



**El emprendimiento
es de todos**

Minhacienda



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

JUNTA DIRECTIVA No 177

16 de agosto de 2019

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quorum
2. Modificación presupuestal del FRISCO vigencia 2019
3. Informe Comercial y Participación Gran Salón Inmobiliario
4. Estrategia de Venta Lotes Mamonal
5. Renovación Tecnológica
6. Modelo Tarifario Depositarios
7. Tercerización de Pasivos
8. Planeación Contractual

2. Modificación presupuestal del FRISCO vigencia 2019

COMITÉ FINANCIERO EXTRAORDINARIO AGOSTO 13 DE 2019

ORDEN DEL DIA:

- 1. Modificación Presupuestal Vigencia 2019**

MODIFICACIÓN PRESUPUESTO VIGENCIA 2019

RESUMEN MODIFICACIÓN INGRESOS FRISCO

AJUSTE PRESUPUESTO INGRESOS FRISCO VIGENCIA 2019

CONCEPTO AGREGADO	APROBADO 2019	MODIFICACIÓN	TOTAL PRESUPUESTO
1. INGRESOS	366.738	297.331	664.069
1.1 Ingresos Corrientes	102.302	(1.537)	100.765
1.1.1. Arrendamientos	81.000	-	81.000
1.1.2. Monetización Divisas	18.065	-	18.065
1.1.3. Extinción Dineros Incautados	3.237	(1.537)	1.700
1.2. Venta de Activos	264.436	298.868	563.304
1.2.1. Inmuebles	152.092	(84.092)	68.000
1.2.2. Muebles	5.948	-	5.948
1.2.3. Sociedades	106.396	382.960	489.356
2. RECURSOS DE CAPITAL	176.984	-	176.984
2.1 Rendimientos Portafolio	19.454	-	19.454
2.2 Portafolio Identificado	157.530	-	157.530
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	543.722	297.331	841.053

RESUMEN MODIFICACIÓN GASTOS FRISCO :

AJUSTE PRESUPUESTO DE GASTOS FRISCO VIGENCIA 2019

CONCEPTO AGREGADO	APROBADO 2019	MODIFICACIÓN	TOTAL PRESUPUESTO
Gastos de Funcionamiento	108.592	59.732	168.324
Gastos de Personal FRISCO	2.559	-	2.559
Gastos Generales y de Operación FRISCO	106.033	59.732	165.765
Transferencias	238.730	(24.914)	213.816
Ministerio de Hacienda Deuda Nación	25.000	(25.000)	-
Gasto de Funcionamiento SAE	50.613	2.322	52.935
Fondo de Reparación de Víctimas	6.850	(2.236)	4.614
Política Antidrogras	21.851	-	21.851
Gobernación de San Andrés Islas	4.000	-	4.000
Artículo 91 Ley 1708 de 2014	130.416	-	130.416
Ministerio de Hacienda (40%)	52.167	-	52.167
Policia Nacional (10%)	13.042	-	13.042
Fiscalía General de la Nación (25%)	32.604	-	32.604
Rama Judicial (25%)	32.604	-	32.604
SUBTOTAL PRESUPUESTO	347.322	34.818	382.140

TRANSFERENCIA VIGENCIA 2020

ENTIDAD	PROGRAMADA 2020	AJUSTE	VARIACION AJUSTE /PROG
Fiscalia General de la Nación	19.240	52.931	175,1%
Rama Judicial	19.240	52.931	175,1%
Policía Judicial	7.696	21.172	175,1%
Gobierno Nacional	30.783	84.690	175,1%
TOTAL	76.958	211.725	175,1%

GERENCIA DE MUEBLES:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACION
BODEGAJE	\$4.027	<p>En razón al proceso de adjudicación de patios o bodegaje de medios de transporte (vehículos), se hace necesario el traslado de dichos bienes hacia los patios del contratista al cual le fue adjudicado el proceso en las zonas 1 y 6.</p> <p>Adicionalmente se han tenido nuevos ingresos de vehículos incautados y el almacenamiento de bienes de las sociedades y el nuevo contrato contempla la realización de avalúos.</p>
SEMOVIENTES	\$2.019	<p>Incremento de diligencias de incautación de semovientes, se estima que en lo que resta del año serán entregados 20.000 semovientes para lo cual se contemplan gastos para transporte, logística, manutención, custodia, marcaje e intermediación comercial.</p>
TOTAL	\$6.046	

VICEPRESIDENCIA SOCIEDADES:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACION
ASESORIAS	\$500	Honorarios estudios de banca de inversión, asesorías administrativas y jurídicas.
SANEAMIENTO	\$300	Saneamiento administrativo de sociedades en proceso administradas por el FRISCO.
TOTAL	\$800	

VICEPRESIDENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACION
GMF	\$114	Gastos financieros, por ajuste.
TOTAL	\$114	

GERENCIA DE INMUEBLES:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACIÓN
PREDIALES	\$12.141	<p>Para el rubro de impuesto predial, como se puede evidenciar el valor promedio de ejecución por mes es de \$916 mill para bienes extintos y de \$1.803 mill para bienes en proceso, se toma para el cálculo el 60% del promedio teniendo en cuenta que la Regional Centro Oriente y la Regional Suroccidente realizaron el saneamiento de la mayoría de los inmuebles productivos y en venta en los meses de marzo y abril con el fin de aprovechar los descuentos y los pagos sin sanción.</p> <p>Con relación a las cantidades de los pagos realizados por concepto de impuesto predial se tiene que la tendencia de pagos ha venido disminuyendo, debido a que en el primer semestre del año se tiene la mayor cantidad de vencimientos del mismo. Adicionalmente se incluyó en la proyección de impuesto predial bienes extintos \$3.500 mill correspondientes a los predios de la Regional Occidente (Carlos Holguín y Fundación la luz) que se encuentran en CISA para su comercialización y se espera sean cancelados durante el 2019</p>
TOTAL	\$12.141	

GERENCIA DE INMUEBLES:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACION
ADMINISTRACIONES	\$4.588	El valor promedio de ejecución por mes es de \$383 mill para inmuebles extintos y \$452 mill para inmuebles en proceso. Con relación a los volúmenes se identifica que, aunque se presenta una leve disminución en las cantidades se espera seguir con el promedio de pagos por el resto del año, siendo este de 181 pagos al mes. Por otro lado, de acuerdo con la cantidad de los procesos coactivos por deudas en administraciones se esta dando la prioridad del pago de este gasto.
DEVOLUCIONES	\$1.591	Para el rubro sentencias por devoluciones se tomó el promedio de los pagos realizados sin tener en cuenta el caso de la devolución de productividad del predio Cañero, ya que que es un acaso atípico que aumentaría el valor promedio.
ESTIMADOS DE RENTA	\$3.200	Cubrir los gastos necesarios para la realización de estimados de renta para volver productivos los inmuebles.
TOTAL	\$9.379	

VENTA MASIVA

GERENCIA DE INMUEBLES:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR
PREDIALES	\$22.080
ADMINISTRACIONES	\$4.990
VALORIZACIÓN	\$2.486
SERVICIOS PUBLICOS	\$871
TOTAL	\$30.427

VICEPRESIDENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACION
VIATICOS	\$700	Se proyectan viáticos para el proyecto de venta masiva, según la programación de comisiones para avalúos de 929 unidades económicas. (Alojamiento, Alimentación, Transporte aéreo y terrestre)
GMF	\$125	Gastos financieros, por ajuste.
TOTAL	\$825	

MODIFICACION PRESUPUESTO SAE 2019

AJUSTE PRESUPUESTO INGRESOS SAE VIGENCIA 2019

CONCEPTO AGREGADO	APROBADO 2019	MODIFICACIÓN	TOTAL PRESUPUESTO	% VARIACIÓN
1. INGRESOS	50.613	5.446	56.059	10,76%
1.1 Ingresos Corrientes	50.613	5.446	56.059	10,76%
1.1.1. Gastos Funcionamiento SAE	50.613	2.322	52.935	4,59%
1.1.2. Comisión por Administración FRISCO	-	2.993	2.993	100,00%
1.1.3. Comisión por Administración SAI	-	131	131	100,00%
2. RECURSOS DE CAPITAL	-	66	66	100,00%
2.1 Rendimientos Portafolio	-	66	66	100,00%
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	50.613	5.512	56.125	10,89%

AJUSTE PRESUPUESTO DE GASTOS SAE VIGENCIA 2019

CONCEPTO AGREGADO	APROBADO 2019	MODIFICACIÓN	TOTAL PRESUPUESTO	% VARIACIÓN
Gastos de Funcionamiento	50.613	2.322	52.935	4,59%
Gastos de Personal	34.068	1.626	35.694	4,77%
Gastos Generales	16.470	696	17.166	4,23%
Transferencias	75	-	75	0,00%
SUBTOTAL PRESUPUESTO	50.613	2.322	52.935	4,59%

MODIFICACIÓN GASTOS SAE

VICEPRESIDENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACION
NOMINA	\$300	La proyección inicial se realizó sobre la planta total aprobada, se realizó un traslado temporal a la OGI, el cual presenta a la fecha un faltante de \$300 millones.
TEMPORAL	\$700	Incremento de planes de choque (G. de Inmuebles, GIT Archivo)
TOTAL	\$1.000	

OFICINA DE GESTION DE LA INFORMACIÓN:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACION
HONORARIOS – PRESTACIÓN DE SERVICIOS OGI	\$70	Se requieren 4 contratistas con unos honorarios promedio \$8.000.000 mensuales, para avanzar en el proyecto Matrix.
SERVICIOS NUBE	\$56	Contratación de servicios de infraestructura y software en nube, incluyendo servicios de configuración y soporte.
SERVICIOS INFORMATICOS	\$510	El valor de los servicios incrementó, en razón al aumento del personal, incremento en niveles de seguridad como filtros antivirus del correo electrónico, y la implementación del ERP que requiere la ampliación de canales.
TOTAL	\$636	

VICEPRESIDENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACION
GMF	\$11	Gastos financieros, por ajuste.
TOTAL	\$11	

VENTA MASIVA

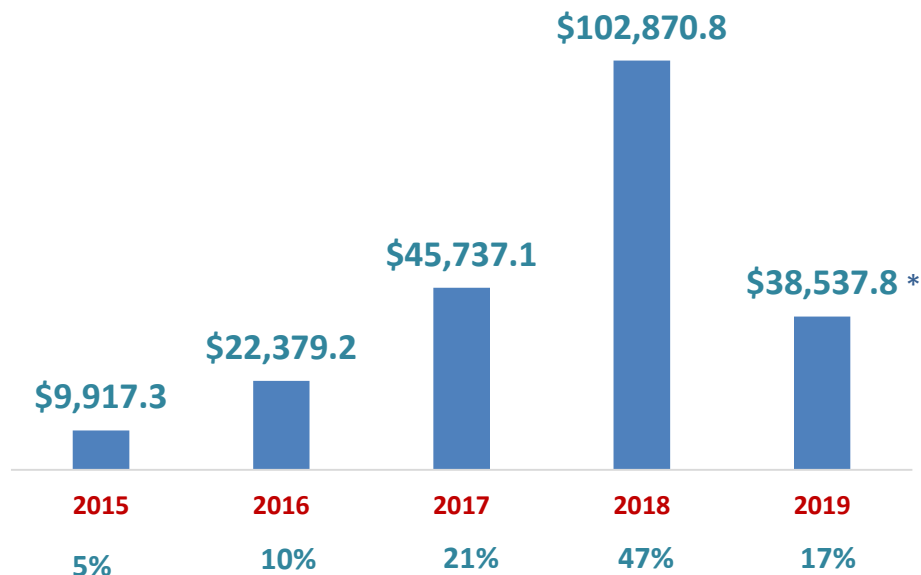
VICEPRESIDENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

CONCEPTO DE GASTO	VALOR	JUSTIFICACION
TEMPORAL	\$500	Incremento de planes de choque (Venta Masiva – 50 trabajadores)
GMF	\$2	Gastos financieros, por ajuste.
TOTAL	\$502	

3. Informe Comercial y Participación Feria Inmobiliaria

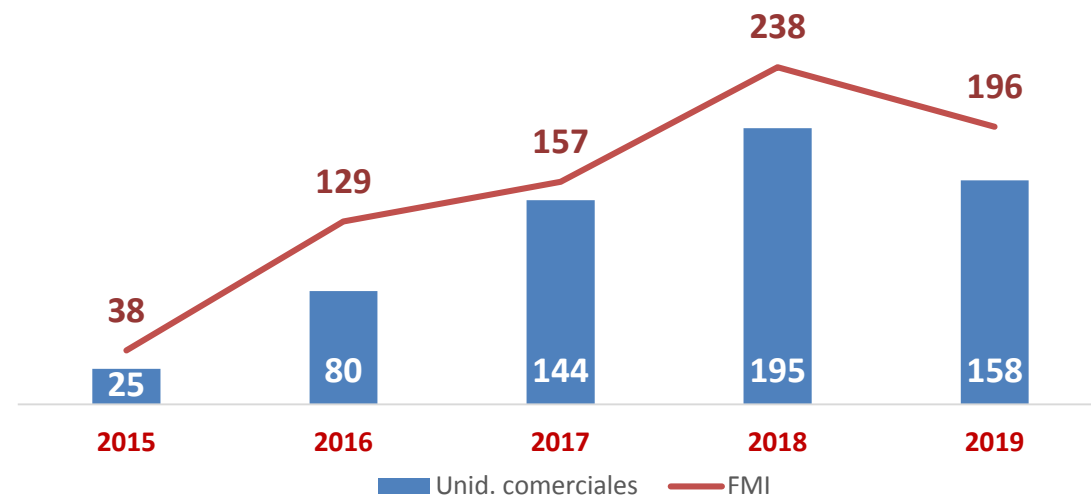
Resultados Comercialización Inmuebles a Julio 2019

