

ACTA JUNTA DIRECTIVA NÚMERO 155

En la ciudad de Bogotá, D.C., siendo las 12:00 m. del miércoles 30 de mayo de 2018, se reunió en sesión extraordinaria la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y la Junta Directiva de Central de Inversiones S.A., en las instalaciones del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, ubicadas en la Carrera 8 No. 6C- 38 de la ciudad de Bogotá, D.C, conforme a citación electrónica que fuera efectuada por el Vicepresidente Jurídico el 24 de abril de 2018.

A la sesión asistieron como miembros de la Junta Directiva de la SAE:

Los doctores Hernán Pardo Botero, quien preside la sesión, Silvia Reyes Acevedo, Álvaro Medina Lagos, Ivonne Edith Gallardo y Oswaldo Enrique Rodríguez Rodríguez.

Como miembros de la Junta Directiva de CISA:

Los doctores Silvia Lucía Reyes Acevedo, Claudia Isabel González Sánchez, Cristina Arango, Liliana Giraldo, María José Lara, Francisco Azuero, Héctor Manuel Muñoz, Silvia Habib y Álvaro Medina Lagos.

Finalmente, en representación de la administración asistieron los doctores: María Virginia Torres de Cristancho, Presidente, Diego Rubiano, Gerente Comercial y Mauricio Solórzano Arenas, Vicepresidente Jurídico, quien actúa en calidad de Secretario de la Junta Directiva.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

El Doctor Mauricio Solórzano Arenas, Vicepresidente Jurídico de la SAE, verificó la asistencia a la sesión, confirmando que hay quórum para deliberar y decidir.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El Doctor Mauricio Solórzano Arenas, Vicepresidente Jurídico de la SAE, puso en consideración de la Junta Directiva, los puntos propuestos para el orden del día:

1. Verificación del Quorum.
2. Aprobación del orden del día
3. Informe Comité AD-HOC
4. Conclusiones Comité Conjunto CISA – SAE

3. INFORME COMITÉ AD-HOC.

El doctor Oswaldo Enrique Rodríguez Rodríguez explicó a los miembros de las Juntas Directivas de las Compañías que se llevaron a cabo 2 Comité Ad Hoc celebrados uno en la sede de la SAE el 16 de mayo de 2018 y el otro en la sede de CISA el 25 de mayo de 2018, en los que se explicaron los procesos de comercialización, los posibles cuellos de botella en este proceso y las propuestas o alternativas de mejora en el proceso.

• **Comités Ad-hoc del 16 de mayo de 2018:**

Así mismo, se explicaron por parte de la Presiente de la SAE las fases de alistamiento de bienes inmuebles a comercializar que se adelantan en la SAE, las cuales se detallan a continuación:

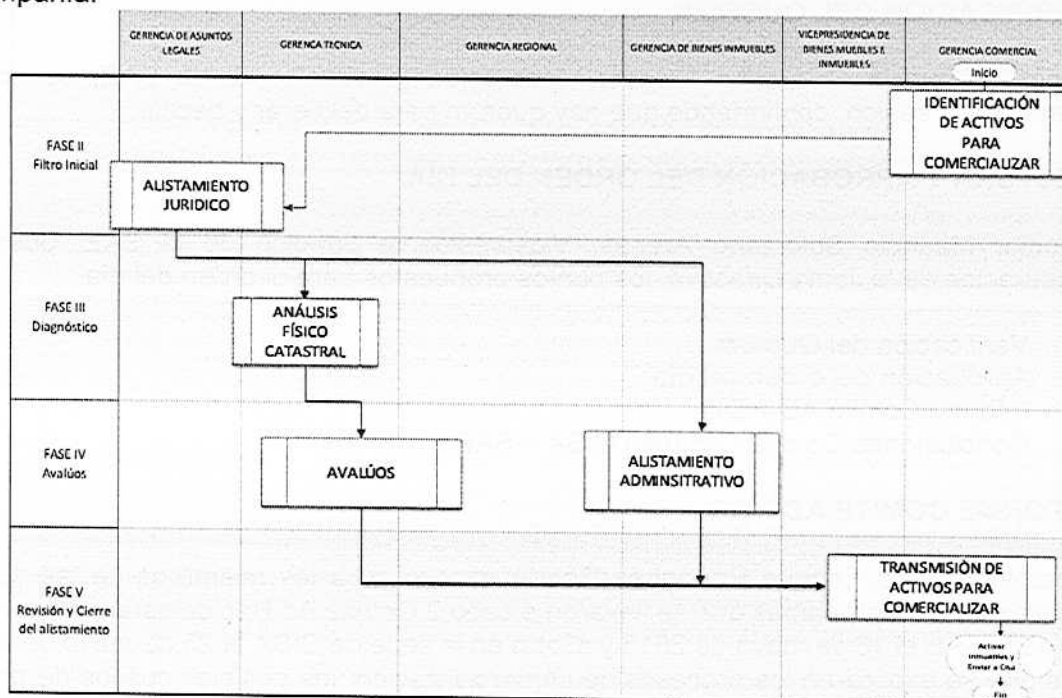
1. Alistamiento Jurídico, se describen las acciones necesarias. Se concluye que el porcentaje de activos en proceso es mínimo frente a la gestión realizada.

2. Alistamiento Administrativo: Se describe la complejidad y la volumetría de las actividades principales que se desarrollan (Investigación, Cargue, Solicitud de Prescripciones, Pago, Aplicación de Pagos, frente a Servicios Públicos, Administraciones, Impuestos y Valorizaciones), identificando que se han realizado más de 44.500 gestiones. Se resalta el avance y diligencia en el desarrollo de las actividades, con relación a la complejidad de las mismas.

3. Avalúos: Con relación a los avalúos se describieron las etapas de preparación de información, visita, realización de avalúo, revisión y cargue de los mismos. Se sugiere la contratación de un tercero, para la preparación de la información necesaria para el evaluador y los diferentes saneamientos que se presenten.

4. Alistamiento Físico-Catastral: Los miembros de la mesa identifican que los cuellos de botella de los saneamientos obedecen a actividades que son gestionados por terceros, además que la cifra no es representativa frente al inventario en gestión.

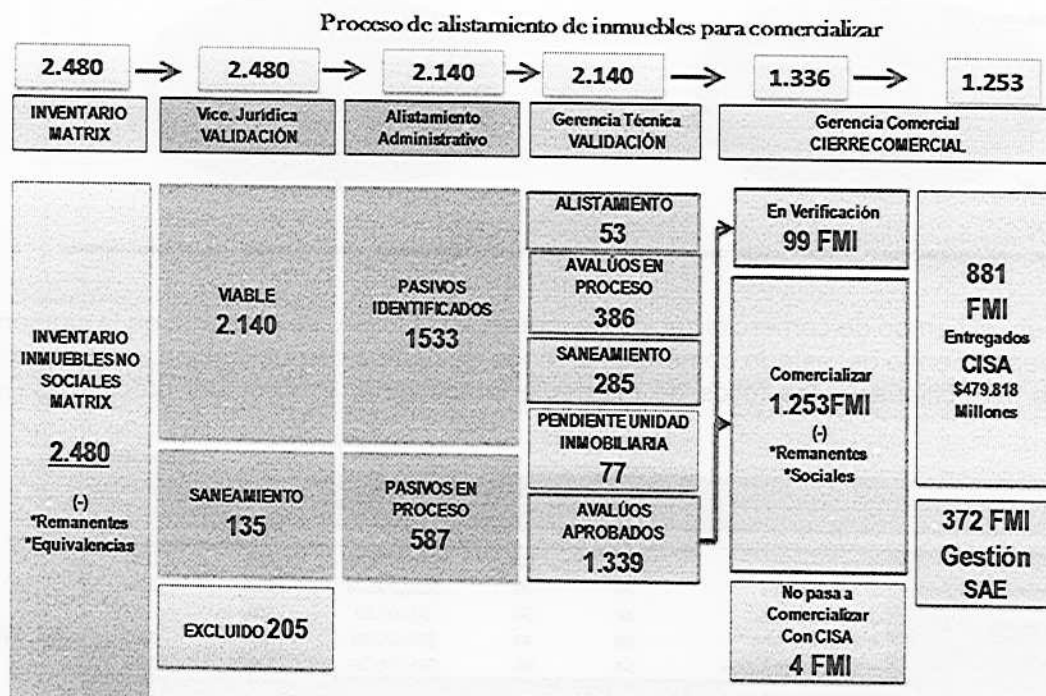
La siguiente gráfica muestra las fases de que se adelantan en las distintas áreas de la Compañía:



Igualmente, se señaló que la demora en los alistamientos obedece generalmente a los tiempos de terceros, que pueden ser tercerizados, como por ejemplo la identificación de pasivos.

En este punto se indicó que en algunos casos se están aplicando pagos a obligaciones que pueden estar prescritas, con el compromiso de iniciar las acciones judiciales correspondientes para reclamar el pago de lo no debido.

En el procedimiento de alistamiento de bienes inmuebles (urbanos) con extinción a corte de 15 de mayo de 2018:

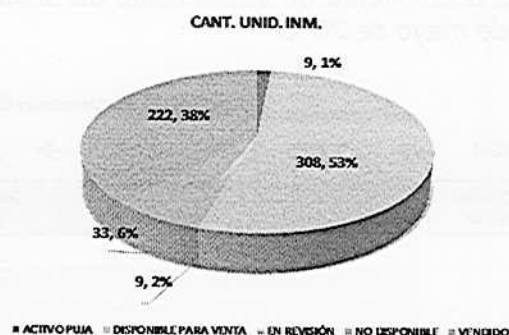
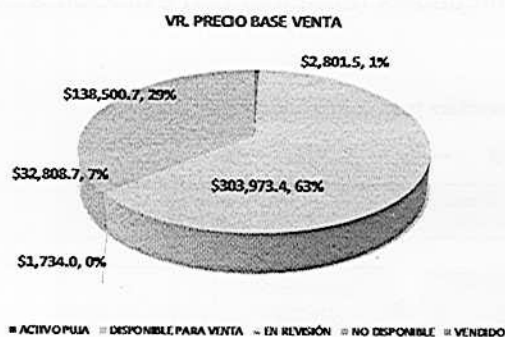


Fuente: Matrix, Gerencias de Asuntos Legales, Técnica, Comercial - Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE

Siguiendo con la explicación se presentó el resultado de comercialización de inmuebles por parte de CISA, identificando el estado del proceso de venta, la cantidad de unidades inmobiliarias y folios de matrícula inmobiliaria, el valor del precio base de venta y el valor de la venta:

Resultado Comercialización Inmuebles – CISA.

CONCEPTO	CANT. UNID. INM.	CANT. FMI	VR. PRECIO BASE VENTA	VR. VENTA
DISPONIBLE PARA VENTA	308	414	\$303,973.4	
ACTIVO PUJA	9	14	\$2,801.5	
VENDIDO	222	356	\$138,500.7	\$139,808.4
EN REVISIÓN	9	13	\$1,734.0	
NO DISPONIBLE	33	84	\$32,808.7	
TOTAL	581	881	\$479,818.2	\$139,808.4



Ahora bien, el tiempo de comercialización de inmuebles a CISA, se presenta en la siguiente gráfica dependiendo del estado comercial, el rango de tiempo de publicación, el número de unidades inmobiliarias y los folios de matrícula inmobiliaria, el valor del precio base de venta:

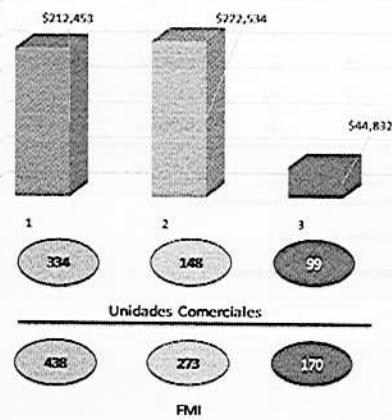
Cifras en Millones \$

ESTADO COMERCIAL	RANGO TIEMPO PUBLICACIÓN	# UNID. INM.	# FMI	VR. PRECIO BASE VENTA	% INM.	% VR PBV
DISPONIBLE PARA VENTA	a) 1 a 6 meses	128	164	\$110,038.39	42%	36%
	b) 7 a 12 meses	56	70	\$110,206.78	18%	36%
	c) 13 a 18 meses	32	36	\$8,106.19	10%	3%
	d) 19 a 24 meses	38	49	\$29,622.83	12%	10%
	e) Mayor a 24 meses	54	95	\$45,999.20	18%	15%
Total DISPONIBLE PARA VENTA		308	414	\$303,973.38	100%	100%
ACTIVO PUJA	a) 1 a 6 meses	5	5	\$2,267.40	56%	81%
	b) 7 a 12 meses	2	2	\$95.66	22%	3%
	d) 19 a 24 meses	2	7	\$438.45	22%	16%
Total ACTIVO PUJA		9	14	\$2,801.50	100%	100%
VENDIDO	a) 1 a 6 meses	189	250	\$56,086.49	85%	40%
	b) 7 a 12 meses	18	79	\$16,155.10	8%	12%
	c) 13 a 18 meses	8	18	\$4,561.00	4%	3%
	d) 19 a 24 meses	5	7	\$55,388.19	2%	40%
	e) Mayor a 24 meses	2	2	\$6,309.88	1%	5%
Total VENDIDO		222	356	\$138,500.66	100%	100%
EN REVISIÓN		9	13	\$1,734.01	100%	100%
Total EN REVISIÓN		9	13	\$1,734.01	100%	100%
NO DISPONIBLE		33	84	\$32,808.66	100%	100%
Total NO DISPONIBLE		33	84	\$32,808.66	100%	100%
Total general		581	881	\$479,818.21		

En cuanto a los avalúos entregados en el proceso de comercialización a CISA se indicó que pese a las dificultades en la convocatoria para evaluadores a la fecha no se tiene retraso en la actividad, lo que refleja la gestión de la entidad.

ESTADO COMERCIAL	# AVALUOS REALIZADOS	# UNIDADES COMERCIALES	# PMI	VR: PRECIO BASE VENTA
DISPONIBLE PARA VENTA	1	124	158	\$136,647.8
	2	96	141	\$125,858.1
	3	88	115	\$41,467.4
Total DISP. VENTA		308	414	\$303,973.4
ACTIVO PUJA	1	5	5	\$2,267.4
	2	2	7	\$438.4
	3	2	2	\$95.7
Total ACTIVO PUJA		9	14	\$2,801.5
VENDIDO	1	197	263	\$56,653.9
	2	22	90	\$81,544.5
	3	3	3	\$302.3
Total VENDIDO		222	356	\$138,500.7
EN REVISIÓN	1	6	10	\$1,032.7
	2	3	3	\$701.3
Total EN REVISIÓN		9	13	\$1,734.0
NO DISPONIBLE	1	2	2	\$15,850.8
	2	25	32	\$13,991.1
	3	6	50	\$2,966.7
Total NO DISPONIBLE		33	84	\$32,808.7
Total general		581	881	\$479,818.2

