



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

JUNTA EXTRAORDINARIA

No 153

CONJUNTA CISA-SAE

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quorum.
2. Aprobación del orden del día
3. Marco Legal SAE
4. Informe de Embargos y Dividendos
5. Inventario Bienes Extinción de Dominio
6. Activos Sociales (Activos / en liquidación)
7. Enajenación Temprana
8. Bienes FARC
9. Comercialización de Bienes Extintos

3. Marco Legal Sociedad de Activos Especiales S.A.S

COMITÉ DE ENAJENACIONES CONFORMACION Y COMPETENCIA

**CONFORMACION
ART. 93 DE LA
LEY 1708 DE
2014 –
MODIFICACION
LEY 1849 DE
2017**

 PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA



 MINHACIENDA



 MINJUSTICIA

DIRECTOR DE POLÍTICA
CONTRA LAS DROGAS Y
ACTIVIDADES RELACIONADAS

ENAJENACION

CHATARRIZACION

DESTRUCCION

DEMOLICION

POR SU
NATURALEZA

RUINA, PÉRDIDA O
DETERIORO

PELIGRO MEDIO
AMBIENTAL

COSTO BENEFICIO

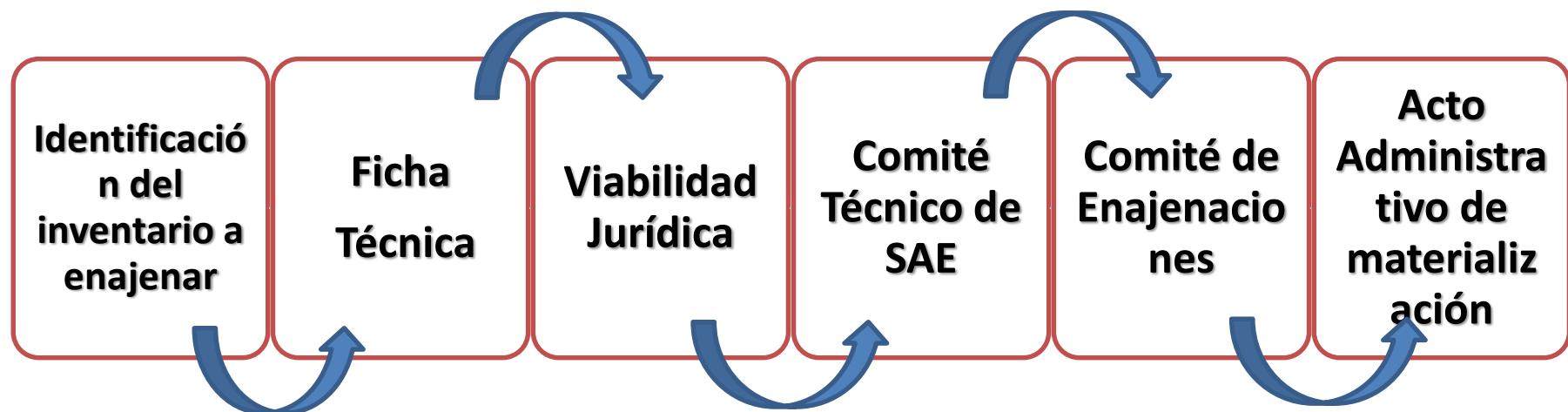
MUEBLES SUJETOS A REGISTRO,
DE GENERO, FUNGIBLES,
CONSUMIBLES, PEREcederos O
SEMOVIENTES

EXPROPIACIONES POR
UTILIDAD PÚBLICA O
SERVIDUMBRE

IMPOSIBILIDAD DE
ADMINISTRACION

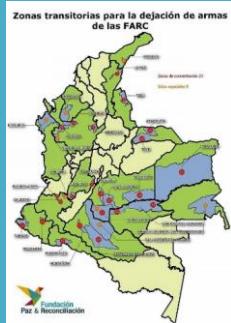
LINEAMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACION DE LA ENAJENACION TEMPRANA

- P-DP2-134 Procedimiento para la enajenación temprana de Bienes
- N-DP2-058 Instructivo Causales de Enajenación



ADMINISTRACION DE BIENES INVENTARIADOS POR LAS FARC

- Decreto 901 del 2017



- **Decreto 903 del 2017**



- Patrimonio autónomo: Fondo de victimas
- Finalidad del Fondo

- Decreto 1407 del 2017



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

- Designa al administrador del Fondo de Victimas
- Comisión Transitoria de Verificación y Apoyo
- Funciones SAE

- **Decreto 1535 del 2017**



- Decreto 1787 de 2017

Del 40% del art. 91 Ley 1708 de 2014: Un 15 % para sufragar gastos requeridos para la recepción, administración, saneamiento, alistamiento, sostenimiento y disposición de los bienes inventariados, incluyendo gastos de constitución y funcionamiento del patrimonio autónomo, así como los honorarios del administrador.

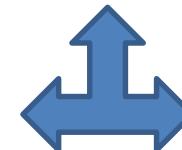


ADMINISTRACION DE BIENES INVENTARIADOS POR LAS FARC



Incorporación de bienes al Patrimonio Autónomo

- Proceso administrativo



- Proceso judicial



4. Informe de Embargos y Dividendos

EMBARGO DE DIVIDENDOS DEMANDANTE: JUAN MANUEL GONZALEZ PEÑA

DATOS PROCESALES

PROCESO EJECUTIVO No. 2015-00463
JUZGADO (25) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
OBJETO DEL PROCESO:
EL PAGO DE \$1.733.491.786, POR CONCEPTO DE
OBLIGACIÓN DE DERECHOS DE FIDUCIA
RECONOCIDOS EN LA SENTENCIA E.D.
DEMANDADO: SAE

DECISIONES JUDICIALES A FAVOR DE SAE

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA
24 de marzo de 2017

FAVORABLE: Se TERMINA EL PROCESO,
RECONOCIENDO la falta de legitimación FRENTE
AL DEMANDADO. - Se ordena la cancelación de
las medidas cautelares

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá
26 septiembre de 2017

FAVORABLE: Declara terminado el proceso por
cuanto prospera la excepción de la no existencia de
título complejo. - Se confirma en todo lo demás.

ACTUACIONES DILATORIAS DEL DEMANDANTE

ACCION DE TUTELA -11001020300020180004502

Enero de 2018

Pretende se le tutele el derecho al debido proceso, decretando
la nulidad parcial de la sentencia de 2^a instancia.

Corte Suprema de Justicia – Niega el Amparo en 1^a y 2^a
instancia.

RECURSO DE REPOSICION SUBSIDIO APELACION

7 de febrero de 2018

Contra auto de 5 de febrero de 2018 que ordenó
AGENCIAS EN DERECHO a favor de SAE

NULIDAD

13 de febrero de 2018

Contra sentencia de 2^a instancia alegando que la falta de
requisitos del título ejecutivo no podía reconocerse en el fallo.

ULTIMAS ACTUACIONES SAE

SOLICITUD INTERVENCION
PROCURADOR 12 JUDICIAL II PARA ASUNTOS
CIVILES
17 de abril de 2018

Se solicita defensa del ordenamiento jurídico, de los
derechos fundamentales y recursos de la SOCIEDAD
DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. como empresa de
economía mixta

QUEJA DISCIPLINARIA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA
SALA DISCIPLINARIA
17 de abril de 2018

Se solicita inicio investigación disciplinaria en contra
JUAN MANUEL GONZALEZ PEÑA por las presuntas
faltas contra la dignidad de la profesión y contra la
recta y leal realización de la justicia, así como, por la
presunta transgresión a los deberes como abogado

La materialización de la cancelación del embargo, esta condicionada a la decisión de la nulidad y los recursos.
Debe ejecutarse por el fallador de Primera Instancia

5. Inventario Bienes Extinción de Dominio

Corte marzo 31 de 2018

Sabemos lo que administramos

¿Cuantos Inmuebles?

22.090

Bienes inmuebles no sociales administrados por SAE S.A.S.



3.261
Extintos

Rurales 898
Urbanos 2363



18.829
En Proceso

Rurales 5289
Urbanos 13540

¿Cuantas Sociedades y establecimientos de comercio?

1.857
Sociedades de la SAE S.A.S

Sociedades Activas **400**
Extintos 16
En Proceso 384

Establecimientos de Comercio **151**
Extintos 13
En Proceso 138

En proceso de liquidación con activos **227**
Extintos 111
En Proceso 116

Sociedades de papel sin activos **635**
Extintos 168
En Proceso 467

Establecimientos de Comercio de papel **443**
Extintos 30
En Proceso 413

4.570
Bienes Inmuebles sociales
Extintos 989
En Proceso 3.581

Gerencia de Sociedades Activas Gerencia de Sociedades en Liquidación

Valor de los Activos 2018
aproximadamente

Inmuebles

736,927,060,034 Extintos
3,364,440,724,109 En Proceso

Bienes inmuebles sociales

297,844,319,144 Extintos
1,283,367,878,247 En Proceso

Muebles

6,485,464,290 Extintos
37,921,959,936 En Proceso

Dinero

U\$ 18,1 millones
€ 412.000
\$ 2.008.157.200 Extintos
U\$ 36.218
€ 5,18 millones
\$ 16.618 millones En Proceso

Fuente: Áreas misionales
Marzo de 2018

¿Cuantos Muebles?

Medios de Transporte

12.690
 2.034 | **10.656**
Extintos En proceso

D. A. O.

1.072
184 Extintos 884 En proceso

866
730 Extintos 136 En proceso

55.441
919 Extintos 54.522 En proceso



3339
Bovinos

Animales



749
119 Extinto 630 En proceso

Sustancias

- **LEY 1708 DE 2014 y 1849 de 2017:**

ARTÍCULO 88. CLASES DE MEDIDAS CAUTELARES. Aquellos bienes sobre los que existan elementos de juicio suficientes que permiten considerar su probable vínculo con alguna causal de extinción de dominio, serán objeto de la medida cautelar de suspensión del poder dispositivo.

Adicionalmente, de considerarse razonables y necesarias, se podrán decretar las siguientes medidas cautelares:

1. Embargo.
2. Secuestro.
3. Toma de posesión de bienes, haberes y negocios de sociedades, establecimientos de comercio o unidades de explotación económica.

PARÁGRAFO 1o. La medida cautelar de suspensión del poder dispositivo se inscribirá de inmediato en el registro que corresponda, sin ser sometidas a turno o restricción por parte de la entidad respectiva y sin consideración a la persona que alega ser titular del bien, dado el carácter real* de la presente acción. Tratándose de bienes muebles o derechos, se informará a las instituciones correspondientes sobre la medida a través de un oficio, si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 2o. La entidad administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (Frisco) será el secuestre de los bienes, sobre los que en el pasado se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares, los cuales quedarán de inmediato a disposición del citado fondo. En ejercicio de esta facultad, el administrador del Frisco podrá elevar directamente ante el Fiscal o juez según la etapa en que se encuentre el proceso, todas las solicitudes relacionadas con la administración de estos bienes.

PARÁGRAFO 3o. El administrador del Frisco en calidad de secuestre, podrá decidir la enajenación temprana de la que trata el artículo 93 de esta ley.

- **DECRETO REGLAMENTARIO 2136 DE 2015:**

Artículo 2.5.5.2.1.1. Recepción de bienes. El Administrador del Frisco sólo administra bienes que hayan sido recibidos materialmente por parte de este. Una vez recibidos los bienes para su administración, se debe cumplir con lo dispuesto en el presente título y en la metodología de administración de bienes que para el efecto expida el Administrador del Frisco.

Se entiende entregado un bien para administración del Frisco con la suscripción del acta de materialización de la medida cautelar en que se deja constancia de la entrega material a la persona designada por el Administrador del Frisco y una descripción e identificación sucinta del bien afectado y de los bienes, haberes y negocios de las sociedades, establecimientos de comercio y unidades de explotación económica. Durante la diligencia de materialización de la medida cautelar el fiscal o el juez, según el estado del proceso, deberá entregar la constancia de inscripción de la medida de suspensión del poder dispositivo y embargo, y documentos tales como escrituras públicas, cédulas catastrales y todo aquel que sirva de soporte para la identificación del bien objeto de la medida, cuando sea procedente.

