

FASE 1 DIAGNOSTICO

Depositario provisional Persona Natural

Desarrollo y definición de un método técnico de análisis para la evaluación de la tarifa de honorarios de los depositarios y/o liquidadores provisionales, así como el estudio y la forma de distribución de los activos que le serán asignados

Contrato No. 060 de 2018

Rodrigo Valencia Donado

Enero 2019

DIAGNOSTICO

Entendimiento de la administración de bienes inmuebles

Proceso de Convocatoria

Evaluación depositarios

Calificación depositarios

Obligaciones
depositarios

Honorarios depositarios



Acreditar

Actividades

- Contar con personal de apoyo administrativo
- Contar con asesor jurídico que soporte la actividad desarrollada
- Tener capacidad financiera
- Diligenciar la garantía de seriedad del registro - pagaré con instrucciones –
- Tener las herramientas tecnológicas para atender los requerimientos de información y de notificación para el desarrollo de sus funciones, así como de las especificaciones del sistema de administración de inmuebles con el que cuenta.

Acreditar

- Idoneidad
- Experiencia como administradores de bienes
- Solvencia económica

Elaboración

- Matriz de riesgo financiero que a través del análisis del nivel de endeudamiento, de liquidez, concentración de endeudamiento y margen de utilidad neta, proporciona una calificación que permite definir rangos

	Rango	Calificación
1	0 - 30	D
2	30 - 40	C
3	40 - 50	B
4	50 - 70	A

Gestión

- Realizar actividades que conlleven a la óptima administración de los bienes entregados.

Ingresos

- Los honorarios mensuales corresponden al 8% de los ingresos brutos mensuales generados de la administración de bienes inmuebles

RESULTADOS

- **Proceso de convocatoria**

En las entrevistas realizadas se revela que:

- Hay desconocimiento de la cantidad de bienes administrados y a su vez de su estado productivo.
- No llevan registro del flujo de caja de la administración de los bienes inmuebles.
- Presentan desconocimiento de sus derechos y obligaciones.

Por su parte los depositarios realizaron los siguientes comentarios u observaciones:

- Realizan un gasto de póliza que no recuperan ni en el corto, ni mediano plazo. En el caso de los bienes improductivos, el valor de la póliza es irrecuperable. En ocasiones la SAE no entrega bienes para administración, por los cuales ya se ha incurrido en gastos de pólizas.
- Los depositarios incurren en gastos de logística como mensajería, transporte, viáticos, entre otros y estos valores no son recuperables en el corto ni mediano plazo.
- El avalúo comercial para conocer el estimado de renta por parte de la SAE es demorado, lo que a su vez les genera retrasos en el recaudo de dinero por arrendamiento de bienes productivos.
- Entrega de bienes inmuebles que corresponden al mismo predio a diferentes depositarios. Por ejemplo, en unidades residenciales se entregan apartamentos y parqueaderos, esto hace que la labor administrativa sea más dispendiosa.
- Los depositarios informan que los predios son entregados hasta 4 meses después de haberse pagado la póliza, en ocasiones los predios requieren adecuaciones; de esta manera los depositarios pierden los beneficios de bonificaciones por arrendar bienes en menos de 90 días.
- Manifiestan problemas con el uso de la plataforma virtual.
- Manifiestan demoras de hasta 2 meses en la revisión de informes de gestión por parte de la SAE.
- En las zonas rurales es difícil bancarizar la población. Manifiestan que sus procesos de arrendamiento se ven truncados ante el impedimento de obtener seguros por parte de las aseguradoras.

Observaciones y recomendaciones

Observaciones	Recomendaciones
Flujo de caja por bien administrado.	Se recomienda exigir periódicamente el flujo de caja por bien entregado, donde se detalle, con evidencias físicas, el valor de los gastos y su respectivo ingreso.
Presentan desconocimiento de sus derechos y obligaciones.	Realizar capacitaciones periódicas.
Gasto de póliza que no recuperan ni en el corto, ni mediano plazo. En el caso de los bienes improductivos, el valor de la póliza es irrecuperable. En ocasiones la SAE no entrega bienes para administración, por los cuales ya se ha incurrido en gastos de pólizas.	Revisión del modelo, para permitir la recuperación del valor invertido en la póliza. Validación temprana para evitar que se incurra en gastos de póliza innecesarios.
Entrega de bienes inmuebles que corresponden al mismo predio, caso apartamentos y parqueaderos a diferentes depositarios, haciendo que la labor sea más dispendiosa.	Depuración de base de datos con el fin de vincular los predios que correspondan a una misma propiedad.
Los depositarios incurren en gastos de logística como mensajería, transporte, viáticos, entre otros y estos valores no son recuperables en el corto ni mediano plazo.	Revisión del modelo, para permitir la recuperación del valor gastado en la gestión del depositario.

- **Evaluación y calificación depositarios**

Las variables utilizadas para evaluar a los depositarios son tres:

- Idoneidad
- Experiencia como administradores de bienes
- Solvencia económica

El análisis de la información revelo que:

- No se evidencia la capacidad técnica instalada por parte de los depositarios para la atención de la gestión administrativa a realizar.
- El análisis financiero es limitado a 4 indicadores: (1) solvencia, (2) endeudamiento y (1) rendimientos.
- No hay claridad en la identificación de los rangos obtenidos en la calificación de depositarios. Se crea una Matriz de riesgo financiero que, a través del análisis del nivel de endeudamiento, de liquidez, concentración de endeudamiento y margen de utilidad neta, proporciona una calificación que permite definir rangos. Esta matriz se encuentra desactualizada desde el año 2015.