Avalúos realizados por SAE



Valor promedio avalúo por matrícula inmobiliaria \$1.297

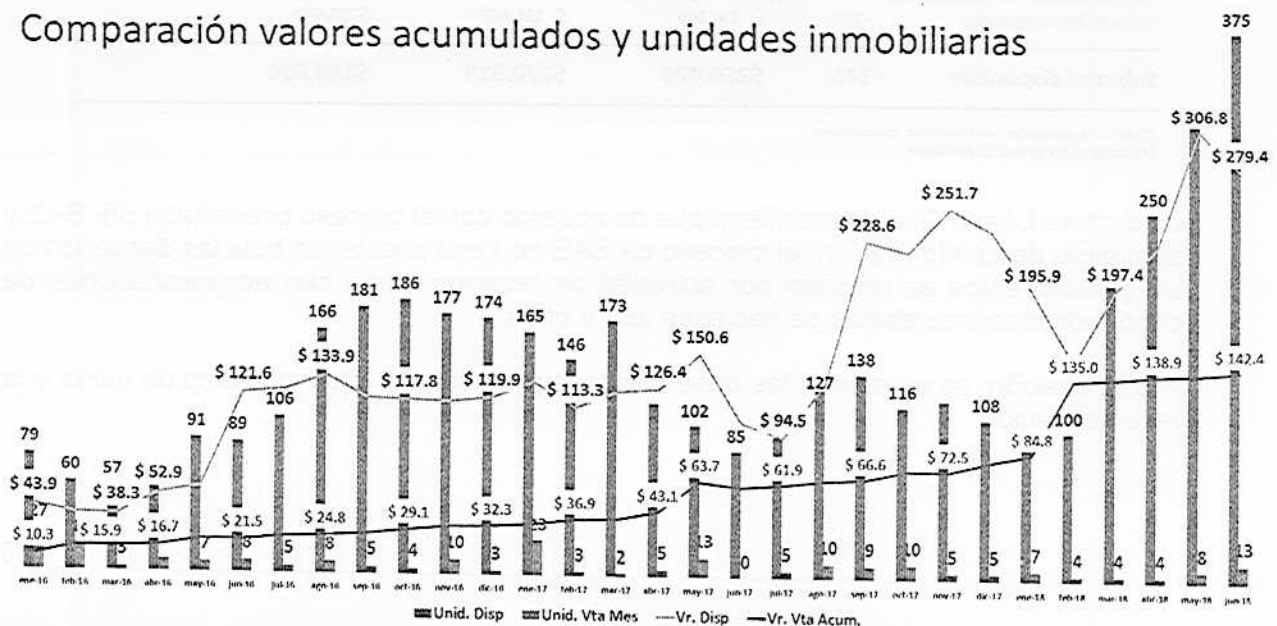
PRONUNCIAMIENTO DE LA JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva se dió por informada.

4. CONCLUSIONES COMITÉ CONJUNTO CISA – SAE

En principio se presentó la comparación de los valores acumulados y las unidades comercializadas desde la vigencia 2016 a 2018, por unidades disponibles, unidades de venta en el mes, valores disponibles y el valor de la venta acumulada:

Comparación valores acumulados y unidades inmobiliarias



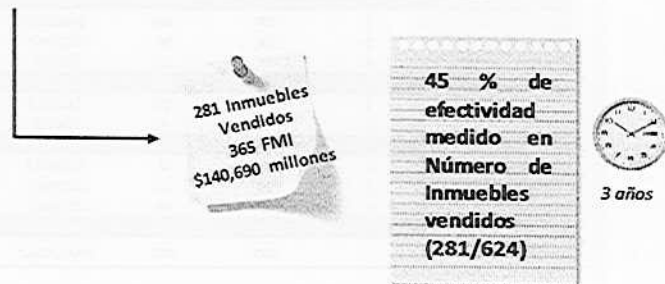
En este punto se presentó la dinámica de ingreso de inmuebles a comercialización con corte 22 de mayo de 2018, siendo la siguiente:

AÑO	SALDO ANTERIOR		INGRESOS		SUBTOTAL		VENTAS		NO DISPONIBLES		SALDO DISPONIBLE	
	No. Inm.	No. Inm.	No. Inm.	Precio Base de Venta	No. Inm.	No. Inm.	Valor Venta	No. Inm.	No. Inm.	Precio Base de Venta	No. Inm.	Precio Base de Venta
2015		106		\$ 60,810		25	\$ 9,917				81	\$ 50,313
2016	81	223		\$ 127,109	304	80	\$ 22,379	34		\$ 22,392	190	\$ 124,712
2017	190	165		\$ 169,015	389	145	\$ 47,917	140		\$ 69,390	104	\$ 214,929
2018	104	161		\$ 121,487	405	31	\$ 60,476	31		\$ 77,450	343	\$ 270,319
TOTALES		655		\$ 478,421		281	\$ 140,690	31		\$ 77,450	343	\$ 270,319

* No incluye Inmuebles retirados
No incluye Inmuebles en proceso de revisión

** Incluye ofertas aprobadas

Cifras expresadas en millones de pesos



Juego de Inventarios - (Julio 15 2015 – Mayo 22 2018)

Descripción	No. Inm.	Vir. Avalúo	PBV	Vir. Venta
Inmuebles recibidos	674	\$484.324		\$497.460
- Inmuebles retirados	-10	- 8.166		- 8.798
Subtotal Recibido	664	\$476.159		\$488.662
- Inmuebles en revisión	- 9	\$ 1.080		\$ 1.512
- Inmuebles con avalúo vencido	- 31	\$ 76.980		\$ 77.450
- Inmuebles con oferta aprobada	- 10	\$ 3.480		\$ 3.713
- Inmuebles Prometidos	- 271	\$ 134.149		\$ 135.667
				\$136.980
Subtotal disponible	343	\$260.470		\$270.319
				\$140.690

(*) cifras expresadas en Unidades comerciales
(*) cifras al corte del 22 de Mayo

La doctora Liliana Giraldo manifestó que de acuerdo con el proceso presentado por SAE y el análisis de la información, el proceso de SAE no tiene cuellos de botellas derivados de su gestión, estos se originan por actividad de terceros como son administraciones de copropiedades, secretarías de hacienda, entre otros.

A continuación, se presentan las observaciones realizadas al procedimiento de venta y la recomendación:

OBSERVACIÓN	RECOMENDACIÓN
1. Se considera necesario rediseñar la página web de CISA permitiendo una fácil navegación y consulta. Se debe buscar que esta sea más amigable.	<ul style="list-style-type: none"> Ajustar la página Web de CISA para navegar con facilidad y encontrar los bienes inmuebles que se están comercializando. Unificar en un solo link los inmuebles CISA – SAE. Adicionar la opción de preguntas frecuentes en el procedimiento de venta. (actividad en desarrollo).
2. Se evidenció en el 2017 que 149 inmuebles estuvieron por fuera de Comercialización por avalúos vencidos. En el 2018 se tienen 31 inmuebles en las condiciones descritas anteriormente.	Hoy CISA hace el reporte de vencimiento de avalúos con 4 meses de anticipación. De esta manera propendemos para mantener los bienes comercializables.
3. Del procedimiento de Subastas se identifica que en la entrega de información requerida por CISA a SAE, como por ejemplo estudios de títulos, certificados catastrales, escrituras y sentencia de extinción presenta un tiempo estimado de 60 días para su entrega.	SAE se compromete a que desde el día 1 entrega toda la documentación correspondiente para la elaboración de los términos de la invitación de los inmuebles que se comercializarán a través de Subasta. Con esto se podrá acortar el tiempo actual. Adicionalmente se elaborará una lista de chequeo entre CISA y SAE.
4. En relación con la entrega de la escritura pública al cliente para que este realice la diligencia de registro a la oficina de instrumentos públicos, se encontró una oportunidad de mejora para garantizar la disminución en el tiempo de registro y minimizar los riesgos asociados a la falta de registro.	Revisar el trámite de registro para que la Notaría sea la responsable en remitir la escritura a la Oficina de Instrumentos Públicos en los términos señalados en la Circulares de la Superintendencia de Notariado y Registro.
5. Se observa que existen 114 inmuebles con ocupación ilegal que dificulta la comercialización.	SAE se compromete a hacer una priorización de los 34 bienes que tienen ocupación ilegal, para que se pueda hacer los desalojos. Esta actividad deberá quedar subsanada en el segundo semestre de 2018 y se verificará con reportes a las JD.
6. Existen 64 inmuebles que no se tienen contrato de arrendamiento.	Frente a los 64 inmuebles que no se tiene contrato de arrendamiento se debe revisar desde CISA y SAE, con criterio costo beneficio, si se puede proponer una estrategia comercial de formalización de esos contratos con los seguros de arrendamiento y de esa manera regularizar el inmueble.
7. Existen 126 inmuebles entre 1 y 3 años en el inventario.	Presentar en el Comité Comercial y de Operación de CISA, un reporte individual de cada uno de los 126 inmuebles entre 1 y 3 años en el inventario, para poder hacer un seguimiento y proponer estrategias comerciales que permitan la venta.