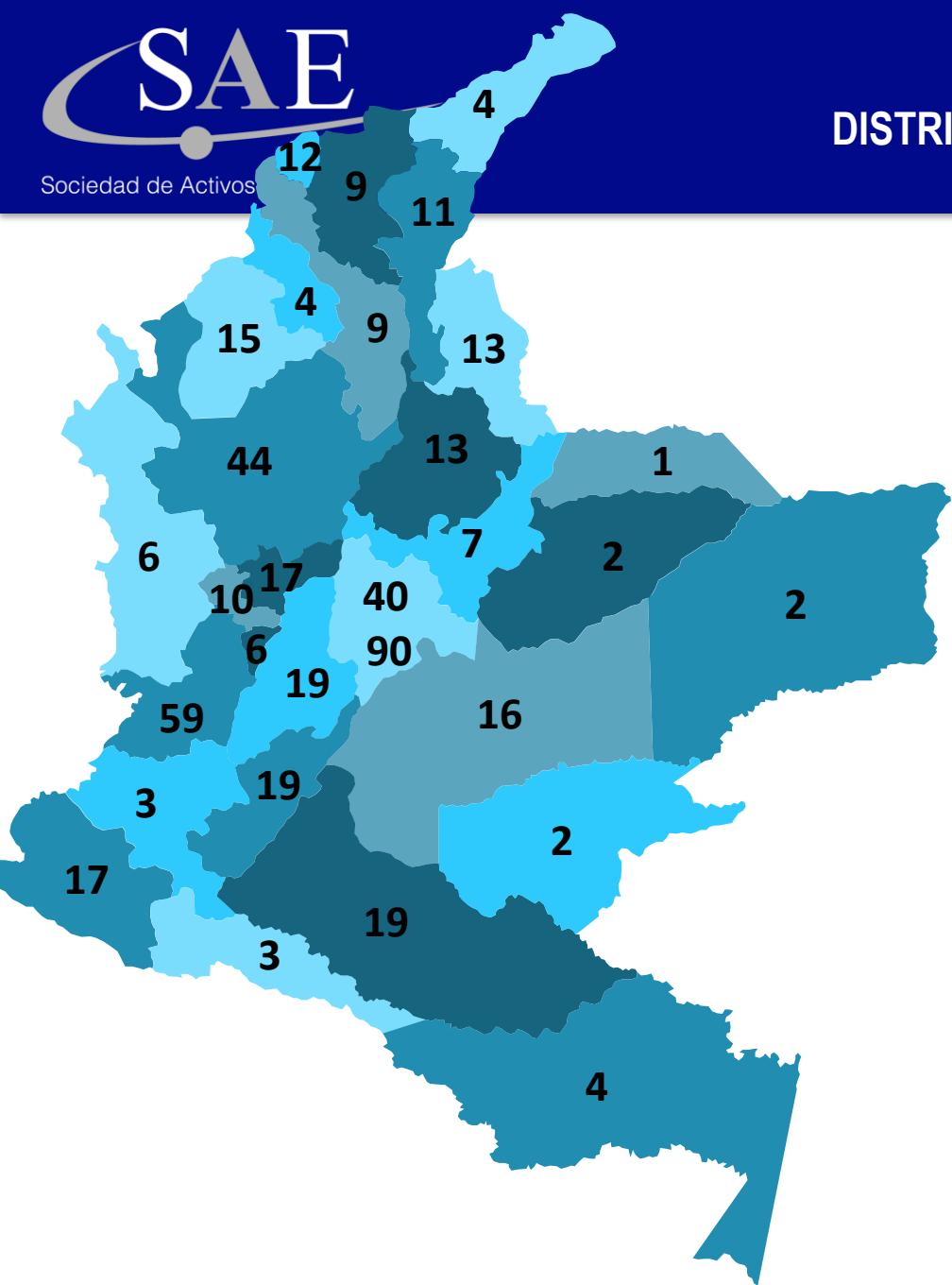
Artículo 2.5.5.2.1.2. Diligencias de práctica de las medidas cautelares. En atención a las facultades que la ley de Extinción de Dominio le asigna a la Fiscalía General de la Nación a efectos de decretar medidas cautelares sobre bienes respecto de los cuales se inicie proceso de extinción de dominio, corresponderá a dicha entidad reportar al Administrador del Frisco con la adecuada antelación, la ejecución de las diligencias en virtud de las cuales se deberá efectuar la aprehensión material de dichos bienes.

CANTIDAD DE DILIGENCIAS REALIZADAS

Periodo	Centro Oriente	Occidente	Sur Occidente	Norte	Promedio de Bien por Diligencia
2015	142	40	35	19	5
2016	276	93	78	59	7
2017	273	92	76	71	13

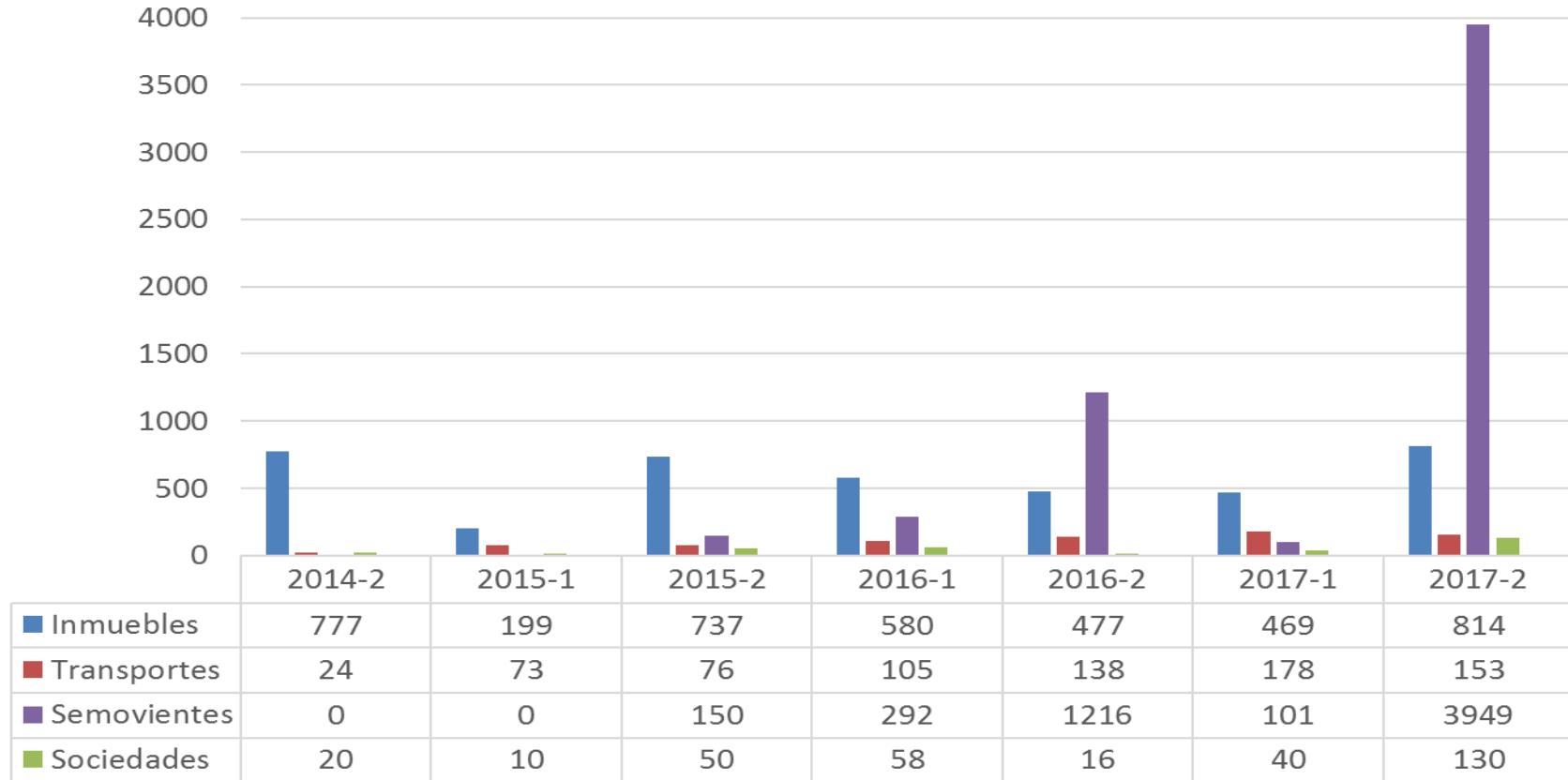
- Actualmente por Diligencia de Secuestro se tiene un promedio de 3 personas de SAE que deben asistir.
- Por Diligencia de Secuestro se estima un tiempo de duración de 4 días.
- De acuerdo a lo comunicado, por diligencia de secuestro se materializa el 67% de los Activos.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DILIGENCIAS AÑO 2017



DEPARTAMENTO	CANT. DILIGENCIAS	PORCENTAJE
Amazonas	4	1%
Antioquia	44	9%
Arauca	1	0%
Atlántico	12	3%
Bogotá DC	90	19%
Bolívar	9	2%
Boyacá	7	1%
Caldas	17	4%
Caquetá	19	4%
Casanare	2	0%
Cauca	3	1%
Cesar	11	2%
Chocó	6	1%
Córdoba	15	3%
Cundinamarca	40	8%
Guaviare	2	0%
Huila	19	4%
La Guajira	4	1%
Magdalena	9	2%
Meta	16	3%
Nariño	17	4%
Norte de Santander	13	3%
Putumayo	3	1%
Quindío	6	1%
Risaralda	10	2%
San Andrés y Providencia	2	0%
Santander	13	3%
Sucre	4	1%
Tolima	19	4%
Valle del Cauca	59	12%
Vichada	2	0%

COMPORTAMIENTO HISTÓRICO BIENES MATERIALIZADOS



Información con Fecha de Corte 31 de Diciembre 2017

El Art. 91 Ley 1708 de 2014, Mod por Ley 1849 de 2017, establece que de los ingresos del FRISCO se descuentan en su orden:



1. Aquellos para el pago gradual y Progresivo de los Pasivos del FRISCO

2. Los recursos que sean indispensables para el funcionamiento de la entidad encargada de la administración

3. Las destinaciones específicas previstas en la ley

1. San Andres providencia y santa catalina ley 1753 de 2015

2. UAE de gestión de tierras despojadas – URT, ley 1448 artículo 113 y decreto 1071

3. Agencia Nacional de tierras

4. Fondo para la reparación de las victimas

5. FONTUR. Ley 1558 articulo 22

6. Min justicia - Dirección de política contra las drogas artículo 47 ley 30 de 1986.

7. Transferencia de bienes para VIS. parágrafo 2 del artículo 41 y 43 de la ley 1537 de 2012.

8. Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera

9. Justicia Premial. Art. 120 ley 1708, Hasta 5% del valor comercial de los activos extintos “rematados”.

10. Bienestar Familiar: Fondo contra la explotación Sexual Comercial de Niñas y Adolescentes

11. Ministerio de Defensa: Bienes inmuebles rurales, para la reubicación, movilización o traslado de instalaciones destinadas a la defensa y colaboración efectiva.

4. El saldo a favor del Estado, será destinado así

25% Rama Judicial

25% Fiscalía General de la Nación

40% Gobierno Nacional quien reglamentará la distribución de este último porcentaje.

10% Policía Judicial de la Policía Nacional

Destinaciones y transferencias a %, del Art. 91 Ley 1708 de 2014,

	Ingresos Totales ⁽²⁾	Gastos FRISCO	Gastos SAE	Destinaciones		Transferencias	
				Giros	Especie	Giros	Especie
2015 ⁽¹⁾	85,352	20,170	27,672	43,255		-	
2016	67,007	24,728	32,331	9,895	22.114 ⁽⁴⁾	-	
2017	132,832	27,544	27,479	10,641	72,206 ⁽⁴⁾	-	7.057 ⁽⁵⁾
2018 ⁽⁷⁾				16,673 ⁽⁶⁾		49,783 ⁽⁶⁾	
Totales	285,191	77,442	87,482	174,784		56,840	

El total de recursos entregados por el FRISCO para destinaciones específicas (3) y transferencias a porcentajes (4) entre el año 2015 y el año 2018 ha sido de **\$ 231,624 millones.**

*Información con corte Marzo 2018
Fuente: Gerencia Financiera
Dinero Cifras en Millones de Pesos

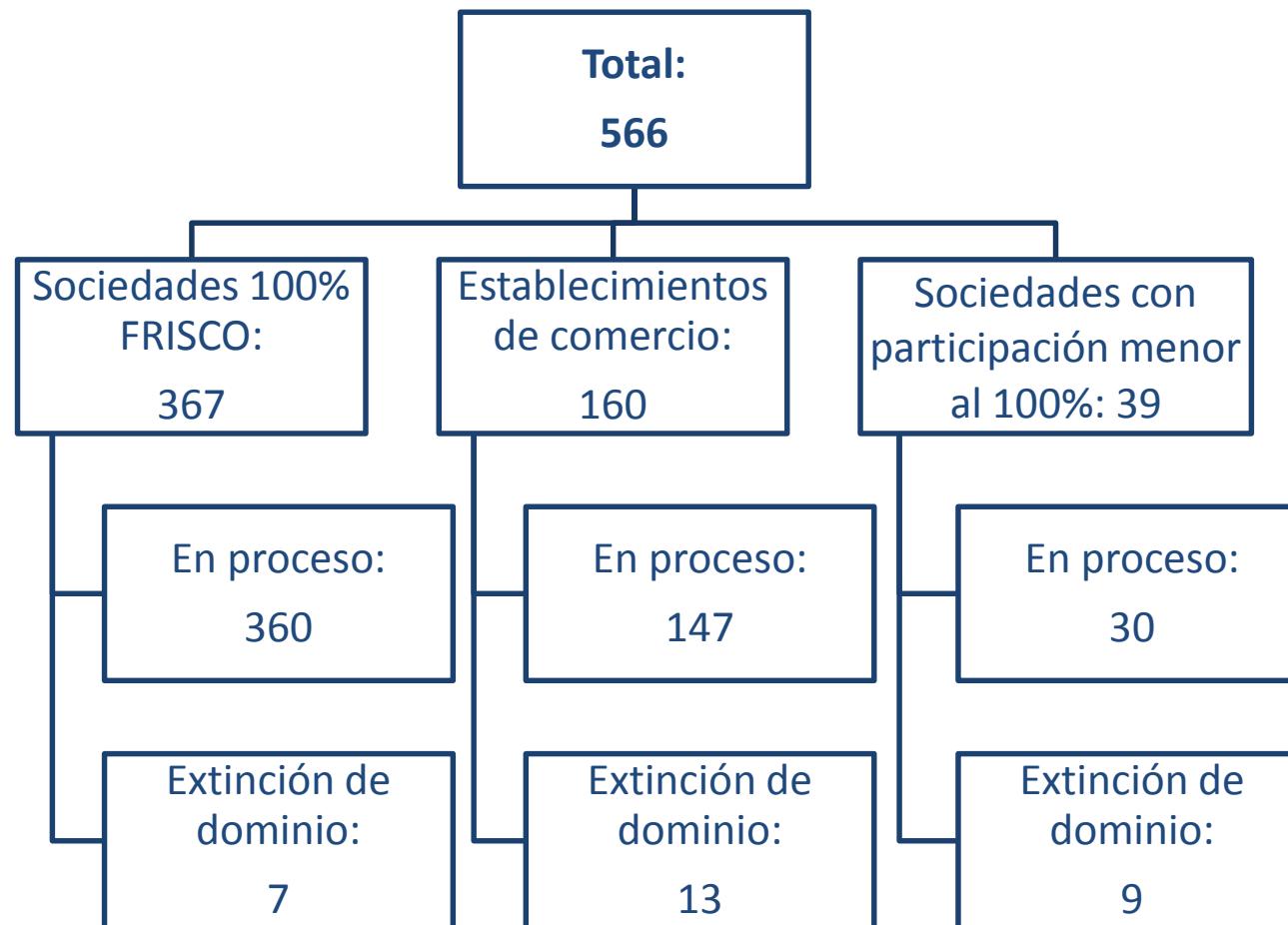
Datos generales de “empresas mayoritarias del portafolio”