Valor venta de inmuebles: **\$219.442**



* Contiene el valor de 7 ofertas aprobadas por la suma de \$12.758.4



Cant. Inmuebles Vendidos: **602 Unid. / 758 FMI.**






- Del total de las ventas 453 Unidades han sido **Extintas** y representan el 91.2% del valor de las ventas aportando **\$200.332**
- Del total de las ventas 143 Unidades han sido por **Enajenación Temprana** y representan el 7.1% de las ventas aportando **\$15.737**
- Del total de las ventas 6 Unidades han sido **Sociales** y representan el 1.5% del valor de las ventas, aportando **\$3.372**
- El 66.6% de los inmuebles vendidos (401), son para el **uso de vivienda**, aportando **\$148.636,2** (67.7%)

Resultado Comercialización Inmuebles – CISA

Cifras en Millones \$

<u>En puja</u>			
	Unid.	F.M.I.	Valor
Vivienda 	6	13	\$1.684,8
Comercial 	1	1	\$789,6
Terrenos 	1	1	\$278,4
	8	15	\$2.752,8

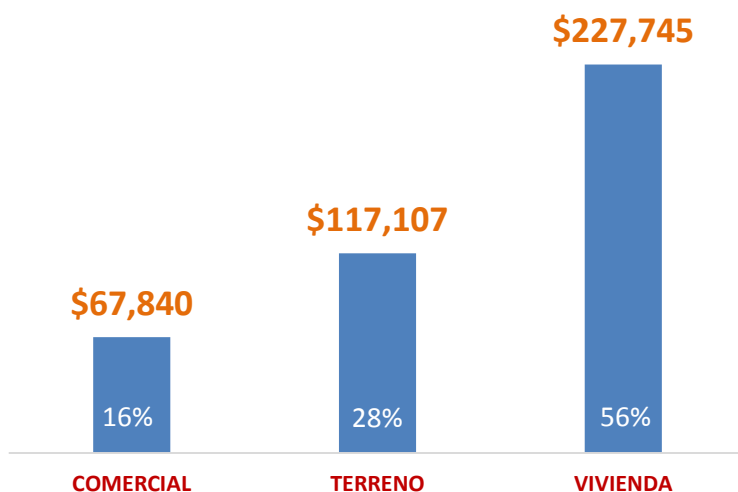
<u>Oferta Aprobada</u>			
	Unid.	F.M.I.	Valor
Vivienda 	5	6	\$775,8
Comercial 	1	1	\$20,0
Terrenos 	1	1	\$11.962,5
	7	8	\$12.758,4

- Oferta más representativa: Edificio, Bogotá, \$7.89,6 (Enajenación. Temp.)
- Se recibe oferta por 7 inmuebles de enajenación temprana \$2.515,6
- Se recibe oferta por 1 inmuebles Extintos \$237,1
- 6 de las 8 unidades inmobiliarias son para vivienda.

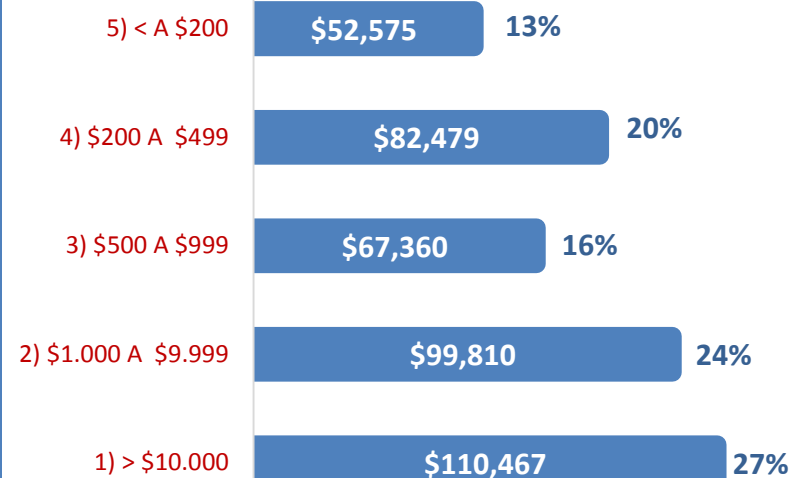
- La oferta más representativa: Lote Arroyohondo, Cali, \$11.692 (Extinto)
- Se aprobó ofertas por 4 inmuebles de enajenación temprana \$559,6
- Se aprobó ofertas por 3 inmuebles Extintos \$12.198,7
- 5 de las 7 unidades con oferta aprobada son para vivienda.

Unidades Comerciales **1.138** Valor: **\$412.692**

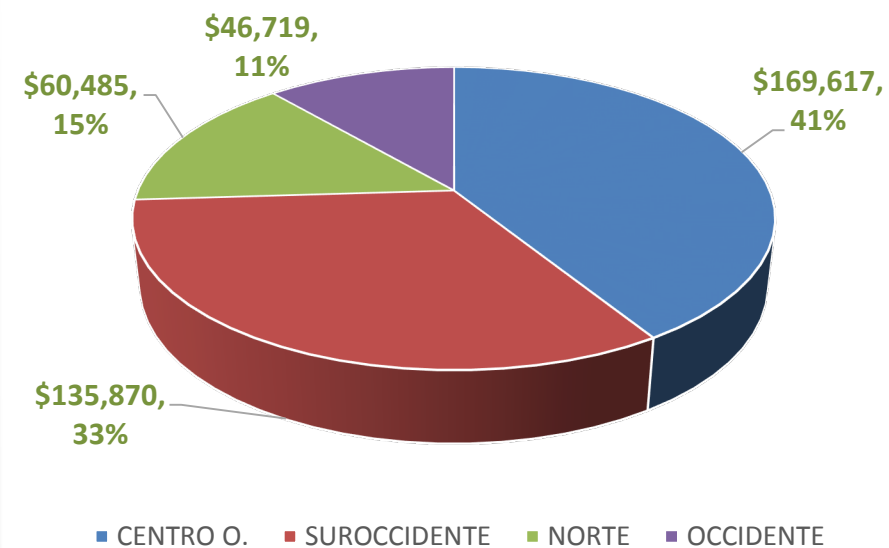
Tipo de inmueble



Rango Valor.



Regionales



5.1.1.1. Informe Ejecución Contrato Interadministrativo SAE

Vicepresidencia de Negocios



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

Compra, venta y administración
de activos del Estado.

Generalidades



Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
Extintos	60	\$ 16,302
Enaj. Temp.	149	\$ 30,100
TOTALES	209+	\$ 46,403



Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
Extintos	84	\$ 43,115
Enaj. Temp.	257	\$ 94,745
TOTALES	341	\$ 136,391



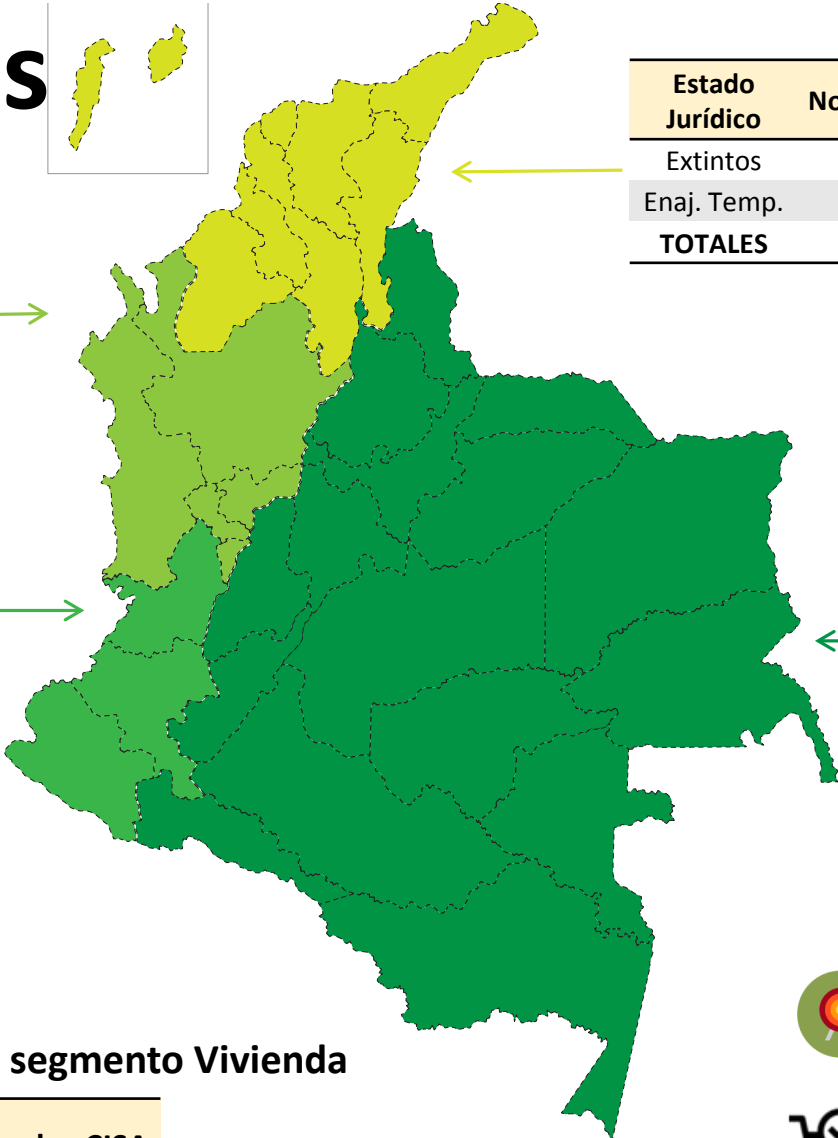
Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
Extintos	21	\$ 14,940
Enaj. Temp.	252	\$ 45,545
TOTALES	273	\$ 60,485



Consolidado

Sucursal	No. Inm.	Precio Base de Venta
BOGOTÁ	315	\$ 169,413
BARRANQUILLA	273	\$ 60,485
CALI	341	\$ 136,391
MEDELLÍN	209	\$ 46,403
TOTALES	1,138	\$ 412,692

Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
Extintos	94	\$ 95,215
Enaj. Temp.	221	\$ 74,197
TOTALES	315	\$ 169,413



Tiempos promedio en venta por segmento Vivienda



Segmento	Fuente CAMACOL	Indicador CISA
VIS	6.3 meses	6 meses
Medio	14.4 meses	8 meses
Alto	16.8 meses	7 meses

VIS: menos de \$112 millones
Medio: entre \$112 millones y \$360 millones
Alto: mayores a \$360 millones



CISA vende al 100% sobre el precio base de venta (eficiencia en ventas)



El 85% de las ventas se han efectuado entre 0 y 12 meses de ingreso al inventario



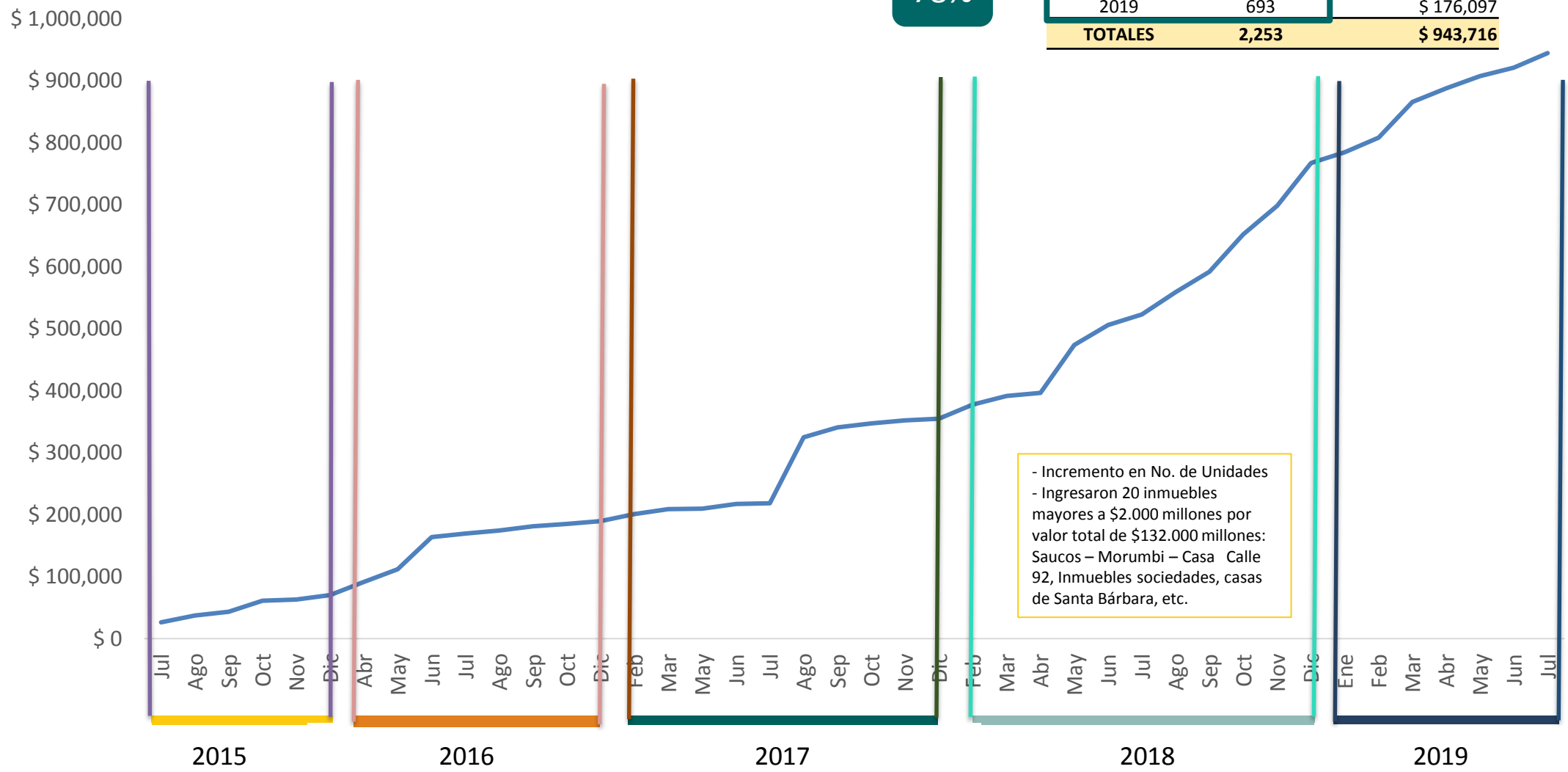
El 66% de las ventas corresponden a inmuebles con vocación de vivienda y el 18% a lotes



