

SAE

Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

CENTRAL DE INVERSIONES S.A.  
**RADICADO No: 452170**  
 FECHA: 22/05/2019 3:18:24 p.m.  
 TIPO DOCUMENTO: SERVICIO DE CORRESPONDENCIA  
 ANEXOS: 0 FOLIOS: 4

CISA  
 Centros de Inversiones S.A.



Bogotá D.C., 22 de mayo de 2019.

Doctor  
**Hernán Pardo Botero**  
 Presidente.  
**Central de Inversiones S.A.**  
 Calle 63 No 11-09  
 Bogotá - Cundinamarca

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (SAE)  
**RADICADO No: CS2019-012139**  
 FECHA: 22/05/2019 1:20:12 p.m.  
 TIPO DOCUMENTO: CORRESPONDENCIA DE SALIDA  
 ANEXOS: 0 FOLIOS: 4

SAE  
 Sociedad de Activos Especiales S.A.S.



**Asunto:** Respuesta comunicación VPN-147-2019, radicada en esta sociedad el 10 de abril de 2019, bajo el radicado de entrada CE2019-010124.

Respetado Doctor:

Dando respuesta a la comunicación relacionada en el asunto, nos permitimos informar lo siguiente de acuerdo a sus interrogantes:

**1. Inmuebles pendientes de escriturar**

En su comunicación indica que "A la fecha contamos con la siguiente programación de escrituras de inmuebles:

MES ESCRITURA	No. Inm.	VALOR VENTA
ABRIL	20	\$10,314,160,029
MAYO	6	\$1,363,262,616
JUNIO	3	\$1,223,451,000
JULIO	3	\$13,671,600,000
AGOSTO	2	\$940,900,000
SEPTIEMBRE	1	\$231,000,000
SIN FECHA HAY TEMAS DE SANEAMIENTO	3	\$550,100,000
SIN FECHA ENAJENACIÓN TEMPRANA	29	\$4,852,510
<b>TOTAL...</b>	<b>67</b>	<b>\$33,147,309,155</b>

Con relación a la tabla anterior, nos permitimos indicar lo siguiente:

- Con relación a los inmuebles que se escrituraban en el mes de abril:
  - a. 14 inmuebles por valor de \$5.453.103.123 se encuentran en términos para escriturar de acuerdo con las promesas de compraventa y los otrosíes suscritos.
  - b. 4 inmuebles por valor de \$4.596.547.000 ya fueron escriturados

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444

Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalcuidadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalcuidadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)

- c. 2 inmuebles por valor de \$264.509.906 están en saneamiento físico catastral y administrativo, la fecha de escrituración de estos predios no está dada, ya que la misma está atada a una condición de declaración de construcciones en el municipio de Buga, por tal motivo los negocios están en términos.
- Respecto de los inmuebles del mes de **mayo**, el estatus de estos es el siguiente:
  - a. 5 inmuebles por valor de \$544.856.000 se encuentran en términos para escriturar de acuerdo con las promesas de compraventa y los otrosíes suscritos.
  - b. 1 por valor de \$818.406.616 inmueble ya fue escriturado.
- Sobre los inmuebles que se deben escriturar en los meses de **junio, julio, agosto y septiembre** su estado es el siguiente:
  - a. 9 inmuebles por valor de \$16.066.951.000 se encuentran en términos para escriturar de acuerdo con las promesas de compraventa suscritas.
- Con relación a los inmuebles que se catalogaron como **Sin fecha por temas de saneamiento**:
  - a. 1 inmueble por valor de \$275.000.000 ya fue escriturado.
  - b. 1 inmueble por valor de (\$258.000.000) se encuentra en trámites de saneamiento de pasivos con la Secretaría de Hacienda de Santa Marta, ya que se realizaron los pagos de los impuestos prediales desde diciembre de 2018 y figura en el certificado de libertad y tradición embargo coactivo, SAE interpuso acción de tutela solicitando el levantamiento de dicho embargo por el pago de la obligación.  
El promitente comprador no ha suscrito el otrosí para ampliar la fecha de escrituración de este inmueble, pese a los acercamientos que ha hecho SAE.
  - c. 1 inmueble por valor \$17.100.000 que se encuentra en saneamiento administrativo por cuotas de administración, ya que cuando SAE inició el proceso de consecución de pasivos para iniciar la venta de este inmueble, la administración expidió paz y salvo por cuotas de administración, pero cuando se requirió la expedición del paz y salvo para escriturar el inmueble, la administración alegó que SAE tenía una deuda sobre este predio, desconociendo el paz salvo expedido anteriormente.  
A la fecha la Regional Norte ha adelantado todas las acciones tendientes a la consecución del paz y salvo y no ha sido posible, ya que hubo un cambio de administración y no han entregado las facturas desglosadas para proceder con el pago de las cuotas de administración.
- Por último y con relación a los inmuebles **Sin fecha por enajenación temprana**



