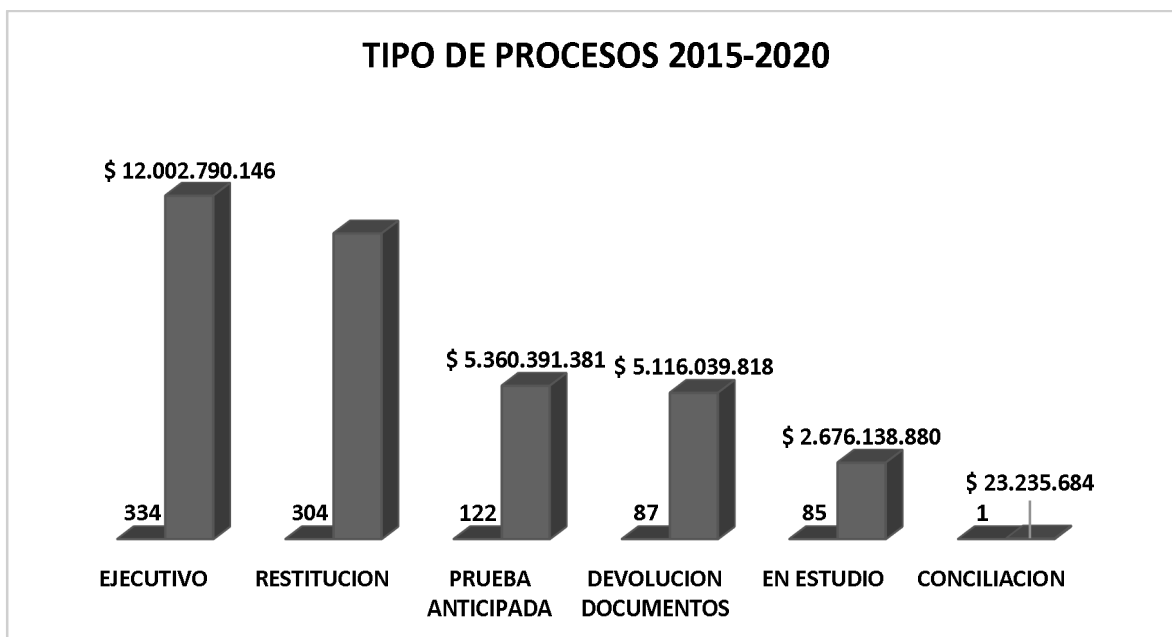
Continuación

Página 260 de 590



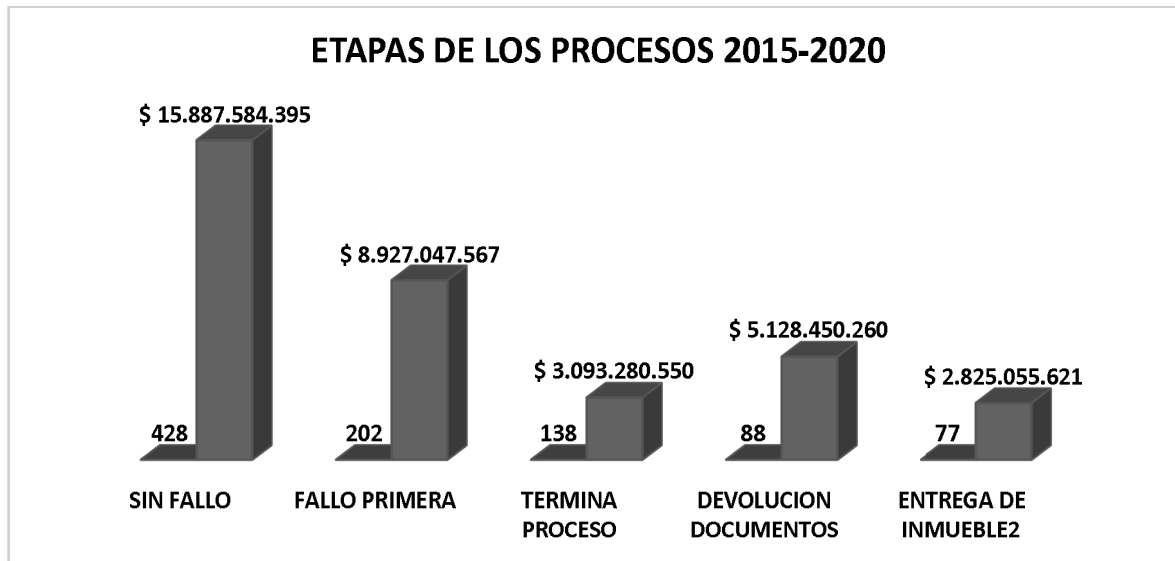
Es importante señalar que frente a un contrato de arrendamiento incumplido se pueden presentar distintas acciones como lo son, una prueba anticipada, proceso monitorio, ejecutivo y de restitución de inmueble arrendado, a continuación, se presenta el detalle de las acciones judiciales iniciadas en los años 2015 al 2020 se relacionan así:

Tabla - Acciones Judiciales adelantadas para recuperación de cartera por año



Fuente: eKogui y base de procesos
Fecha de Corte: 30 de junio de 2010

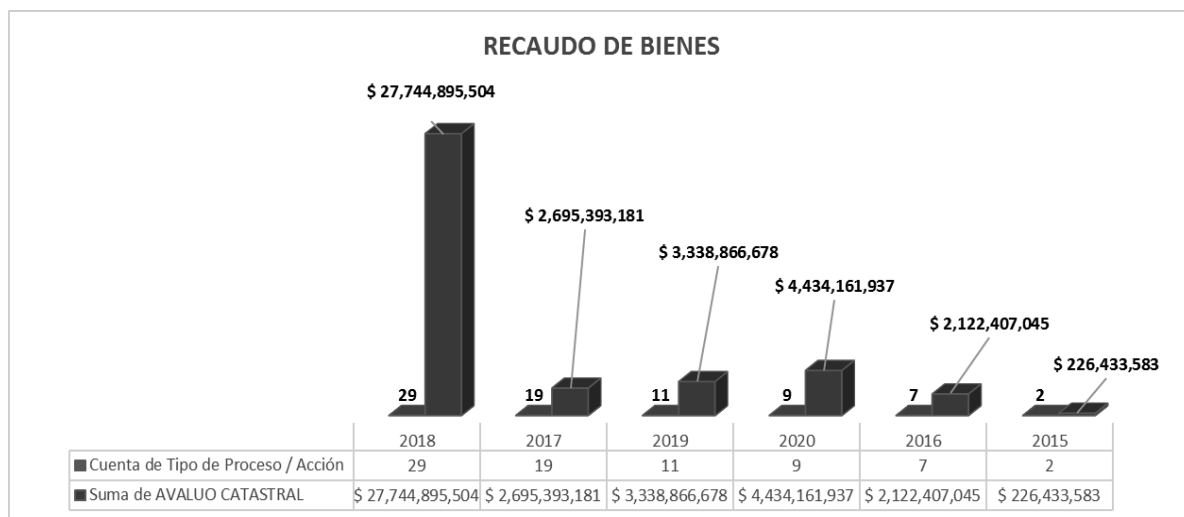
El estado de los procesos es el siguiente:



Fuente: base de proceso CARTERA
Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

Respecto a la recuperación judicial de los inmuebles inmersos en procesos verbales, las Regionales han recibido de los abogados de cartera en los años 2015 a 2018 77 inmuebles, discriminados así:

Tabla - Número y valor de inmuebles restituidos por año.



Fuente: base de proceso CARTERA
Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018

¿Qué planeamos para la vigencia 2020?

Dentro de la Planeación Estratégica en el eje de Gestión de activos se estableció como actividades principales el establecimiento de la meta a recuperarse que se estimó en \$ 1.052 millones a partir de los promedios que desde la vigencia 2015 se han logrado en esta materia, así como, la recuperación de bienes en procesos de

restitución, la generación de alternativas para la identificación de bienes susceptibles de medidas cautelares y la venta de cartera.

¿Que se ha cumplido?

Se han realizado las siguientes actividades:

1. Recaudo de \$527,007,559.00 millones de los \$1,052,694,133 fijados como meta.
2. Recuperación de 9 bienes.
3. Se cuenta con un tercero especializado para la identificación de bienes de los deudores.

3.3.2.5.4.2. Desarrollo del Proyecto de Venta de Cartera

Desde la vigencia 2019 se viene estructurando un proyecto para la venta de cartera, teniendo en cuenta que se trata de derecho litigiosos susceptibles de enajenación bajo el marco normativo de disposición de los bienes del FRISCO.

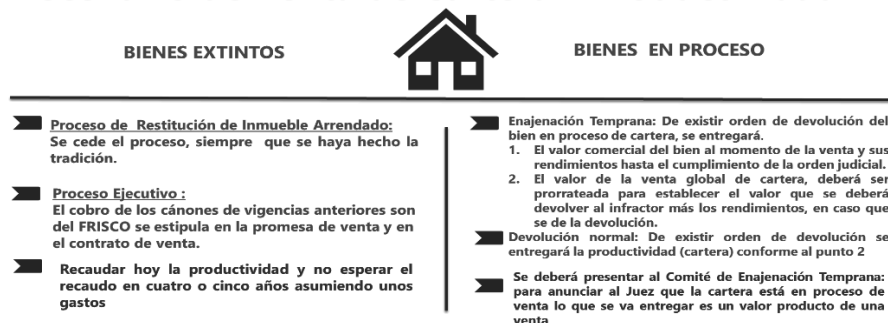
Para ello, se analizó que instancias al interior de la SAE debería aprobar estableciéndose en principio que será el Comité de Negocios teniendo en cuenta que:

- Aprobar negocios generados en nuevas ideas que impliquen líneas de Negocios adicionales para la SAE apoyando así la innovación en los procesos de comercialización.
- Aprobar o validar la metodología de Valoración de activos
- Aprobar las Estrategias de Negocios y los presupuesto para la ejecución de estas.
- Aprobar la participación en subastas, semanas inmobiliarias, brigadas de ventas o cartera, ruedas de negocios o cualquier táctica similar encaminada a incrementar los negocios.

Así mismo, la Junta Directiva dado que se trata de la generación de un proyecto que tendrá un descuento representativo, posibles contingencias futuras derivadas o exigibles por los propietarios afectados, así como, una modificación a la Metodología de la Administración como una forma de enajenación.

Igualmente, se establecieron los siguientes escenarios:

Escenario de Venta de Cartera - Productividad



Establecido lo anterior, se procedió a la contratación de un tercero especializado para la valoración de la cartera, estableciendo que luego del análisis desde la perspectiva de riesgo y ajuste por castigos o primas uno a una de aquellas obligaciones generadas entre 2014 y 2019 (364) y judicializadas con un sado a capital de \$15.955.279.360, el resultado de la valoración es de \$4.101.048.735 correspondiente al 25,70% del capital.

3.3.2.6. Tipología de bien: Muebles

3.3.2.6.1. Remoción, retiro de depositarios

Para el caso específico de la tipología de muebles, al evaluar la efectividad del mecanismo de administración de depositarios provisionales, se identificó la ineficiencia de este en la búsqueda de la productividad de este tipo de activos. Por lo que, a diferencia de las otras tipologías, para el caso de muebles se decidió realizar la remoción de la totalidad de depositarios provisionales.

La gestión de remoción de depositarios realizada se describe a continuación:

Gestión de seguimiento destinatarios muebles.

Gestión	Cantidad	Observaciones
Cambiaron de estado	83	dev 15, 8 chatarrizados, 28 siniestros, 32 admon directa
Removidos recientemente	56	
Destinados recientemente entre años 2019 y 2020	112	
Destinación definitiva	49	
Con Informe de uso y estado	42	
Bienes que no han cumplido la anualidad para remisión informe uso y estado	549	
Solicitud cumplimiento obligaciones año 2020	412	
	1303	

Fuente: Gerencia de Muebles
Fecha de Corte 30 de junio de 2020

En la actualidad la Gerencia de Bienes Muebles respecto a los destinatarios que han incumplido sus obligaciones se encuentra adelantando los procesos de remisión de 44 acciones legales que representan 161 bienes.

3.3.2.7. Modelo General de Administración a través del Mecanismo de Administración de Destinación provisional

3.3.2.7.1. Tipología de bien: Muebles

3.3.2.7.1.1. Gestión de Destinación Provisional de Bienes

Dentro del inventario inicial recibido, se identificaron según actas 1394 destinaciones, dentro de las cuales a la fecha se identifican 368 medios de transporte extintos, los cuales son gestionados a través de las Destinaciones

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 264 de 590

Finales y 1.026 en proceso que son gestionados como Destinaciones Provisionales, sobre los cuales se realizó gestión de control y seguimiento así:

Tabla - Gestión de seguimiento destinatarios muebles.