		Participación accionaria	Resultado neto 2017	Planta de personal
Compañías con utilidades			8.835.990	23.461
1	Ecopetrol	88%	6.620.412	9.282
2	ISA	51%	1.442.709	3.807
3	Banco Agrario	100%	360.636	6.395
4	Bancoldex	100%	82.865	299
5	Sociedad de Activos Especiales S.A.S	99%	77.809	358
5	Findeter	93%	52.146	237
6	Financiera de Desarrollo Nacional	73%	51.651	138
7	Electrificadora del Huila	83%	50.172	375
8	Electrificadora del Meta	56%	38.499	215
9	La Previsora	100%	37.612	595
10	Gensa	93%	35.669	244
11	Cedenar	99%	26.023	558
12	Urrá	99%	19.470	31
13	DISPAC	100%	8.846	7
14	Central de Inversiones – CISA	100%	6.449	186
15	Positiva Compañía de Seguros	91%	1.489	750
16	Satena	99%	1.255	319
17	Cedelca	55%	87	23
Pérdidas en la vigencia 2017			-30.952	443
18	EEDAS	67%	-292	4
19	Electrificadora del Caquetá	72%	-3.721	107
20	Gecelca	100%	-11.797	226
21	Fondo Nacional de Garantías – FNG	57%	-15.142	106
Total general			8.805.038	23.904

Resultado neto en millones de pesos

6. Activos Sociales (Activos / en liquidación)

INVENTARIO SOCIEDADES ACTIVAS



Fuente: Matrix con corte al 27 de febrero de 2018

SOCIEDADES ACTIVAS



Valoración y venta de sociedades

Nombre de la sociedad	Ubicación	% extinto	Estado de comercialización	Valor medio ponderado (en miles de pesos)						
Gaseosas Rio Ltda	Leticia	100	Subasta pública. Mayo 29 de 2018	Valor mínimo: \$ 2.695.000 Valor promedio: \$ 3.830.000						
Grupo Cano Graca S en C	Leticia	100	Subasta pública. Mayo 29 de 2018							
Palmas Oleaginosas del Magdalena Ltda - Padelma	Sta Marta	25	Se realizó Asamblea para recibir la oferta de los socios.	<table border="1"> <tr> <td>Valor promedio ponderado de la compañía.</td><td>\$ 18.391.689</td></tr> <tr> <td>25% FRISCO</td><td>\$ 4.597.922</td></tr> <tr> <td>OFERTA SOCIOS</td><td>\$ 4.067.210</td></tr> </table>	Valor promedio ponderado de la compañía.	\$ 18.391.689	25% FRISCO	\$ 4.597.922	OFERTA SOCIOS	\$ 4.067.210
Valor promedio ponderado de la compañía.	\$ 18.391.689									
25% FRISCO	\$ 4.597.922									
OFERTA SOCIOS	\$ 4.067.210									
Davila Armenta Ltda	Sta Marta	20	Se realizó Asamblea para recibir oferta de los socios. Aprobada por Comité de Negocios.	\$ 1.130.755.						

* Valores expresados en miles de pesos

PROYECTO MACEO – CASO CEMEX

ACTIVOS	ESQUEMA DEPOSITARIO D.N.E. (contratos suscritos sin autorización de la Entidad)	ESQUEMA ESTRUCTURADO POR SAE	ESQUEMA PROPUESTO POR CEMEX
FINCA MONTERREY	Canon anual de 12 millones de pesos. (contrato de arrendamiento suscrito sin autorización de la Entidad)	Canon anual de 49 millones de pesos. Retroactivo sobre lo dejado de pagar por CEMEX	Canon anual de 49 millones de pesos. Retroactivo sobre lo dejado de pagar por CEMEX
TITULO MINERO	6 % EBITDA del negocio cementero.	1.9 % de los INGRESOS del negocio cementero.	1.5% de los ingresos del negocio cementero. Tope: 11 mil millones año.
ZONA FRANCA	No contemplado	Pago mínimo anual de 1000 millones de pesos	Pago mínimo anual de 1000 millones de pesos
	No contemplado	Pagos retroactivos sobre la explotación efectuada a la mina durante la etapa preoperativa. *Pago por tonelada extraída (50% Factor UPME)	Pagos retroactivos sobre la explotación efectuada a la mina durante la etapa preoperativa. *Pago por tonelada extraída (50% Factor UPME)

Datos relevantes del proyecto:

*NIVEL DE VENTAS PROYECTADO A 2027: 3,152,958 (miles de millones)

*EBITDA PROYECTADO A 2017: 1,054,844 (miles de millones)

PROPIUESTA CEMEX : 1,5%, 1,7 y 1,9% sobre Ventas (PAGOS SAE)

1	Ventas MM\$	EBITA CEMEX	6% EBITA(3)	Pagos Estimados SAE 1,5% Ventas (2)	Arriendos	Total Ingresos SAE 1,5 % Ventas	Pagos Estimados SAE 1,7% Ventas	Arriendos	Total Ingresos SAE 1,7 % Ventas	Pagos Estimados SAE 1,9% Ventas	Arriendos	Total Ingresos SAE 1,9 % Ventas	
	2	3	4	5	6	7=5+6	8	9	10=8+9	11	12	13=11+12	
2018	-	-	15.449	927	Pago mínimo \$1.000	49	1.049	Pago mínimo \$1.000	49	1.049	Pago Mínimo \$1.000	49	1.049
2019	155.888	25.215	1.513	2.338	49	2.387	2.650	49	2.699	2.962	49	3.011	
2020	224.649	47.430	2.846	3.370	49	3.419	3.819	49	3.868	4.268	49	4.317	
2021	312.242	80.542	4.833	4.684	49	4.733	5.308	49	5.357	5.933	49	5.982	
2022	318.789	83.035	4.982	4.782	49	4.831	5.419	49	5.468	6.057	49	6.106	
2023	334.619	89.064	5.344	5.019	49	5.068	5.689	49	5.738	6.358	49	6.407	
2024	364.493	100.442	6.027	5.467	49	5.516	6.196	49	6.245	6.925	49	6.974	
2025	364.493	100.442	6.027	5.467	49	5.516	6.196	49	6.245	6.925	49	6.974	
2026	373.436	115.261	6.916	5.602	49	5.651	6.348	49	6.397	7.095	49	7.144	
2027	373.436	115.261	6.916	5.602	49	5.651	6.348	49	6.397	7.095	49	7.144	
Subtotal	2.822.045	741.243	44.475	43.331	490	43.821	48.975	490	49.465	54.619	490	55.109	
Pagos /EBITA (%)						5,912			6,673			7,435	
2028	373.436	115.261	6.916	5.602	49	5.651	6.348	49	6.397	7.095	49	7.144	
2029	373.436	115.261	6.916	5.602	49	5.651	6.348	49	6.397	7.095	49	7.144	
2030	373.436	115.261	6.916	5.602	49	5.651	6.348	49	6.397	7.095	49	7.144	
2031	373.436	115.261	6.916	5.602	49	5.651	6.348	49	6.397	7.095	49	7.144	
2032	373.436	115.261	6.916	5.602	49	5.651	6.348	49	6.397	7.095	49	7.144	
2033	373.436	115.261	6.916	5.602	49	5.651	6.348	49	6.397	7.095	49	7.144	
Subtotal	2.240.616	691.566	41.494	33.609	294	33.903	38.090	294	38.384	42.572	294	42.866	
TOTAL	5.062.661	1.432.809	85.969	76.940	784	77.724	87.065	784	87.849	97.191	784	97.975	
EBITA/Ventas (%)				1,69809									
Pagos/EBITA (%)						5,425			6,131			6,838	

DEFINICIONES ADICIONALES PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN ACUERDO

- Contabilización de los pasivos corrientes y no corrientes causados durante la etapa pre-operativa del Proyecto y de los costos por la ampliación de la licencia ambiental.
- Definición del alcance de la Cláusula de indemnidad.
- Reconocimiento de CEMEX como víctima en el proceso penal que se adelanta. Dicha compañía fue reconocida como víctima en diligencia del 24 de abril de 2018.

SITUACIONES ADICIONALES PARA LA OPERACIÓN DEL PROYECTO.

Ampliación Zona Franca. Trámite que se adelanta ante el Ministerio de Comercio.

Ampliación de la capacidad de la Licencia Ambiental para lograr explotar un millón de toneladas por año. Trámite que se adelanta ante Corantioquia.

RIESGOS JURÍDICOS

Riesgo 1: Cemex demanda internacionalmente – en el CIADI – a la República de Colombia. Los perjuicios reclamados por Cemex serían superiores a US\$350 Millones. Es probable una condena parcial en contra, debido a que en la causación del daño concurrieron conductas ilícitas.

Riesgo 2: Cemex demanda en lo civil – acción contractual - a CI Calizas y ZOMAM, integrando contradictorio con SAE. Exige cumplimiento de mandato y arrendamiento + indemnización de perjuicios

Riesgo 3: Cemex demanda en lo civil – acción contractual - a CI Calizas y ZOMAM, integrando contradictorio con SAE. Exige resolución de mandato y arrendamiento + indemnización de perjuicios

Riesgo 4: Cemex demanda en lo contencioso administrativo – reparación directa – a SAE, pudiendo vincular a CI Calizas y ZOMAM. Exige indemnización de perjuicios

Riesgo 5: En caso de condena al depositario especial, Cemex reclama indemnización en el incidente de reparación. CI Calizas, ZOMAM y/o SAE podrían hacer otro tanto respecto a Cemex en caso de condena a exdirectivos de Cemex Colombia.

Riesgo 6: Si no se firma acuerdo y no se explotan los activos, SAE arriesga a una acción de reparación directa del dueño – si no se declara la extinción -, o una responsabilidad fiscal – si se declara la extinción. R

CASO COOPSERVIR. BIENES OBJETO DE MEDIDA CAUTELAR EN EL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

Los Activos de la Cooperativa COPSERVIR LTDA, dentro de los que se encuentran los **establecimientos de comercio de la cadena de droguerías denominada DROGAS LA REBAJA**, así como los frutos y rendimientos que los mismos generen se encuentran sujetos a las medidas cautelares de embargo y secuestro dentro del proceso de Extinción de Dominio adelantado por la Fiscalía General de la Nación.

Estos bienes fueron entregados por la Fiscalía General de la Nación a la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes y actualmente se encuentran bajo administración de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

Es responsabilidad de SAE S.A.S administrar estos bienes procurando mantenerlos productivos y rentables.

SITUACIÓN ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Evolución en el periodo 2007 a 2017

Presencia en 197 municipios. La cadena creció de 545 puntos de venta a 869.

La planta de personal aumentó de 4.487 a 6.283.

Las Ventas aumentaron de 589 mil millones a 1 Billón de pesos.

El EBITDA aumento de 21 mil millones a 35 mil millones.

El Excedente Neto paso de 6 mil millones a 29 mil millones.

El capital de trabajo aumento de 12.782 millones a 135 mil millones.

El Patrimonio aumento de 26. mil millones a 168 mil millones.

Es una de las 100 empresas más grandes en Colombia

En el año 2016, recibió el reconocimiento de Great Place To Work como una de las 10 mejores empresas para trabajar en Colombia.

ANTECEDENTES PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

Septiembre 2004. RESOLUCIÓN DE INICIO proferida por la Fiscalía General.

La Fiscalía indicó que la cadena de droguerías denominada DROGAS LA REBAJA pertenecía a COPSERVIR LTDA en virtud de una negociación (previa a la incautación) con la Sociedad DISTRIBUIDORA DE DROGAS LA REBAJA conformada por MIGUEL y GILBERTO RODRIGUEZ OREJUELA.