- a. 24 inmuebles por valor \$4.354.168.010 de se encuentran en términos para escriturar de acuerdo con las promesas de compraventa y los otrosíes suscritos
- b. 2 inmuebles por valor de \$382.370.000 fueron retirados del proceso de venta por requerimiento de SAE teniendo en cuenta la modificación del sustento de enajenación temprana. Actualmente nos encontramos evaluando si es posible enmarcar estos inmuebles en otra causal de enajenación.
- c. 1 inmueble por valor de \$20.100.000 el cliente solicita rescindir el negocio y la devolución del dinero por las demoras en la escrituración debido a la carencia del código registral.
- d. 2 inmuebles por valor de \$96.197.500 se encuentran pendientes por establecer la fecha de escrituración y la elaboración de los otrosíes por parte de CISA.

Con relación a este último punto y como es de conocimiento, hemos adelantado todas las gestiones que han estado a nuestro alcance para lograr la expedición del código registral que nos permita realizar la transferencia de dominio de los predios de enajenación temprana, sin que a la fecha se hubiese logrado tener éxito.

Como otra medida para lograr la expedición del código registral SAE solicito la inclusión de un artículo en el proyecto del Plan Nacional de Desarrollo, con el cual se incluyera la expedición de un acto administrativo que sirva como elemento para la transferencia de dominio a favor del FRISCO y así la Superintendencia de Notariado y Registro expida el código registral requerido para este tipo de actos y con esto se normalizaría la escrituración y posterior registro de las ventas de los inmuebles de enajenación temprana.

**ARTÍCULO 74º. MECANISMO PARA FACILITAR LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES.**

*Adiciónense los siguientes párrafos al artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, los cuales quedarán así: (...)*

**PARÁGRAFO 4º.** *Cuando el administrador del FRISCO emplee la enajenación temprana podrá expedir acto administrativo que servirá de título traslativo de dominio del bien a favor del FRISCO y tendrá las mismas consecuencias fijadas en el artículo 18 de la Ley 793 de 2002.*

A continuación, se relacionan los casos puntuales que se relacionan en su oficio y la respuesta a cada uno de los interrogantes planteados así:

- ID 89,  
Valor \$2.180 Millones  
Situación: Se requiere definición frente al pago del Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles del 2%, adicionalmente atender requerimiento del cliente frente al cobro de intereses, aspecto que no fueron aclarados por SAE para lograr escriturar el inmueble.

Sobre las situaciones planteadas frente a este inmueble, nos permitimos informar que, al no tener claridad sobre el recaudo del Impuesto Nacional al Consumo por venta de Inmuebles, SAE solicito reunión ante la DIAN, con el fin que esta última Entidad, nos explicara como operaba dicho impuesto y como debía ser el

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444

Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)



mecanismo de recaudo de este, por lo cual una vez contamos con las aclaraciones requeridas, la Gerencia Comercial del día 12/04/2019, notificó mediante correo electrónico a CISA sobre el procedimiento que se debe seguir para el recaudo y pago del impuesto en mención.

Por otro lado, frente al no cobro de intereses de este negocio, la solicitud fue llevada al comité de Negocios Nivel Central de SAE No. 007-2019 y la decisión tomada por este órgano fue, APROBAR la solicitud de no cobro de intereses por ampliación de plazo para el pago del saldo del inmueble identificado con el ID SAE 11791 ID CISA 89 desde el 6 de diciembre de 2018. Según la información presentada por Central de Inversiones S.A. decisión que fue notificada a CISA mediante correo electrónico el 2 de mayo de 2019.

A la fecha, SAE se encuentra pendiente de recibir por parte de CISA el soporte de recaudo del impuesto al consumo, para continuar con el trámite de Escrituración.

- ID 92

**VALOR \$975.6 Millones**

**Situación:** Se requería respuesta por parte de SAE en cuanto a la solución al cliente frente al No pago del Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles del 2%, toda vez que aduce que la escritura estaba proyectada para el 2018, sin embargo, por situaciones imputables al Vendedor se tuvo que re - programar al 2019.

Como es de conocimiento de las partes, la reprogramación de la escrituración de este inmueble obedeció a una gestión de la Secretaría de Hacienda del Municipio quien liquido de manera errada los impuestos toda vez que se debía liquidar sobre el 100% del inmueble y solo se emitieron liquidaciones sobre el 50% del valor. Es por esta razón que nos vimos obligados a reprogramar fecha de escritura.