Análisis de Calificación de depositarios

	Rango	Calificación
1	0 -30	D
2	30 – 40	C
3	40 – 50	B
4	50 - 70	A

• Evaluación y calificación depositarios

Clasificación inmuebles Urbanos

CLASIFICACIÓN	Nº MAXIMO ACTIVOS	Vr. MAXIMO ESTIMADOS RENTA	COMISION ESTIMADA
A	600	\$480,000,000	\$38,400,000
B	300	\$240,000,000	\$19,200,000
C	100	\$80,000,000	\$6,400,000
D	50	\$40,000,000	\$3,200,000

- Para la distribución de inmuebles urbanos, se tuvo en cuenta el siguiente supuesto:

- Valor canon por unidad inmobiliaria \$800.000
- Comisión estimada = 8% x Vr. Máximo estimado renta

Clasificación inmuebles Rurales

CLASIFICACIÓN	Nº MAXIMO ACTIVOS	Vr. MAXIMO ESTIMADOS RENTA	ÁREA HA MÁXIMO	COMISION ESTIMADA
A	60	\$240,000,000	15,000	\$19,200,000
B	40	\$160,000,000	10,000	\$12,800,000
C	20	\$80,000,000	5,000	\$6,400,000
D	5	\$20,000,000	\$1,250	\$1,600,000

- Para la distribución de inmuebles rurales, se tuvieron en cuenta los siguientes supuestos:

- Valor estimado de renta por unidad económica \$4.000.000
- Comisión estimada = 8% x Vr. Máximo estimado renta

Clasificación inmuebles Mixta

CLASIFICACIÓN	Nº MAXIMO ACTIVOS URBANOS	Nº MAXIMO ACTIVOS RURALES	Vr. MAXIMO ESTIMADOS RENTA	ÁREA RURALES HA MÁXIMO	COMISION ESTIMADA
A	420	18	\$408,000,000	4,500	\$32,640,000
B	210	12	\$216,000,000	3,000	\$17,280,000
C	70	6	\$80,000,000	1,500	\$6,400,000
D	35	2	\$36,000,000	1,500	\$2,880,000

- Para la distribución mixta de inmuebles urbanos y rurales, se tuvieron en cuenta los siguientes supuestos:

- Capacidad urbanos: 70%
- Capacidad rurales: 30%

Observaciones y recomendaciones

Observaciones	Recomendaciones
No se evidencia la capacidad técnica instalada por parte de los depositarios para la atención de la gestión administrativa a realizar.	Validar periódicamente el cumplimiento de este requerimiento.
El análisis financiero es limitado a 4 indicadores: uno de solvencia, dos de endeudamiento y uno de rendimientos.	Analizar otros indicadores financieros que permitan obtener un mayor entendimiento de la situación financiera de las personas naturales.
No hay claridad en la identificación de los rangos obtenidos en la calificación de depositarios.	Validar los parámetros establecidos por la SAE y ajustarlos.
No hay claridad en la distribución máxima de activos por calificación de depositarios.	Validar los parámetros establecidos por la SAE y ajustarlos.

• **Obligaciones de depositarios**

Las obligaciones de los depositarios se orientan a la realización de actividades que conlleven a la óptima administración de los bienes entregados.

- Velar porque se mantenga la productividad de los bienes y la actividad económica que les corresponda, siempre que ésta sea licita.
- Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes.
- Verificar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la suscripción de los respectivos contratos de arrendamiento.
- Velar por el oportuno y completo pago de los impuestos y demás gravámenes a que hubiere lugar sobre el bien dado en depósito provisional. La obligación de pago solo será exigible al depositario provisional para aquellos bienes cuyo recaudo alcance para cubrir tales erogaciones.
- Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración.
- Coordinar la entrega inmediata de los bienes objeto de depósito provisional, en el momento, y a la persona que le indique el administrador del FRISCO mediante comunicación escrita, en caso de remoción de la calidad de depositario provisional o de orden judicial.
- Coordinar la inspección de los bienes objeto de depósito, cuando el administrador del FRISCO, o la autoridad competente así lo requiera.
- 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.
- Reportar la existencia de perturbaciones, ocupaciones o invasiones que a cualquier título recaigan sobre los bienes al administrador del FRISCO, para que, en coordinación con las autoridades policivas, se adopten las medidas pertinentes, e instaurar las acciones que a ello hubiere lugar.