Ingreso de inmuebles

AÑO	No. Inm.	VALOR AVALÚO
2015	109	\$ 70,419
2016	226	\$ 119,430
2017	169	\$ 165,201
2018	1,056	\$ 412,569
2019	693	\$ 176,097
TOTALES	2,253	\$ 943,716

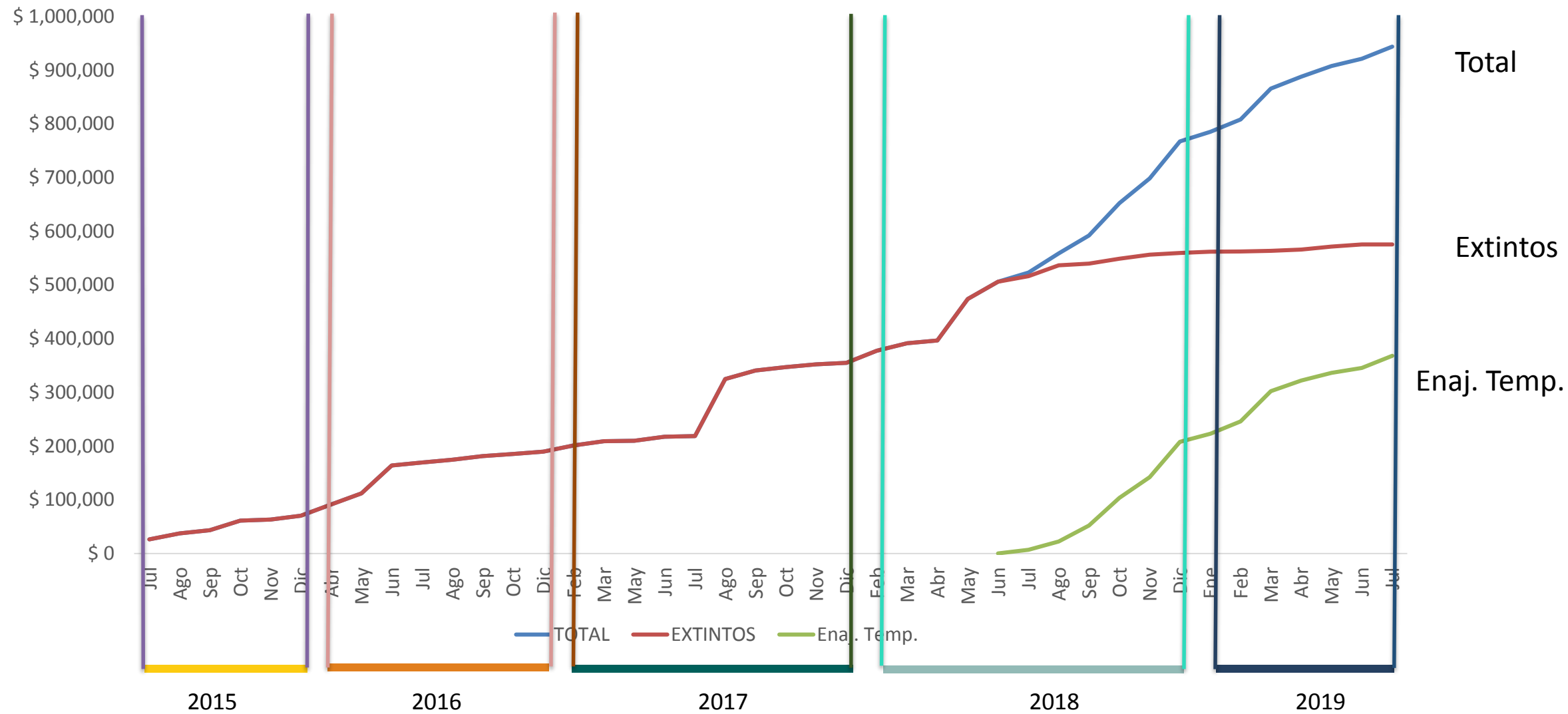
78%





Ingreso de inmuebles

ESTADO	No. Inm.	VALOR AVALÚO	Particip.
EXTINTOS	934	\$ 575,643	61%
ENAJENACIÓN TEMPRANA	1,319	\$ 368,073	39%
TOTALES	2,253	\$ 943,716	100%



Corte: julio de 2019

Valores de transmisión

Valores en millones de pesos



Meses en vender



Rango	No. de Inm.	Valor Venta
0 a 6 meses	403	\$ 92,582
6 a 12 meses	108	\$ 23,584
12 a 18 meses	30	\$ 9,102
18 a 24 meses	18	\$ 56,998
2 a 3 años	37	\$ 23,436
Más de 3 años	6	\$ 13,741
TOTAL	602	\$ 219,442

85%



Ventas por Estado Jurídico



Extintos

459

\$ 203,705



Enajenación Temprana

143

\$ 15,737

TOTAL

602

\$ 219,442



Ventas por Tipo de inmueble



Vivienda

400

\$ 98,576



Comercial

96

\$ 26,436



Lotes

106

\$ 94,430

TOTAL

602

\$ 219,442



Ventas por rangos de valor

Rango	No. Inm.	Valor Venta
Menor a \$200 mill.	327	\$24,753
\$200 a \$500 mill.	103	\$29,814
\$500 a \$1,000 mill.	36	\$25,510
\$1,000 a \$10,000 mill.	132	\$51.704
Mayor a \$10,000 mill.	4	\$87,662
TOTAL	602	\$219,442

PORTAFOLIO DISPONIBLE



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

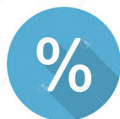
Compra, venta y administración
de activos del Estado.



Portafolio disponible por valor



Mercado Objetivo
Asesores Comerciales



Menor a \$200 mill.

717 Inm.

\$52,796 mill.

13%

\$200 a \$500 mill.

270 Inm.

\$83,145 mill.

20%

\$500 a \$1,000 mill.

94 Inm.

\$66,472 mill.

16%

49%



**Inmuebles
Disponibles**

\$412,692 mill.

1,138 Inm.



Mercado Objetivo
Gerentes de Sucursales



\$1,000 a \$10,000 mill.

52 Inm.

\$99,810 mill

24%

Mayor a \$10,000 mill.

5 Inm.

\$110,467 mill

27%

51%

57 Inm.

\$210,278 mill

Corte: julio de 2019
**Valores en millones de pesos*

No incluye inmuebles en Puja

Inmuebles con saldo Mayores a \$1.000 Millones

(Estrategia = Gerentes de Sucursal)

Sucursal	No. Inm.	Precio Base de Venta
BOGOTÁ	28	\$ 103,605
BARRANQUILLA	10	\$ 30,702
CALI	14	\$ 65,849
MEDELLÍN	5	\$ 10,121
TOTALES	57	\$ 210,278

Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
EXTINTOS	20	\$ 115,682
ENAJENACIÓN TEMPRANA	37	\$ 94,596
TOTALES	57	\$ 210,278

Estado Jurídico	Tipo de Inmueble	No. Inm.	Precio Base de Venta
EXTINTOS	VIVIENDA	10	\$ 21,514
	COMERCIAL	5	\$ 19,449
	LOTES	5	\$ 74,718
ENAJENACIÓN TEMPRANA	VIVIENDA	24	\$ 44,812
	COMERCIAL	10	\$ 14,475
	LOTES	3	\$ 35,309
TOTALES		57	\$ 210,278



Top 10

Top 10 - Inmuebles con saldo Mayores a \$1.000 Millones

(Estrategia = Gerentes de Sucursal)

No.	Nombre	Ciudad	Tipo	Estado Jurídico	Precio Venta	Estado Ocupación	Tiempo Inventario
1	Saucos	Chía	Lote	Extinto	\$ 37,254	Desocupado	1 - 2 años
2	Club San Fernando	Cali	Lote	Enajenación Temprana	\$ 30,092	Desocupado	0 - 6 meses
3	Morumbi	Cali	Lote	Extinto	\$ 16,923	Arrendado	6 - 12 meses
4	Casa Calle 92	Bogotá	Lote	Extinto	\$ 14,930	Desocupado	1 - 2 años
5	Titos Bolos	Barranquilla	Local	Extinto	\$ 11,268	Arrendado	1 - 2 años
6	Calle del Tejadillo	Cartagena	Casa	Enajenación Temprana	\$ 4,951	Desocupado	0 - 6 meses
7	Lote Balsos	Medellín	Lote	Extinto	\$ 4,217	Desocupado	1 - 2 años
8	Lote Girardot	Girardot	Lote	Enajenación Temprana	\$ 3,873	Desocupado	0 - 6 meses
9	Casa La Gata	Barranquilla	Casa	Enajenación Temprana	\$ 3,556	Desocupado	6 - 12 meses
10	Casa Santa Bárbara	Bogotá	Casa	Extinto	\$ 3,482	Desocupado	1 - 2 años
TOTALES					\$ 130,546		



Disponible por Estado Jurídico



Extintos

259

\$ 169,335

41%



Enajenación Temprana

879

\$ 243,357

59%

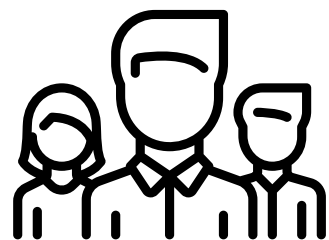
TOTAL

1,138

\$ 412,692



Disponibile por Estado de ocupación



Desocupado

440

\$ 224,697

54%



Arrendado

116

\$ 57,869

14%



Ocupación Ilegal

582

\$ 130,126

32%

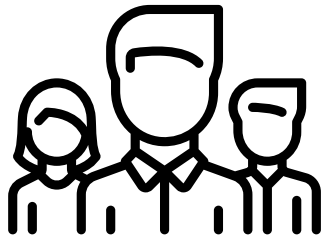
TOTAL

1,138

\$ 412,692



Ocupación por Estado Jurídico



Estado Jurídico	Tipo de Inmueble	No. Inm.	Precio Base de Venta
DESOCUPADO	EXTINTOS	113	\$ 102,823
	ENAJENACIÓN TEMPRANA	327	\$ 121,875
	SUBTOTAL	440	\$ 224,697
ARRENDADO	EXTINTOS	76	\$ 48,632
	ENAJENACIÓN TEMPRANA	40	\$ 9,236
	SUBTOTAL	116	\$ 57,869
TOTALES		556	\$ 282,566



Disponibile por Tipo de inmueble



Vivienda

873

\$ 227,736



55%



Comercial

159

\$ 67,840

17%



Lotes

106

\$ 117,115



28%



TOTAL

1,138

\$ 412,692



Tipo de inmueble por Estado Jurídico

Tipo de Inmueble	Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
 Vivienda	EXTINTOS	208	\$ 63,561
	ENAJENACIÓN TEMPRANA	665	\$ 164,175
	SUBTOTAL	873	\$ 227,736
 Lotes	EXTINTOS	15	\$ 75,485
	ENAJENACIÓN TEMPRANA	91	\$ 41,630
	SUBTOTAL	106	\$ 117,115
TOTALES		979	\$ 344,851



Disponible por tiempo en inventario

83%

Rango	No. Inm.	Precio de Venta	%
0 a 6 meses	604	\$148,455	53%
6 a 12 meses	337	\$131,702	30%
1 a 2 años	102	\$97,898	9%
2 a 3 años	47	\$8.208	4%
Más de 3 años	48	\$26,429	4%
TOTAL	1,138	\$ 412,692	



Valores en millones de pesos

Top 10 mayores a 2 años

No.	Nombre	Ciudad	Tipo	Precio Venta	Precio con descuento	Estado Ocupación	Tiempo Inventario
1	Iron Stell	Bogotá	Bodega	\$ 3,357	\$ 3,201	Desocupado	más de 3 años
2	Santa Ana	Bogotá	Apartamento	\$ 2,641	\$ 2,398	Desocupado	más de 3 años
3	Apartamento Sierra Alta	Medellín	Apartamento	\$ 1,968	\$ 1,858	Desocupado	más de 3 años
4	Apartamento Unicentro	Bogotá	Apartamento	\$ 1,952	\$ 1,847	Desocupado	2 - 3 años
5	Apartamento Corales	Medellín	Apartamento	\$ 1,543	\$ 1,460	Arrendado	más de 3 años
6	Apartamento Bosque Medina	Bogotá	Apartamento	\$ 1,078	\$ 1,003	Desocupado	2 - 3 años
7	Bodega Industrial Buga	Buga	Bodega	\$ 972	* \$ 972	Arrendado	más de 3 años
8	Apartamento Belchite	Medellín	Apartamento	\$ 970	\$ 893	Desocupado	más de 3 años
9	Apartamento Amaranto	Bogotá	Apartamento	\$ 954	\$ 937	Desocupado	más de 3 años
10	Casa Morato	Bogotá	Casa	\$ 897	\$ 824	Desocupado	más de 3 años
TOTALES				\$ 16,332	\$ 15,394		

Corte: julio de 2019

* Avalúo Catastral mayor al Comercial

47% del disponible mayor a 2 años



Gestión del Top 10 de inmuebles



Catálogos



Atención
clientes



Visitas al
inmueble



Finca Raíz



Ofertas

	Nombre	Catálogos	Atención clientes	Visitas al inmueble	Finca Raíz	Ofertas
1	Iron Stell	5	4	11	229	1
2	Santa Ana	9	16	72	547	5
3	Apartamento Sierra Alta	8	5	5	725	
4	Apartamento Unicentro	3		11	293	1
5	Apartamento Corales	14	9	4	406	
6	Apartamento Bosque Medina	8	2	12	1592	
7	Bodega Industrial Buga	2	5		183	
8	Apartamento Belchite	19	22	23	613	
9	Apartamento Amaranto	6	1	31	619	1
10	Casa Morato	4	2	1	876	2