Total, Bienes destinado En proceso		1026	Entidades publicas 890	Entidades privadas y particulares 136
En Tramite -Revisión documental	Con Cumplimiento de Obligaciones	1011	876	135
	En trámite de reiteración	15	13	2
	Solicitudes de devolución a la SAE	70	66	4

Fuente: Gerencia de Muebles
Fecha de Corte 31 de mayo de 2018

3.3.2.7.2. Tipología de bien: Inmuebles

En concordancia con lo reglado en el procedimiento *P-DT4-101 Procedimiento Destinación Provisional de bienes*, la Gerencia de Bienes Inmuebles se propuso iniciar el saneamiento de la información relativa a los bienes administrados mediante el mecanismo de Destinación Provisional de bienes inmuebles, con fundamento en asignaciones proferidas por la hoy extinta Dirección Nacional de Estupefacientes DNE. Entendiendo que se identificaron dos problemáticas fallas en la información del mecanismo al encontrarse diferencias entre la realidad de las destinaciones, lo registrado en los expedientes y lo recibido en el sistema de información por la DNE-L.

Ahora bien, para las destinaciones proferidas por la Sociedad de Activos Especiales se definieron los criterios de asignación para el año 2016, a través de la metodología de administración siendo:

- Inmuebles afectados por delitos de microtráfico
- Inmuebles ubicados en Zona Roja o con alta peligrosidad
- Inmuebles de mediana o baja comercialización

No obstante, es importante destacar que la Junta Directiva en el mes de enero del año 2018, modificó la metodología de administración señalando *“que cumpliendo las condiciones establecidas en el decreto 2136 de 2015 y la Ley 1849 de 2017 la enajenación temprana será prevalente sobre las destinaciones provisionales siendo esta última subsidiaria.”* Este nuevo lineamiento limita significativamente el inventario disponible para destinaciones y la necesidad de aclarar para todos los interesados que si bien se puede dar la destinación del predio, este una vez vendido debe entregarse de manera inmediata que de acuerdo con los análisis se tiene estipulado que más del 70% del portafolio será puesto en venta.

Como iniciativa para el apoyo social la Sociedad de Activos Especiales a partir del año 2019 ha trabajado junto con la Vicepresidencia de la Republica y la Conserjería Presidencial para la Equidad de las Mujeres con el fin de facilitar la implementación de casas para las mujeres empoderadas, dentro de la cual se han destinado 8 FMI a nivel nacional.

3.3.2.7.2.1. Remoción de destinatarios provisionales

Dadas las fallas en la información se estableció un plan de choque en el año 2017 con los siguientes objetivos generales:

- Generar una base de información confiable, definitiva y comprensiva de los bienes inmuebles administrados por SAE bajo la modalidad de destinación provisional de activos
- Mejoramiento de la calidad de información reportada por la Gerencia de Bienes Inmuebles frente a destinaciones provisionales.
- Control de todos y cada uno de los bienes inmuebles administrados en esta modalidad de conformidad con las disposiciones legales aplicables en la materia.

Ahora bien, de una aproximación inicial, teniendo como punto de partida la información reportada por la Plataforma de Información Matrix, con corte al 22 de febrero de 2018, se generó la relación de las asignaciones que expresa o tácitamente clasifican como destinaciones provisionales de bienes inmuebles, producto de la depuración del mencionado reporte, es decir, descartando activos sociales y bienes en devolución. Corresponde a un total de 608 bienes inmuebles, depurados en atención de los siguientes criterios:

- Bienes marcados en Matrix como en DESTINACIÓN PROVISIONAL en el estado administrativo.
- Bienes cuyo “depositario reportado” no hace parte del Registro de Depositarios Provisionales de la SAE, y se identifica como una persona jurídica de derecho privado, presuntamente sin ánimo de lucro.
- Bienes asignados en “depósito provisional” a favor de entidades públicas de cualquier nivel.

Encontrándose un total de 608 asignaciones marcadas en Matrix como destinaciones provisionales de bienes inmuebles, las labores realizadas fueron las siguientes:

- Identificación de los activos pertenecientes al grupo de las 608 destinaciones provisionales de bienes inmuebles, que continúan siendo administrados por SAE.
- Revisión documental de las Resoluciones de destinación provisional de bienes inmuebles urbanos, con el fin de determinar su vigencia, obligaciones impuestas y verificación de la categoría jurídica de asignación (constatación de que en realidad se trate de una resolución de destinación provisional y no así de depósito provisional).
- Revisión en la Ventanilla Única de Registro de los inmuebles urbanos a fin de determinar el estado del registro legal del predio, estableciendo así, la falta de registro de medida cautelar, cancelación de la medida cautelar, registros de justicia y paz, posibles comisos, ventas, entre otros.
- Elaboración de requerimientos a la Gerencia de Asuntos Legales a fin de sanear las irregularidades evidenciadas en el registro inmobiliario de los predios identificados para saneamiento jurídico.
- Posterior al análisis de las visitas registradas en Olympus y Matrix a los inmuebles, se requirió a las Regionales a fin de determinar el estado de ocupación de estos con el fin de establecer si requieren desalojo y/o retoma.
- Elaboración de requerimientos a los destinatarios provisionales con el fin de actualizar la plantilla de datos de contacto y actualizar documentación que acredite el cumplimiento de obligaciones no reportado.
- Depuración de la base de inmuebles destinados provisionalmente con el fin de determinar la procedencia de la continuidad de las asignaciones actuales o futuras, dadas las características de los mismos (están el listado de bienes susceptibles de ser destinados provisionalmente, no se trata de

- bienes rurales o tratándose cuentan con las respectivas viabilidades, no se trata de bienes extintos, cumplen con alguna condición especial de las que sustentan la destinación provisional de los mismos).
- Elaboración de las fichas de presentación a Comité de Destinatarios Provisionales de aquellos destinatarios provisionales que respondan al cumplimiento de las obligaciones para su ratificación.
 - Elaboración de las fichas de presentación a Comité de Destinatarios Provisionales de aquellos destinatarios provisionales incumplidos o que no comuniquen los soportes relativos al cumplimiento de sus obligaciones no reportadas a fin de ser removidos.
 - Elaboración de los actos administrativos de ratificación o remoción de los destinatarios provisionales de los 608 bienes inmuebles enlistados, con el fin de materializar las decisiones adoptadas por el Comité de Destinatarios Provisionales al respecto.
 - Seguimiento a los destinatarios provisionales que resultaren ratificados frente al cumplimiento cabal de sus obligaciones so pena de la estructuración de alguna causal de remoción para ser presentada al Comité de Destinatarios provisionales aun con posterioridad a su ratificación.
 - Frente a las entidades públicas de cualquier nivel (nacional, departamental, territorial, hospitales, etc.) determinar la continuidad de la personería jurídica y/o sus variaciones, con el fin de ajustar en las asignaciones tanto las denominaciones de las mismas como la procedencia de las ratificaciones ante un posible cambio de naturaleza jurídica de cualquier índole. Todas las entidades públicas deben contar con ley-decreto de creación de las mismas.
 - Frente a las personas jurídicas sin ánimo de lucro (asociaciones, agremiaciones, fundaciones, etc.) determinar la continuidad de la personería jurídica mediante los certificados de existencia y representación, así como actualizar la base de datos de los miembros que conforman la junta directiva si la tienen. Actualizar la consulta de antecedentes judiciales de los mismos y el representante legal de las mismas.
 - Consolidación de la información con miras a la creación de la nueva base de destinación provisional de bienes inmuebles, con discriminación de los destinatarios por su caracterización como entidades públicas de cualquier nivel y/o personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro.

Como parte del plan de choque previsto, de un universo de 816 FMI, se actualizó el estado administrativo de 236 inmuebles en la Matrix que se encontraban devueltos, descargados o en otros mecanismos de administración. Asimismo, de 479 destinaciones provisionales, se identificó que 112 eran inmuebles FAR, 194 requerían de otros saneamientos jurídicos y administrativos.

Frente a las remociones a la fecha se han realizado se han realizado la remoción de 450 FMI los cuales corresponden a 100 destinatarios provisionales y/o depositario provisional a título gratuito se requirió saneamiento jurídico y administrativo de 4 folios de matrícula, se identificaron 69 inmuebles que se encuentran en validación con las entidades asignadas.

3.3.2.7.2.2. Control de Destinación Provisional de Bienes

A la fecha se cuenta con 57 depositarios provisionales de 141 FMI, de los cuales el 6 se encuentran en validación de cumplimiento de obligaciones.

Gráfica - Estado de Control de Destinatarios Provisionales

Cumplen	•29 Destinatarios •55 Folios de Matrícula
Respuesta	•17 Destinatarios •37 Folios de Matrícula
Remoción	•5 Destinatarios •13 Folios de matrícula
Validación	•6 Destinatarios •36 Folios de Matrícula

Fuente: Gerencia de Muebles
Fecha de Corte 30 de junio de 2020

3.3.2.7.3. Tipología de bien: Sociedades

3.3.2.7.3.1. Alistamiento para la entrega de establecimientos de comercio a FONTUR

De acuerdo con lo ordenado en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y del Decreto 2503 de 2012, la administración de los activos con vocación turística debe ser entregada al Fondo Nacional de Turismo, por lo cual, y en cumplimiento de dicha disposición se han establecido mecanismos tendientes a la entrega eficiente de los activos con vocación turística, así como a la implementación de mecanismos de control respecto de la productividad de los que ya han sido entregados. Lo anterior, a través de mesas de trabajo constantes en las que se verifican el estado de las entregas así como aspectos relativos a la administración de los hoteles, en la actualidad se encuentra en proceso de entrega a FONTUR los siguientes activos:

- El inmueble denominado MIRAMAR 1, identificado con FMI 450-958 el cual es un inmueble de propiedad de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES MIRAMAR EN LIQUIDACION, con el fin de cumplir con lo ordenado se expidió la resolución 984 de 2017, sin embargo, a la fecha no ha sido posible dar cumplimiento a la entrega del inmueble, por cuanto FONTUR no ha determinado la fecha de recibo del inmueble.
- El inmueble denominado PARADOR - TICUNA – identificado con el FMI 400-541 de propiedad de la Sociedad CECILIA TSALICKIS E HIJOS S. C. EN S. EN LIQUIDACIÓN, se encuentra en proceso de entrega para lo cual se Expidió la resolución No. 4255 de septiembre 12 de 2018 a la espera que el FONTUR determine la fecha de recepción.
- El hotel AQUARUIM ubicado en la isla de San Andrés, de propiedad de la sociedad Turismo Hansa S.A., se encuentra en trámite el acto administrativo de entrega, una vez verificadas con FONTUR, tanto las condiciones de la entrega, como las particularidades propias de la administración del activo.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 268 de 590

3.4. Macroproceso Disposición Final de Activos

3.4.2. Descripción, desarrollo y contenido del Macroproceso.

El presente macroproceso, tiene como fin realizar la comercialización de los activos o disposición final de aquellos bienes con sentencia de extinción de dominio, devolución o con causal de enajenación temprana.

Por lo cual, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S procura por la comercialización de sus activos sobre las otras modalidades de disposición final que no generan recursos para la Nación.

Proceso	Objetivo del proceso	Código del Documento	Nombre del Documento	Alcance
Proceso Comercialización de Activos		P-DF1-037	Procedimiento Chatarrización	Realizar la venta de material ferroso resultante de la desintegración de los bienes administrados por la Sociedad de Activos Especiales que sean clasificados como chatarra y garantizar la correcta desnaturalización, desintegración, desguace, fundición y certificación de disposición final de los residuos generados.
		P-DF1-076	Procedimiento supervisión de la gestión del depositario con funciones de liquidador	Supervisar la gestión desarrollada por el depositario con funciones de liquidador tendiente a la liquidación de la sociedad.
		P-DF1-100	Procedimiento Comercialización de Semovientes	Comercializar los semovientes de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S-SAE
		P-DF1-108	Procedimiento Comercialización de Bienes	Dar inicio al proceso de comercialización de inmuebles a través del operador comercial, una

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 269 de 590

Proceso	Objetivo del proceso	Código del Documento	Nombre del Documento	Alcance
	Generar recursos económicos y/o reducir gastos de operación, a partir de la comercialización, chatarrización, monetización de divisas y liquidación de los activos.		Inmuebles a través de CISA	vez surtido y aprobado el proceso de alistamiento.
		P-DF1-098	Procedimiento Comercialización de Bienes Muebles	Dar inicio al proceso de comercialización de inmuebles a través del operador comercial, una vez surtido y aprobado el proceso de alistamiento.
		P- DF1-113	Procedimiento acompañamiento comercialización sociedades	Realizar la comercialización de los bienes muebles (Medios de Transporte, Sustancias, Muebles y Enseres, Arte, joyas y otros), administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S
		P-DF1-140	Procedimiento para enajenación de bienes en común y proindiviso	Enajenar los derechos de cuotas partes sobre los bienes muebles e inmuebles en común y proindiviso de propiedad del FRISCO.
		P-DF1-142	Procedimiento para daciones en pago o cruce de cuentas	Entregar bienes de la propiedad del FRISCO en parte de pago o en pago total de deudas reconocidas por la SAE.
		P-DF1-143	Procedimiento para Venta Directa	Hacer los trámites pertinentes para realizar la venta por expropiación en el tiempo establecido.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 270 de 590

Proceso	Objetivo del proceso	Código del Documento	Nombre del Documento	Alcance
		P-DF1-152	Procedimiento para la comercialización de activos sociales	Comercializar los activos de las sociedades en liquidación y las sociedades activas.
		P-DF2-111	Acompañamiento a la valoración de sociedades y	Acompañar el proceso de comercialización de las sociedades o establecimientos de comercio.