• **Obligaciones de depositarios**

- Constituir una póliza a favor del administrador del FRISCO que garantice el cumplimiento de sus obligaciones y que ampare el manejo de los dineros recaudados en desarrollo de su gestión.
- Presentar dentro de un término no superior a treinta (30) días calendario, posteriores a su nombramiento, un informe que incorpore el inventario de los bienes objeto de administración, la cual deberá actualizar mensualmente, así como los contratos que considere debe suscribir en desarrollo del objeto social de la empresa para mantenerla productiva y presentar el proyecto del costo de las inversiones a fin de lograr la productividad de los bienes.
- Solicitar autorización al Administrador del FRISCO, para la suscripción de contratos, acompañando la petición de los documentos que dicha dependencia exija.
- Informar y/o denunciar inmediatamente, los hechos y circunstancias que afecten el cumplimiento de las obligaciones que las funciones le impongan.
- En caso de siniestro o pérdida de bienes deberá informar inmediatamente al Administrador del FRISCO, e iniciar los trámites pertinentes ante la aseguradora para hacer efectiva las pólizas correspondientes. De esta gestión deberá mantener informado al administrador del FRISCO hasta su culminación.
- Residir en el lugar donde se ubican los bienes. En caso contrario, sufragar, de su propio peculio, los gastos que el desplazamiento y manutención para administrar los bienes le ocasionen.
- Devolver inmediatamente el bien y sus soportes documentales cuando se proceda a su remoción.
- Contar con una cuenta de correo electrónico que deberá poner en conocimiento del Administrador del FRISCO, a través de la cual se pueda mantener una comunicación activa entre el Administrador del FRISCO y el depositario.
- Llevar registros contables independientes por centros de costo de los bienes asignados por el administrador del FRISCO, tanto los ingresos, egresos, retenciones y desembolsos autorizados por la entidad.
- Recibir en las diligencias de incautación o de manos de los depositarios provisionales removidos los bienes objeto de depósito, según sea el caso; y entregarlos de manera inmediata en el momento en que le sea requerido por el Administrador del FRISCO.
- Permitir al Administrador del FRISCO, en todo momento, la revisión, supervisión y seguimiento sobre la administración de los bienes entregados y suministrar toda la información que le sea requerida.

- **Obligaciones depositarios**

- Cumplir las demás obligaciones que la ley le imponga como depositario provisional.
- 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.
- Presentar a la culminación de su designación o a solicitud de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., una rendición de cuentas de los activos entregados para su administración, así como la justificación con los documentos soportes de su gestión administrativa y presentar los respectivos estados financieros certificados por Contador Público, de conformidad con lo establecido en los Decretos 2649, 2650 de 1993 y todas aquellos que lo modifiquen, aclaren o adicionen.
- Adoptar y ejecutar los procedimientos, políticas e instrucciones que para la administración de los activos expida la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
- Actuar con lealtad y buena fe, salvaguardando el interés de los activos, absteniéndose de desarrollar actos que le ocasionen daño o lesionen sus intereses, y evitando situaciones de conflicto de interés.
- Realizar la solicitud del desalojo de bienes inmuebles objeto de este procedimiento con el respectivo seguimiento y caracterización de los bienes.
- Identificar los activos para enajenación temprana y realizar las respectivas fichas en el formato que SAE indique para tal fin.
- Realizar el saneamiento de las copropiedades y administrar las zonas comunes.
- Gestionar los estimados de renta de bienes inmuebles rurales, con el fin de que estos inmuebles sean productivos.
- Comunicar a SAE la normalización de ocupación de los predios y negociar la legalización y saneamiento de los contratos de arrendamiento.
- Mediante visitas de inspección a los inmuebles de difícil administración para comprobar su estado físico.
- Lograr volver productivos los inmuebles por medio de la suscripción de contratos del arrendamiento para ser administrados directamente o por medio de depositarios provisionales.
- Abstenerse de realizar inversiones a los bienes objeto de depósito, sin autorización previa y escrita del Administrador del FRISCO.
- Contar con los equipos tecnológicos adecuados que permitan la conexión en red a la plataforma tecnológica de administración de bienes, con el fin de poder presentar informes de gestión y de realizar la debida administración del bien.

Observaciones y recomendaciones

Observación	Recomendación
<p>Hay demasiadas obligaciones para los depositarios y estas no tienen un seguimiento del cumplimiento por parte de la SAE</p>	<p>Validar cómo el cumplimiento de cada una de estas obligaciones influye en el costo operativo del depositario, para que de esta manera sea tenido en cuenta en el cálculo de la tarifa.</p> <p>Realizar auditorías periódicas de control y cumplimiento de las obligaciones de los depositarios.</p>

- **Honorarios depositarios**

- Lo dispuesto es que los honorarios mensuales de los depositarios provisionales corresponden al 8% de los ingresos brutos mensuales generados de la administración de bienes inmuebles.
- Los entrevistados manifestaron no recibir los honorarios que les corresponden por demoras administrativas de la SAE, relacionadas con la información oportuna necesaria para alquilar los inmuebles a su cargo y el traslado de la comisión regularmente.

Observaciones y recomendaciones

Observación	Recomendación
La SAE debe mejorar su eficiencia en el manejo y entrega oportuna de la información y de los recursos económicos a los depositarios.	Definir los diferentes parámetros que se involucran en la adecuada gestión de la administración de bienes inmuebles por parte del depositario.

Análisis Estadístico de la muestra

- Se realiza una muestra de 6 depositarios de inmuebles obteniendo la siguiente información:
- La muestra presenta un total de 518 inmuebles, de los cuales, 473 son improductivos y 45 son productivos.
- La participación de los productivos no supera el 18% de la composición de los bienes administrados.

Estado de inmueble

Nombre	Improductivo	Productivo	Total inmuebles	% Part. improductivos	% Part. productivos
AURA MARIA MUÑOZ VALENCIA	66	2	68	97%	3%
HERNAN RAMON GONZALEZ PARDO	129	26	155	83%	17%
JAVIER ERNESTO LOPEZ HERRERA	73	1	74	99%	1%
KARIM PEREA PEREA	49	6	55	89%	11%
KELLIS VANESSA GONZALEZ SOLANO	56	4	60	93%	7%
MARIA INES GRANJA ANGULO	100	6	106	94%	6%
TOTAL	473	45	518		

La muestra presenta un total de 518 inmuebles, de los cuales, 473 son improductivos y 45 son productivos.