Ejercicio valoración Top 10

Se realizó ejercicio de valoración del Top de los 9 inmuebles disponibles que tiene más de dos años en inventario, bajo los siguientes parámetros:

Ejercicio 1:

- ✓ Meses de comercialización: “N” máximo de CISA para cada tipo de inmueble en la clasificación “D”.
- ✓ Tasa: DTF semana del 5 de agosto: 4.52%

Ejercicio 2:

- ✓ Meses de comercialización: “N” máximo de CISA para cada tipo de inmueble en la clasificación “D”.
- ✓ Tasa: TES (Títulos de Deuda Pública) a 10 años: 6.03%*

** Consultado agosto 8 de 2019*



Resultados ejercicio valoración

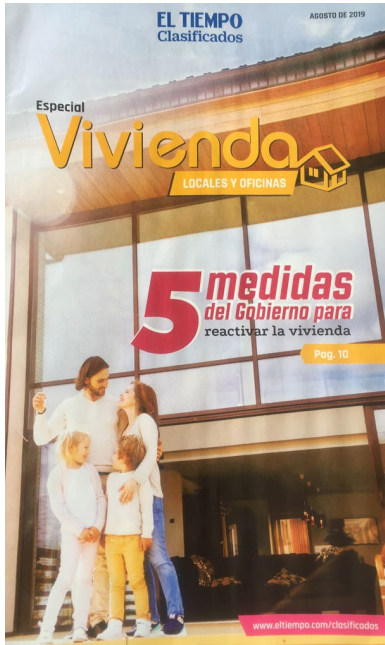
No.	Nombre	Ciudad	Tipo	Precio Base de Venta	N	Ejercicio 1	Eficiencia	Ejercicio 2	Eficiencia
1	Iron Stell	Bogotá	Bodega	\$ 3,357	67	\$ 2,751	82%	\$ 2,537	76%
2	Santa Ana	Bogotá	Apartamento	\$ 2,641	30	\$ 2,368	90%	\$ 2,283	86%
3	Apartamento Sierra Alta	Medellín	Apartamento	\$ 1,968	30	\$ 1,755	89%	\$ 1,692	86%
4	Apartamento Unicentro	Bogotá	Apartamento	\$ 1,952	30	\$ 1,750	90%	\$ 1,688	86%
5	Apartamento Corales	Medellín	Apartamento	\$ 1,543	30	\$ 1,446	94%	\$ 1,396	90%
6	Apartamento Bosque Medina	Bogotá	Apartamento	\$ 1,078	30	\$ 927	86%	\$ 893	83%
7	Bodega Industrial Buga *	Buga	Bodega	\$ 972	67	\$ 972	100%	\$ 972	100%
8	Apartamento Belchite	Medellín	Apartamento	\$ 970	30	\$ 875	90%	\$ 844	87%
9	Apartamento Amaranto	Bogotá	Apartamento	\$ 954	30	\$ 822	86%	\$ 792	83%
10	Casa Morato	Bogotá	Casa	\$ 897	31	\$ 812	91%	\$ 783	87%
TOTALES				\$ 16,332		\$ 14,479	89%	\$ 13,880	85%

* Avalúo Catastral mayor al Comercial

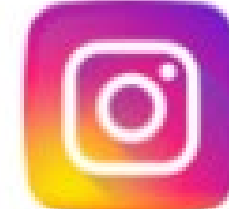
Valores en millones de pesos



Participación Gran Salón Inmobiliario Corferias 8 – 11 Ago. 2019



Facebook



Instagram



Twitter



Pagina web



Foros virtuales



Voz a Voz



Conferencias



Radio

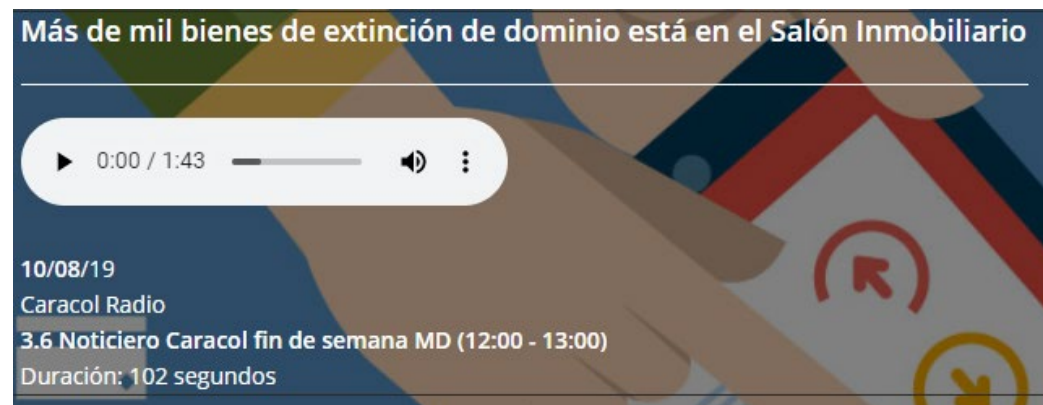


Televisión

Impactos medios de comunicación

Salón Inmobiliario

Ítem	Titular	Soporte	Costo de espacios
1	A esta hora en Corferias se realiza el remate de 1.600 inmuebles en proceso de extinción de dominio	Canal City TV	\$ 7,902,827
2	Más de mil bienes de extinción de dominio está en el Salón Inmobiliario	Caracol Radio	\$ 7,524,234
3	Más de mil inmuebles incautados se dispusieron a la venta	Rcn Radio	\$ 6,661,200
4	Salón inmobiliario una oportunidad para invertir	kienyke.com	\$ 571,429
5	Sociedad de Activos Especiales pone a la venta más de 1.500 inmuebles.	W Radio	\$ 5,553,317
6	Venta de inmuebles a través de la SAE	W Radio	\$ 5,099,985
TOTAL	Este es el valor invertido si se hubieran pagados los espacios gestionados a través de estrategia de freepress		\$ 33,312,992



KIEN Y KE EMPRENDIMIENTO Y ECONOMÍA

[HISTORIAS](#) [NOTICIAS](#) [POLÍTICA](#) [TENDENCIAS](#) [KIEN ESCRIBE](#) [KARICATURA](#) [RADAR K](#) [KIEN BLOGUEA](#)

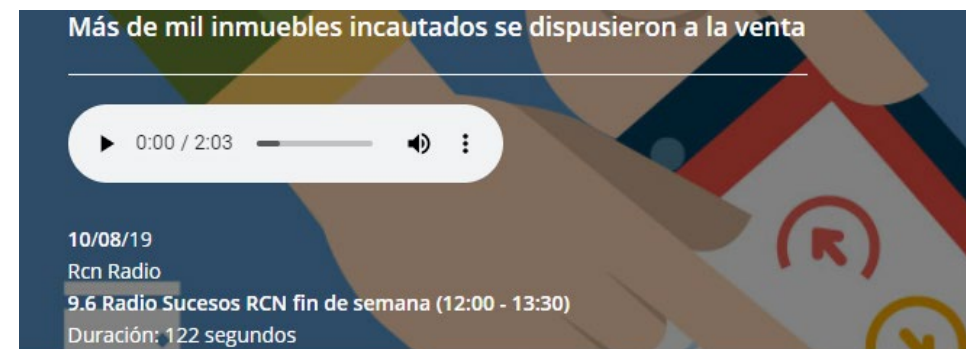
Salón inmobiliario una oportunidad para invertir

Además, el Gobierno Nacional por medio de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S llevará más de 1.600 inmuebles en todo el territorio nacional para la venta o arrendamiento. El portafolio de arrendamiento está compuesto por más de 500 bienes entre oficinas, casas, apartamentos, bodegas y hasta parqueaderos. La mayor oferta de inmuebles para arrendamiento se encuentra en las ciudades de Bogotá, Cali y Barranquilla.



W Radio Colombia
@WRadioColombia

#Las50W Sociedad de Activos Especiales pone a la venta más de 1.500 inmuebles. >>
bit.ly/1TgN8me



Publicaciones en redes sociales

Salón Inmobiliario

	Facebook	Twitter	Instagram	Total
Publicaciones	30	30	32	92
Alcance	21.692	9.812	17.924	49.428

Las publicaciones en redes sociales incluyen imágenes, vídeos e historias en las diferentes redes sociales



Como actividad adicional, la Oficina desarrolló un **Foro Virtual** sobre el proceso de arrendamiento el jueves 8 de agosto a las 10am en donde **86 ciudadanos** participaron y plantearon consultas al Gerente Comercial, Diego Rubiano.



Visitantes:

- ✓ En el Stand se atendieron mas de 300 personas.
- ✓ Registrados venta (206) arrendamiento (24) otros temas (9).

Arrendamiento:

- ✓ Portafolio de arrendamiento para más de 500 inmuebles disponibles al público.
- ✓ En mas de 95 ciudades.

Ventas:

- ✓ Portafolio de inmuebles disponibles para venta más de 1.100 inmuebles
- ✓ Venta Directa – Lote Mamonal





- ✓ Que es SAE y Normatividad.
- ✓ Portafolio disponible para venta – Arriendo.
- ✓ Procedimientos para arriendo y ventas.
- ✓ Promoción Lote Mamonal Cartagena
- ✓ Respuesta al auditorio.
- ✓ Que es FRISCO, SAE y Normatividad.
- ✓ Tipología de Inmuebles que Administra SAE.
- ✓ Mecanismos de Administración – Destinación de Recursos.
- ✓ Enajenación Temprana
- ✓ Venta Masiva de inmuebles.

Fortalecimiento y nuevas alianzas comerciales



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

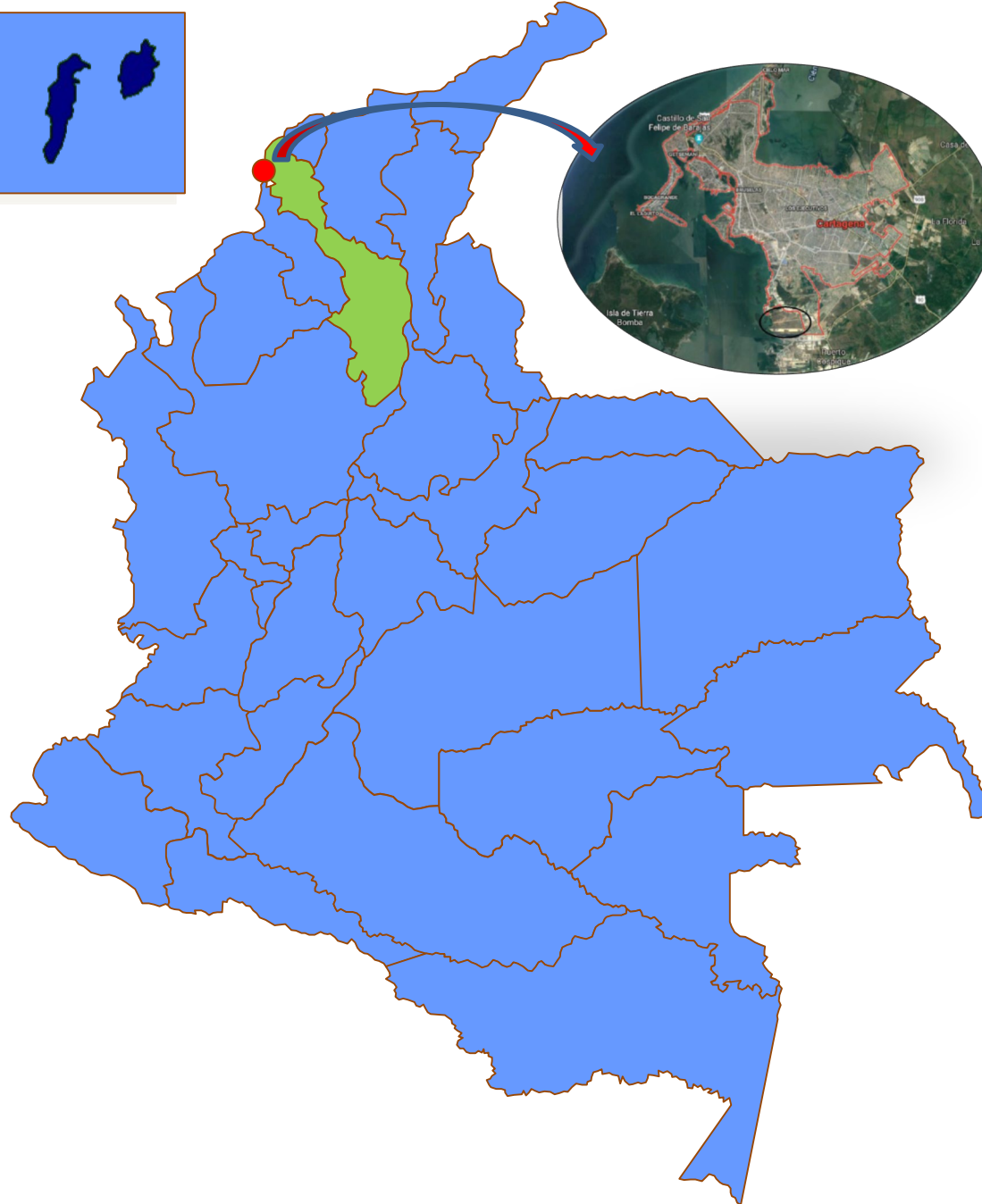
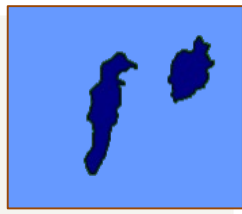


- ✓ Se realiza acercamiento comerciales para creación de Póliza Colectiva – Seguros de Arrendamiento
 - ✓ Cobertura Nacional
 - ✓ Inmuebles Urbanos - Rurales
 - ✓ Mejores Tarifas (1.93%) – Libertador (2.57%) – Mercado (4%)
 - ✓ Inducción contratos
-
- ✓ SAE cuenta con contrato publicación web – portafolio inmuebles.
 - ✓ Gestión mejoramiento pagina web – integración con el portal de Finca Raíz desde Home.