Fuente: Oficina Asesora de Planeación

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020

Proceso	Objetivo del proceso	Código del Documento	Nombre del Documento	Alcance
Otras Modalidades de disposición final	Garantizar la adecuada disposición final de los activos de acuerdo con las características de los mismos.	P-DF2-036	Procedimiento disposición final de sustancias químicas	Realizar la disposición final de las sustancias químicas, residuos ordinarios, especiales y peligrosos bajo la administración de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S
		P-DF2-087	Procedimiento de Alistamiento para la Devolución de Activos	Identificar la situación financiera, administrativa y legal de los activos a devolver, y ordenar las actuaciones necesarias para el cumplimiento de la providencia judicial.
		P-DF2-091	Procedimiento Monetización de Divisas y Dolarización	Monetizar divisas que se encuentran extintas y en proceso para facilitar su administración.
		P-DF2-107	Procedimiento Entrega de Activos	Realizar la entrega material de el o los activos, teniendo en cuenta la gestión realizada durante el mecanismo de administración o en cumplimiento a una orden judicial.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 271 de 590

Proceso	Objetivo del proceso	Código del Documento	Nombre del Documento	Alcance
		P-DF2-121	Procedimiento Destinaciones definitiva de bienes inmuebles leyes especiales	Destinar definitivamente bienes inmuebles a las Entidades beneficiadas en leyes especiales.

Fuente: Oficina Asesora de Planeación
Fecha de Corte: 30 de junio de 2020

3.4.3. Comercialización de Activos

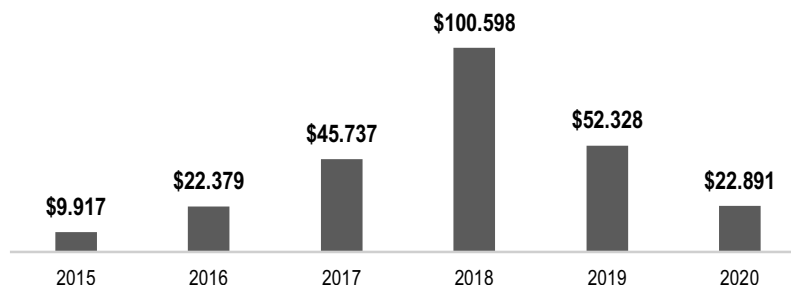
3.4.3.1. Tipología de bien: Inmuebles

3.4.3.1.1. Comercialización de bienes inmuebles a través de CISA

La Junta Directiva en sesión 2015 decidió, para el cumplimiento de la misión institucional de productividad de activos, SAE SAS el 25 de marzo de 2015, suscribe con Central de Inversiones S.A. (CISA), el convenio interadministrativo 004 - 2015 (SAE) 011-2015 (CISA), cuyo objeto es la comercialización de bienes inmuebles. Este contrato a la fecha cuenta con siete (7) prorrogas y/o modificaciones del clausulado del mismo.

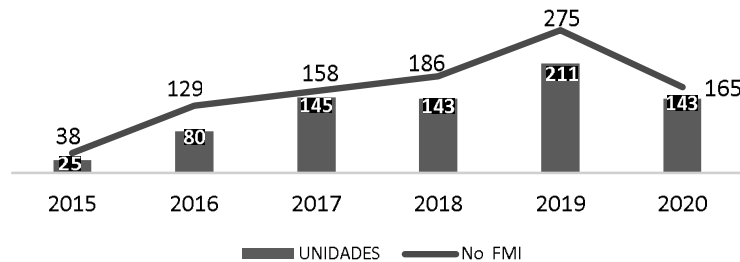
La vigencia del citado contrato es hasta el 24 de marzo de 2022 y se encuentra en trámite de presentación para aprobación de la Junta Directiva de SAE SAS la inclusión de la venta de inmuebles Rurales, cuotas partes y la modificación de la cláusula sexta remuneración por la comercialización y venta de inmuebles, en el sentido de incluir un descuento del 1% de la Comisión de éxito cuando SAE SAS presente el cliente comprador a CISA y el reconocimiento de una Comisión del 1% cuando CISA presente el cliente comprador de un inmueble que no se sea asignado para comercializar.

Producto de la comercialización de los inmuebles asignados a CISA para venta se ha logrado comprometer ventas por valor acumulado de \$253.851 Millones de pesos, los cuales se detallan en la siguiente gráfica



Con relación a la anterior gráfica, se puede evidenciar que el mejor año de ventas para SAE SAS fue el año 2018, en el cual se realizó la venta de uno de los inmuebles más representativos de la Entidad (Casa Shaio), proceso de venta que se desarrollara más adelante.

En la siguiente grafica se reflejan las ventas contenidas en cantidad de 747 unidades comerciales que reflejan 951 matrículas inmobiliarias así:



Ahora bien, en lo que tiene que ver con la cantidad de unidades y folios comercializados podemos observar que el año 2019, fue el mejor año en cuanto a cantidad de inmuebles vendidos. En este año se realizaron ventas de un total de 211 unidades comerciales compuestas por 275 matrículas inmobiliarias.

A continuación, se detallan los cinco (5) predios más representativos que se han comercializado a través de CISA desde el año 2015:

1. **Casa Shaio (FMI 50C-232839, 50C-442320):** Se trata de dos lotes ubicados en la ciudad de Bogotá - Cundinamarca, cuyo estado legal es Extinto, venta efectuada en el mes de mayo de 2018 a la Embajada de la República Popular de China, el valor de venta de este inmueble fue la suma de 49.839 millones de pesos.
2. **Casa los Balsos (FMI 001-430537):** Se trata de una casa ubicada en la ciudad de Medellín - Antioquia, cuyo estado legal es Extinto, venta efectuada en el mes de diciembre de 2018 a la Constructora Arquitectura y Concreto SA, el valor de venta de este inmueble fue la suma de \$13.665 millones de pesos.
3. **Cola del Zorro (FMI 001-288485, 001-241709):** Se trata de dos lotes ubicados en la ciudad de Medellín - Antioquia, cuyo estado legal es Extinto, venta efectuada en el mes de mayo de 2017 a la Universidad CES, el valor de venta de este inmueble fue la suma de \$12.194 millones de pesos.
4. **Bodega Avenida Calle 13 No. 15 - 11/17 (FMI 50C-211947):** Se trata de una bodega ubicada en la ciudad de Bogotá - Cundinamarca, cuyo estado legal es en proceso (Enajenación Temprana), venta efectuada en el mes de diciembre de 2019 a la Héctor Alonso Montoya Giraldo y otros, el valor de venta de este inmueble fue la suma de \$5.656 millones de pesos.

5. **Bodega los Alpes (FMI 060-211947):** Se trata de una bodega ubicada en la ciudad de Cartagena, cuyo estado legal es en proceso (Enajenación Temprana), venta efectuada en el mes de noviembre de 2019 a la Compañía de Inversiones y Construcciones ABA SAS, el valor de venta de este inmueble fue la suma de \$5.322 millones de pesos.

Ahora bien, con relación a los inmuebles disponibles para venta, a corte 30 de junio de 2020, se cuenta con un portafolio de 2.276 unidades comerciales conformadas por un total de 2.700 folios de matrícula con un valor base de venta de \$630.007 millones de pesos.

Con la implementación del Comité de Enajenación Temprana desde el mes de julio de 2018, se inició el proceso de comercialización de estos inmuebles a través de CISA, así las cosas, hoy en día se cuenta con el siguiente portafolio de inmuebles discriminado por estado legal así:

Estado Legal (30 Jun 2020)	Unidades	Precio Base Venta
Extintos	401	\$284.363
En Proceso (Enajenación Temprana)	1.875	\$345.644
Total	2.276	\$630.007

Del anterior cuadro se puede evidenciar, que el mayor número de inmuebles disponibles para venta, lo tiene el estado legal en proceso, el cual tiene una participación en valor del 54.86% y la participación en la cantidad de unidades comerciales es del 82.38%

A continuación, se detalla el top 10 de los inmuebles más representativos, que se encuentran disponibles para venta así:

1. **Lote Carlos Holguín (FMI 01N-75611):** Se trata de un lote ubicado en la ciudad de Medellín, cuyo estado legal es Extinto, el valor base de venta de este inmueble corresponde a la suma de \$64.453 millones, sin embargo, con la aplicación de la Formula de Valoración de Activos (N) de CISA, el precio base de venta actual de este predio es de \$52.683 millones de pesos.

El inmueble en la actualidad está siendo usado por la Escuela de Caballería Carlos Holguín y al momento de realizar la venta del predio, es mismo se entregaría de manera voluntaria.

2. **Lote Interamericana (FMI 370-534034):** Se trata de un lote ubicado en la ciudad de Cali, activo social Extinto, el valor base de venta de este inmueble corresponde a la suma de \$21.274 millones, el estado de ocupación del inmueble es arrendado.

3. **Los claveles – La Bendición (FMI 470-7207, 470-10187, 470-15433):** Se trata de una finca ubicado en suelo urbano en la ciudad de Yopal – Casanare compuesta por tres (3) folios de matrícula inmobiliaria, cuyo estado legal es en proceso (Enajenación Temprana), el valor base de venta de esta unidad comercial corresponde a la suma de \$16.648 millones de pesos, el estado de ocupación de este inmueble es ocupado ilegalmente, situación que se podría sanear una vez se inicie el proceso de comercialización del activo.
4. **Lote Calle 7 # 82 – 64 (FMI 370-247541):** Se trata de un lote ubicado en la ciudad de Cali, cuyo estado legal es en proceso (Enajenación Temprana), el valor base de venta de este inmueble corresponde a la suma de \$15.196 millones de pesos, el estado de ocupación de este inmueble es desocupado.
5. **Casa Monasterio Diag. 92 No 3 – 34 (FMI 50C-15653, 50C-16124, 50C-56045, 50C-124619):** Se trata de una casa ubicada en la ciudad de Bogotá compuesta por cuatro (4) folios de matrícula inmobiliaria, cuyo estado legal es en Extinto, el valor base de venta de esta unidad comercial corresponde a la suma de \$15.053 millones de pesos, el estado de ocupación de este inmueble es desocupado.
6. **Lote Arroyohondo (FMI 370-445089):** Se trata de un lote ubicado en la ciudad de Yumbo – Valle del Cauca, cuyo estado legal es en Extinto, el valor base de venta de este inmueble corresponde a la suma de \$14.289 millones, sin embargo, con la aplicación de la Formula de Valoración de Activos (N) de CISA, el precio base de venta actual de este predio es de \$12.314 millones de pesos. El estado de ocupación del inmueble es arrendado.
7. **Casa Carrera 16 No 93 – 99 (FMI 50C-614610):** Se trata de una casa ubicada en la ciudad de Bogotá, cuyo estado legal es Extinto, el valor base de venta de este inmueble corresponde a la suma de \$5.616 millones, sin embargo, con la aplicación de la Formula de Valoración de Activos (N) de CISA, el precio base de venta actual de este predio es de \$5.319 millones de pesos. El estado de ocupación del inmueble es arrendado.
8. **Casa Salmona Vueltas del Rio - (FMI 50N-523358, 50N-523357):** Se trata de una casa ubicada en el municipio de Cota – Cundinamarca compuesta por dos (2) folios de matrícula inmobiliaria, cuyo estado legales es Extinto, el valor base de venta de esta unidad corresponde a la suma de \$4.622 millones de pesos, sin embargo con la aplicación de la Formula de Valoración de Activos (N) de CISA, el precio base de venta actual de esta unidad es de \$4.379 millones de pesos. El estado de ocupación del inmueble es desocupado.
9. **Bodega Bucaramanga (FMI 300-230328):** Se trata de una Bodega ubicada en la ciudad de Bucaramanga – Santander, cuyo estado legal es en Extinto, el valor base de venta de esta unidad corresponde a la suma de \$3.692 millones de pesos, sin embargo, con la aplicación de la Formula de Valoración de Activos (N) de CISA, el precio base de venta actual de este inmueble es de \$3.499 millones de pesos. El estado de ocupación del inmueble es desocupado.