La participación de los productivos no supera el 18% de la composición de los bienes administrados.

Tipo de inmueble

Nombre	Improductivo	Productivo	Total inmuebles
AURA MARIA MUÑOZ VALENCIA	66	2	68
RURAL	9		9
URBANO	57	2	59
HERNAN RAMON GONZALEZ PARDO	129	26	155
RURAL	5		5
URBANO	124	26	150
JAVIER ERNESTO LOPEZ HERRERA	73	1	74
RURAL	73	1	74
KARIM PEREA PEREA	49	6	55
URBANO	49	6	55
KELLIS VANESSA GONZALEZ SOLANO	56	4	60
RURAL	38		38
URBANO	18	4	22
MARIA INES GRANJA ANGULO	100	6	106
RURAL	37		37
URBANO	63	6	69
Total general	473	45	518

Hay una tendencia marcada de los inmuebles rurales con baja o nula productividad.

No hay equilibrio en la distribución de inmuebles rurales y urbanos.

Clase de inmueble

Clase de inmueble	Improductivo	Productivo	Total inmuebles	% participación	% part. Productivos
Apartamento	35	10	45	8.7%	22%
Bodega	4	2	6	1.2%	33%
Casa	119	11	130	25.1%	8%
Casa lote	17	1	18	3.5%	6%
Casa recreo	1		1	0.2%	0%
Consultorio	1		1	0.2%	
Deposito	8		8	1.5%	
Edificación para hotel - motel	1		1	0.2%	
Edificio	5		5	1.0%	
Finca	76	1	77	14.9%	1%
Local comercial	7	17	24	4.6%	71%
Lote	131	3	134	25.9%	2%
Lote con construcción	7		7	1.4%	
Mejoras construidas	2		2	0.4%	
Oficina	4		4	0.8%	
Parqueadero privado	51		51	9.8%	
Predio unificado con otro	4		4	0.8%	
TOTAL	473	45	518	100%	8.7%

La participación según la clase de inmueble, se encuentra representada en Lote 25,9%; Casa 25,1%; Finca 14,9%; Parqueadero privado 9,8% y Apartamento 8,7%

Los Locales comerciales son los que representan la mayor productividad en su composición.

Según la ubicación del inmueble

Departamento	Improductivo	Productivo	Total inmuebles	% participación	% part. Productivos
Valle Del Cauca	153	12	165	31.9%	7.3%
Córdoba	74	1	75	14.5%	1.3%
Bogotá D.C.	47	8	55	10.6%	14.5%
Cesar	32	4	36	6.9%	11.1%
Magdalena	26	3	29	5.6%	10.3%
Meta	24		24	4.6%	
Quindío	17	2	19	3.7%	10.5%
Cundinamarca	16		16	3.1%	
La Guajira	14		14	2.7%	
Caldas	10		10	1.9%	
Caquetá	10		10	1.9%	
Atlántico	9		9	1.7%	
Bolívar	8	6	14	2.7%	42.9%
Tolima	8	8	16	3.1%	50.0%
Antioquia	7	1	8	1.5%	12.5%
Sucre	7		7	1.4%	
Casanare	6		6	1.2%	
Huila	3		3	0.6%	
Norte De Santander	1		1	0.2%	
Santander	1		1	0.2%	
TOTAL	473	45	518	100.0%	8.7%

El Valle del Cauca cuenta con la mayor participación según la ubicación del inmueble con el 31,9%; Córdoba 14,5% y Bogotá 10,6%.

Valor Póliza pagada

Nombre	Total inmuebles	Prima pagada	Observación
Aura María Muñoz Valencia	68	4,193,533	68 inmuebles
Hernán Ramón González Pardo	155	6,415,676	62 inmuebles
Javier Ernesto López Herrera	74	624,367	57 inmuebles
Karim Perea Perea	55	2,936,469	57 inmuebles
Kellis Vanessa González Solano	60	1,602,527	47 inmuebles
María Inés Granja Angulo	106	2,012,926	92 inmuebles
TOTAL	518	17,785,498	383 inmuebles

En la relación presentada de las pólizas inmuebles pagadas por depositarios, se encuentra una diferencia en la base de inmuebles entregados.

El valor de las pólizas para 383 inmuebles es de \$17.785.498.

A modo de conclusiones al realizar el análisis de la muestra de los 6 depositarios encontramos lo siguiente:

1. Los depositarios en general tienen menos del 10% de inmuebles en estado productivo, lo que impide que haya eficiencia financiera en el manejo de los recursos que generan ingresos.
2. Hay concentración de inmuebles por depositarios, indistintamente de su estado productivo e improductivo lo que genera descompensación en los ingresos.

Análisis Estadístico del universo

La población de 75 depositarios tiene 4.539 inmuebles, de los cuales 4.172 son improductivos y solo 367 productivos, es decir, el 8% del total. Existen 12 depositarios que tienen más de 100 inmuebles y 25 depositarios con menos de 10 inmuebles, mostrándonos una desproporción en la asignación de inmuebles.

Adicionalmente, la relación por depositario entre inmuebles productivos e improductivos marca una tendencia de más del 80% de improductivos y solo un 20% de productivos.