4. Estrategia de ventas lotes Mamonal

Lotes no. 1, 2, 3 y 4 Zona industrial de Mamonal Cartagena de Indias - Bolívar





Localización

Lote
Zona industrial de
Mamonal
Cartagena - Bolívar

107.48 hectáreas.

Salida a la bahía
Cartagena.

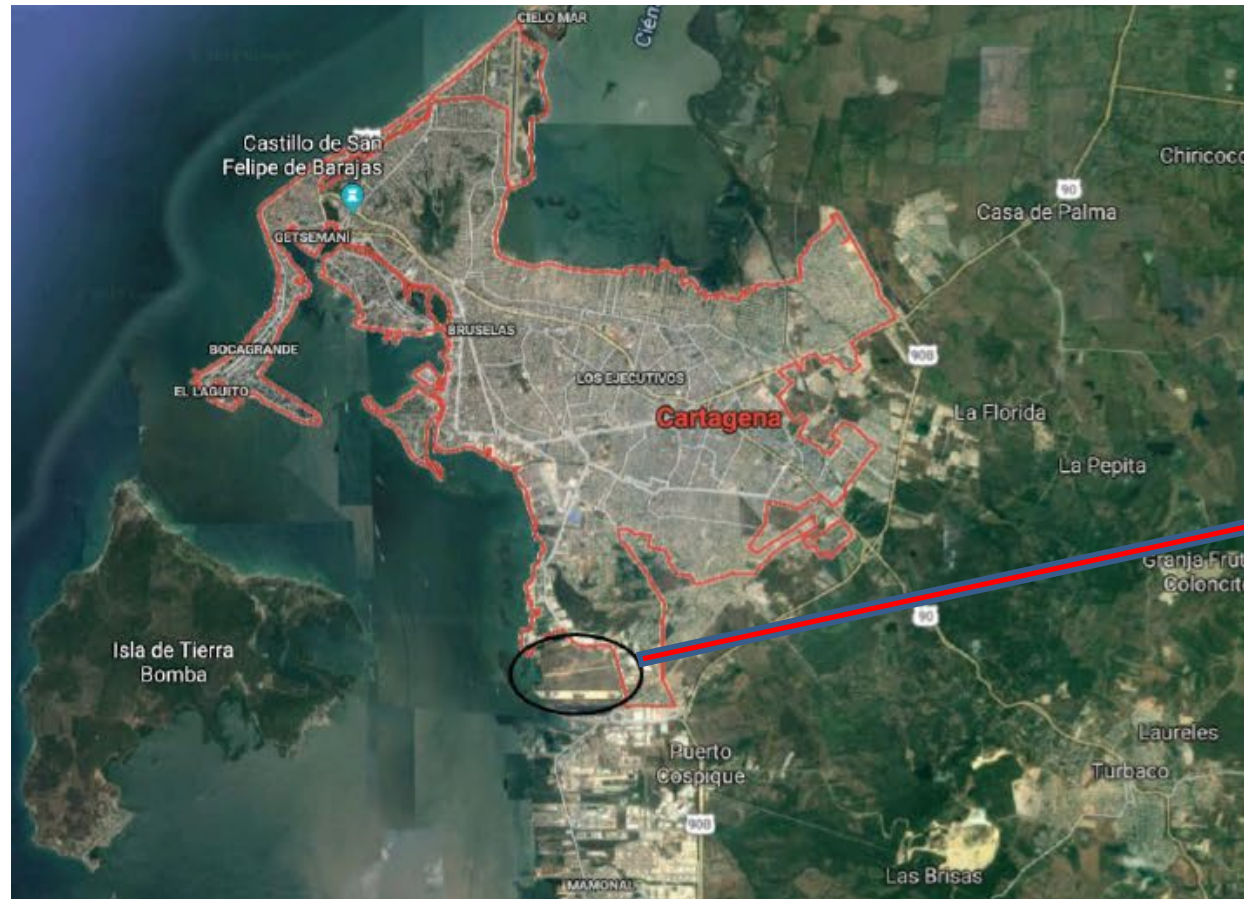
\$419.500 Millones.

Localización



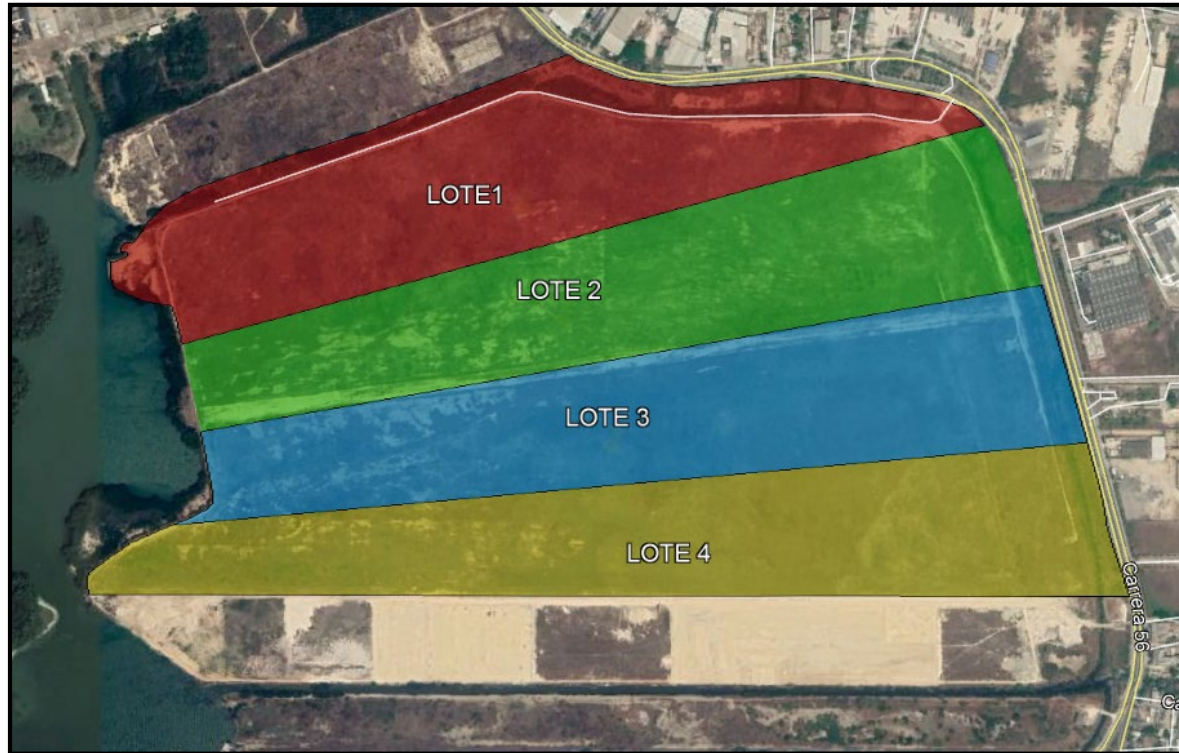
El emprendimiento
es de todos

Minhacienda



Se trata de cuatro (4) lotes de terreno no urbanizados con potencial de desarrollo.

Áreas de los lotes - precio por M2



FMI	Dirección	Area M2	Vr. Avalúo Comercial
060-242596	Lote 1	268,599	\$ 87,026,101,920
060-242597	Lote 2	268,298	\$ 112,685,008,800
060-242598	Lote 3	268,596	\$ 109,587,216,960
060-242599	Lote 4	268,685	\$ 110,160,702,400
Valores Totales		1'074.177.48	\$ 419,459,030,080

Lotes de terreno ubicados en el km 5 de la carretera Mamonal – pasacaballos.

Industrias ubicadas en el sector



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

Sociedad Portuaria
de Cartagena

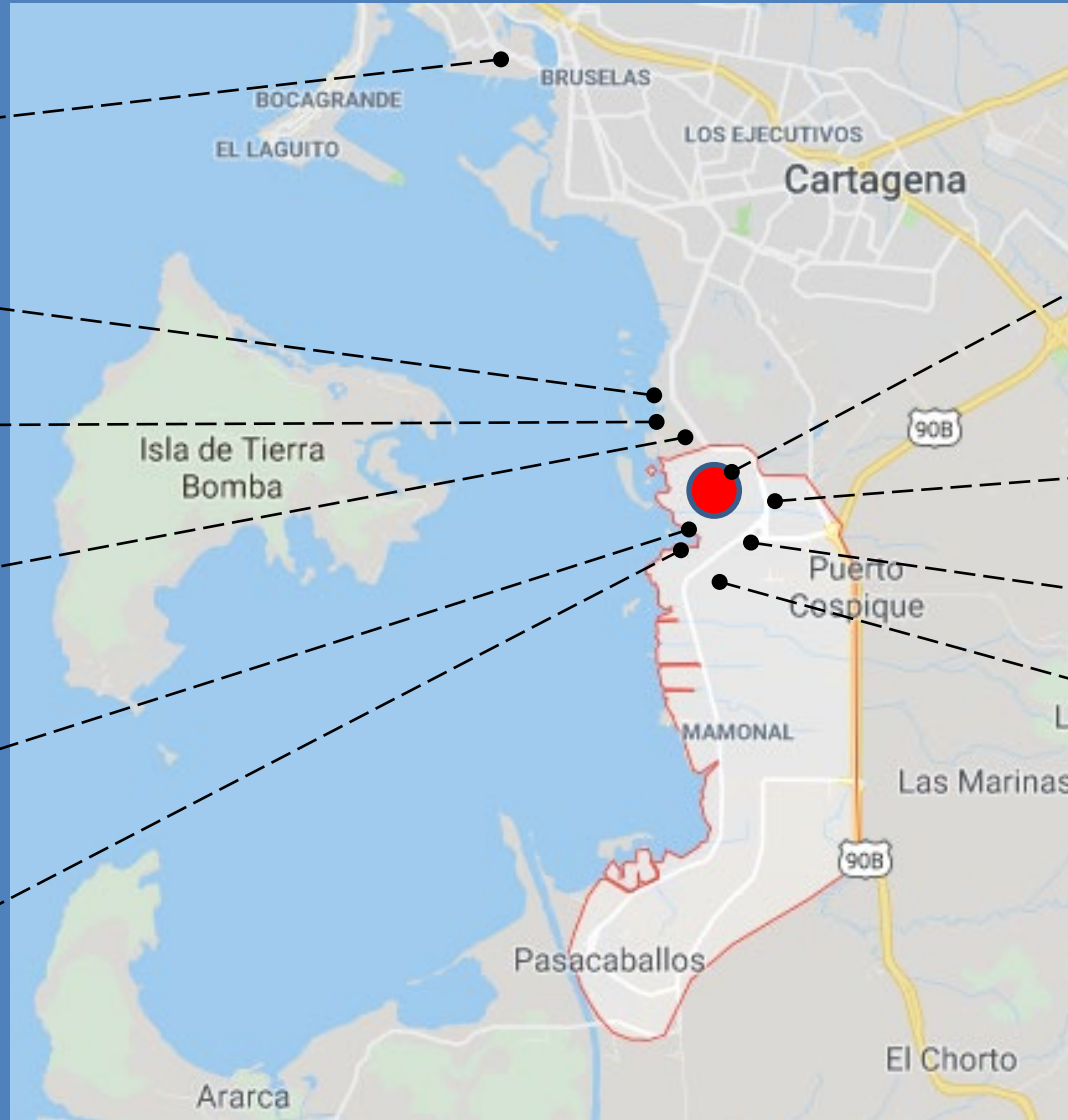
Contecar

EDS Astilleros

Emgesa Central
Térmica Cartagena

Puerto Mamonal

Cementos Argos



Lote Mamonal - SAE

Promigas Cartagena

Ecopetrol – Reficar.

Petroquímica Colombiana

Google



Decreto No. 0977 del 20 de Noviembre de 2.001

Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”

Actividad Mixta 5:



Solo permitido en la zona industrial de Mamonal sobre el borde de la Bahía de Cartagena, donde se combinan la industria pesada y el comercio compatible con los terminales marítimos que atienden transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.

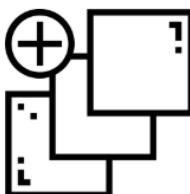
Uso Principal:



Uso Compatible:



Uso Complementario:



Uso Restringido:



Uso Prohibido:



Uso Principal			
Industrial 3	Comercial 3		Portuario 3
	Venta de Bienes	Venta de servicios	
<ul style="list-style-type: none"> •Procesadoras de pescado. •Procesadoras de sal y azúcar Álcalis. •Industria de cloro, Textiles, Destilerías. •Industrias lecheras. •Fábrica de grasas y jabones. •Industria de papel y pulpa. •Industria de cuero. •Fabricación de metales. •Lavanderías. •Fabricación de cementos. •Mataderos. •Ensamble de automóviles. •Fábrica de pinturas. •Cervecería. •Fábrica de plásticos. •Fábrica de colas y pegantes. 	<ul style="list-style-type: none"> •Combustibles y similares. •Estaciones de servicio. •Montallantas. •Maquinaria pesada. •Insumos agrícolas o de construcción. •vehículos automotores. •Embarcaciones. •Bodegas de almacenamiento. •Depósitos. •Centrales de mayoristas. •Bares y tabernas. 	<ul style="list-style-type: none"> •Talleres de mecánica automotriz y naval. •Diagnosticentros. •Galleras. •Moteles, amoblados y similares. •Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. 	<ul style="list-style-type: none"> •Muelles. •Terminales. •Establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.