Agosto 2013. RESOLUCIÓN DE PROCEDENCIA proferida por la Fiscalía General.

La Fiscalía indicó con respecto a COPSERVIR “(...) no es posible tenerla como un adquirente de buena fe, al haber recibido los establecimientos de comercio e incorporarlos a su patrimonio a sabiendas de la ilicitud en el origen de los mismos, negociación que configura una simulación absoluta porque mediante ella se crea o aparenta un acto que nunca existió: la supuesta venta. (...)

28 de septiembre de 2016. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA. Se resolvió:
DECLARAR LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO de los bienes y activos de COPSERVIR.



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

DESIGNACIÓN DEL DEPOSITARIO PROVISIONAL

La extinta Dirección Nacional de Estupefacientes designó como depositario provisional de los bienes y activos de COPSERVIR al señor Andrés Hernández Bohmer, mediante Resolución 0077 del 19 de enero de 2007, condición que mantuvo hasta febrero de 2018.

La representación legal de los establecimientos de comercio está en cabeza del depositario provisional en virtud del Artículo 102 de la Ley 1708 de 2014.

EN CUANTO A LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA DE LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA

En el año 2005 la Superintendencia de la Economía Solidaria dispuso **tomar posesión de la COOPERATIVA COPSERVIR.**

Mediante Resolución 394 de noviembre de 2017 la medida de intervención sobre Copservir se prorrogó por dos años más.

En el año 2007 la Superintendencia designó como Agente Especial al señor Andrés Hernández Bohmer.

El 27 de julio de 2017 la Superintendencia designó como nuevo Agente Especial a Martha Cecilia Caracas Montaño, quien fue removida el 14 de agosto de 2017, cuando se designa a Ricardo Umaña Villanueva.

EN CUANTO A LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA DE LA SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA

La función de la Superintendencia de Economía Solidaria es “ejercer la protección de los intereses de los asociados de las organizaciones de la economía solidaria, de los terceros y de la comunidad” (Numeral 2º Artículo 35 de la ley 454 de 1998) y su medida recae sobre la COOPERATIVA.

ASPECTOS OPERATIVOS DE COOPSERVIR

COPSERVIR por su naturaleza tiene 2 actividades diferentes, respecto de las cuales cuenta con activos y pasivos independientemente relacionados:

- i)** La actividad civil que relaciona a la Cooperativa con sus asociados en una actividad de administrar los aportes de los asociados y el otorgamiento de créditos para vivienda, mejora de vivienda, libre inversión, vehículo, estudio etc; y
- ii)** La actividad COMERCIAL objeto del proceso de extinción de domino, que corresponde a la actividad de los más de 800 establecimientos de comercio de la cadena Drogas la Rebaja, entregada por la F.G.N. a la extinta DN.E. y actualmente bajo administración de SAE S.A.S.

SITUACIÓN ACTUAL

Debido a la coincidencia en la calidad de Depositario provisional de los establecimientos de comercio y Agente especial de la Cooperativa, en cabeza del señor Andrés Hernández Bohmer, desde el año 2007 hasta el 2017, la administración de los establecimientos de comercio se realizó a través de una tesorería centralizada con la Cooperativa.

Por cuenta de la decisión de la Superintendencia, actualmente la condición de Agente Especial y depositario provisional no coinciden en la misma persona.

Es responsabilidad de SAE S.A.S administrar los establecimientos de comercio y demás bienes objeto de medida cautelar de Extinción de Dominio, procurando mantenerlos productivos y rentables.

SITUACIÓN ACTUAL

SAE S.A.S. ha informado a la Superintendencia de Economía Solidaria y al Agente Especial que la representación legal de los establecimientos de comercio debe mantenerse en cabeza del depositario provisional de SAE, condición que se otorga en virtud del Artículo 102 de la Ley 1708 de 2014, sin obtener respuesta al respecto.

En diciembre de 2018 SAE S.A.S. pone la situación en conocimiento de la F.G.N. y del Magistrado de conocimiento, y solicita instrucciones en su calidad de secuestre judicial.

La F.G.N. mediante comunicación del 25 de abril de 2018 reitero la competencia de SAE en la administración y representación de los establecimientos de comercio de la cadena de droguerías de Copservir y señalo que cualquier actuación que obstruya la competencia de ésta Entidad constituye Fraude a Resolución Judicial.

SOCIEDADES EN LIQUIDACIÓN

La Gerencia de Sociedades en liquidación dentro de sus objetivos misionales tiene el de adelantar hasta su terminación el proceso liquidatorio, en los plazos establecidos, racionalizando los gastos del proceso para generar recursos para el FRISCO.

De acuerdo a lo anterior se informan los avances de la Gerencia.

1. CIERRE PROCESOS LIQUIDATORIOS

PROCESOS LIQUIDATORIOS CERRADOS

A la fecha se han terminado los siguientes procesos liquidatorios de sociedades y cancelación de matriculas de establecimientos de comercio, extintos, 100% FRISCO:

SOCIEDADES DE
PAPEL

•136

SOCIEDADES CON
ACTIVOS

•9

ESTABLECIMIENTOS
DE COMERCIO DE
PAPEL

•30

SOCIEDADES DE PAPEL EN PROCESO LIQUIDATORIO

El cierre de los procesos de liquidación de las sociedades con 100% en el FRISCO, está supeditado a la inclusión en el decreto reglamentario de la Ley 1849 de 2017 de la autorización para la inscripción del acta de cierre de liquidación ante la Cámara de Comercio, en sociedades con medidas cautelares inscritas.

**SOCIEDADES DE PAPEL
100% FRISCO EN PROCESO
DE EXTINCIÓN**

•399

**SOCIEDADES DE PAPEL
MENOR AL 100% FRISCO
EN PROCESO DE EXTINCIÓN**

•58

**SOCIEDADES DE PAPEL
MENOR AL 100% FRISCO
EXTINTAS**

•42



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Activos con transparencia

2. VENTAS DECRETO 2136 DE 2015 Y CONVENIO CISA

Enajenación de activos sociales a través de dos líneas de negocio:

- a) Aplicación de los procedimientos que contempla el Decreto 2136 de 2015 –Inmuebles extintos y con el 100% titularidad a favor de la sociedad.
- b) Enajenación en ejecución del convenio No 011 de 2015 suscrito entre SAE y CISA S.A. inmuebles sociales extintos y con el 100% de participación FRISCO

AVANCE DE VENTAS

Aplicación Decreto 2136 de 2015

a) En el momento se encuentran los siguientes inmuebles en proceso de venta de acuerdo al Decreto 2136 de 2015.

#	RAZÓN SOCIAL	FMI	TIPO DE BIEN	MUNICIPIO	PRECIO BASE DE VENTA	VR AVALO CATASTRAL	ESTADO
1	INTERAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EN LIQUIDACIÓN	370-534034	URBANO	CALI	\$ 15,859,160,800.00	\$ 9,009,206,000.00	CELEBRACION DE SUBASTA 04 DE MAYO DE 2018
2	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES COSMOVALLE LTDA EN LIQUIDACION	290-20225	URBANO	PEREIRA	\$ 1,828,753,600.00	\$ 1,075,120,000.00	CELEBRACION DE SUBASTA 04 DE MAYO DE 2018
3	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES COSMOVALLE LTDA EN LIQUIDACION	290-27838	URBANO	PEREIRA	\$ 1,196,480,000.00	\$ 785,869,000.00	VENDIDO 22/03/2018
TOTAL VENTAS MEDIANTE DECRETO 2136					\$18.884.394.400.00		



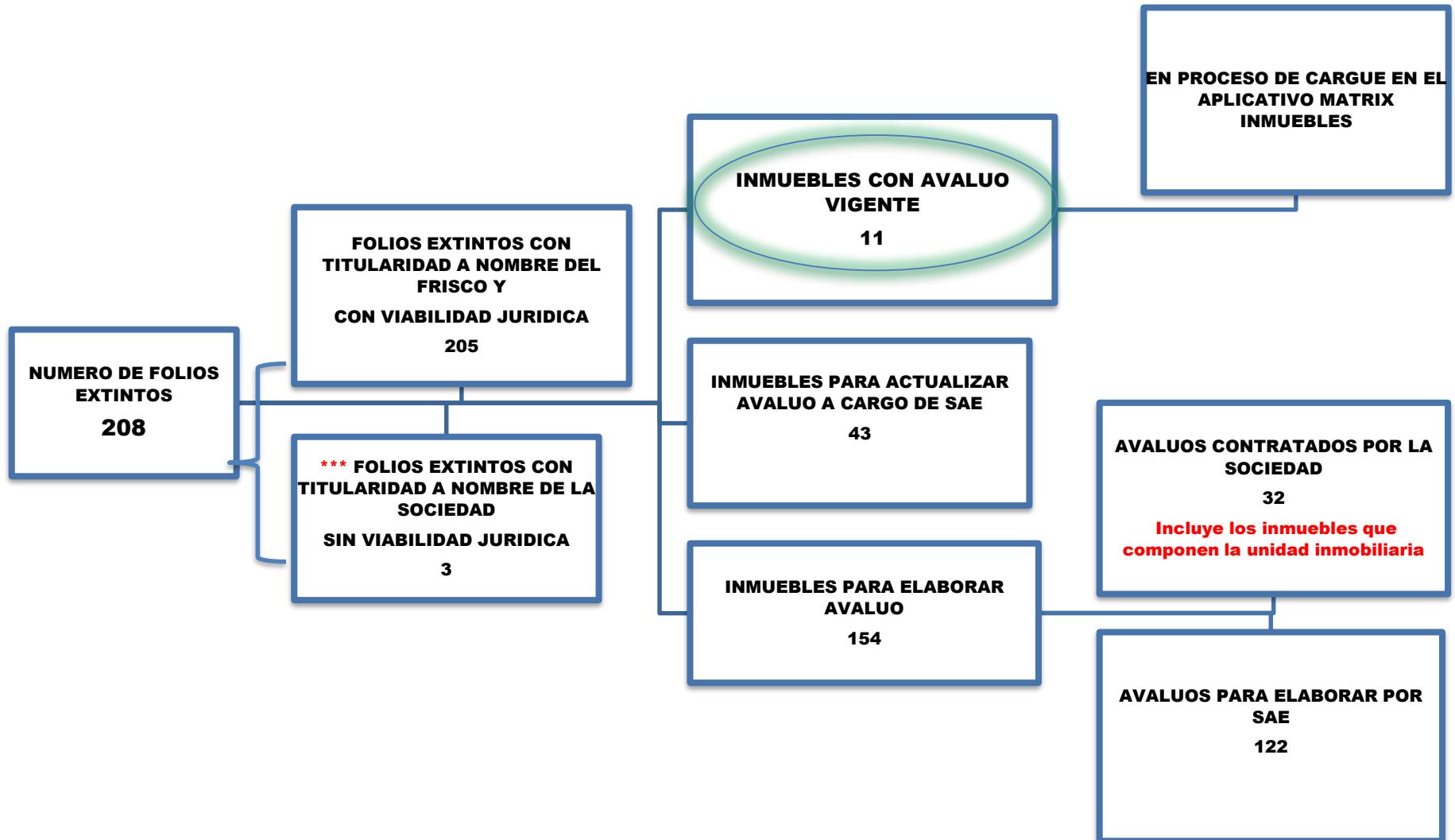
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

FOLIOS TRANSFERIDOS A CISA

b) Ejecución del convenio No 011 de 2015 suscrito entre SAE y CISA S.A. Inmuebles sociales 100% FRISCO- TRANSMISION DE INMUEBLES SOCIALES

#	RAZÓN SOCIAL	FMI	CLASE DE BIEN	MUNICIPIO	PRECIO BASE DE VENTA	VR AVALUO CATASTRAL	ESTADO DE ALISTAMIENTO
1	CONSTRUCTORA MURCIA Y M S EN C. S.	50N-550904	LOTE	CHIA	\$ 35,936,653,500.00	\$ 5,263,975,000.00	SE ENCUENTRA EN PROCESO TRANSMISION A CISA
2	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE LIMITADA Y COMPAÑIA SOCIEDAD COMANDITARIA POR ACCIONES PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE LTDA Y CIA SCA EN LIQUIDACION	040-110570	LOCAL COMERCIAL - TITOS BOLOS	BARRANQUILLA	\$ 11,096,476,460.00	\$ 4,837,250,000.00	TRANSMITIDO A CISA
3	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ATLAS LTDA EN LIQUIDACIÓN	50C-1319402	BODEGA	BOGOTÁ	\$ 4,734,329,000.00	\$ 3,887,866,000.00	TRANSMITIDO A CISA
4	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ATLAS LTDA EN LIQUIDACIÓN	50C-97874	BODEGA	BOGOTÁ	\$ 4,452,774,300.00	\$ 4,096,996,000.00	TRANSMITIDO A CISA
5	CONSTRUCCIONES MIRAMAR LIMITADA EN LIQUIDACIÓN	450-15446	LOTE	SAN ANDRÉS	\$ 1,195,260,000.00	\$ 1,715,736,000.00	TRANSMITIDO A CISA
VALOR TOTAL PRECIO MINIMO DE VENTA					\$57.415.493.260.00		

FOLIOS PARA TRANSFERIR A CISA



***Los tres folios que están a nombre de las sociedades conforman unidades inmobiliarias con inmuebles extintos de titularidad del FRISCO y viabilidad jurídica por lo que deben ser vendidos como unidad.