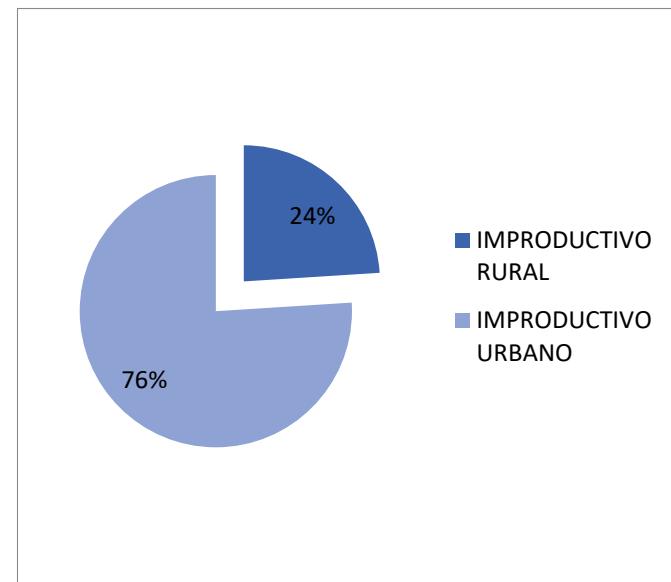
Cantidad de depositarios de inmuebles Persona Natural

	Nombre	Improductivo	Productivo	Total inmuebles	% Participación	% Part. improductivos	% Part. productivos
1	Camilo Andres Lopez Herrera	466		466	10.3%	100%	
2	Jaime Diego Ruiz Acevedo	289	24	313	6.9%	92%	8%
3	Pauleth Paola Pastrana Pacheco	218	21	239	5.3%	91%	9%
4	Julian Adolfo Martinez Roa	206	15	221	4.9%	93%	7%
5	Benjamin Sarta Ojeda	206		206	4.5%	100%	
6	Edwin Anderson Peña Niño	173	33	206	4.5%	84%	16%
7	Juan Sebastian Jimenez Orrego	178	4	182	4.0%	98%	2%
8	Hernan Ramon Gonzalez Pardo	129	26	155	3.4%	83%	17%
9	Fernando Huila Cajiao	141	7	148	3.3%	95%	5%
10	Gabriel Vargas Monares	117	25	142	3.1%	82%	18%
	Amancio De Jesus Alvarez						
11	Ballesta	107	2	109	2.4%	98%	2%
12	Maria Ines Granja Angulo	100	6	106	2.3%	94%	6%
13	Magda Lorena Vega Vanegas	78	20	98	2.2%	80%	20%
14	Luz Elena Gutierrez Gomez	89	4	93	2.0%	96%	4%
15	Elkin Rolando Ortegon Parra	89	2	91	2.0%	98%	2%
16	Oscar Dueñas Figueroa	72	19	91	2.0%	79%	21%
17	Jose Joaquin Troyano Lopez	73	16	89	2.0%	82%	18%
18	Luis Jorge Santiago Romero	88		88	1.9%	100%	
19	Stivens Samuel Ruiz Rosado	82	4	86	1.9%	95%	5%
20	Rafael Hernando Lara Mayorga	74	1	75	1.7%	99%	1%
21	Javier Ernesto Lopez Herrera	73	1	74	1.6%	99%	1%
22	Oscar Toro Nieto	70	1	71	1.6%	99%	1%
23	Aura Maria Muñoz Valencia	66	2	68	1.5%	97%	3%
24	Cesar Augusto Garcia Espinosa	62		62	1.4%	100%	
25	Yeny Maria Diaz Bernal	61	1	62	1.4%	98%	2%
26	Kellis Vanessa Gonzalez Solano	56	4	60	1.3%	93%	7%
27	Sugey Patricia Perez Mercado	53	3	56	1.2%	95%	5%
28	Karim Perea Perea	49	6	55	1.2%	89%	11%
29	Pedro Carlos Gonzalez Martinez	51	4	55	1.2%	93%	7%
30	Gustavo Osorio Sanchez	46	8	54	1.2%	85%	15%
31	Luis Fernando Yance Villamil	47	7	54	1.2%	87%	13%
32	Ramiro Restrepo Cadavid	49	4	53	1.2%	92%	8%

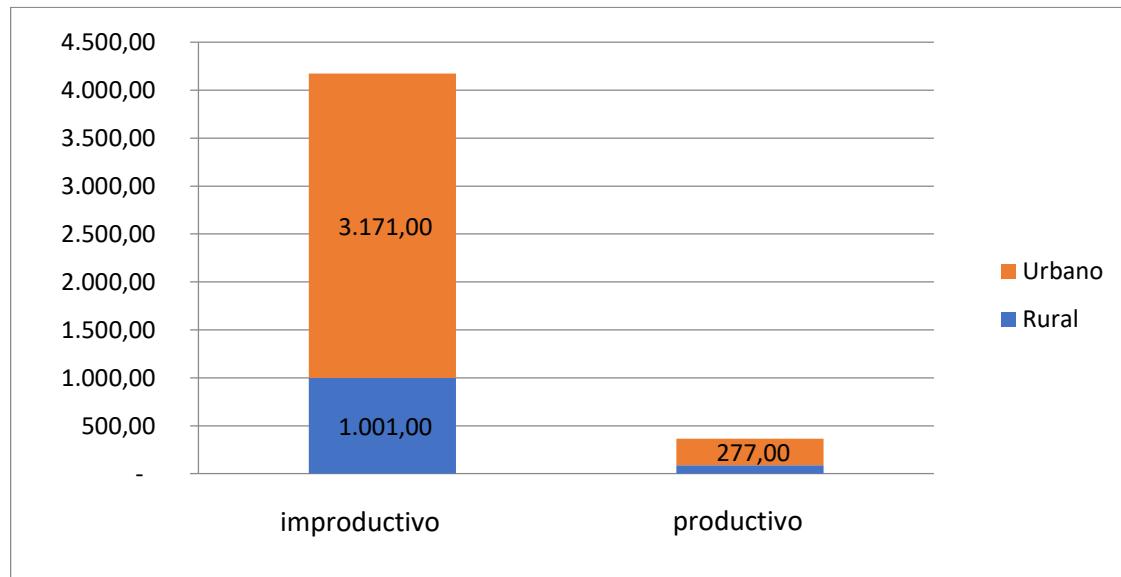
Cantidad de depositarios de inmuebles Persona Natural