Usos Compatibles	
Institucional 3	
Asistencial:	<ul style="list-style-type: none"> •Hospital. •Clínica General
Educativo:	<ul style="list-style-type: none"> •Universidad. •Escuela Militar •Instituto tecnológico.
Administrativo:	<ul style="list-style-type: none"> •Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, Sedes de empresas de servicios públicos.
Cultural:	<ul style="list-style-type: none"> • Teatro, Auditorio Sinfónico, Biblioteca, Hemeroteca, Museo, Feria de Exposición, Centro de Convenciones.
Seguridad:	<ul style="list-style-type: none"> •Cuartel, Cárcel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval.
Culto:	<ul style="list-style-type: none"> •Catedral, Palacio Arzobispal
Recreativo:	<ul style="list-style-type: none"> •Centro deportivo, Plaza de Toros, Villa Olímpica, Parques y Zonas verdes de cobertura distrital.



Uso Complementario			
Portuaria 1	Comercial 4		Portuario 2
	Venta de Bienes	Venta de servicios	
Muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones menores dedicadas al transporte de personas y/o actividades deportivas acuáticas, embarcaderos, puertos turísticos, deportivos, marinas, clubes náuticos y los de cabotaje menor.	Central de abastos, centro de acopio, almacenamiento de combustible.	Mataderos, frigoríficos, zona franca, terminal de transporte terrestre, central de carga.	Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de carga excepto hidrocarburos y combustible. Se incluyen en esta actividad los puertos pesqueros, los astilleros y buques escuela.



Uso Restringido

Institucional 4

- Servicios Funerarios (Cementerios, Jardín Cementerio, Horno Crematorio.)
- Saneamiento: Sistema de disposición final de residuos, bombeo de aguas residuales
- Servicios Públicos: Plantas térmicas de energía, Plantas de tratamiento de agua cruda, estaciones de transmisión de energía Gas y teléfono, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, entre otros.

Portuario 3 y 4

- Comprende Muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.
- Comprende Muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios atienden exclusivamente embarcaciones militares de todo tamaño.



Uso Prohibido	
Residencial - Turístico	Comercial 1
<p>Turístico:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hoteles.• Apartahoteles• En general establecimientos turísticos de alojamiento. <p>Residencial.</p> <ul style="list-style-type: none">• Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	<p>Comercial:</p> <ul style="list-style-type: none">• Venta de bienes• Tiendas de Barrio.• Salsamentarías• Cigarrerías• Bizcocherías.• Tienda de mascotas.



Plan comercial de venta.



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

- Estrategia de venta individual para el inmueble.
 - Potencial del lote según los usos.
 - Ventajas técnicas del lote para su comercialización.
- Definición de mercado objetivo para la venta del inmueble.
- Definición de la promoción del inmueble por mercado objetivo.
- Definición de estrategia digital de venta
- Definición de piezas de mercadeo que acompañan la comercialización.



Mercado Objetivo.



Fondos de Inversión
Inmobiliarios.



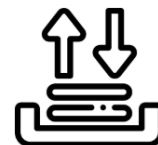
Fiduciarias.



Puertos marítimos



Entidades Publicas Nacionales,
Internacionales



Principales Exportadores



Otros:
Coremar – Palermo sociedad portuaria,
Soc. Portuaria de Cartagena, Barranquilla



Visitas

- Inversionistas
- Puertos
- Industrias
- Estatales
- Marítimas



Participación Eventos

- Gran salón inmobiliario
- Congresos (Camacol, Andi, abastecimiento)



Apoyo entidades y representaciones internacionales

- Pro Colombia
- Embajadas (China)
- Unión Europea



Reuniones especializadas

- Cartagena
- Bogotá

Convenio Google



Redes Sociales



Tour Virtual

Motores de búsqueda



Divulgación en medios



Plan comercial de venta.



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

Estrategia Digital.

Brochure.

SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

El emprendimiento es de todos Minhacienda

Venta de lote en zona industrial de:
Mamonal - Cartagena

Área

1 millón de mts²*
107.48 Hectáreas.

Precio base de venta

\$419.500'000.000*

★ Valores aproximados

Vías de acceso

- Carretera a Mamonal
- Variante Mamonal Gambote

Ubicación

- Al borde de la Bahía de Cartagena
- Lote de terreno urbano para desarrollar el sector industrial de Mamonal al sur del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.
- Con 800* mts frente al mar y 1500* mts sobre la vía Mamonal - Gambote

Uso

- Según decreto 0977 del 20/11/2001 - POT Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias*
- Actividad Mixta 5: Donde se combina la industria pesada y el comercio compatible con los terminales marítimos que atienden transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.
- Uso principal: Industrial Categoría 3 - Comercial 3 - Portuario 3.

★ Valores aproximados

SAE[®]
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

La Costa Caribe colombiana se ha posicionado como eje de desarrollo industrial en Latinoamérica. La zona industrial de Mamonal en Cartagena es una oportunidad estratégica de visión de país para hacer realidad su proyecto.

Contáctenos

Sergio Jordan Quijano
Vicepresidente Administrativo y Financiero
e-mail: sjordan@saesas.gov.co
(+57) 321 9799133

Diego Fernando Rubiano Valencia
Gerente Comercial
e-mail: drubiano@saesas.gov.co
(+57) 321 3137602

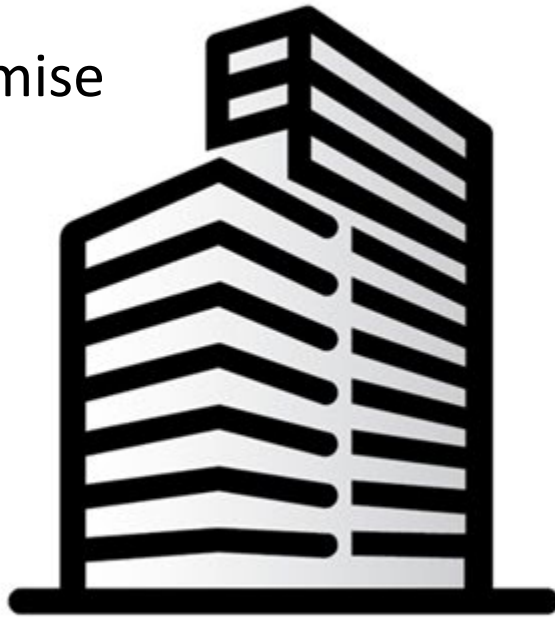
Roberto Carlos Amor Olaya
Gerente Regional Norte
e-mail: camor@saesas.gov.co
(+57) 312 5041585

Render (Video)

5. Renovación Tecnológica

1. Opciones de Renovación

1. On-Premise



2. Nube



3. Híbrida:
On-Premise + Nube



2. Ventajas y Desventajas

Nube

Ventajas	Desventajas
Capacidad de crecimiento de acuerdo con las necesidades de recursos de la SAE	Copias de respaldo a cintas se limitaría desde Nube. Se paga adicional por copias desde Azure (Costo de copias de respaldo en nube anual \$78.000.000)
Al pasar los recursos físicos a la nube, se disminuyen los costos asociados al colocation	Cloud ACT
Se puede gestionar el uso de los recursos para optimizar los costos	De acuerdo con la circular 5 de la SIC acerca de la ley 1581 de 2012 y Decreto 1074 de 2015, se deben implementar controles de seguridad a la información
Para DRP se puede utilizar el servidor OnPremise para alojar máquinas críticas	
Se puede hacer uso de posibles nuevas tecnologías sin costos de adquisición de hardware	

3. Ventajas y Desventajas

OnPremise

Ventajas	Desventajas
Desempeño y disponibilidad de plataforma altos debido a la arquitectura de despliegue de la misma	Mayor pago por consumo de energía en Colocation
Ahorro en costos por reuso de licenciamiento Hyper-V existente para uso en todos los servidores virtuales, hasta que se decida migrar a Windows 2019 (3 años aproximadamente)	Se limita el uso de nuevas tecnologías de hardware en los componentes de infraestructura adquiridos para los próximos 3 años
Colocation proporciona fiabilidad en la disponibilidad de la plataforma	Infraestructura para DRP adicional en sitio alternativo OnPremise o Pago de DRP en Nube
	Ampliación requerida en 3 años y renovación (migración) en 5 años.

4. Ventajas y Desventajas

Híbrida

Ventajas	Desventajas
Flexibilidad en la operación de la infraestructura tecnológica	Procesos contractuales separados para la adquisición recursos de cómputo en Nube y OnPremise
Opción de implementar DRP en Nube para los servicios OnPremise y viceversa	Interacción con dos proveedores
Única plataforma de gestión para los dos ambientes	
Se aprovechan las ventajas de cada modelo	

5. Comparativo de Costos a 6 años



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

Nube

Item	Valor año 1	Valor año 2	Valor año 3	Valor año 4	Valor año 5	Valor año 6	Total 6 años
Infraestructura de red local	55,000,000	0	0	11,000,000	0	0	66,000,000
Servicios configuración y migración	72,000,000	0	0	0	0	0	72,000,000
Infraestructura en Nube	543,000,000	585,000,000	741,000,000	782,000,000	856,000,000	937,000,000	4,444,000,000
Variacion Collocation e Internet	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	6,000,000
Total Anual	671,000,000	586,000,000	742,000,000	794,000,000	857,000,000	938,000,000	4,588,000,000
Costos DRP adicionales	126,000,000	139,000,000	185,000,000	204,000,000	224,000,000	247,000,000	1,125,000,000
Total con DRP	797,000,000	725,000,000	927,000,000	998,000,000	1,081,000,000	1,185,000,000	5,713,000,000

OnPremise

Item	Valor año 1	Valor año 2	Valor año 3	Valor año 4	Valor año 5	Valor año 6	Total 6 años
Infraestructura OnPremise	1,296,000,000	0	129,000,000	638,000,000	0	940,000,000	3,003,000,000
Servicios configuración y migración	114,000,000	0	5,000,000	20,000,000	0	150,000,000	289,000,000
Variación Collocation e Internet	-29,000,000	-29,000,000	-29,000,000	-29,000,000	-29,000,000	-29,000,000	-174,000,000
Total Anual	1,381,000,000	-29,000,000	105,000,000	629,000,000	-29,000,000	1,061,000,000	3,118,000,000
Costos DRP adicionales	573,000,000	86,000,000	86,000,000	86,000,000	86,000,000	376,000,000	1,293,000,000
Total con DRP	1,954,000,000	57,000,000	191,000,000	715,000,000	57,000,000	1,437,000,000	4,411,000,000

Híbrida

Item	Valor año 1	Valor año 2	Valor año 3	Valor año 4	Valor año 5	Valor año 6	Total 6 años
Infraestructura OnPremise	1,047,000,000	0	104,000,000	500,000,000	0	840,000,000	2,491,000,000
Infraestructura en Nube	210,000,000	228,000,000	248,000,000	261,000,000	286,000,000	313,000,000	1,546,000,000
Servicios configuración y migración	160,000,000	0	5,000,000	20,000,000	0	150,000,000	335,000,000
Variación Internet y Collocation	-14,000,000	-14,000,000	-14,000,000	-14,000,000	-14,000,000	-14,000,000	-84,000,000
Total Anual	1,403,000,000	214,000,000	343,000,000	767,000,000	272,000,000	1,289,000,000	4,288,000,000
Costos DRP adicionales	63,000,000	68,000,000	74,000,000	78,000,000	86,000,000	94,000,000	463,000,000
Total con DRP	1,466,000,000	282,000,000	417,000,000	845,000,000	358,000,000	1,383,000,000	4,751,000,000

6. Recomendación

Nos inclinamos por adquirir la opción Híbrida debido a :

1. Ofrece la mayor flexibilidad para crecer o reducir
2. Los costos no son muy diferentes para la opción OnPremise en el análisis a 6 años
3. Se mitiga la obsolescencia tecnológica
4. La seguridad para el ambiente de producción es la mejor toda vez que queda en la plataforma OnPremise
5. Ofrece el menor costo en la implementación del plan de recuperación de desastres (DRP, Disaster Recovery Plan) para cumplir con los requerimientos de ley

6. Modelo Tarifario de Depositarios

Incentivos Depositarios

REFERENTE

*“...Que en cumplimiento del Decreto 1068 de 2015, para la elaboración de la Metodología de Administración de los bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado —FRISCO, la Sociedad de Activos Especiales — SAE S.A.S presentó a su Junta Directiva el documento que contiene el conjunto de procedimientos internos desarrollados por la Entidad para la gestión de este tipo de activos, quien aprobó los lineamientos generales según **Acta de sesión No. 114** del 30 de marzo de 2016, y posteriormente en **sesiones No. 115, 118, 121, 124 y 125**, se analizaron y se adoptaron los componentes técnicos y financieros correspondientes a las Metodologías para la determinación del canon de arrendamiento, Análisis de Costo-Beneficio en la legalización de ocupaciones, Honorarios de Depositarios Provisionales, Parámetros y fórmulas para el cálculo del Precio Base mínimo de Venta de los Bienes Muebles y la Metodología para la fórmula del Precio Base de Venta de Bienes Inmuebles. ..”*

Tomado de acto administrativo 1361 de 2016

MOTIVACIÓN



Pólizas

Demoras en gestión en actuaciones administrativas (Estimados de renta, Desalojos e inventario)

Renuncias

PAGO POR GESTION DE DEPOSITARIOS

Para estos conceptos continua vigente lo estipulado en la resolución 253 del 20 de abril de 2016.

ESTIMADOS DE RENTA

- Será equivalente al 50% de un 1 canon de arrendamiento sin exceder 2.5 SMLMV y teniendo como base 1 SMLMV.

LEGALIZACIÓN OCUPANTE ILEGAL

- Será equivalente al 50% de 1 canon de arrendamiento, sin exceder 5 SMLMV Urbanos, y 10 SMLMV rurales.

DESALOJOS

- Será equivalente al 100% de 1 canon de arrendamiento sin exceder 5 SMLMV urbanos y 10 SMLMV rurales.

PRODUCTIVIDAD DE ACTIVOS

- Entre el día 0 y el día 90, será del 50% del valor de un canon.
- Entre el día 91 y el día 180, será del 25% del valor de un canon.