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Activos con transparencia

3. ENAJENACION TEMPRANA



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

ENAJENACION TEMPRANA

Dentro del procedimiento establecido para el alistamiento de inmuebles para enajenación temprana se cuenta con el siguiente resultado:

Total folios de matricula en estudio de venta: 688

- 469 folios de matrícula inmobiliaria cuentan con aval jurídico y se encuentran en alistamiento para presentar al comité tripartito.
- 219 folios de matrícula inmobiliaria se encuentran en proceso de subsanación ya que, por parte de la Vicepresidencia Jurídica de SAE se emitió una calificación de “No Susceptible”.



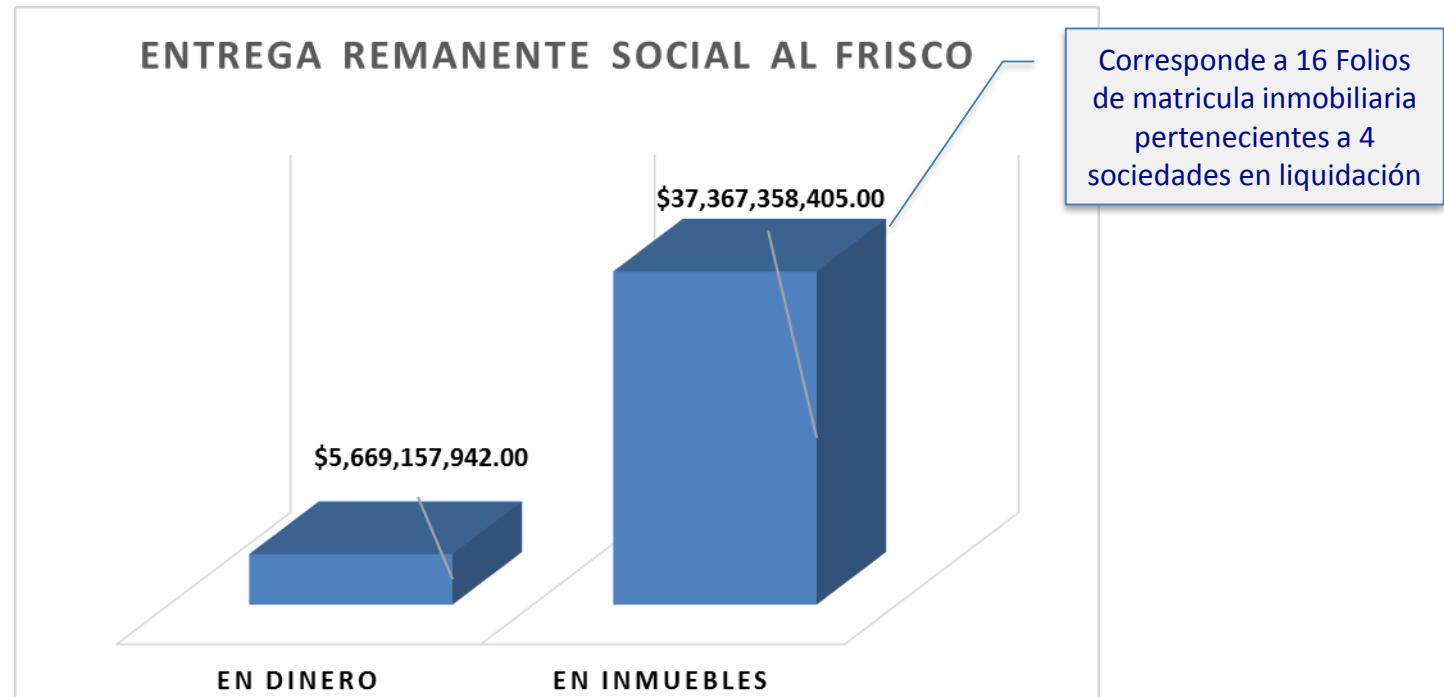
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Activos con transparencia

4. ENTREGA REMANENTES SOCIALES

ENTREGA DE REMANENTES

Adopción de las normas que regulan el proceso liquidatario, en especial las contenidas en el Código de Comercio y lo establecido en su artículo 241.



7. Enajenación Temprana

COMITÉ DE ENAJENACIONES DE BIENES DEL FRISCO ART. 93 DE LA LEY 1708 DE 2014 – MODIFICACION LEY 1849 DE 2017

Sesión No. 1

11-enero-2018



- Presentación de Lineamientos para la Enajenación Temprana.
- Presentación de casos (semovientes, servidumbres y expropiación por utilidad pública).

Sesión No. 2

13-febrero-2018



- Aprobación de Lineamientos para la Enajenación Temprana.
- Aprobación de Enajenación:
 - ✓ Enajenación de semovientes: 2.884
 - ✓ Inmuebles con constitución de servidumbres: 8
 - ✓ Enajenación por utilidad pública.: 6

Sesión No. 3

18-abril-2018



- Aprobación de Enajenación:
 - ✓ Enajenación vehículos: 227
 - ✓ Divisas: € 2.870.830
 - ✓ Inmuebles con constitución de servidumbres: 1
 - ✓ Enajenación por utilidad pública: 6
 - ✓ Enajenación de Inmuebles: 880 (aprobados en la sesión 775)

INVENTARIO TOTAL DEL FRISCO

Bienes Extintos

Bienes Inmuebles
No Sociales



Sociedades y
Establecimientos de
Comercio



Medios de
Transporte



Piezas de Arte



Muebles y Enseres



Sustancias



Σ 7.204

Corte octubre 31 de 2018

Bienes en proceso (Incautados)

Bienes Inmuebles
No Sociales



Sociedades y
Establecimientos de
Comercio



Medios de
Transporte



Piezas de Arte



Muebles y Enseres



Sustancias



Semovientes



Σ 87.552

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 específica 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.**
4. **132 Obras de Arte por que no aplican causales de Enajenación Temprana**

Entonces 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**

*Información con corte 31 de Octubre
Fuente: Matrix, Gerencia de Muebles y
Aseguramientos de la Información.

ACTIVOS PRIORIZADOS PARA ENAJENACIÓN TEMPRANA 2018

ACTIVOS PRIORIZADOS 2018	Valor Estimado Activos *	Viabilidad Jurídica	Elaboración y Sustentación Fichas Técnicas	Aprobaciones Comité Tripartito	Alistamientos Enajenación Temprana	Venta, destrucción o chatarrización ejecutada
4.197 INMUEBLES	553.000 Valor Catastral	4.197	900	795	14	6
3.481 MEDIOS DE TRANSPORTE	20.000 Valor Estimado	372	263	263	37	
3.027 SEMOVIENTES	3.000 Valor Estimado	3.027	3.027	3.027	1.808	1.637
479 SUSTANCIAS	300 Valor Estimado	EN PROCESO				
20.313 MUEBLES Y ENSERES	0.00 Bienes a Destruir	EN PROCESO				

 \sum
31,497
576.300

En el año 2018 se gestionarán 31,497 bienes por \$ 576,300 millones para enajenación temprana.

**VALORES EN MILLONES DE PESOS*

DINERO Y PORTAFOLIO PRIORIZADOS PARA ENAJENACIÓN TEMPRANA 2018

ACTIVOS PRIORIZADOS 2018	Valor Estimado Activos *	Viabilidad Jurídica	Elaboración y Sustentación Fichas Técnicas	Aprobaciones Comité Tripartito	Alistamientos Enajenación Temprana	Venta, destrucción o chatarrización ejecutada
18.249.559 4.859.080 DINERO	64.500 Valor Estimado Monetización					
157.530 PORTAFOLIO INVERSIÓN	157.530 Valor Estimado				EN PROCESO	

\sum 222.030

La ley 1849 de 2017 también permite gestionar los recursos monetarios e incorporarlos al ingreso y disponer de los mismos.

*VALORES EN MILLONES DE PESOS

GESTIÓN REALIZADA EN CUMPLIMIENTO
DE LA LEY 1849 A PARTIR DE JULIO DE
2017

PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

2017

\$55.878.000.000

ENAJENACIÓN TEMPRANA REALIZADA A
PARTIR DE LA VIGENCIA DE LA LEY 1849
EN JULIO DE 2017

SEMOVIENTES

SEMOVIENTES 1.305

\$ 1.806.829.050

ENAJENACIÓN TEMPRANA REALIZADA
DESDE LA CONFORMACIÓN DEL COMITÉ
TRIPARTITO EN FEBRERO DE 2018

SEMOVIENTES

SEMOVIENTES 1.637

\$ 1.757.470.443

INMUEBLES

TOTAL INMUEBLES # 14

\$ 1.647.000.000

EXPROPIACIONES Y SERVIDUMBRES

**TOTAL
RECAUDO ENAJENACIÓN TEMPRANA**

\$61.0.89.299.493

8. Bienes FARC

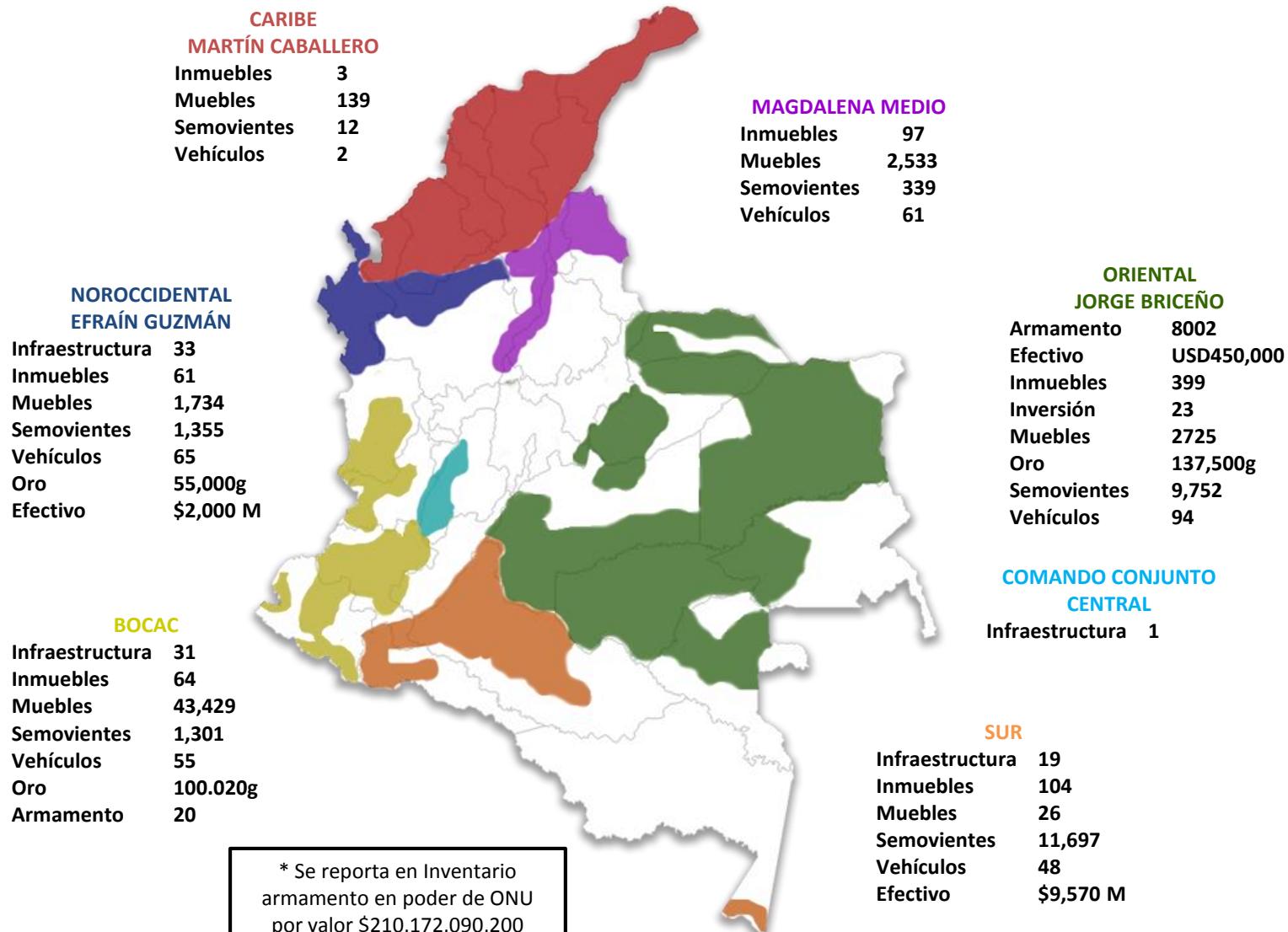
RESUMEN INVENTARIO TOTAL

Tipo de Bien	Porcentaje
Inmuebles	64.0%
Infraestructura	26.1%
Semovientes	3.7%
Efectivo y Caletas	1.5%
Muebles y Enseres	1.5%
Armamento	1.4%
Vehiculos	1.0%
Oro	0.4%
Inversion	0.3%
Total General	100%