- 10. Local Comercial Drogas la Rebaja (FMI 060-38403):** Se trata de un local comercial ubicado en la ciudad de Cartagena activo social Extinto, el valor base de venta de este inmueble es la suma de \$3.571 millones de pesos, sin embargo, con la aplicación de la Formula de Valoración de Activos (N) de CISA, el precio base de venta actual de este inmueble es de \$3.193 millones de pesos. El estado de ocupación del inmueble es arrendado.

Los diez (10) inmuebles anteriormente relacionados tienen un valor base de venta de \$149.514 millones de pesos.

3.4.3.1.2. Comercialización de bienes inmuebles directamente a través de SAE SAS

A través de la Gerencia Comercial se han liderado los procesos relacionados con ventas directas de inmuebles siempre y cuando se encuentren contemplados en el artículo 2.5.5.3.2.7 del Decreto Reglamentario 2136 de 2015, así:

“Venta Directa a entidades públicas. En cualquier momento el administrador de FRISCO podrá realizar venta directa de bienes sin acudir a los mecanismos establecidos en la presente sección, siempre que el comprador interesado sea una entidad pública de cualquier orden. El valor del bien será el precio mínimo de venta determinado según el presente título. De igual forma se procederá cuando se trate de oferta de compra de áreas o predios presentada por una entidad pública cuando los bienes sean requeridos por motivos de utilidad pública o interés social de que trata el artículo 58 de la ley 388 de 1997”

Adicionalmente se enmarcan en ventas directas los bienes en los cuales se administra un porcentaje y cuyo estado legal es extinto, (cuotas partes) y bienes extintos que pueden ser objeto de dación en pago o cruce de cuentas por alguna acreencia reconocida o deuda por concepto de impuestos.

A continuación, se relaciona el valor recaudado a través de la Gerencia Comercial desde el año 2014 hasta junio de 2020, conforme a los diferentes mecanismos de negociación, así

Concepto	No. FMI	Vr. Recaudos
Dación en pago	3	\$1,612.7
Servidumbre	10	\$3,317.6
Utilidad Publica	41	\$21,306.0
Venta Cuota parte	2	\$787.0
Venta Directa	26	\$312.0

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 276 de 590

Cruce de cuentas	291	\$5,910.0
Total, General	373	\$33,245.3

Por otra parte, en la siguiente grafica se muestra el comportamiento del recaudo a través de la gestión de ventas directas, el cual refleja un valor acumulado de \$33.246 millones de pesos.



De las negociaciones adelantadas durante el transcurso de estos años se pueden resaltar las siguientes:

1. Venta realizada al Departamento de Antioquia relacionada con 6 folios de matrícula inmobiliaria (020-16890, 020-20747, 020-25233, 020-15596, 020-21278 y 020-25232) los cuales fueron declarados de utilidad pública para para la puesta en funcionamiento del proyecto **“Escuela contra la Drogadicción”**. Cuyo valor de negociación equivale a la suma de \$11,712 millones de pesos.
2. Con el Municipio Santiago de Cali se llevó a cabo un cruce de cuentas por deudas de impuesto predial, equivalente a \$5.910 millones de pesos y a 291 folios de matrícula inmobiliario, adicionalmente la venta 26 parqueaderos ubicados en Boulevard de la Sexta por valor de \$312 millones.

En el cuadro adjunto, se muestras las Entidades con los cuales hemos realizado gestiones comerciales de ventas directas o servidumbres:

COMPRADOR	FMI	VALOR RECAUDADO
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	6	\$ 11,712,643,800
MUNICIPIO CALI CRUCE DE CUENTAS	291	\$ 5,910,000,000
INS. SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN	1	\$ 2,265,020,315
ANI- AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	6	\$ 2,204,716,235
PROMIGAS	1	\$ 2,176,403,000
DACIONES EN PAGO	3	\$ 1,612,722,504
MUNICIPIO DE IBAGUE	1	\$ 1,430,068,000
ERU BOGOTA	13	\$ 1,017,501,588

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 277 de 590

COMPRADOR	FMI	VALOR RECAUDADO
VENTA CUOTA PARTE	2	\$ 786,979,837
METROPLUS	1	\$ 713,107,080
PAREX RESOURCES	2	\$ 645,888,000
IDU BOGOTA	2	\$ 518,010,910
MUNICIPIO DE ENVIGADO	2	\$ 479,820,138
FONVALMED	1	\$ 444,307,016
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI VENTA	26	\$ 312,000,000
GEO	2	\$ 245,906,392
INVIAS	5	\$ 179,444,542
EPM- HIDROITUANGO	1	\$ 174,113,080
TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL	3	\$ 173,449,748
MUNICIPIO DE TOCAIMA	1	\$ 152,352,492
PAREX VERANO	1	\$ 72,953,000
MUNICIPIO DE POPAYAN	1	\$ 15,388,020
AGUAS DE BUGA	1	\$ 3,002,660
TOTAL GENERAL	373	\$ 33,245,798,357

Una vez conformado el Comité de Enajenación Temprana, acorde con la ley 1849 de 2017, la Gerencia Comercial a presentado 78 solicitudes enmarcadas en la causal sexta “Los que sean materia de expropiación por utilidad pública o servidumbre”, permitiendo generar una mayor dinámica comercial respecto a bienes que se encuentran vinculados a procesos de extinción de dominio y que son requeridos para proyectos de utilidad pública.

De las 71 solicitudes, 18 corresponden a requerimientos para la constitución de servidumbre por parte de diferentes entidades prestadoras de servicios públicos así

SOLICITANTE	VALOR	No. FMI
GEO	\$186,906,392	2
GRUPO DE ENERGIA DE BOGOTA	\$233,382,928	6
INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. ES P	\$204,720,083	1
PAREX RESOURCES	\$645,888,000	2
PAREX VERANO	\$72,953,000	1
PROMIGAS	\$2,624,666,900	6
TOTAL	\$3,968,517,303	18

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 278 de 590

Los 53 restantes, corresponden a ofertas de compra por parte de Entidades Públicas, para la ejecución de proyectos declarados de utilidad pública como construcción y/o ampliación de vías, planes de renovación urbano, Escuela contra la Drogadicción, parque arqueológico cerro tusa, proyecto metro Bogotá, entre otros.

SOLICITANTE	VALOR	No, FMI	AREA REQUERIDA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	\$12,733,199,592	7	TOTAL
ERU BOGOTA	\$5,142,597,271	14	TOTAL
ANI	\$3,443,110,728	18	FRANJA
AERONAUTICA CIVIL	\$1,294,125,136	1	TOTAL
IDU BOGOTA	\$1,243,698,007	1	TOTAL
EDU MEDELLIN	\$956,817,218	2	TOTAL
EMRU CALI	\$252,444,592	4	TOTAL
INVIAS	\$159,012,462	4	FRANJA
MUNICIPIO DE ENVIGADO	\$88,641,600	1	FRANJA
AGUAS DE MANIZALES	\$810,000	1	FRANJA
TOTAL	\$25,314,456,605	53	

Por último, es oportuno dar a conocer las gestiones que se vienen adelantando por parte de la Gerencia Comercial respecto ventas directas.

COMPRADOR	VALOR	No, FMI
ERU BOGOTA	\$4,814,181,290	13
ANI- AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	\$1,715,658,930	12
MUNICIPIO DE LETICIA	\$1,546,794,270	1
AERONAUTICA CIVIL	\$1,294,125,136	1
IDU BOGOTA	\$1,243,698,007	1
SECRETARIA DE PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD	\$1,020,555,792	1
EMPRESA DE DESARROLLO UBANO DE MEDELLIN	\$956,817,218	2
EMRU CALI	\$262,603,993	4
INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P.	\$204,720,083	1
TRANSMISORA COLOMBIANA DE ENERGIA E.S.P	\$177,890,715	1

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 279 de 590

ALCALDIA DE SANTA MARTA	\$94,501,743	2
TOTAL	\$13,331,547,177	39

3.4.3.1.3. Ventas sin perfeccionar entregadas por la Liquidada DNE

La DNE en mesas de trabajo hizo la entrega de un total de 73 Unidades Comerciales pendientes de cierre de procesos de venta por varias razones entre ellas saneamiento de pasivos, levantamiento de embargos, revisión de procesos de venta por descuentos superiores al valor de venta. El valor de venta de las citadas unidades es de \$25.962.

Desde la entrega de dichos procesos a la fecha se tiene las siguientes cifras:

Estado	N° Unidades	N° de matriculas	Vr de venta	Observación
Procesos venta Escriturados	54	96	\$22.130	Ventas cerradas.
Procesos de venta Desistidos	4	7	\$678	No se cumplieron las condiciones del negocio.
Procesos de venta pendientes de cierre	4	9	\$285	Pendiente Levantamiento de Embargo.
	2	2	\$22	Pendiente paz y salvo por parte del comprador
	1	1	\$97	En proceso de conciliación
	2	3	\$242	Estudio de viabilidad de venta
	1	1	\$282	En trámite de reconstrucción documental
	3	19	\$1.934	Saneamiento de pasivos
	2	3	\$292	Se solicitaron paz y salvos a los compradores para cerrar el proceso de venta.
Valores totales	73	141	\$25.962	

Como se evidencia del total de las ventas entregadas por la Liquidada DNE se han logrado el cierre de un 73% de las matriculas inmobiliarias entregadas. por un valor de \$22.130 millones de pesos.

3.4.4. Tipología de bien: Muebles

3.4.4.1. Chatarrización

En el área de Chatarrización para los años 2015 a 2016, se desarrolló el proceso de destrucción de 119 bienes muebles los cuales se encontraron divididos en 30 bienes destruidos por la Fiscalía General de la Nación quien aportó las debidas actas que permitieron su desintegración y 89 bienes que fueron destruidos por SAE a través de la compañía LITO.

Para el año 2017, se efectuó la desintegración de 59 bienes muebles, proceso que fue realizado por la Compañía Dnaranjo. Para este año el proceso de desintegración solo procedió para finales de año ya que la contratación para Chatarrización con la Empresa LITO fue finalizada por no cumplir con los requerimientos exigidos por el Ministerio de Transporte. Situación que freno la operación de Chatarrización hasta efectuar la nueva Invitación pública.

Tabla Gestión de chatarrización

Descripción	Aeronave	Motonave	Unidad de transporte de carga	Vehículo	Total general
2015 y 2016	2	2	2	130	136
2017	0	1		130	131
2018	1	3	1	189	194
2019	1	1	5	255	262
2020		2		128	130
Total General	4	9	8	832	853

Fuente: Gerencia Muebles
Fecha de Corte: 30 de junio de 2020

3.4.4.2. Sustancias

El universo corresponde a 1.590 registros (1.113 registros recibidos de la extinta DNE, más 477 registros que se recibieron en los centros de acopio desde el 01 de septiembre de 2014 hasta enero 10 de 2017).

3.4.4.2.1. Estados administrativos. El total de estos bienes se administraron de acuerdo con los siguientes estados:

- **Bienes vendidos (401 registros):** corresponde a aquellos bienes que fueron enajenados a personas naturales o jurídicas, mediante contrato u aceptación de oferta.
- **Bienes destruidos (255 registros):** corresponde a aquellos bienes que, por su deterioro, pérdida de sus condiciones físicas y químicas y amenaza a la salubridad pública, fueron sometidos a destrucción y disposición final.
- **Bienes en custodia (917 registros):** corresponde a aquellos bienes que se encuentran en bodega.

Respecto a los avalúos de este tipo de bien al ser un tema técnico se adelantó un análisis sectorial de valores comerciales de las sustancias químicas incautadas y puestas a disposición de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. como administrador del FRISCO, con el fin de establecer el avalúo comercial de cada una de las sustancias dejadas a disposición y así facilitar su comercialización, toda vez que por su condición de bienes incautados, no cuentan con hoja de seguridad específica de acuerdo a las condiciones de producción, identificación de productor, ni trazabilidad del producto que garantice al comprador la pureza y calidad de las mismas.