PAGO POR GESTION PARA ESTIMADO DE RENTA

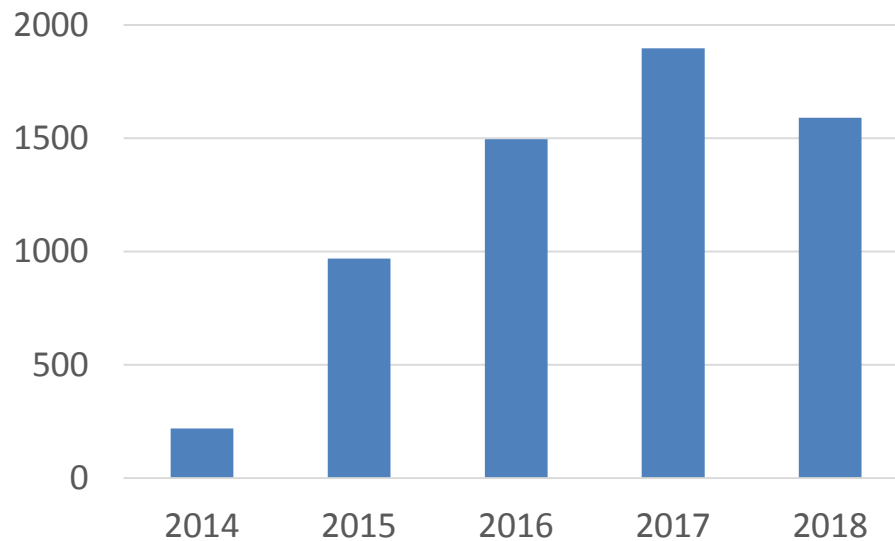
HONORARIOS AVALÚOS BIENES URBANOS						
No.	RANGO EN MT2				VALOR MT2	VALOR TOTAL HONORARIOS (Tope máximo)
1	Por los primeros	0.01	Hasta	200.00	3,840.00	\$ 768,000.00
2	Por los siguientes	200.01	Hasta	400.00	3,054.00	\$ 1,378,800.00
3	Por los siguientes	400.01	Hasta	800.00	2,487.00	\$ 2,373,600.00
4	Por los siguientes	800.01	Hasta	2,000.00	1,963.00	\$ 4,729,200.00
5	Por los siguientes	2,000.01	Hasta	5,000.00	1,256.00	\$ 8,497,200.00
6	Por los siguientes	5,000.01	Hasta	10,000.00	734.00	\$ 12,167,200.00
7	Por los siguientes	10000.01	En adelante		142.00	25 SMMLV

En promedio
\$4.985.700

Promedio de valor de arriendo en SAE \$2.971.000, valor a pagar en promedio \$1.485.500 por estimado de renta. Un 30% del valor promedio de avaluo.

Análisis estimados de renta

Tendencia de Elaboración de Estimados de Renta



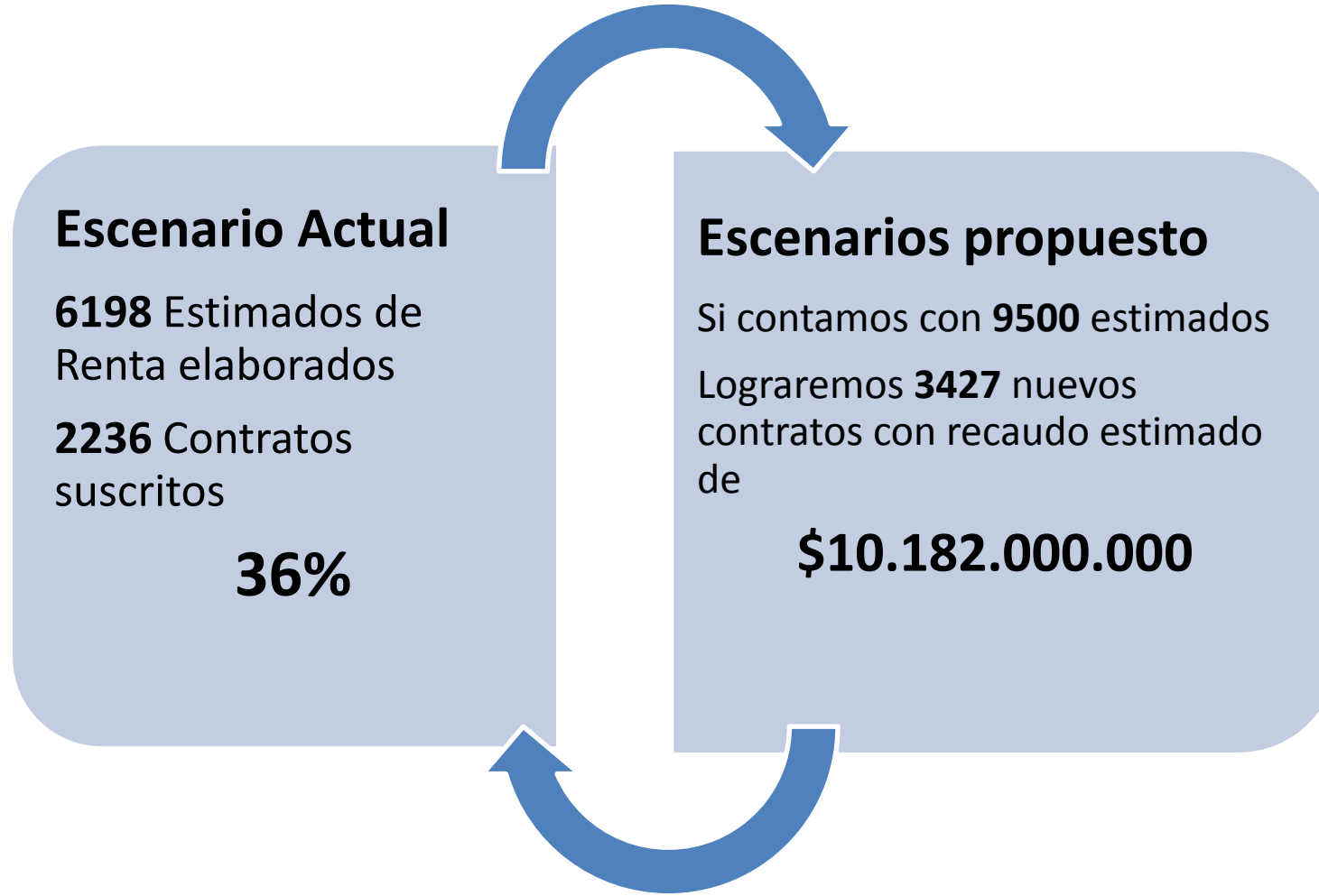
6.200 elaborados en cuatro años

1.550 al año aproximadamente

Vencimiento cada dos años.

20.699 Inmuebles no sociales en el inventario

Inmuebles identificados como productivos	Enajenación Temprana	Estimados Vigentes sin contrato	Estimados de renta por realizar
4.205	5.916	1.000	9.500



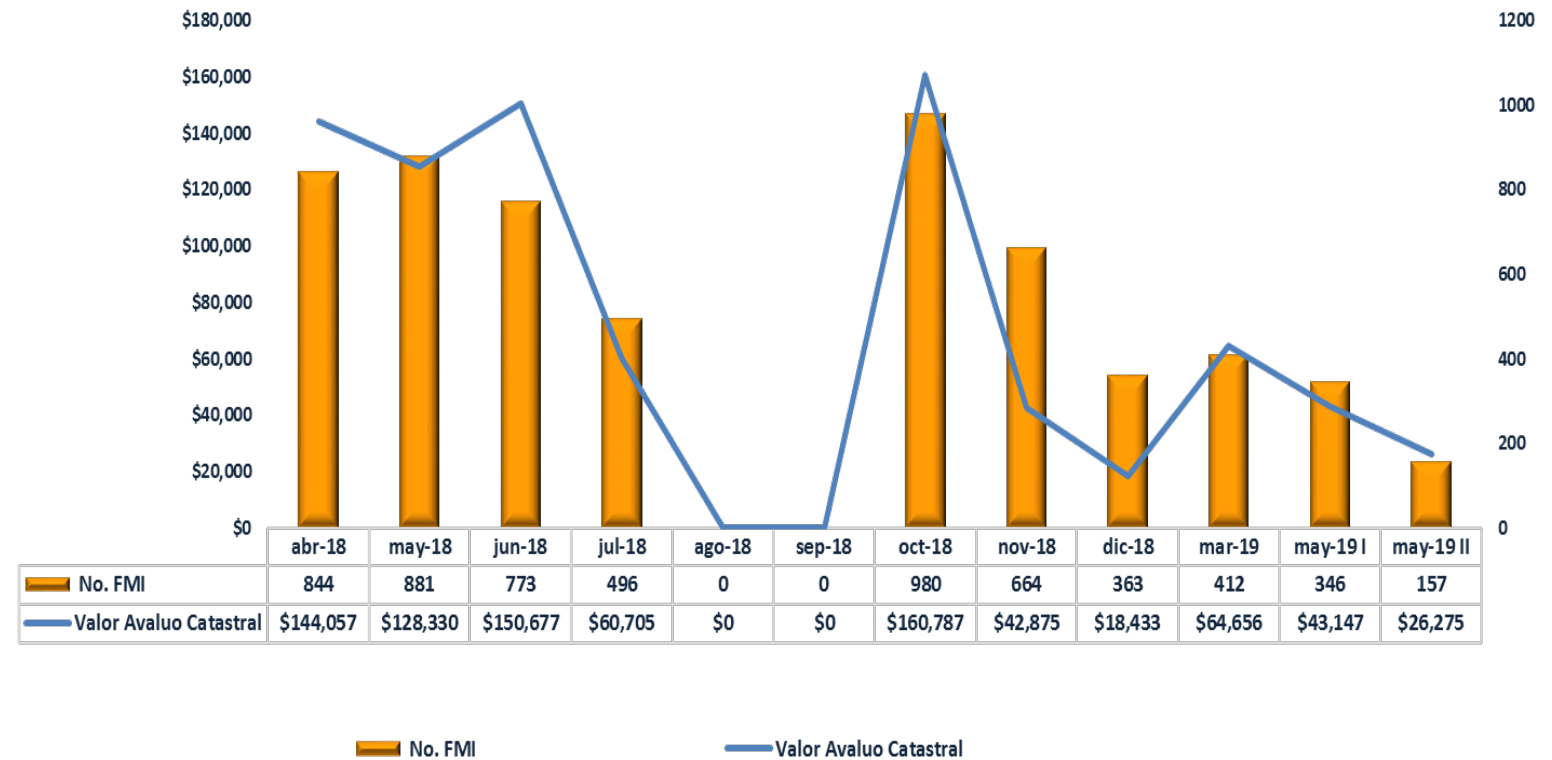
Incentivos Depositarios Enajenación Temprana

COMITÉ ENAJENACION TEMPRANA FMI APROBADOS 2018 - 2019

TOTAL GENERAL

No. FMI :
5.916 Con enajenación
temprana aprobada

3.977 están asignados a
depositarios



Valores en los que incurre el Depositorio Provisional

Análisis estadístico de cantidad de activos en Enajenación temprana asignados a depositarios.

Mediana	30.5
Suma	3977
Mayor (1)	182
Menor(1)	1

Análisis estadístico de valores en los que incurren los depositarios provisionales que tienen asignados activos en Enajenación temprana.

Mediana	\$	23,467,087.58
Mínimo	\$	52,354.40
Máximo	\$	297,260,372.68
Suma	\$	3,766,723,353.83
Cuenta	\$	88.00

Propuesta

Existen un costos fijos asociados a la administración de los inmuebles sin distinción de si están o no en administración directa, tales como mínimo un funcionario que haga las gestiones de visita, diagnostico y alistamiento.

Se propone crear una tarifa mínima de \$100.000 anuales por bien administrado, cuando se cumplan obligaciones tales como visita y reporte de información en el año.

Pagar **\$ 400.000.000** al año como incentivo a la gestión de activos en Enajenación Temprana. **11%** del valor invertido por el depositario provisional – **\$3.766.000.000**

7. Tercerización de Pasivos

SOLICITUD APROBACIÓN CONTRATACIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE INVESTIGACIÓN, GESTION PARA LA LIQUIDACIÓN Y PAGO DE PASIVOS

Estructura Organizacional



El emprendimiento es de todos

Minhacienda

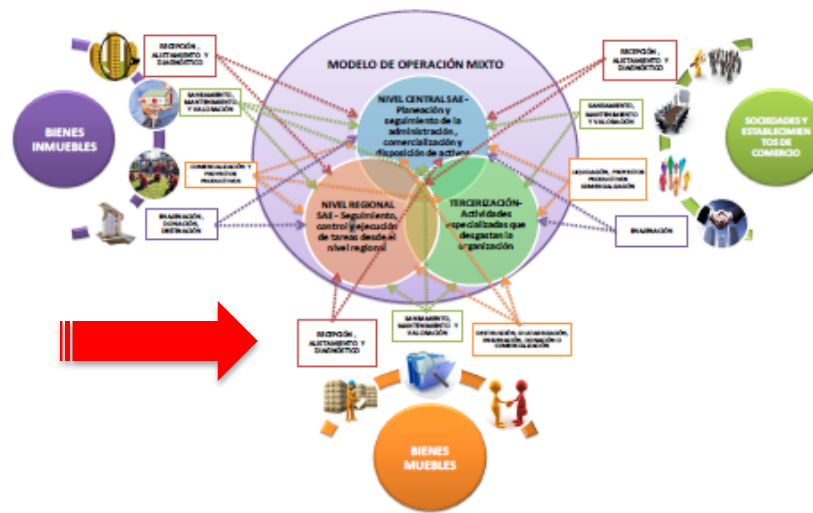


BAHAMÓN ASESORES
ASOCIADOS SAS
Calle 28 No. 13 A 24
Oficina 307 - C
Tel 805-0030
Fax 805-0030
Bogotá – Colombia
Abril 28 de 2014

A través del presente documento se presenta la propuesta para el desarrollo del proyecto de reestructuración organizacional de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE.