33	Arnaldo Alvarez Sanchez	45	5	50	1.1%	90%	10%
34	Alvaro De Jesus Aparicio Cely	47	2	49	1.1%	96%	4%
35	Victor Adolfo Tamara Corena	38	9	47	1.0%	81%	19%
36	German Villarreal Navarro	36	10	46	1.0%	78%	22%
37	Rodrigo Sanchez Franco	37	8	45	1.0%	82%	18%
38	Jose Guillermo Rojas Pinzon	30	11	41	0.9%	73%	27%
39	Lyda Jacqueline Alarcon Cruz	25	16	41	0.9%	61%	39%
40	Wilson Fernando Barrera Alvarez	33		33	0.7%	100%	
41	Roberto De Jesus Parra Garay	31	1	32	0.7%	97%	3%
42	Juan Sebastian Zuluaga Gonzalez	20	9	29	0.6%	69%	31%
43	Ricardo Balcazar Pineda	24	3	27	0.6%	89%	11%
44	Oscar Diaz Rodriguez	19	3	22	0.5%	86%	14%
45	Piter Vega Escobar	20		20	0.4%	100%	
46	Gustavo Ivan Echeverri Valdes	16	3	19	0.4%	84%	16%
47	Juan Sebastian Jimenez Orrego	16	1	17	0.4%	94%	6%
48	Carlos Alberto Alonso Gomez	5	7	12	0.3%	42%	58%
49	Francisco Arturo Vasquez Rodriguez	4	6	10	0.2%	40%	60%
50	Diego Alexander Sarmiento Castañeda	9		9	0.2%	100%	
51	Edward Alexis Amaya Tovar	9		9	0.2%	100%	
52	Jhon Manuel Martinez Poveda	7		7	0.2%	100%	
53	Orlando Morales Rincon	6		6	0.1%	100%	
54	Roberto Falla Montealegre	6		6	0.1%	100%	
55	Angela Maria Soto Lopez	4		4	0.1%	100%	
56	Cesar Quintero Tovar	3	1	4	0.1%	75%	25%
57	Andres Mejia Cadavid	1	2	3	0.1%	33%	67%
58	Eriberto Pardo Cortes	3		3	0.1%	100%	
59	Carlos Ferney Rodriguez Gallego	2		2	0.0%	100%	
60	Catalina Mesa Ramirez	2		2	0.0%	100%	
61	Jairo Elias Cruz Pino	2		2	0.0%	100%	
62	Alberto Jose Rojas Robles	1		1	0.0%	100%	
63	Aldemar Soto Loaiza	1		1	0.0%	100%	
64	Andres Hernandez Bohmer	1		1	0.0%	100%	
65	Carlos Andres Rodriguez Pinzon	1		1	0.0%	100%	
66	David Alexander Suarez Bernal	1		1	0.0%	100%	
67	Edier Castro Gutierrez	1		1	0.0%	100%	
68	Leonel Dario Velez Gonzalez	1		1	0.0%	100%	
69	Luis Gomez Barahona	1		1	0.0%	100%	
70	Luis Anibal Bastidas	1		1	0.0%	100%	
71	Maria Rocío Orozco	1		1	0.0%	100%	
72	Mario González Vargas	1		1	0.0%	100%	
73	Nelly Stella Perdomo Zambrano	1		1	0.0%	100%	
74	William Alfredo Saleme Martinez	1		1	0.0%	100%	

PARTICIPACION IMPRODUCTIVO



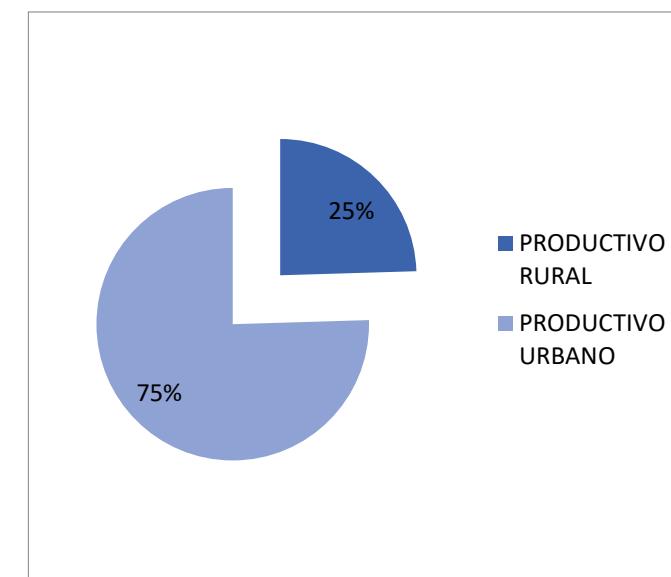
INMUEBLES POR TIPO DE BIEN



El inmueble improductivo se compone del 76% urbano y 24% rural, manteniendo una proporción similar en el inmueble productivo.