En concordancia con la Ley 1708 de 2014 y su decreto Reglamentario, aunado al concepto emitido por la Vicepresidencia Jurídica de la Entidad, la Gerencia de Bienes Muebles inició la negación de autorizaciones de ingreso a bodega para aquellos bienes sustancias inmersos en procesos penales, desde junio de 2016.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 281 de 590

Concordante con lo anterior, se remitieron 226 oficios a las autoridades que tienen asignados los procesos penales a los que están vinculados los bienes sustancias que se encuentran actualmente en bodega, haciendo referencia a que la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. no está facultada legalmente para administrar este tipo de bienes, por lo que se requiere la documentación que certifique la procedencia de la extinción de dominio de los mismos, o de lo contrario el consecuente retiro de dichos bienes de los centros de acopio. A la fecha, los bienes sustancias en bodega cuentan con la siguiente distribución jurídica:

- Inmersos en Procesos de extinción de dominio: 42
- Inmersos en Procesos Penales con solicitud de retiro: 58
- Con Comiso a favor del FRISCO: 79

Con el proceso anteriormente expuesto el inventario activo de sustancias es de 537 registros para lo cual se adelantó un proceso de identificación saneamiento y alistamiento de bienes que se siguen depurando, por lo que presenta el siguiente movimiento:

Gestión	Cantidad
Solicitud descarga sustancias por destrucción	58
Destrucción sustancia 2020	26
Conciliación sustancias comercializadas	64
Con acto admón. para destrucción	146
Sustancias para admón. del FBFGN	194
Registros en saneamiento para disposición final	49
TOTAL	537

Fuente: Gerencia Muebles Fecha de Corte: 30 de junio de 2020

En relación con las sustancias cuya administración, corresponde al Fondo Especial de Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación se están adelantando acciones tendientes a la entrega de estos activos.

3.4.4.3. Destrucción de muebles y enseres

Durante estos 6 años, la Gerencia de Bienes Muebles adelantó el proceso de saneamiento, alistamiento y destrucción de estos bienes así:

Tabla - Bienes muebles destruidos vigencia SAE

Vigencia	Bodega	Cantidad elementos destruidos	Valor mes ahorro
AÑO 2015	BODEGA SAE	5,457	no genero costos
AÑO 2018	ALPOPULAR YUMBO	17501	\$ 2,957,669.00
	ALPOPULAR MADRID	17,038	\$ 19,048,484.00
	GUARNE	166	
	VILLAVICENCIO	40	
	FLORENCIA	1	
	PATIO CEIBAS NEIVA	5	
TOTAL		40,208	\$22,006,153

Fuente: Gerencia Muebles
Fecha de Corte: 30 de junio de 2020

En la actualidad se cuenta con un inventario activo de bienes muebles de 1.796 que se encuentran en proceso de alistamiento para destrucción.

3.4.4.4. Monetización de divisas y dolarización

3.4.4.4.1. Convenio Banco de la República

El día 16 de junio de 2017, se firmó el convenio marco No. 00611700 con el Banco de la República, dando inicio así a los tramites de verificación por parte de los bancos centrales de las sumas de USD 34.611.425 y €5.372.595, valores que ya surtieron los trámites administrativos y operativos que eran requeridos por parte de la SAE SAS en cumplimiento del convenio. De otra parte, también se ha realizado el proceso de monetización de otras divisas a través de establecimientos del mercado cambiario de libras esterlinas por un valor de 159.250

Tabla - Gestión de monetización

Tipo de divisa	Cantidad	Monetizado
Dólares	USD 34,611,425.00	\$105,119,230,071
Euros	€ 5,372,595	\$18,940,725,721
Libras	£ 159.250	\$457,227,500
Col pesos	\$7,122,325,999	\$7,122,325,999
Total		\$131,639,509,291.62

Fuente: Gerencia de muebles y Gerencia Financiera

Fecha de Corte: 31 de diciembre de 2019

{

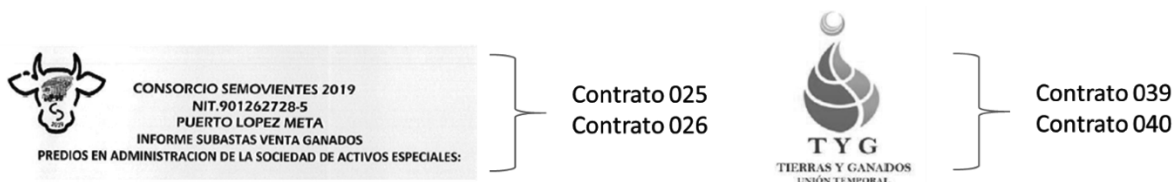
Se encuentra identificados en proceso de certificación por la Gerencia Financiera la suma de \$4.498.207.064 que ya cuentan con extinción de dominio.

3.4.4.5. Semovientes

La Sociedad de activos Especiales llevó a cabo el proceso de contratación cuyo objeto fue:

“...Contratar la prestación de los servicios de transporte, operación logística necesaria para la recepción, custodia, manutención, cuidado, marcaje, sostenimiento, pesaje y gestiones de intermediación comercial, de los semovientes que le sean asignados y ejercer la administración de los inmuebles en los cuales se ubican estos...”

Atendiendo a lo anterior, se celebraron los siguientes contratos:



Como resultado de esto, a través de estos contratos se ha logrado la venta de 14.758 semovientes por un valor de \$ 15.232.000.000 millones de pesos.

3.4.5. Tipología de bien: Sociedades y Activos Sociales

3.4.5.1. Venta de participación accionaria.

Durante la vigencia 2019, se realizó el alistamiento técnico, jurídico y administrativo de acciones societarias en proceso de Extinción de Dominio, para la Enajenación Temprana se contrató una Banca de Inversión, encargada de la valoración teniendo como indicadores principales de análisis, el comportamiento histórico, costo- beneficio y proyección de los estados financieros de la Sociedad Enertolima SA ESP. ., producto de dicho ejercicio, se efectuó la venta del 33,3% de las acciones en la compañía y que se encontraban bajo administración, respetando el derecho de preferencia de los demás accionistas alcanzando una venta a los accionistas mayoritarios por \$464.857.910.317,77



Cifras en millones de pesos

Fuente: Gerencia Sociedades Activas

Fecha de Corte: 16 de diciembre de 2019

3.4.5.2. Valoración de sociedades.

Para el 2020 se tienen proyectadas valoraciones de 4 sociedades con atractivo comercial desde el análisis del negocio en marcha que desarrollan, dichas sociedades son: CI Calizas y Minerales S.A., Carnes y Derivados de Occidente S.A., Gaseosas Rio Limitada y Sociedad Aeronáutica de Santander S.A., respecto de dichas sociedades se han efectuado análisis de priorización para venta en relación con los activos que componen su patrimonio y los sectores de la industria en que participan.

3.4.5.3. Avance de procesos liquidatarios

El principal objetivo de la Gerencia de Sociedades en Liquidación es el de realizar seguimiento a los liquidadores (Depositarios provisionales) y adelantar hasta su terminación los procesos liquidatarios de las sociedades administradas, en los plazos establecidos, racionalizando los gastos del proceso para generar recursos para el FRISCO, una vez atendidos los pasivos sociales de acuerdo con el orden de prelación legal.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

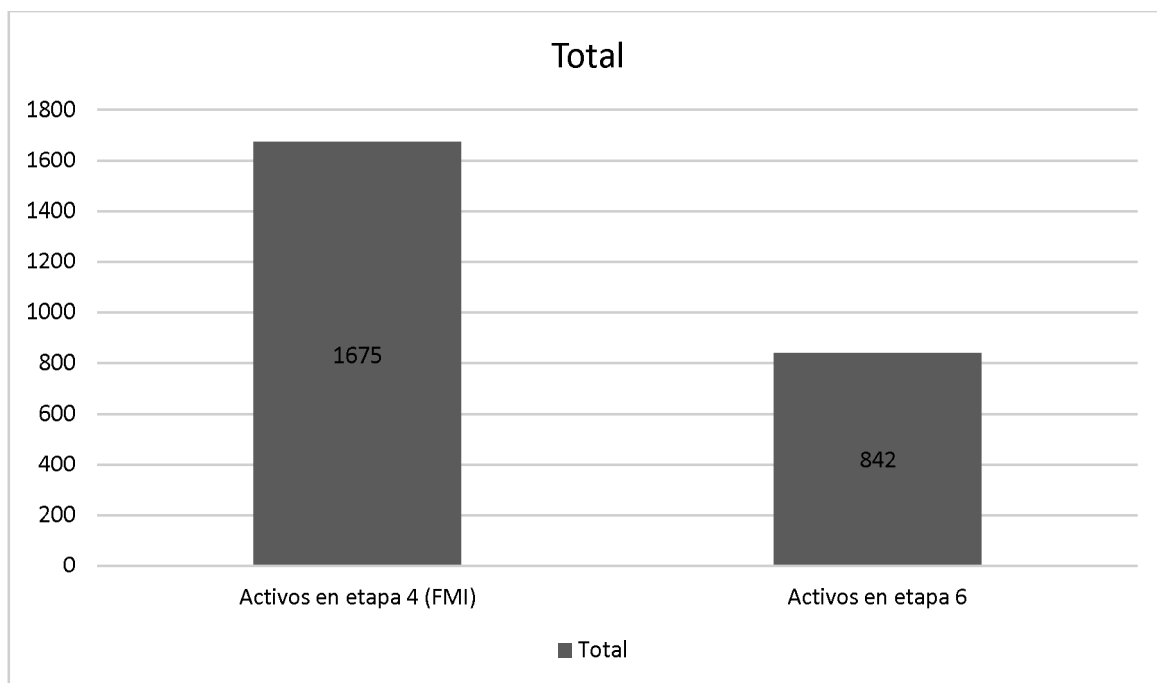
Continuación

Página 285 de 590

Tal y como se indicaba anteriormente, la demora en el cierre de los procesos liquidatorios obedece por la recomposición patrimonial de cada sociedad. para constituir el activo y el pasivo se hace necesario oficial a por lo menos 20 entidades oficiales (Dian, Aerocivil, ORIP, Coralina, etc.) a nivel país y las respuestas se demoran más de seis meses, toda vez que la información de los expedientes administrativos de cada sociedad tienen información insuficiente y desactualizada. adicionalmente el proceso de venta a través del operador comercial y la entrega de los dineros a las sociedades ha demorado el inicio de la etapa de pagos.

De conformidad con las etapas liquidatorias descritas, en el capítulo de diagnóstico del presente informe a continuación, se detalla por estado legal el avance en el proceso liquidatorio del inventario de esta Gerencia:

Gráfica - Avance de Sociedades en Liquidación con Activos – Extintas 100% FRISCO

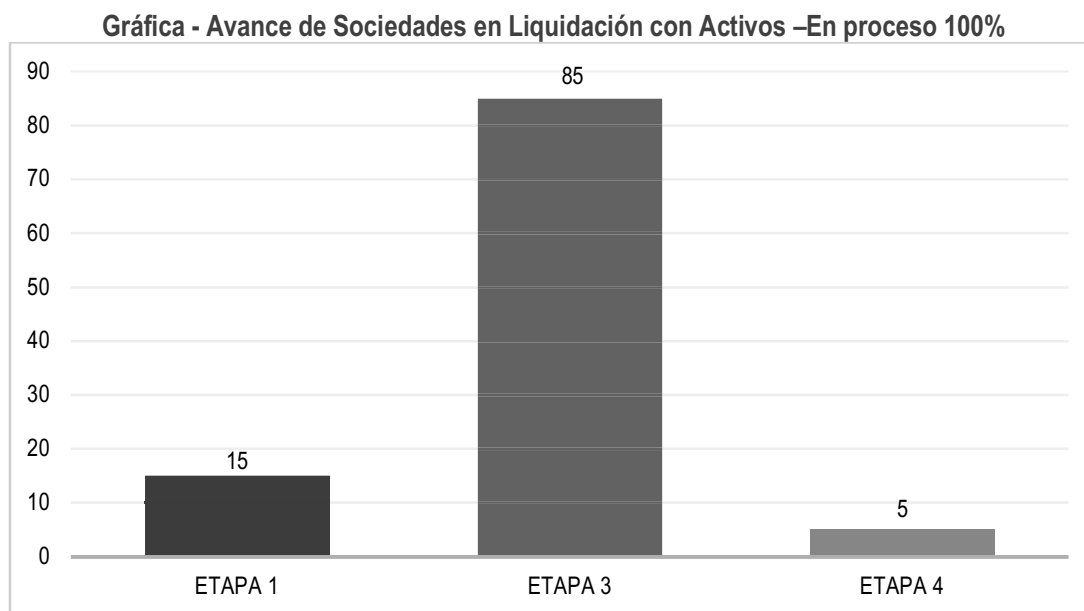


Fuente: Gerencia de Sociedades en Liquidación
Fecha de Corte: 30 de junio de 2020.