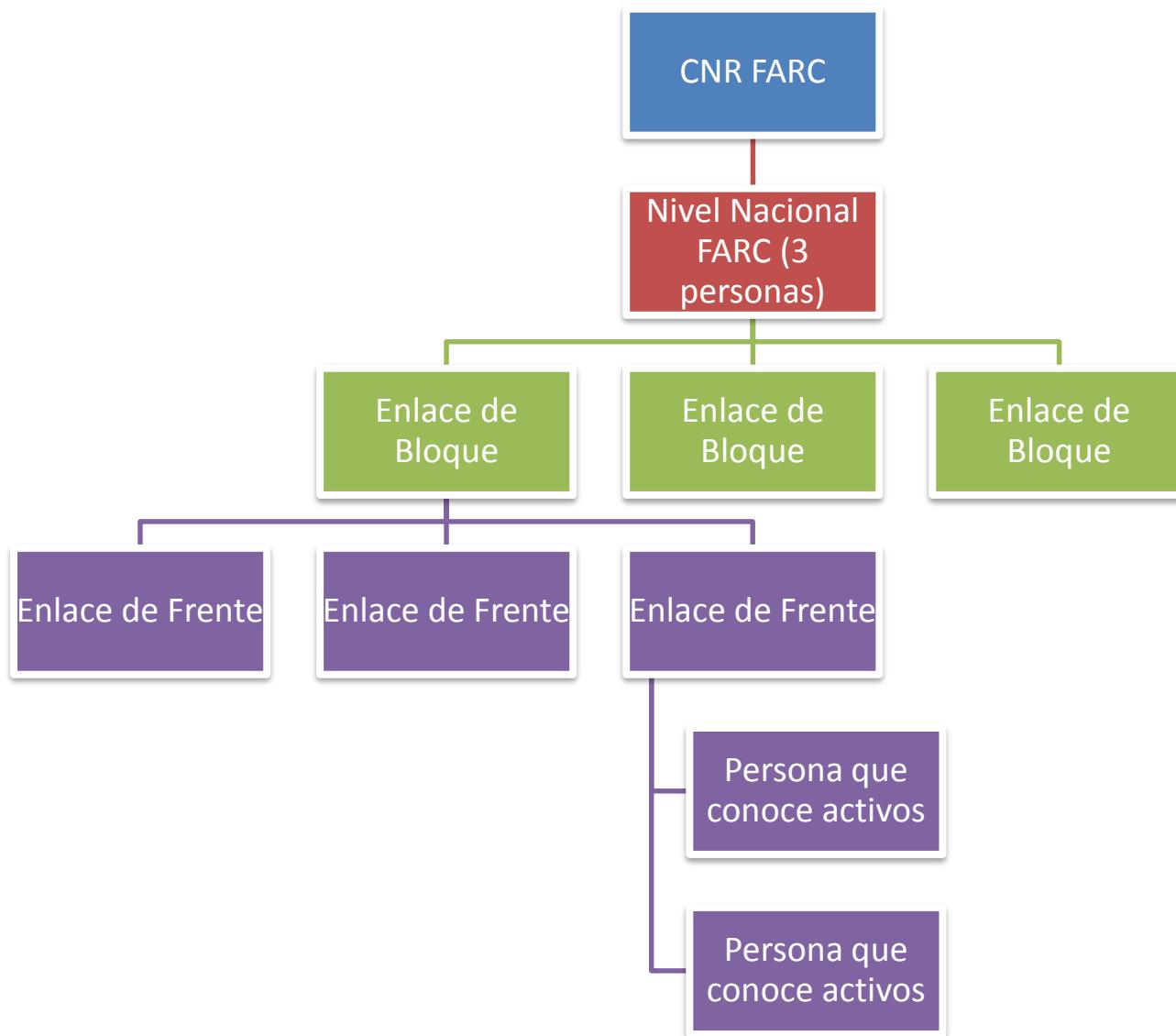
MODELO DE OPERACIÓN



INFORME ENLACES FARC-EP



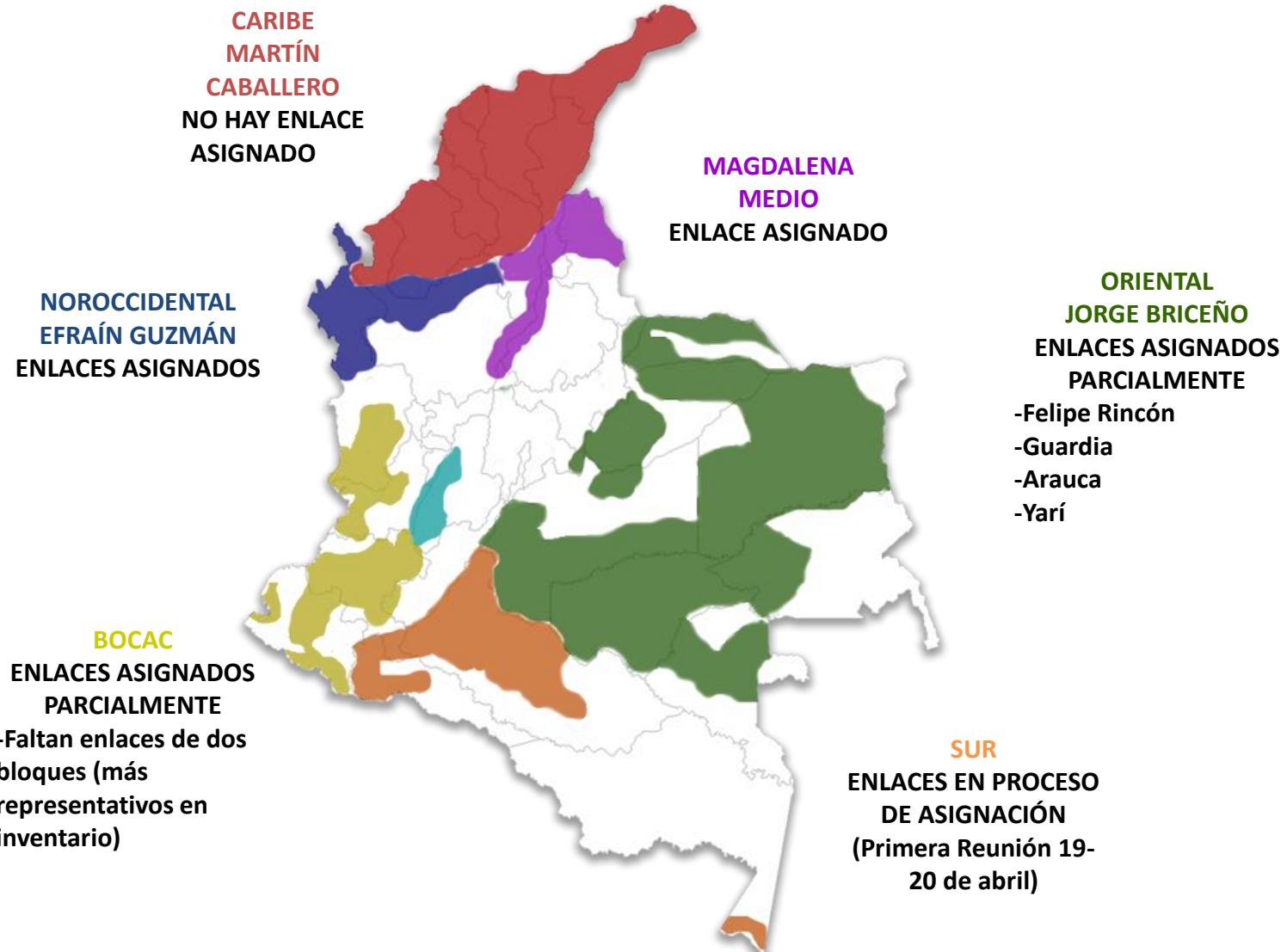
INFORME ENLACES FARC-EP



SAE debe coordinar reuniones para poder acceder a cada nivel y así lograr contactar a quien conoce el inventario.

Toda comunicación debe pasar por el nivel nacional de FARC

INFORME ENLACES FARC-EP





Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

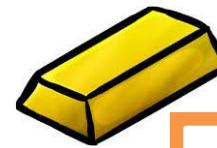


INFORME AVANCES

RECEPCIÓN EFECTIVA DE BIENES



Dinero en efectivo
\$ 3.265.000.000
(incluye \$450.000 USD)



255.041 Gramos de Oro



158 semovientes

\$127.677.300 precio variable de acuerdo con el estado de los animales



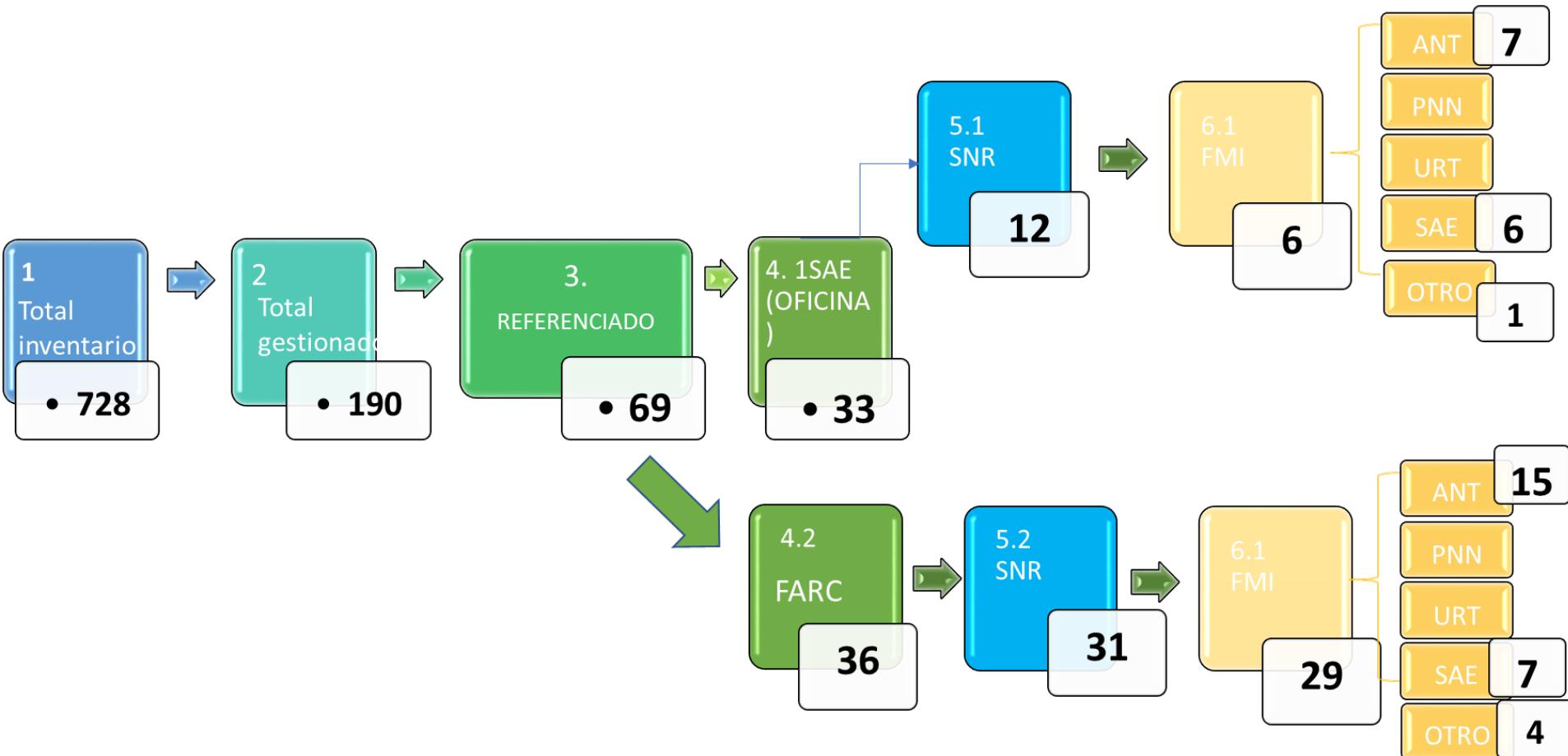
Enceres entre material de comunicaciones e intendencia



Infraestructura
134Km de vía (Invias)

Total: \$ 31.400 Millones aprox. + valor de vía.