Teniendo en cuenta que los inmuebles de tipo urbano son los que presentan una mayor facilidad para volverse productivos, existe un margen del 76% de inmuebles que podrían estar generando ingresos a la SAE

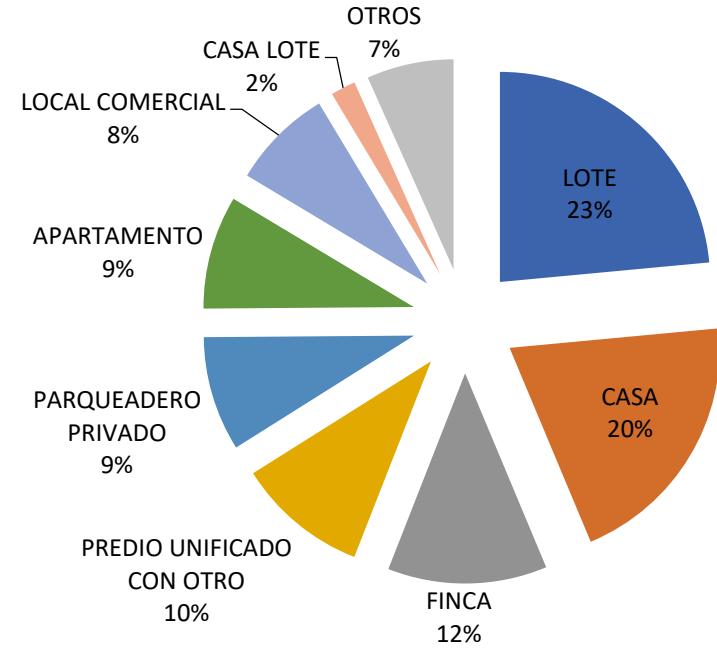
PARTICIPACION PRODUCTIVO



CLASE DE INMUEBLE

Clase de inmueble	Improductivo	Productivo	Total inmuebles	% part. Productivos
LOTE	981	41	1022	4%
CASA	842	92	934	10%
FINCA	511	40	551	7%
PREDIO UNIFICADO CON OTRO	422	5	427	1%
PARQUEADERO PRIVADO	368	15	383	4%
APARTAMENTO	364	73	437	17%
LOCAL COMERCIAL	325	54	379	14%
CASA LOTE	80	8	88	9%
OTROS	279	39	318	12%
TOTAL	4172	367	4539	

% DE PARTICIPACIÓN CLASE DE INMUEBLE

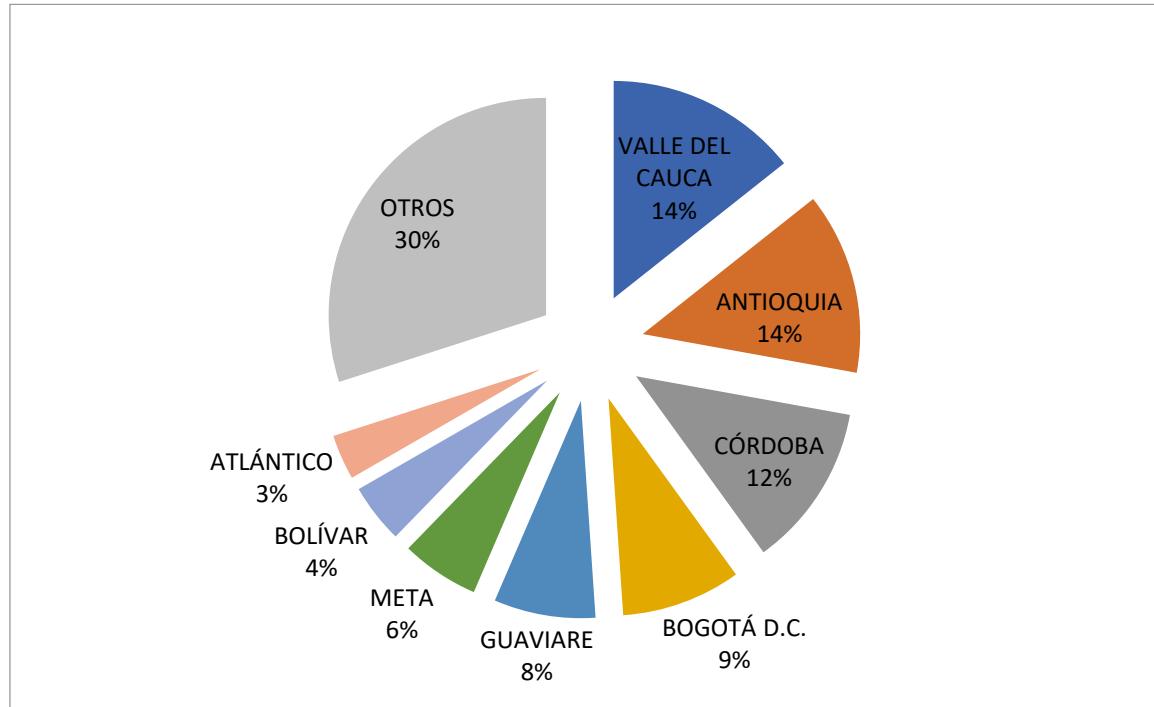


Por clase de inmueble, los Lotes tienen un total de 1.022 inmuebles, seguido de las Casas 934, Finca 55, entre otros.