En las sociedades extintas se han presentado inconvenientes en la etapa correspondiente a la determinación del pasivo externo, a pesar de que el proceso liquidatorio es independiente del de extinción de dominio, resulta prudente conocer previamente cuales acreedores comparecieron al proceso de extinción de dominio y si en desarrollo del mismo fueron considerados como acreedores de buena fe exenta de culpa, antes de proceder a efectuar su reconocimiento como parte del inventario de pasivos por parte del liquidador.

Por otra parte, el pago de acreencias presenta dificultades en su ejecución, ya sea por los problemas asociados a obtener los recursos líquidos por producto de la venta de activos, o por la complejidad en la reconstrucción de aquellas operaciones que implicaron la venta de activos sociales por parte de la extinta D.N.E. cuyos

recursos ingresaron a las cuentas del FRISCO y cuya devolución a la sociedad se requiere para pagar su pasivo.



Fuente: Gerencia de Sociedades en Liquidación
Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018.

Es importante tener en cuenta que, realizar el cierre de los procesos liquidatarios depende del decreto reglamentario con la modificación contenida en la Ley 1849 de 2017, por cuanto este deberá autorizar la inscripción del acta de cuenta final y cierre de la liquidación ante la Cámara de Comercio, ya que debe tenerse en cuenta que el desarrollo de un proceso de liquidación no está previsto expresamente en la ley como causal para solicitar la enajenación temprana de la sociedad por lo cual es necesario que se realice la modificación a la ley para proceder a la inscripción del acta de liquidación.

3.4.5.3.1. Sociedades en liquidación menores al 100%:

Frente a la administración de porcentajes de participación en sociedades, la gestión adelantada ha sido principalmente ejercer los derechos que como socios nos otorga la ley comercial, dejando constancia de las dificultades en las asambleas de accionistas o juntas de socios, no obstante, persisten en algunos casos inconvenientes asociados a la imposibilidad de contar con las personas que representan el porcentaje restante de participación. Con el ánimo de suplir la carencia de información se considera pertinente reportar a la contabilidad del FRISCO los valores nominales a los que corresponda el porcentaje de participación en cada sociedad, en los casos en los que persista la dificultad de contar con la información contable firmada y certificada.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 287 de 590

Dentro del inventario de la Gerencia se cuenta con 25 sociedades, de las cuales 12 sociedades tienen un porcentaje inferior al 50%, por lo cual no es posible tomar decisiones de manera autónoma, esto es, sin la participación de quienes son dueños del porcentaje restante en cada sociedad.

Lo anterior debido a que las decisiones posteriores a la declaración de disolución deben ser tomadas en el ámbito de la asamblea o junta de socios, por mayoría absoluta, debiendo reunirse un número plural de personas que represente al menos la mayoría de las acciones o cuotas de participación. (artículo 223 y 427 Código de Comercio).

Las restantes 13 sociedades cuentan con una participación superior al 50%, por lo cual la Gerencia de Sociedades en Liquidación, ha venido avanzando en las etapas del proceso liquidatorio, inicialmente realizando la reconstrucción contable de los estados financieros para poder aprobar posteriormente el inventario de activos y pasivos.

Dentro de las 13 sociedades con participación superior al 50%, se ha realizado adicionalmente las siguientes acciones en las sociedades con mayor participación:

- **KAPITAL ENERGY S.A.** se adelantó y culmino el proceso liquidatorio, estando en este momento en proceso de viabilidad jurídica para la enajenación temprana de la participación accionaria. Se están recibiendo utilidades de parte de ENERTOLIMA S.A.
- **REGICENTRO LTDA EN LIQUIDACION:** nos encontramos en etapa de aprobación de inventarios de activos y pasivos, con el fin de iniciar la venta del único activo
- **INVERSIONES MARBELLA LTDA EN LIQUIDACION:** ante el retiro de los activos por parte de la extinta D.N.E., se trasladó a “papel” para culminar el proceso liquidatorio
- **JALI GANADEROS LTDA EN LIQUIDACION:** adelantando etapa de ventas
- **FRIGOCENTRO LTDA EN LIQUIDACION:** Finalmente se logró recomponer el 90% de los socios, y se encuentra entrando a proceso de venta
- **INVERSIONES LUCAR Y CIA LTDA EN LIQUIDACION:** en etapa de venta para hacer pago de pasivos
- **ORGANIZACIÓN HOTELERA LA 70 S.A. EN LIQUIDACION:** adelantando mesas de trabajo con los demás socios

- **INMOBILIARIA SANTA TERESITA LTDA EN LIQUIDACION:** se logró ubicar a socios y herederos. Próxima a realizar asamblea para aprobar inventarios
- **INVERSIONES EL PROGRESO S.A. EN LIQUIDACION:** se han adelantado asambleas y mesas de trabajo para recomponer el patrimonio
- **INVERSIONES LAMARC S.A. EN LIQUIDACION:** ubicados los socios. En mesas de trabajo

3.4.5.3.2. Inventario Procesos Liquidatarios Cerrados

La Gerencia de Sociedades en liquidación en cumplimiento de sus objetivos misionales, principalmente el de adelantar hasta su terminación el proceso liquidatorio en los plazos establecidos, racionalizando los gastos del proceso para generar recursos para el FRISCO, ha generado una serie de estrategias, las cuales buscan:

3.4.5.3.3. Culminación Procesos De Liquidación

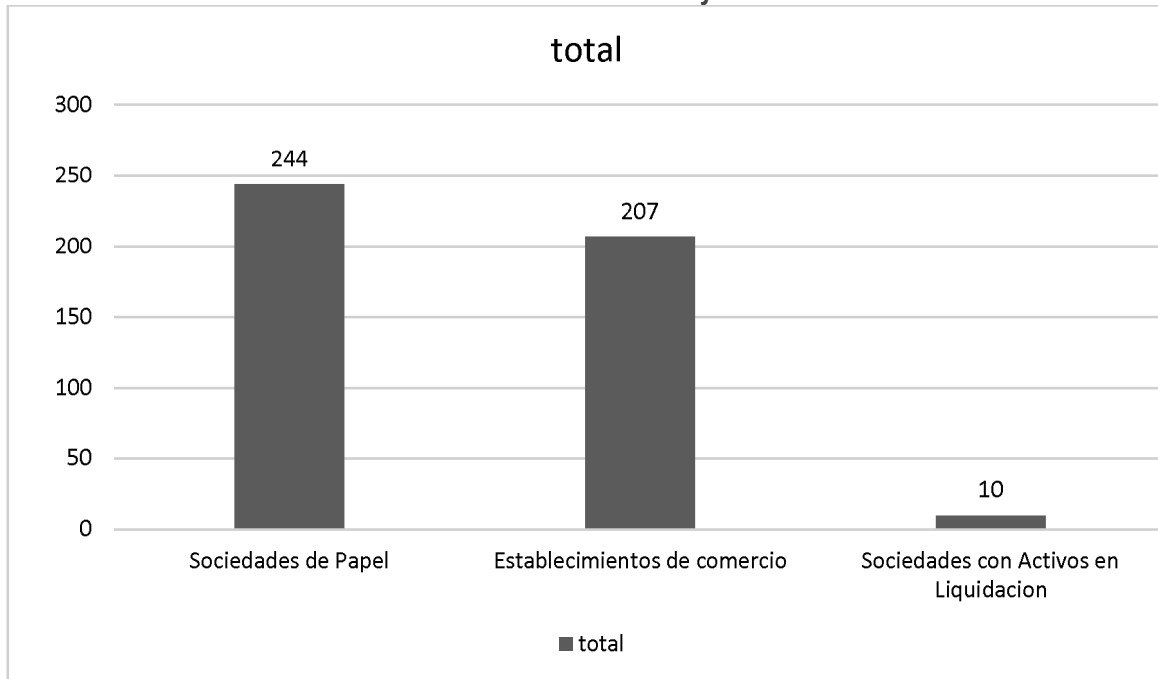
Las gestiones de la gerencia de sociedades en liquidación obedecen a adelantar control y seguimiento a los depositarios, en las sociedades en liquidación con activos, tendientes a que cumplan con las etapas del proceso de liquidación, para lo cual se gestiona:

- Circularización a nivel país para ubicar activos y pasivos
- Revisión de informes de gestión, estados financieros y contables
- Mesas de trabajo tendientes a corregir y subsanar informes y estados financieros
- Asambleas por medio de las cuales se revisan, aprueban o no, estados financieros y gestiones
- Comunicación permanente con los depositarios y sus equipos de trabajo
- Consecución de archivo y piezas procesales
- Comunicaciones con la FGN y juzgados solicitando estado actual y de activos, dentro de los procesos de extinción de dominio, en nuestra condición de administradores
- Seguimiento diario a los depositarios

Para el caso de las sociedades en Liquidación de papel:

- Adelantar el proceso de liquidación,
- Reconstruyendo la contabilidad,
- Circularizando para constituir los activos y pasivos, recomposición patrimonial
- Hacer informes y estados financieros
- Publicaciones
- Informes de gestión
- Mesas de trabajo
- Asambleas
- Gestiones de inscripción ante diferentes entidades

Gráfica - Procesos cerrados a mayo 31 de 2018



Fuente: Gerencia de Sociedades en Liquidación
Fecha de Corte: 30 de junio de 2020.

3.4.5.4. Activos sociales

3.4.5.4.1. Entrega Remanentes Sociales

Adopción de las normas que regulan el proceso liquidatorio, en especial las contenidas en el Código de Comercio y lo establecido en su artículo 241, respecto de la distribución entre los asociados de la parte de los activos sociales que exceda del doble del pasivo inventariado y no cancelado al momento de hacerse la distribución.

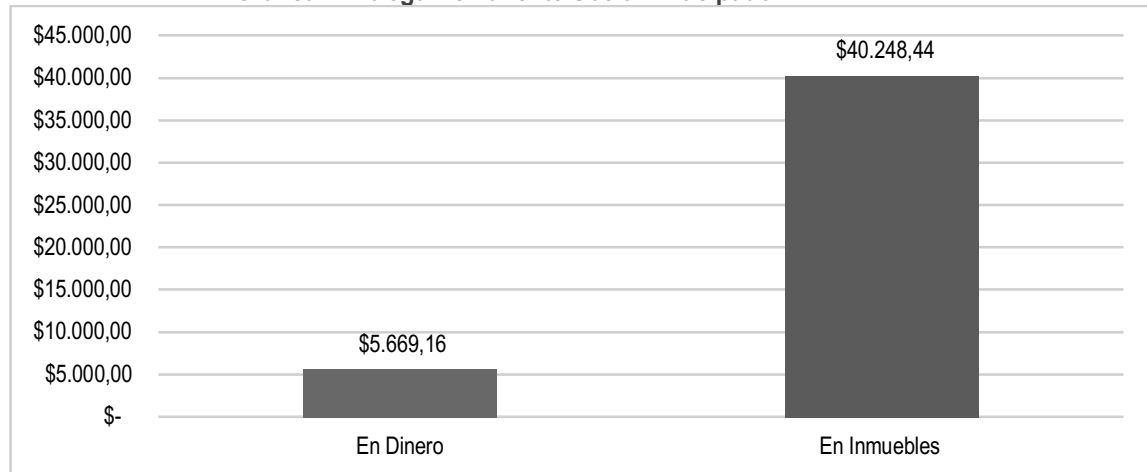
De acuerdo con lo anterior a la fecha se han entregado 22 folios de matrícula inmobiliaria al FRISCO, los cuales serán administrados directamente por SAE haciendo parte del inventario y de la contabilidad del FRISCO.

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 290 de 590

Gráfica - Entrega Remanente Social Anticipado



*Cifras en millones

Fuente: Gerencia de Sociedades en Liquidación

Fecha de Corte: 31 de mayo de 2018.