De otra parte, la compradora radicó derecho de petición en el cual solicitaba se le informara si debía realizar el pago del impuesto al consumo para la compraventa pactada, se explique de forma detallada quien asumiría el valor del impuesto, como debía pagarse y cuales son los fundamentos de derecho. Frente al requerimiento planteado por la compradora, SAE brindo respuesta mediante el radicado de salida CS2019-007696, indicando que la compradora debía asumir el pago del impuesto y los fundamentos de derecho que respaldan la información brindada.

A la fecha, SAE se encuentra pendiente de recibir por parte de CISA el soporte de recaudo del impuesto al consumo, para continuar con el trámite de Escrituración.

- ID 162

**VALOR \$4.389 Millones**

**Situación:** Se requería precisión por parte de SAE respecto al pago del Impuesto Nacional al Consumo de Bienes Inmuebles del 2% a la fecha sin definición

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444

Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)



Esta venta CISA la aprobó en diciembre de 2017 con pago total del inmueble a 60 días después de firmada la promesa de compraventa, la cual fue firmada en diciembre de 2017, en este negocio el cliente ha solicitado ampliación del plazo para el pago total, la última ampliación fue otorgada hasta el día 15/02/2019, por recomendación del comercializador.

Es importante tener presente que este inmueble se ve afectado por el nuevo impuesto al consumo para bienes inmuebles y mediante correo electrónico de fecha 12 de abril de 2019, la Gerencia Comercial notificó a CISA sobre el procedimiento que se debe seguir para el recaudo y pago del impuesto en mención, así las cosas, el cliente procedió a cancelar dicho impuesto el día 16 de abril 2019.

Finalmente, esta compraventa fue escriturado en el mes de mayo de 2019 y se encuentra pendiente de registro.

- ID 798

Valor \$836.3 Millones

Situación: Esta venta es cancelada con un Leasing quien requirió la expedición de la factura, la cual no pudo expedir SAE por temas al interior de la Entidad.

Sobre la escrituración de este inmueble, es preciso indicar que el 5 de abril de 2019 a través de CISA el cliente radico solicitud de ampliación de fecha de escrituración por 30 días hábiles, es decir hasta el 22 de mayo de los corrientes, solicitud que fue llevada al comité de negocios y la misma fue aprobada.

Teniendo en cuenta la anterior información esta venta se encuentra en término.

## 2. Situación Inmuebles de enajenación temprana.

### Inmuebles prometidos con pago del 100% sin escriturar.

Sobre este particular CISA manifiesta que "en la actualidad contamos con 29 inmuebles en trámite de venta por valor de \$4.852.8 Millones. De este grupo de Bienes, en 16 inmuebles por valor de \$2.142 Millones, los clientes ya pagaron el 100% del valor el bien y se encuentran en espera de la definición de fecha para escrituración."

Para este punto, agradecemos se remitan a la respuesta del punto 1 donde aclara esta situación.

### Retiro de inmuebles en vitrina

Sobre este punto se indica que "El cargue de los inmuebles no solo nos genera una actividad operativa importante, como es la revisión y adecuación de la data, sino también el despliegue de acciones

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444

Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)



comerciales tendientes a la promoción y comercialización de los inmuebles, tales como cargue en portales...”.

Con relación al retiro de los inmuebles del proceso de comercialización, es importante tener en cuenta que los inmuebles marcados como proceso de enajenación temprana, están sujetos al acatamiento de órdenes judiciales (tutelas, devoluciones), actualización de estados de cuenta de los bienes suministrado por depositarios, los cuales pueden cambiar el bien de improductivo a productivo y frente a estos casos SAE debe proceder con el retiro de los inmuebles del proceso de comercialización, tal como fue explicado en la pasada Junta Directiva.

### 3. Avalúos vencidos

Con relación a este numeral en su oficio indica que “Actualmente contamos con 181 inmuebles con avalúo vencido por un valor de venta de \$128.323, los cuales han sido solicitados con una antelación de 120 días por parte de CISA, sin embargo, a la fecha continuamos pendientes de la actualización...”.

Frente a esta observación, es importante mencionar que de los 181 inmuebles con avalúo vencido estamos trabajando en suministrar las actualizaciones correspondientes para que nuevamente se estos bienes hagan parte del portafolio de inmuebles disponibles para venta.

De otra parte, es importante indicar que SAE SAS ha realizado un total 233 avalúos comerciales sobre los inmuebles requeridos y no se ha logrado concretar la venta, lo que genera también al interior de SAE una carga económica y operativa para volver a incorporar los bienes al proceso de comercialización, a continuación se detallan la cantidad de avalúos realizados:

Año de publicación	No de avalúos vendidos	No de actualizaciones
2015	24	6 Unidades con 1 avalúo
		12 Unidades con 2 avalúos
		6 Unidades con 3 avalúos
2016	35	16 Unidades con 1 avalúo
		18 Unidades con 2 avalúos
		1 Unidad con 3 avalúos
2017	60	53 Unidades con 1 avalúo
		6 Unidades con 2 avalúos
		1 Unidad con 3 avalúos
2018	62	62 Unidades con 1 avalúo
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>233 avalúos</b>

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444

Bogotá: Calle 96 No. 13 – 11 Piso 3 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)





Finalmente, frente a este ítem le informamos que a la fecha se han enviado a CISA 121 actualizaciones de avalúos comerciales y que de acuerdo con la información relacionada en su oficio tienen un valor de venta de \$61.627 millones de pesos, así las cosas, tendríamos pendientes de actualización un total 60 Unidades Comerciales que serán remitidas una vez contemos con la actualización de los avalúos comerciales.