En la clase inmueble donde hay más productivos es en las Casas, seguido de los Apartamentos y Locales comerciales.

En el caso de los Lotes, solo el 4% son productivos, mientras que los Apartamentos tienen el 17% y los Locales comerciales el 14%.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Departamento	Improductivo	Productivo	Total inmuebles	% participación
Valle del cauca	598	60	658	14.5%
Antioquia	564	65	629	13.9%
Córdoba	508	6	514	11.3%
Bogotá d.c.	371	46	417	9.2%
Guaviare	315		315	6.9%
Meta	242	22	264	5.8%
Bolívar	184	12	196	4.3%
Atlántico	140	31	171	3.8%
Otros	1250	125	1375	30.3%
TOTAL	4172	367	4539	100.0%

El campo otros están compuestos por: Cundinamarca, Risaralda, Magdalena, Tolima, Arauca, Quindío, Caldas, Sucre, Casanare, Nariño, Cesar, Huila, Cauca, La Guajira, Boyacá, Caquetá, Chocó, Santander, Amazonas, Norte de Santander, Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo y Vichada.

Según la composición de inmuebles productivos, Cundinamarca, Casanare y Boyacá superan el 20%; Atlántico, Magdalena y Amazonas tienen en promedio un 17%; el Valle del Cauca, Antioquia y Bogotá D.C. apenas superan el 9%.

CLASE DE INMUEBLE

Clase de inmueble	Improductivo	Productivo	Total inmuebles	% part. Productivos
Lote	981	41	1022	4%
Casa	842	92	934	10%
Finca	511	40	551	7%
Predio unificado con otro	422	5	427	1%
Parqueadero privado	368	15	383	4%
Apartamento	364	73	437	17%
Local comercial	325	54	379	14%
Casa lote	80	8	88	9%
Otros	279	39	318	12%
TOTAL	4172	367	4539	8%

Por clase de inmueble, los Lotes tienen un total de 1.022 inmuebles, seguido de las Casas 934, Finca 55, entre otros. En la clase inmueble donde hay más productivos es en las Casas, seguido de los Apartamentos y Locales comerciales. En el caso de los Lotes, solo el 4% son productivos, mientras que los Apartamentos tienen el 17% y los Locales comerciales el 14%.

Observamos, que se pueden realizar planes de acción en aquellos inmuebles que son viables para volverse productivos, teniendo en cuenta que entre casas, apartamentos y locales comerciales hay más de 1.500 inmuebles improductivos.

Pago de Honorarios

Se realizó un análisis de la base de datos “Base recaudo centralizado”, con el fin de validar las Personas Naturales que tienen bienes inmuebles con contratos de arrendamiento y pago centralizado, comparándola con la base de datos

“Base matrix inmuebles”, y se encuentran grandes diferencias en los siguientes aspectos:

- Existen personas naturales que no se encuentran en la “base matrix inmuebles”, pero que si están generando ingresos en la “Base recaudo centralizado”.
- Existen ingresos por canon de arredramiento en la “Base recaudo centralizado” de personas naturales que tienen bienes inmuebles en estado improductivo en la “base matrix inmuebles”.

Por estas diferencias, no es posible encontrar una relación idónea en la información, con el fin de interpretar los honorarios que podrían estar percibiendo las personas naturales que tienen información de ingresos en la base “Base recaudo centralizado”.

Costos de administración de inmuebles

Se realizó un análisis de los costos en los que incurre el depositario provisional, para la adecuada administración de los bienes inmuebles entregados por la SAE. Estos costos se definen de la siguiente manera:

- **Gastos administrativos:** los gastos administrativos son aquellos en los que incurre el depositario, que no están directamente vinculados a una función elemental como la fabricación, la producción o las ventas. En este caso están relacionados al funcionamiento básico de la administración de bienes, y son vitales para el éxito de la organización, siempre y cuando sean para aumentar la eficiencia.

En estos gastos se encuentran los salarios de las personas que interactúan en el proceso administrativo y los servicios generales. Las actividades del depositario provisional que afectan este rubro son:

- Rendir informes mensuales de gestión, contables y financieros.
- Coordinar la inspección de los bienes objeto de depósito.
- Velar porque se realicen las reparaciones locativas, aseo y mantenimiento necesarios para la conservación de los bienes.
- Contar con los equipos tecnológicos adecuados que permitan la conexión en red a la plataforma tecnológica de administración de bienes.
- Realizar las gestiones de promoción tendientes a generar productividad de los activos.
- Realizar la solicitud del desalojo de bienes inmuebles objeto de este procedimiento con el respectivo seguimiento y caracterización de los bienes.
- Gestionar los estimados de renta de bienes inmuebles rurales, con el fin de que estos inmuebles sean productivos.
- Realizar el saneamiento de las copropiedades y administrar las zonas comunes.

Adicionalmente, existen unos gastos asociados a las actividades del depositario, en los cuales incurre de manera regular como lo son los gastos de transporte o desplazamiento, de mensajería y los viáticos.

- **Gastos financieros:** El depositario provisional debe constituir una póliza a favor del administrador del FRISCO que garantice el cumplimiento de sus obligaciones y que ampare el manejo de los dineros recaudados en desarrollo de su gestión.