GESTIÓN DE INMUEBLES



RECEPCIÓN DE BIENES



\$1.000.000.000

BANCOLOMBIA
AHORROS 031-826866-70
BIENES PAZ



32.525 gramos
Valor Declarado
\$3.525.000.000

Custodia de Banco de la República

RECEPCIÓN DE BIENES



27 y 28 Diciembre de 2017



\$419.200.000

BANCOLOMBIA
AHORROS 031-826866-70 BIENES PAZ



\$90.100.000



**500 Gr
Valor Declarado
\$50.000.000**

**En custodia del Banco de la
República**

RECEPCIÓN DE BIENES



Febrero 14 de 2018
La Macarena Meta

102.737 Gramos de oro

Valor tentativo:
\$10.273.700.000
(Con gramo a \$100.000)

Actualmente en Custodia de G4S
Entrega Banco de la República 27
de marzo

RECEPCIÓN DE BIENES



**Febrero 15 de 2018
La Macarena Meta**

\$450.000 USD

**Valor tentativo:
\$1.305.000.000 COP
(Con USD A \$2900 COP)**

**Actualmente en Custodia de
G4S
Entrega Banco de la República
27 de marzo**

RECEPCIÓN DE BIENES



Febrero 15 de 2018
Caño Indio
Norte de Santander

\$500.000.000 COP

Consignación en Bancolombia el
27/02/2018

RECEPCIÓN DE BIENES



**Febrero 16 de 2018
La Macarena Meta**

**Aprox. 7 arrobas de oro
Valor tentativo:
\$8.750.000.000
(Con gramo a \$100.000)**

**Operación sin hallazgo de
material**

RECEPCIÓN DE BIENES



Recepción Semovientes

Segovia – Antioquia : 26 Bovinos

Yondó – Antioquia: 97 Bovinos

Anorí – Antioquia: 16 Bovinos

Ituango – Antioquia: 19 Mulares

**En custodia de Legal y Tierras
durante cuarentena solicitada
por ICA**

RECEPCIÓN DE BIENES



Marzo 18 de 2018
Ituango Antioquia

19.113 GRAMOS DE ORO

**Valor tentativo:
\$ 2.311.851.100
(Con gramo a \$120.957)**

En custodia de G4S

RECEPCIÓN DE BIENES



Abril 6 de 2018
Buenos Aires/Cauca

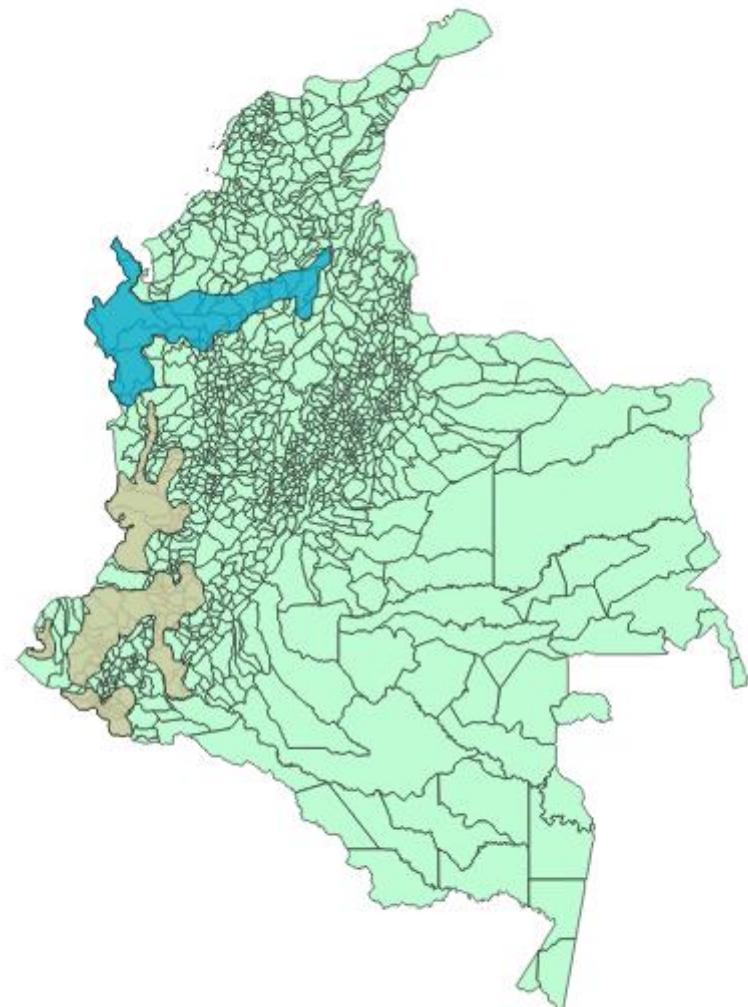
100.166 GRAMOS DE ORO
Incluye 50 joyas

Valor tentativo:
\$ 10.975.878.157
(Con gramo a \$109.575)

En custodia de G4S

OPERACIONES EN MARCHA

1. **Del 23 al 29 abril:** Recepción carretera
(San Vicente-La Macarena) zona Yari
2. **Del 23 al 29 abril:** Recepción (San
Vicente-La Macarena) 28 Inmuebles zona
Yari
3. **3 de Mayo:** Identificación de (62)
inmuebles ETCR Aguas bonitas
4. **Del 3 y 4 de mayo:** Identificación 16
inmuebles Sumapaz
5. **Del 7 al 10 de mayo:** Recepción
Inversiones BOCAC (Argelia Cauca)



9. Comercialización de Bienes Extintos

Resultado Comercialización Inmuebles – CISA.

Cifras en Millones \$

CONCEPTO	AÑO 2015	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018
Unid. Comerciales Vendidas:	25	80	89	18
M.I. Vendidas:	38	129	157	22
Valor Ventas:	\$9.917	\$22.379	\$45.737	\$60.173
\$78.033 (3 años)				
\$138.206 (4 años)				

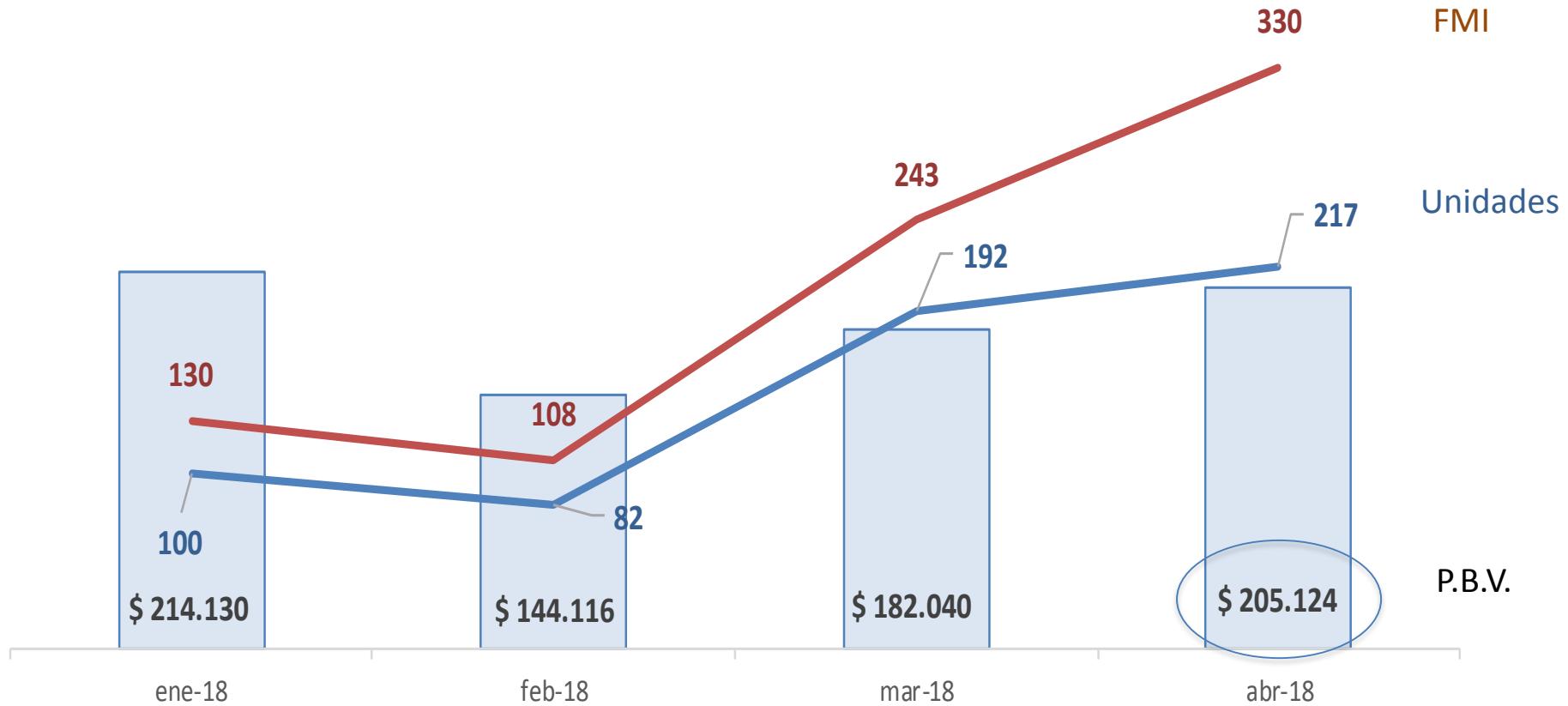
Estado portafolio:

ESTADO	UNID. COMERCIAL	F.M.I	VALOR AVALUO COMERCIAL	PRECIO BASE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	217	330	\$ 197,228	\$ 205,124	
EN PUJA	6	7	\$ 1,168	\$ 1,204	
APROBADO	4	4	\$ 3,867	\$ 4,101	\$ 4,101
PROMETIDO	33	41	\$ 15,506	\$ 15,674	\$ 14,962
ESCRITURADO	18	24	\$ 2,914	\$ 2,914	\$ 2,871
REGISTRADO	157	277	\$ 112,938	\$ 114,251	\$ 116,272
NO DISPONIBLE	75	98	\$ 61,280	\$ 62,328	
EN REVISIÓN	7	8	\$ 988	\$ 1,201	
TOTAL	517	789	\$ 395,888	\$ 406,799	\$ 138,206

Fuente de la información – CISA informe a corte 16 de abril 18

Cifras en Millones \$

Inventario inmuebles disponibles - 16 abril 2018



Cifras en Millones \$

Inmuebles en proceso de puja (16 abril 2018)

TIPO	FMI	UNIDADES	VR
Apartamento	2	1	\$297
Casa	4	4	\$741
Local	1	1	\$166
Total	7	6	\$1.204



Fuente de la información – CISA informe a corte 16 de abril 18

Gerencia comercial

Entrega de avalúos para comercializar - 16 abril 2018

Cifras en Millones \$

VALOR AVALUOS TRANSMITIDOS

\$89.558


UNIDADES TRANSMITIDAS

175


Avalúos Actualizados

Tipo de inmueble	Cantidad FMI	Valor
Apartamento	105	\$15.868
Bodegas	5	\$18.001
Casas	44	\$10.178
Otros	35	\$6.805
Total	189	\$50.852

Avalúos Nuevos

Tipo de inmueble	Cantidad FMI	Valor
Lotes	6	\$18.984
Casas	16	\$15.053
Apartamento	10	\$1.950
Otros	17	\$2.719
Total	73	\$38.706

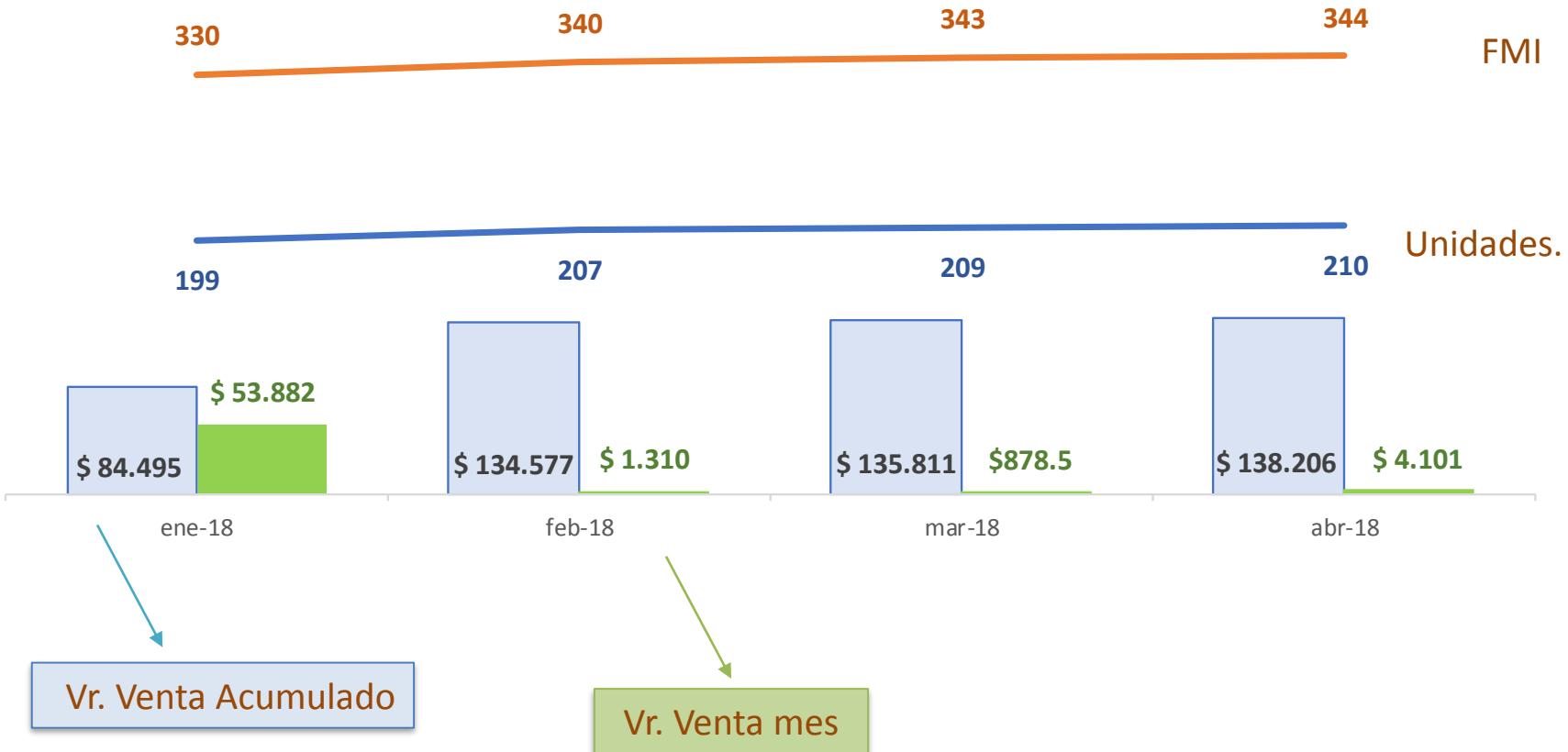
Cifras en Millones \$

Inmuebles comercializados en el 2018.