Es importante mencionar que SAE a enfocado su esfuerzo en técnico y operativo en el suministro de nuevo insumo de avalúos y unidades para incorporar al proceso de comercialización, es así que este esfuerzo se puede ver reflejado en el número de inmuebles entregados a CISA y catalogados como Enajenación Temprana, cifra que asciende a 1.297 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de \$283.032.058.468.

#### 4. Dinámica generación gastos que cumplen los tres (3) meses de promoción.

En el oficio remitido no indican que "A hoy contamos con 145 inmuebles sobre los que hemos solicitado gastos cuyo valor de venta es la suma de \$114.985 Millones..."

Sobre esta situación, nos permitimos informar que mediante correos electrónicos de fechas 13 y 15 de mayo, se remitió la información de ingresos y gastos de un total de 124 unidades compuestas así:

Fecha Gastos Solicitados	Cant. Inm.	Fecha envió Info. SAE	Cant. Inm. Reportados
18/12/2017	5	13/05/2019	5
09/04/2018	5	13/05/2019	5
17/07/2018	41	13/05/2019	30
		15/05/2019	
06/02/2019	94	13/05/2019	84
		15/05/2019	

El valor de venta de las 124 unidades enviadas a CISA para correr la Formula de Valoración de Activos es de \$109.193 millones de pesos, quedando pendiente de envío de información de ingresos y gastos de 21 unidades que tienen un valor de venta de \$5.800 millones, sobre las cuales estamos trabajando en la consecución de dicha información y al misma será remitida a CISA una vez contemos con ella.

De otra parte, informamos que SAE tomó los correctivos pertinentes y modificó el procedimiento establecido en la arquitectura empresarial y que tiene que ver con el proceso de comercialización de activos a través de operador comercial, con el fin de poder informar al proceso de comercialización de manera semestral los ingresos y gastos de todos los inmuebles extintos y así, mantener la información actualizada.

#### 5. Tiempos de respuesta a solicitudes que afecta a los clientes

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
 Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
 Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768  
 Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132  
 Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089  
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)



Por último, en su oficio indica que **"frente a la atención de solicitud, es preciso establecer acuerdos de servicio que nos permitan mejorar los tiempos de respuesta como quiera que, en todos los casos, sin excepción corresponden a aspectos que afectan a un comprador y/o a un cliente potencial..."**

Sobre este punto es importante mencionar que desde el procedimiento de comercialización y el protocolo de ventas se han venido haciendo mejoras en pro de generar líneas de negocios que nos permitan atender las solicitudes presentadas por los clientes, entre dichas mejoras se han establecido, líneas de ampliación de plazo, entregas anticipadas, manejo de llaves y desde nuestras Gerencias Regionales tanto como de las sucursales de CISA se han mejorado sustancialmente tanto la atención a requerimientos presentados por nuestros clientes, como los tiempos de respuesta. Sin embargo, todo proceso es susceptible de mejora y nuestra Gerencia comercial como supervisora del contrato interadministrativo, esta presta a atender en mesa de trabajo los acuerdos de servicio que se requieren para mejorar.

De lo anterior se puede concluir que:

1. La mayoría de los inconvenientes planteados en su comunicación obedecen a circunstancias propias de las características de los bienes del FRISCO y que SAE SAS administra.
2. El inventario disponible para venta se ha incrementado en 1.496 matriculas inmobiliarias y un valor aproximado de venta de \$503.373. Millones.
3. Siempre habrá situaciones que se salen de nuestras rutinas y procedimiento habituales y que como se han venido manejando se solucionan en las reuniones periódicas que nuestra Gerencia Comercial adelanta.

Finalmente agradecemos todos los comentarios y observaciones que contribuyan al mejoramiento continuo de los procesos y procedimientos incluidos en la Metodología de Administración de los bienes del FRISCO

Cordialmente,

**María Virginia Torres de Crislancho**

Presidente.

Sociedad de Activas Especiales SAS

Elaboro: Lorena Silva Flaga  
Revisó: Diego Rubiano  
Archivo: 320.61.13 Contrato Interadministrativo 011-2015 CISA – SAE.

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768  
Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132  
Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089  
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)