Inmuebles Mas Representativos Entregados Anticipadamente

Fmi	Sociedad	Estado legal	Avaluo
370-134109	Miraluna s en c en liquidación	Extinto 100.00	7,691,918,955.00
370-2751	Miraluna s en c en liquidación	Extinto 100.00	17,706,766,471.00
370-347	Miraluna s en c en liquidación	Extinto 100.00	12,249,689,006.00
370-458307	Miraluna s en c en liquidación	Extinto 100.00	3,944,550,400.00
370-295143	Rodríguez Arbeláez	Extinto 100.00	16,200,000.00
370-143440	Inversiones Rodríguez Arbeláez y cia a s. En c. En liquidación	Extinto 100.00	627,812,000.00
370-295144	Inversiones Rodríguez Arbeláez y cia s. En c. En liquidación	Extinto 100.00	16,200,000.00
50c-1067308	Inversiones Rodríguez Arbeláez y cia s. En c. En liquidación	Extinto 100.00	2,129,474,000.00
50c-1067310	Inversiones Rodríguez Arbeláez y cia s. En c. En liquidación	Extinto 100.00	2,187,731,000.00
			46,570,341,832.00

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 291 de 590

3.4.5.4.2. Venta de inmuebles sociales:

Mediante la aplicación del Decreto 2136 de 2015 durante el primer semestre de 2018 se vendieron dos inmuebles sociales:

Tabla - Ventas de Inmuebles Sociales

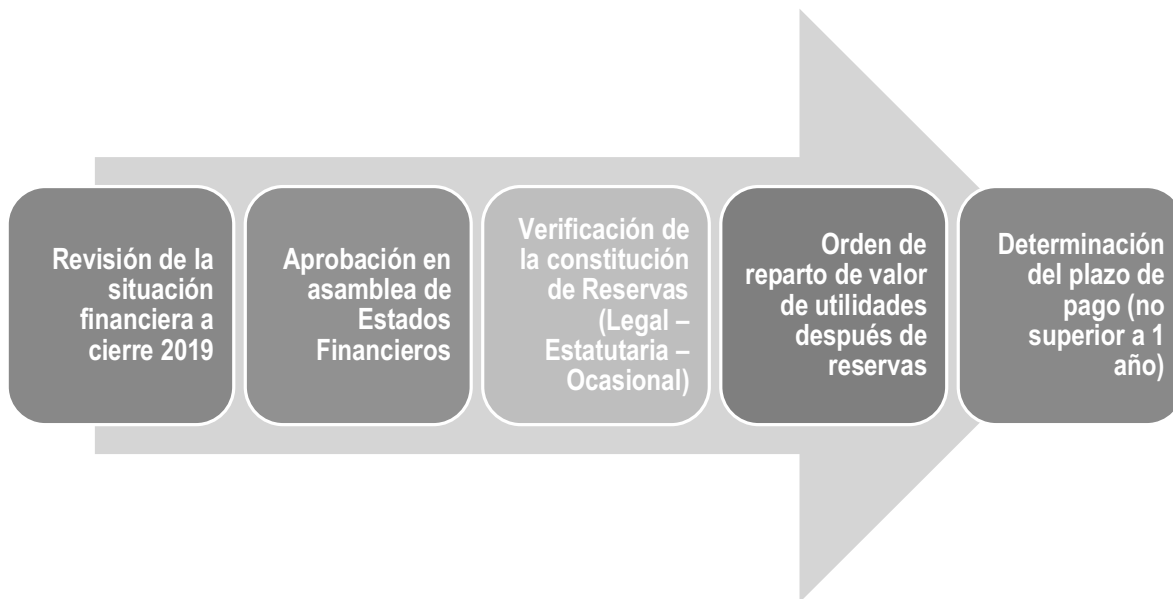
SOCIEDAD	TIPO DE INMUEBLE	FMI	VENDIDOS	MUNICIPIO	VALOR	TIPO VENTA
BIENES RENTAS INMOBILIARIA Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	370-354709	16/05/2020	CALI	\$ 259,319,250	CISA
CONSTRUCCIONES ASTRO S.A. EN LIQUIDACION	URBANO	370-4740	06/02/2020	CALI	\$ 18,000,000	CISA
INVERSIONES ARIO LTDA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	370-29632	07/03/2020	CALI	\$ 53,894,610	CISA
INVERSIONES ARIO LTDA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	370-62609	07/03/2020	CALI	\$ 22,000,000	CISA
INVERSIONES INTEGRAL Y CIA S.C.A EN LIQUIDACION	URBANO	370-62652	19/11/2019	CALI	\$ 22,000,000	CISA
INVERSIONES INTEGRAL Y CIA S.C.A EN LIQUIDACION	URBANO	370-62653	19/11/2019	CALI	\$ 22,000,000	CISA
INVERSIONES INTEGRAL Y CIA S.C.A EN LIQUIDACION	URBANO	370-62658	19/11/2019	CALI	\$ 22,000,000	CISA
NEGOCIOS LOS SAUCES LIMITADA & CIA. S. EN C. S. EN LIQUIDACION	URBANO	50C-728680	30/03/2020	BOGOTÁ, D.C.	\$ 58,250,000	CISA
SUCESORES ORTIZ ESCOBAR SA EN LIQUIDACION	URBANO	370-336755	30/11/2019	CALI	\$ 15,688,710	CISA
UNIAPUESTAS SA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	040-125997	24/02/2020	BARRANQUILLA	\$ 48,000,000	CISA
UNIAPUESTAS SA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	040-126006	12/11/2019	BARRANQUILLA	\$ 30,000,000	CISA
UNIAPUESTAS SA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	040-126040	21/10/2019	BARRANQUILLA	\$ 173,548,800	CISA
UNIAPUESTAS SA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	040-142050	12/11/2019	BARRANQUILLA	\$ 205,824,000	CISA
UNIAPUESTAS SA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	040-33245	09/12/2019	BARRANQUILLA	\$ 128,400,000	CISA
UNIAPUESTAS SA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	041-78098	19/11/2019	SOLEDAD	\$ 173,705,000	CISA
UNICAT SA EN LIQUIDACIÓN	URBANO	060-234733	20/11/2019	CARTAGENA DE INDIAS	\$ 5,321,888,500	CISA
AGROGANADERA LOS SANTOS S.A. EN LIQUIDACION	RURAL	020-15596	EN PROCESO	RIONEGRO	\$ 635,687,000	VENTA POR ENAJENACION
AGROGANADERA LOS SANTOS S.A. EN LIQUIDACION	RURAL	020-21278	EN PROCESO	RIONEGRO	\$ 2,795,268,000	VENTA POR ENAJENACION
AGROGANADERA LOS SANTOS S.A. EN LIQUIDACION	RURAL	020-25232	EN PROCESO	RIONEGRO	\$ 597,595,000	VENTA POR ENAJENACION
TOTAL VENTAS					\$ 10,603,068,870	

Fuente: Gerencia de Sociedades en Liquidación

Fecha de Corte: 30 de junio de 2020.

3.4.5.4.3. Reparto de utilidades de sociedades

Con base en lo determinado en el Decreto Reglamentario 1760 de 2019, y dada la posibilidad de realizar el reparto de las utilidades societarias al FRISCO, se determinó el siguiente proceso para revisar la posibilidad de reparto de estas:



Fuente: Gerencia de Sociedades Activas
Fecha de Corte: 30 de junio de 2020.

Lo anterior es importante, por cuanto esto permite realizar el diagnostico con objetividad de las sociedades, ya que igual la administración de estas reviste una complejidad mayor por los efectos de las medidas cautelares en el sector financiero, por los cual es de extremo cuidado esta situación frente a la situación patrimonial de las mismas, adicionalmente que por efectos económicos del Covid – 19, implica una revisión de unas perspectivas diferentes, finalmente contemplando este proceso se han logrado ingresos de este rubo por \$15.000.000.000.

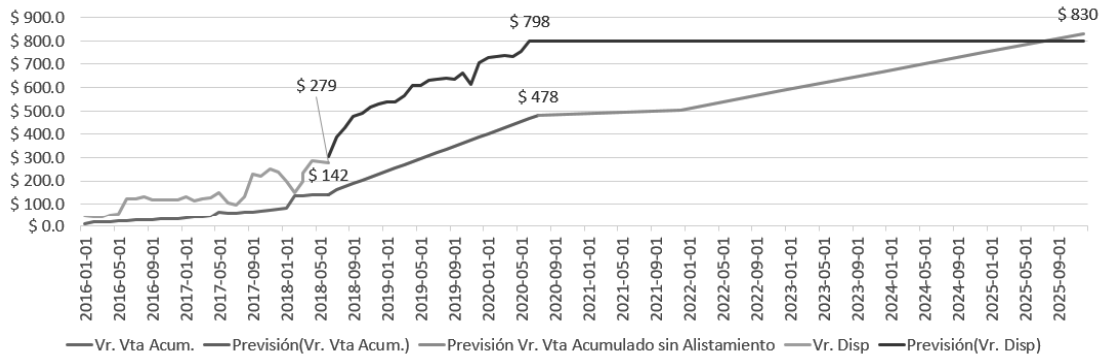
3.4.6. Venta Masiva de Inmuebles

En agosto de 2018, la Sociedad de Activos Especiales en búsqueda de toma de decisiones que favorezcan la productividad de los activos y por consiguiente realizar más trasferencias a las entidades interesadas y adicionalmente, en búsqueda de reducción de gastos operativos reduciendo el inventario administrado, realizo estudios estadísticos de rotación del inventario administrado:

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 293 de 590



Fuente: Oficina Asesora de Planeación

Fecha de Corte:30 de agosto de 2018.

Por consecuencia de este estudio, se proyectó que, de conformidad con el comportamiento histórico de alistamiento y su tasa de absorción en el mercado, para mayo de 2020, se iba tener todo el portafolio extinto en vitrina para la venta, pero dicho inventario según información de estudios contratados y el mismo comportamiento histórico resultaría absorbido en el 2025. Esto para nada desarrolla los objetivos de fortalecer la lucha contra el crimen organizado que tiene el FRISCO, razón por la cual, y amparados en la posibilidad que da el decreto reglamentario 2136 de 2015, se decidió emprender un proyecto de Venta masiva de Inmuebles, que además fue sustentado en el siguiente análisis:



Fuente: Oficina Asesora de Planeación

Fecha de Corte:30 de agosto de 2018.

Lo anterior, determina que se podrían ahorrar gastos de \$400 mil millones pero adicionalmente podrían darse transferencias a las entidades determinadas en el artículo 91 de la Ley 1708 de 2014 \$800 mil millones, para esta tarea y en ofrecimiento de ayuda contra la lucha del crimen organizado, el Gobierno de Estados Unidos, a través de su agencia “*Oficina de Asuntos Internacionales de Narcóticos y Aplicación de la Ley- INL*” realiza acompañamiento al proceso y adicionalmente destino recursos de aproximadamente 2 millones de Dólares para el fortalecimiento del proceso recursos que estarán enfocados en la contratación de un estructurador de venta, contratación de una empresa especializada para pago de pasivos la contratación de un panel de expertos que harán la revisión del precio mínimo de venta y verificación de avalúos comerciales y finalmente una firma auditora del proceso que garantice la transparencia de este.

Asimismo, para el 21 de junio de 2019, Alberto Carrasquilla, Ministro de Hacienda y Crédito Público, María Virginia Torres, Presidente de SAE, y Kevin Whitaker, Embajador de Estados Unidos en Colombia, firmaron la Carta de Implementación del Proyecto (PIL). De esta forma, se culminó el periodo de elaboración del convenio de cooperación internacional, el cual fue más corto de lo esperado, pues duró cerca de ocho meses en vez de dos años que es el tiempo que usualmente demanda.

De acuerdo con la PIL, el Proyecto tiene tres objetivos principales:

- Incrementar la capacidad del Gobierno de Colombia para generar ingresos que se destinarán a políticas de lucha contra las drogas.
- Reducir el costo de la administración y la liquidación de bienes derivados de la aplicación del Código de Extinción de Dominio, mediante el diseño y el desarrollo de un proyecto de venta masiva de inmuebles.
- Incrementar los ingresos de Gobierno de Colombia a través de la venta masiva de inmuebles administrados por SAE.

Dentro de las actividades que se deben ejecutar para cumplir con estos objetivos, cabe destacar:

- Desarrollo y revisión jurídica del plan, el registro y los requisitos legales necesarios para completar la venta de inmuebles, incluyendo el rastreo y el pago de sus acreencias públicas.
- Contratación de valuadores inmobiliarios para el avalúo de 1.060 inmuebles, así como la contratación de un tercero encargado de la auditoría de dichos avalúos.
- Elaboración de un nuevo modelo de negocios que permita complementar las ventas individuales de activos con las ventas masivas, para reforzar las funciones administrativas de SAE.

Asimismo, el periodo previsto para la ejecución del Proyecto empezó el día de la firma del PIL y terminará 18 meses después, con posibilidad de extensión de 6 meses.

Es de precisar, que la SAE es el único responsable de decidir los detalles técnicos relacionados con la venta masiva; entre otras cosas, esto quiere decir que INL no cuenta con autoridad legal sobre la selección de las propiedades, el precio asignado a los inmuebles, la selección del comprador o alguna decisión final sobre la venta. Sin embargo, SAE no será el ejecutor directo de los recursos entregados por el Gobierno de los Estados Unidos al Gobierno de Colombia, sino que éstos serán ejecutados a través de un operador que será contratado directamente por INL en los meses siguientes.