ITEM	TIPO - FMI	DEPARTAMENTO	CIUDAD	ESTADO OCUPACIÓN	ESTADO COMERCIAL ABRIL 16	NO. MATRÍCULAS	VALOR VENTA	
1	MOTEL	ANTIOQUIA	LA ESTRELLA	ARRENDAZO	APROBADO	1	\$ 2,180,000,000	\$ 4,101,450,000
2	CASA	QUINDIO	LA TEBaida	ARRENDAZO	APROBADO	1	\$ 33,150,000	
3	CASA	VALLE	CALI	DESOCUPADO	APROBADO	1	\$ 1,814,000,000	
4	LOTE	VALLE	CALI	DESOCUPADO	APROBADO	1	\$ 74,300,000	
5	LOTE	ANTIOQUIA	MEDELLIN	DESOCUPADO	PROMETIDO	1	\$ 3,300,000,000	\$ 5,466,659,000
6	APARTAMENTO	CAQUETA	FLORENCIA	ARRENDAZO	PROMETIDO	1	\$ 161,500,000	
7	CASA	CALDAS	RIOSUCIO	OCCUPACION ILEGAL	PROMETIDO	1	\$ 37,100,000	
8	LOTE	CALDAS	PALESTINA	OCCUPACION ILEGAL	PROMETIDO	1	\$ 9,504,000	
9	APARTAMENTO	VALLE	CALI	DESOCUPADO	PROMETIDO	3	\$ 500,000,000	
10	APARTAMENTO	MAGDALENA	SANTA MARTA	DESOCUPADO	PROMETIDO	1	\$ 600,000,000	
11	GARAJE	MAGDALENA	SANTA MARTA	DESOCUPADO	PROMETIDO	1	\$ 17,100,000	
12	CASA	META	VILLAVICENCIO	DESOCUPADO	PROMETIDO	1	\$ 201,455,000	
13	LOCAL	MAGDALENA	SANTA MARTA	ARRENDAZO	PROMETIDO	1	\$ 640,000,000	
14	CASA	CALDAS	MANIZALES	DESOCUPADO	ESCRITURADO	1	\$ 43,100,000	\$ 110,110,000
15	CASA	CALDAS	CHINCHINA	ARRENDAZO	ESCRITURADO	1	\$ 22,350,000	
16	CASA	CALDAS	CHINCHINA	OCCUPACION ILEGAL	ESCRITURADO	1	\$ 44,660,000	
17	CASA	CUNDINAMARCA	BOGOTA	DESOCUPADO	REGISTRADO	2	\$ 49,839,453,650	\$ 50,494,453,650
18	OFICINA	ANTIOQUIA	MEDELLIN	ARRENDAZO	REGISTRADO	2	\$ 655,000,000	
TOTAL VENTAS 2018						18	\$ 60,172,672,650	\$ 60,172,672,650

Cifras en Millones \$

Inmuebles comercializados - 16 abril 2018



inmuebles comercializados - 16 abril 2018

Estados de ocupación

ESTADO DE OCUPACIÓN	UNID COMERCIAL	FMI	VALOR DE VENTA
ARRENDADO	75	105	\$ 46,321,309,690
DESOCUPADO	78	182	\$ 78,390,457,111
DESTINACION PROVISIONAL	1	1	\$ 1,804,079,000
OCCUPACION ILEGAL	59	59	\$ 11,690,400,917
TOTAL	213	347	\$ 138,206,246,718

Rangos de publicación

RANGO DE PUBLICACIÓN	UNID. COMERCIAL	VALOR DE VENTA
1) MAYOR A 24 MESES	67	\$ 26,783,506,240
2) 12 A 24 MESES	99	\$ 97,081,086,378
3) 7 A 11 MESES	32	\$ 5,423,935,100
4) 1 A 6 MESES	15	\$ 8,917,719,000
TOTAL	213	\$ 138,206,246,718

Aplicación N

APLIC. N	UNID. COMERCIAL	VALOR DE VENTA
SI	19	\$ 63,902,399,650
NO	194	\$ 74,303,847,068
TOTAL	213	\$ 138,206,246,718

Proceso comercialización inmuebles - SAE

Mayo 3 de 2018

Procesos de venta de inmuebles



Entrega a CISA
inmuebles para
comercializar



Inventario para
comercializar

Se publican
los Inmuebles
en la página
Web de CISA

SUBASTA⁽¹⁾

⁽¹⁾Para inmuebles con valor de avalúo comercial mayor a 10.000
SMLMV



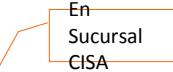
Elaboración
términos de
referencia



Publicación
términos de
referencia



Presentació
n de Ofertas



En
Sucursal
CISA



Diligencia Formato de
Oferta Comercial y
radica en Sucursal CISA

Presentación
de Ofertas

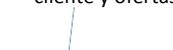
PUJA⁽²⁾

⁽²⁾Para inmuebles con valor de avalúo comercial menor a 10.000
SMLMV



Registro de Ofertas - Software
de inmuebles – Publicación
ofertas en página Web de CISA
– Activación Puja

Evaluación
cliente y ofertas



Adjudicació
n del
inmueble

- ✓ Evaluación del oferente
- ✓ Evaluación condiciones de la oferta
- ✓ Que sea igual o superior al Precio Base de Venta

SAE entrega
inmueble al
cliente



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Formalización
de la Venta

Acompañamiento al cliente en:

- ✓ Firma Promesa
- ✓ Escrituración
- ✓ Registro

Ventajas de comercializar inmuebles a través de CISA

- ✓ CISA cuenta con personal propio experto en la comercialización de inmuebles en las principales ciudades del país (Bogotá, Barranquilla, Cali y Medellín), con cobertura nacional.
- ✓ Los mecanismos empleados por CISA para la enajenación de inmuebles se realizan a través de procesos públicos. Los procesos de selección de ofertas y evaluación de las mismas, se hacen de forma transparente al publicar las condiciones generales de negociación y los requisitos mínimos de evaluación.
- ✓ Los procesos de comercialización de inmuebles realizados por CISA no han tenido cuestionamiento por parte de las Entidades de control.
- ✓ CISA cuenta con una amplia red de 159 inmobiliarios adscritos que cubren geográficamente todo el territorio nacional. Además cuenta con su propia red.
- ✓ Desde la suscripción del Contrato (año 2015), CISA le ha generado ingresos al FRISCO por concepto de comercialización de inmuebles por más de \$134.000 millones, representados en 394 matrículas inmobiliarias. No incluye las ofertas aprobadas por \$4.101 millones.

Mejoras en los procesos de comercialización realizados por CISA

- ✓ Vencido el plazo de la Subasta Pública sin presentación de ofertas, se puede comercializar a través de Puja sin necesidad de iniciar otro proceso de Subasta, reduciendo los tiempos. (*diciembre 5 de 2016*)
- ✓ Propuesta e implementación del Modelo de Valoración de Venta de CISA (VPN), para inmuebles con más de 180 días en inventario, sin tener en cuenta el avalúo comercial para fijar el precio mínimo de venta. (*enero de 2017*)
- ✓ Reducción de la documentación mínima requerida en el aplicativo, respecto de la información de los inmuebles objeto de comercialización. (*marzo 28 de 2017*)
- ✓ Disminución de los tiempos de publicación de la invitación a ofertar, pasando de 30 a 15 días hábiles, para los casos de inmuebles que se comercialicen a través de Subasta Pública, mejorando la dinámica de comercialización de los inmuebles. (*diciembre de 2017*)
- ✓ Reducción de 6 a 3 meses para fijar el precio mínimo de venta utilizando el Modelo de Valoración, en lugar del avalúo comercial. (*diciembre de 2017*)
- ✓ Publicación y mejora en la página Web de la presentación de los descuentos de los inmuebles, permitiendo una mayor movilización de los mismos. (*diciembre de 2017*)

INVENTARIOS – corte abril 16 de 2018

DESCRIPCIÓN	No. Inm.	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR DE VENTA
Inmuebles recibidos	582	\$ 404,054	\$ 415,597	
- Inmuebles retirados (1)	-65	-\$ 8,166	-\$ 8,798	
SUBTOTAL RECIBIDO	517	\$ 395,888	\$ 406,799	
- Inmuebles en revisión	-7	-\$ 988	-\$ 1,201	
- Inmuebles con avalúo vencido	-75	-\$ 61,280	-\$ 62,328	
- Inmuebles con oferta aprobada	-4	-\$ 3,867	-\$ 4,101	\$ 4,101
- Inmuebles prometidos	-208	-\$ 131,357	-\$ 132,839	\$ 134,105
DISPONIBLES⁽²⁾	224	\$ 197,683	\$ 205,616	\$ 138,206

(1) Incluye retiro de 55 inmuebles de Roldanillo agrupados en 1 código para el manejo de la venta

(2) 50% del portafolio está representado en 3 inmuebles, por valor de \$95.518 millones, así:
 Lote Medellín por \$62,116 millones
 Lote Fundación la Luz por \$20,638 millones
 Casa Balsos por \$12,764 millones

INVENTARIOS – corte abril 16 de 2018

INMUEBLES VENDIDOS

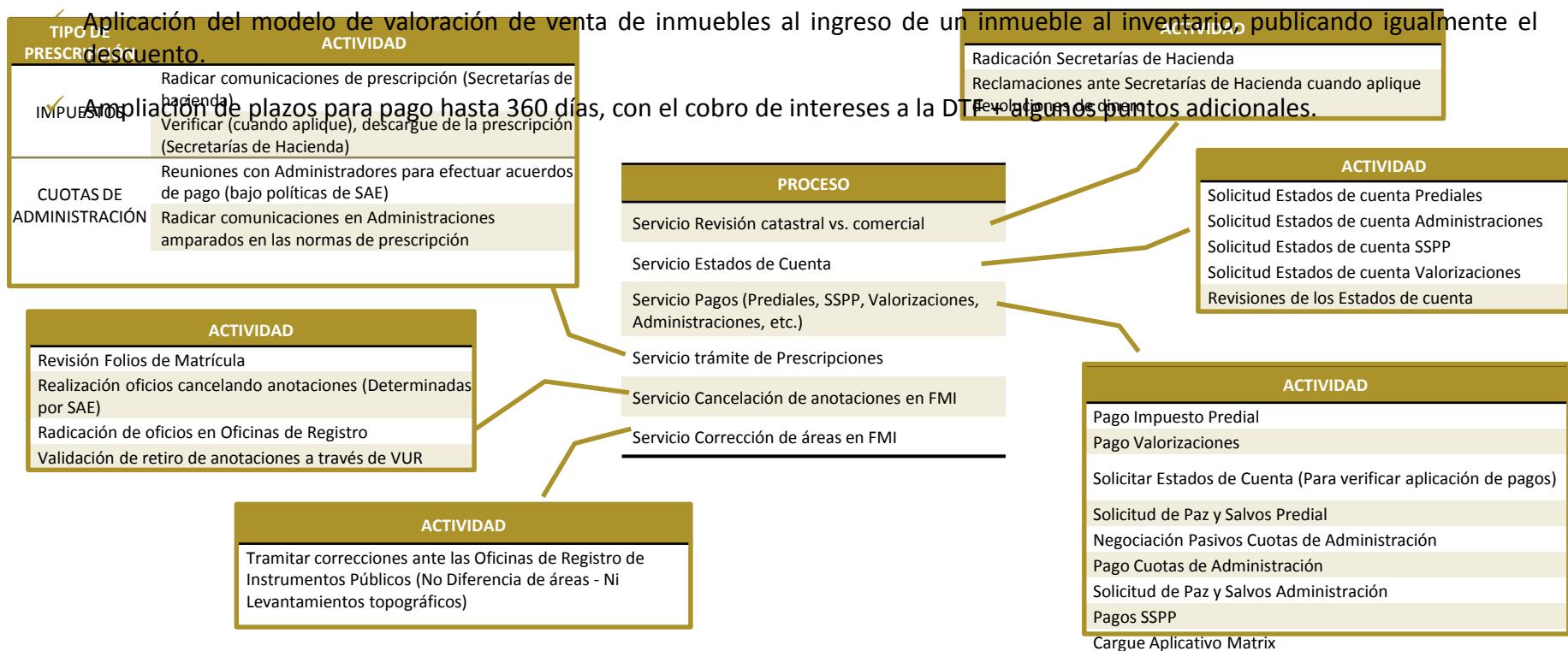
DESCRIPCIÓN	No. Inm.	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR DE VENTA
Prometidos	208	\$ 131,357	\$ 132,839	\$ 134,105
Escriturados	173	\$ 115,784	\$ 117,098	\$ 119,076
Registrados	156	\$ 112,881	\$ 114,194	\$ 116,202

Ventas desde el año 2015 a la fecha

Nuevas propuestas

- ✓ Prestar los siguientes servicios, enmarcados dentro del Contrato de comercialización tendientes a mejorar los tiempos de formalización de los inmuebles vendidos

Propuestas en estudio para presentar a SAE



¡Gracias!