8. Modelo de valoración	Revisar el modelo de valoración que aplica CISA para que contemple todas las variables para comercializar el bien inmueble, como los costos de saneamiento jurídico, ocupación ilegal y gastos que se puedan incluir en el modelo.
9. CISA enunció los proyectos en los que se está trabajando entre los que se destaca aplicar el Modelo de Valoración desde el momento del ingreso del inmueble para comercializar.	Realizar mesas de trabajo para el análisis de las diferentes propuestas y presentar a las Juntas Directivas correspondientes.
10. Se presentó el TOP 10 de los bienes más representativos por su valor y extensión.	<ul style="list-style-type: none"> Hacer seguimiento a la estrategia y comercialización de los bienes denominados Top 10. Evaluar y analizar si hay bienes inmuebles que no tienen apetito comercial por su mayor valor, uso del suelo limitado, con el fin de buscar estrategias como la entrega a entidades públicas para sus sedes.
11. Mejorar en el ofrecimiento de productos a los clientes.	Revisar el detalle del proceso, los requisitos y servicios que CISA ofrece como inmobiliaria para que sean más atractivos al cliente y les aminoren las cargas operativas.
12. Bienes inmuebles de difícil comercialización	Revisar la alternativa de venta masiva y presentarla al Comité Comercial y Junta Directiva de ambas entidades. Se establece un plazo máximo de tres meses para evaluar la estrategia.

PRONUNCIAMIENTO DE LA JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva se da por informada y solicitó:

1. Verificar la idoneidad del modelo de pago de obligaciones prescritas.
2. Concentrar actividades en los bienes que lleven más de dos años en proceso de venta haciéndose seguimiento en el Comité Comercial de CISA e invitando a la SAE.
3. Evaluar si es conveniente tercerizar la actividad de identificación de pasivos o si debe mantenerse como una actividad realizada de manera directa por la SAE. Conforme el análisis que se realice el más conveniente deberá implementarse y en caso de requerirse, se deberá llevar una solicitud al Consejo Nacional de Estupefacientes para incrementar el presupuesto para adelantar la gestión.
4. El inventario de bienes de CISA no deberá discriminarse por entidad, sino que deberá manejarse como un inventario genérico.
5. La información que SAE revise será responsabilidad de la entidad y CISA no deberá reprocesar la información.
6. Fortalecer las condiciones de financiación de los compradores a través de apoyo con la red de los bancos e instituciones financieras.

7. Se deberá realizar un análisis de los plazos de pago para el comprador.
8. Analizar las alternativas de ventas masivas de bienes.

Las actas del comité Ad-Hoc harán parte integral de la presente acta.

Siendo las 03:00 p.m. se cierra la sesión.

Se suscribe por el Presidente y Secretario de la sesión,


HERNÁN PARDO BOTERO
Presidente


MAURICIO SOLORZANO ARENAS
Secretario