En acto seguido a la firma de la PIL, Margarita Cabello Blanco, Ministra de Justicia y del Derecho, y Kevin Whitaker, Embajador de Estados Unidos en Colombia, firmaron un Memorando de Entendimiento, con el fin de ratificar la aprobación del Consejo Nacional de Estupefacientes (CNE) para invertir los fondos recuperados mediante el Proyecto de Venta Masiva en objetivos específicos relacionados con las operaciones antinarcóticos y el fortalecimiento en la respuesta efectiva de la lucha contra las drogas en Colombia. En consecuencia, las instituciones del Gobierno colombiano que sean beneficiarias de las transferencias del Frisco invertirán estos recursos de acuerdo con los porcentajes establecido en el Código de Extinción de Dominio.

Por lo cual, en primer lugar, INL contrato a la firma Cherokee Nation bussines para el manejo y ejecución de los recursos. El proyecto se divide en las siguientes etapas, así como sus avances para el 2019, que como meta del proyecto se determinó la venta de 5.837 folios de matrícula inmobiliaria.

Asimismo, CNAD es una organización de carácter privado que cuenta con una amplia trayectoria a nivel mundial como motor económico de negocios que componen distintos sectores, incluyendo los de información tecnológica, servicios de salud, medio ambiente, construcción, consultoría, administración, ingeniería y manufactura. Cherokee Nation y el Departamento de Estado y Defensa de Estados Unidos han trabajado durante un largo tiempo, lo cual permitió que INL considerará que CNAD contaba con las condiciones necesarias para administrar el PVM y consolidar el esquema de contratación para la ejecución de sus actividades.

Para el 9 de agosto de 2019, INL y CNAD firmaron la Declaración de Trabajo (SOW, por sus siglas en inglés), con la cual se formalizó a la organización como el operador del proyecto. Con ello, Cherokee Nation se comprometió, entre otras cosas, a desarrollar e implementar un nuevo modelo de negocios para ventas masivas, evaluar propiedades, realizar una auditoría de terceros y brindar apoyo legal para la venta masiva de inmuebles administrador por SAE. El periodo base de ejecución del SOW es de 18 meses, y cuenta con un periodo opcional de 6 meses. El presupuesto inicial destinado por el Gobierno de los Estados Unidos al proyecto fue de US\$2 millones, los cuales serán ejecutados directamente por CNAD.

En el SOW –titulado *“Fortalecimiento de la gestión de activos incautados y los procesos de ventas”*–, se establecen los siguientes objetivos:

Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 296 de 590

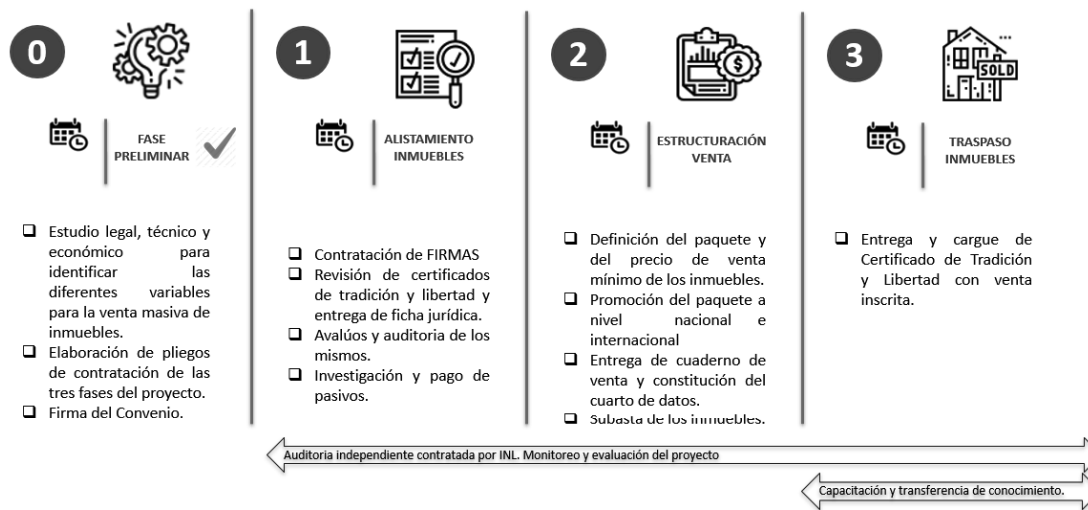
- Aumentar las ventas anuales de activos especiales.
- Reducir los gastos anuales de gestión de la propiedad.
- Mejorar la eficiencia de las evaluaciones de propiedades.
- Reducir el tiempo promedio para vender una propiedad.
- Reducir el tiempo promedio que una propiedad está bajo administración de SAE.

Estos objetivos están dirigidos a resolver los problemas que afectan la eficiencia y la productividad de SAE (cfr. Génesis). A su vez y en concordancia con los análisis desarrollados por SAE como soporte de la venta masiva, los resultados esperados del Proyecto son:

- La venta masiva recuperará más de US\$250 millones y al mismo tiempo reducirá los costos recurrentes de administración de SAE en casi US\$150 millones.
- SAE podrá generar fondos independientes de la asistencia financiera externa, que el Gobierno Nacional puede utilizar para sus operaciones y capacidad antinarcóticos.
- El proyecto proporcionará a SAE procedimientos repetibles para futuras ventas masivas de activos especiales, mejorar la eficiencia de las evaluaciones de propiedades y facilitar la primera venta masiva de activos.

En el SOW se establece que el Proyecto se desarrollará en cinco fases, a saber:

- Alistamiento de inmuebles.
- Estructuración de la venta masiva.
- Traspaso de inmuebles.
- Capacitación y transferencia de conocimiento.
- Monitoreo y evaluación.

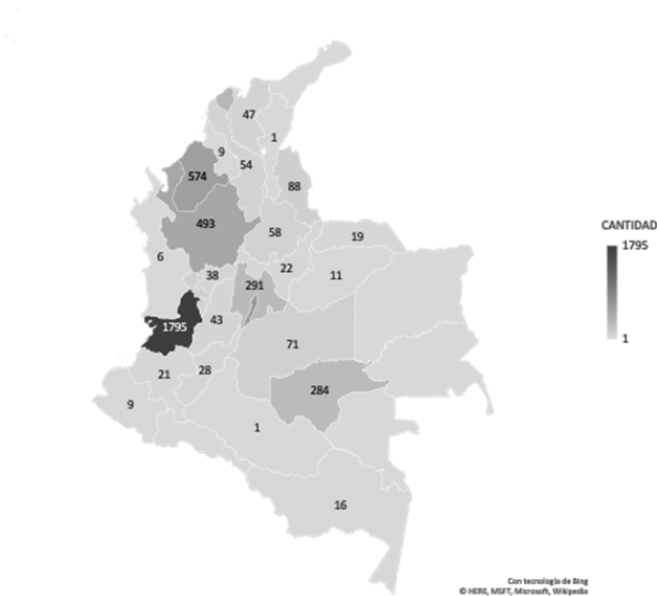


Fuente: Vicepresidencia Administrativa y Financiera

Fecha de Corte: 31 de Diciembre de 2019.

3.4.6.1. Estado Actual

- Descripción del portafolio actual:



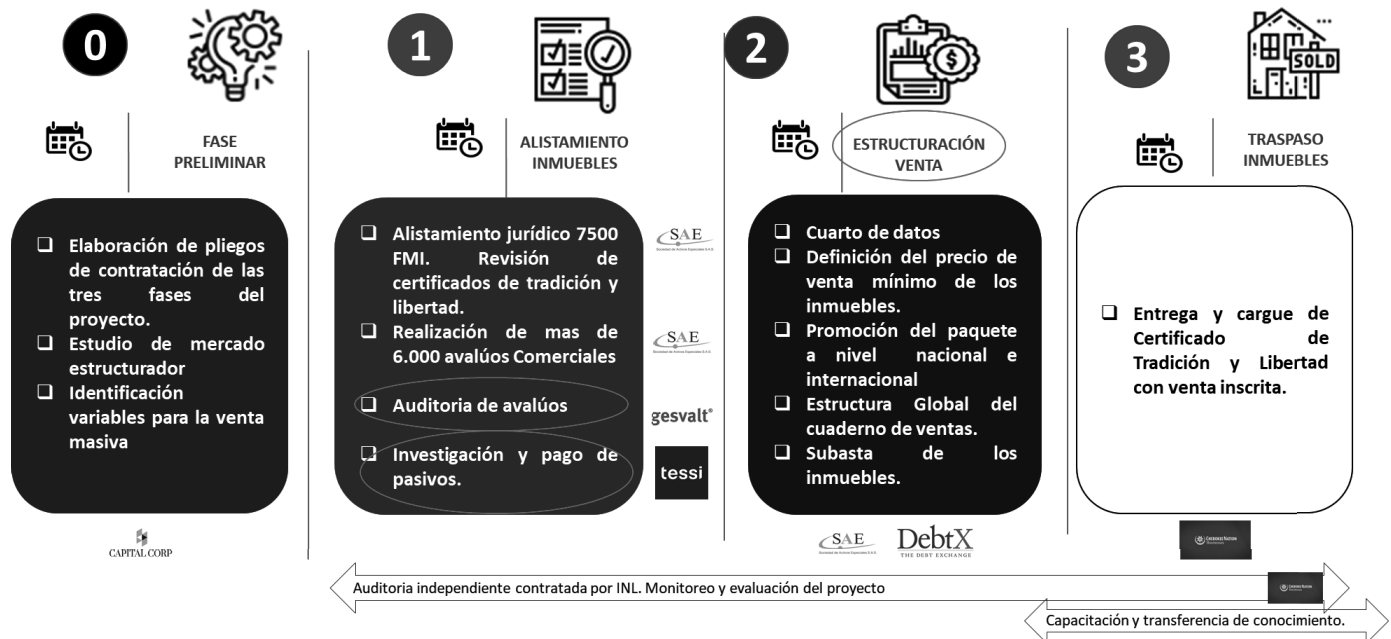
5.072 matrículas Inmobiliarias
2.725 unidades Inmobiliarias

COP 1.391.001.458.799
USD 381,828,564

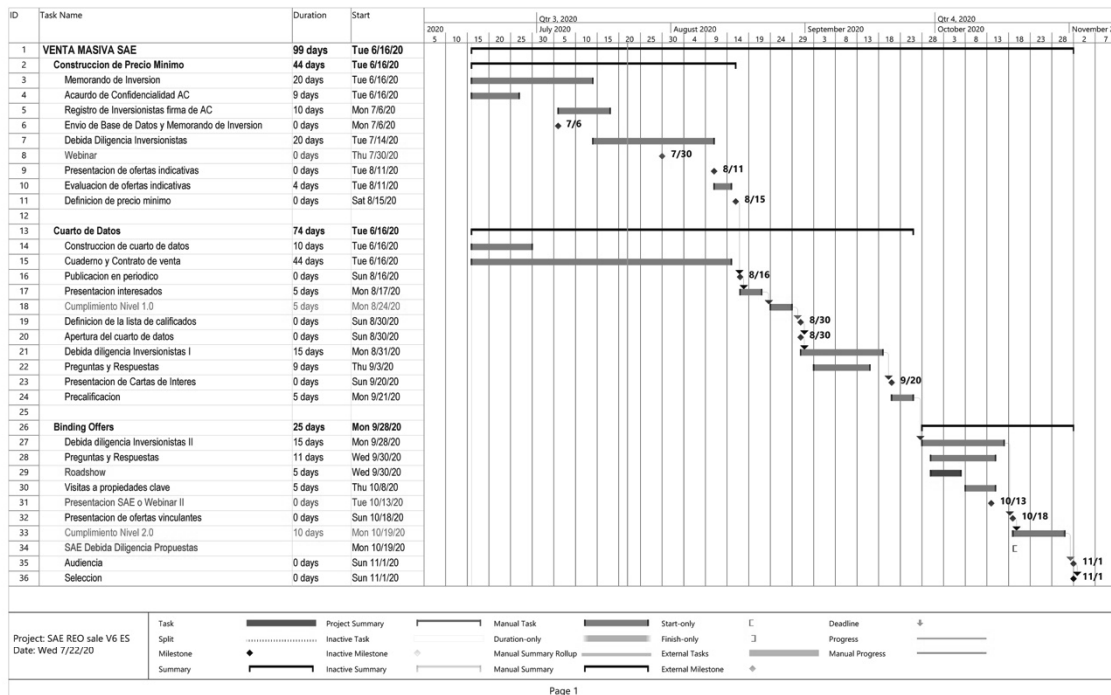
Informe de gestión - Maria Virginia Torres de Cristancho

Continuación

Página 298 de 590



- El proceso de venta masiva de activos se viene desarrollando dentro del cronograma de trabajo establecido.



- Existen definiciones importantes que están en desarrollo para la construcción del precio mínimo de venta.