En el presente estudio técnico se propone la tercerización de aquellas actividades que no obedecen a la especialidad de SAE, trasladando a terceros con reconocida experiencia la ejecución y operación de éstas, buscando permitir principalmente que la Entidad se enfoque en la estrategia, la planeación y la gestión frente al cumplimiento de la función legal asignada.

Lo anterior, sin desconocer que la responsabilidad de los procesos necesarios para el cumplimiento de la función de administrar el fondo FRISCO es de SAE, razón por la cual la Entidad se focalizará en ejercer un estricto control y seguimiento, así como una evaluación objetiva a la gestión de los terceros contratados, adoptando las medidas correctivas y decisiones que sean pertinentes frente a los resultados que se obtengan.



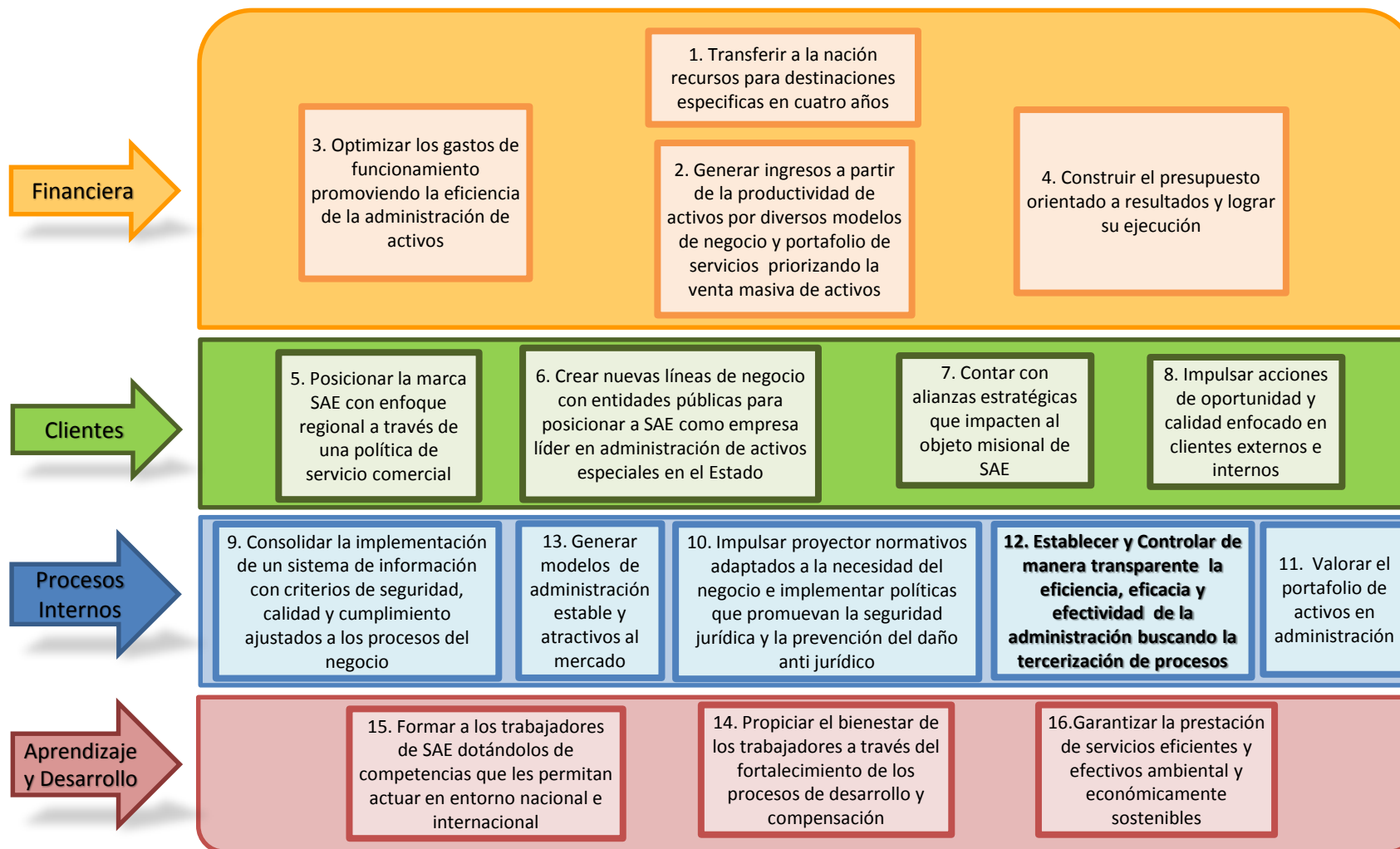
Fuente: elaboración propia

Resumen Plan Estratégico por Objetivos



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda



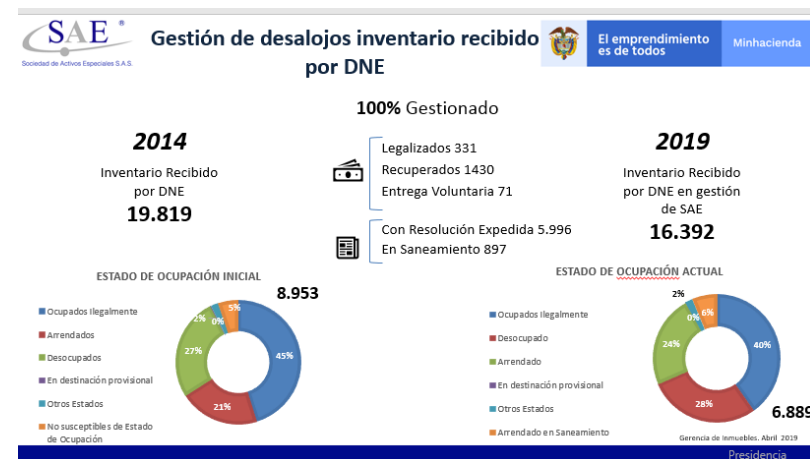
Diligencias de Recepción de Activos

En total la Sociedad de Activos Especiales ha realizado un total de 2,081 Diligencias, en las cuales en promedio duran 4 días y necesita de 3 funcionarios.

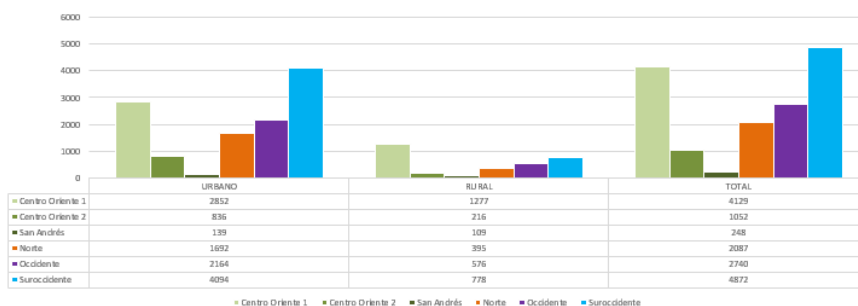
Tipologías	Numero de Activos
Inmuebles	6.174
Transporte	1.277
Sociedades	481
Semovientes	22.279

Quiere decir que los funcionarios de SAE, han asistido 6.243 veces (en una planta de 400 personas) y han transcurrido en 8,324 días en Diligencias (el FRISCO esta siendo administrado por SAE 1.800 días)

Gestión Frente a Desalojos



Intervención en Contratos de ROM



Inmuebles a atender 15,128

Elaboración de Estimados de Renta

20.699 Inmuebles no sociales en el inventario

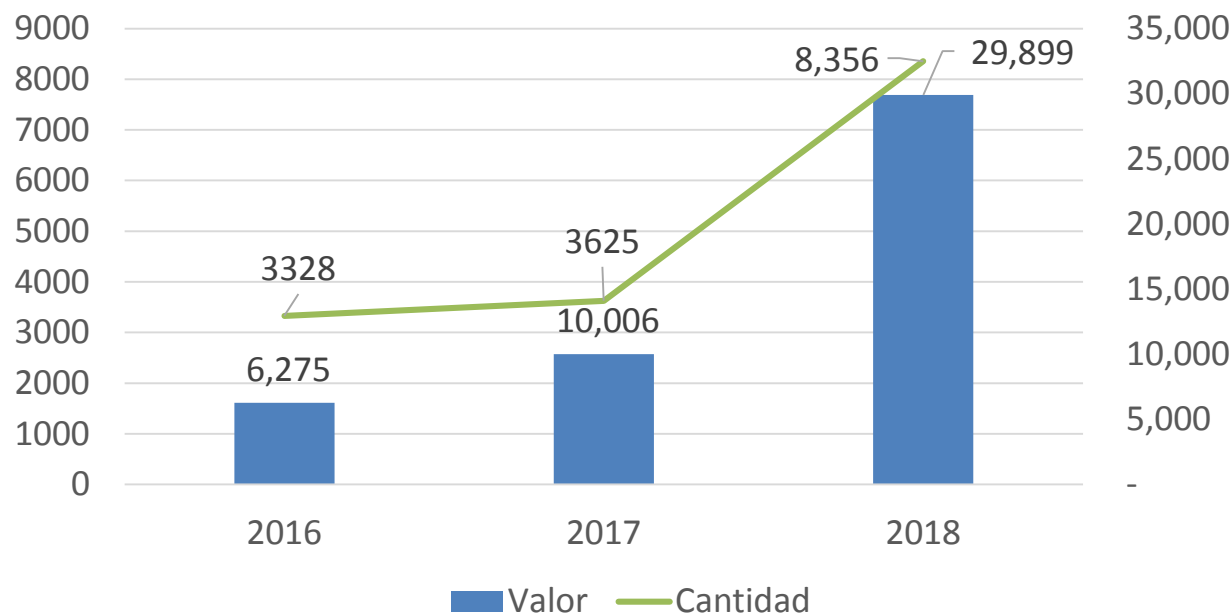
Inmuebles identificados como productivos	Enajenación Temprana	Estimados Vigentes sin contrato	Estimados de renta por realizar
4.205	5.916	1.000	9.500

Tendencia Operación de Pagos



El emprendimiento es de todos

Minhacienda



Aumento

59%
2017

199%
2018

La actividad de identificación y pago de pasivos **es totalmente operativa**, requiere que personal de la SAE en las regionales se desplace a solicitar los recibos, la condonación de intereses y las prescripciones y que colaboradores en el nivel central, consolide y realice los pagos de los bienes productivos y comercializados.

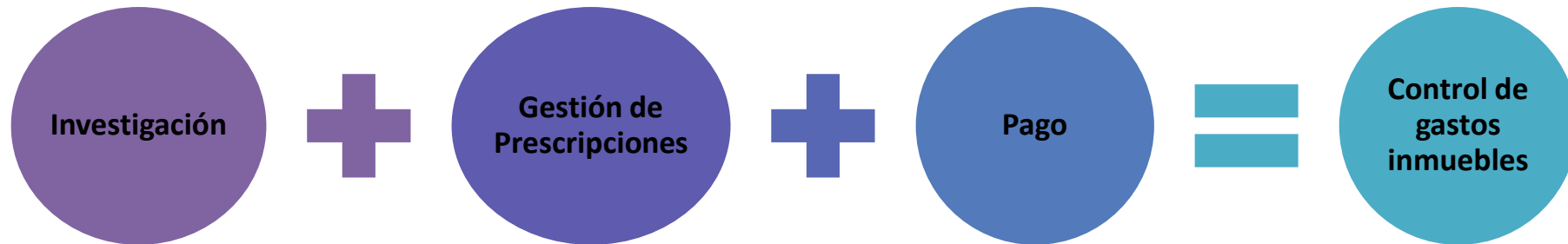
Una vez validados los estados de cuenta de los activos, se ha podido tener mayor agilidad en la identificación de productividades de los inmuebles y por ende en el reconocimiento de pasivos, **este proceso se ha incrementado significativamente**, lo que genera una carga en constante crecimiento, que **pone en riesgo el cumplimiento de las obligaciones, la generación de demandas coactivas y el cobro de intereses de mora.**

Conclusiones para tomar la decisión

La identificación y pago de pasivos, es una actividad que ha venido incrementándose altamente y se prevé que continuará con esta tendencia, hace parte del proceso de alistamiento de bienes, por ende es netamente operativa y puede ser tercerizada a través de empresas especializadas que cuenten con una infraestructura y cobertura que permita realizar esta labor en la oportunidad requerida, evitando así la generación de demandas o cobro de intereses para la entidad.

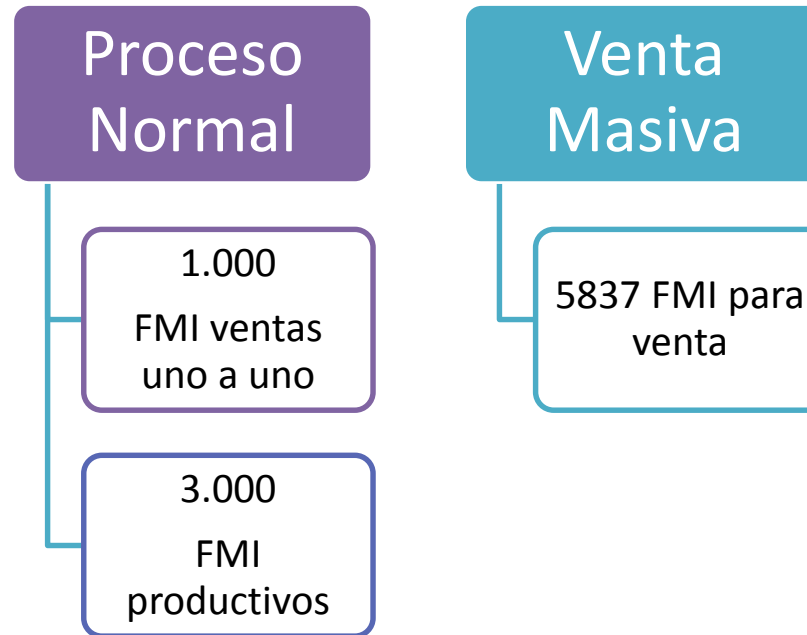
Tercerizar esta actividad permitirá que el personal que desempeña estas tareas sea direccionado a realizar actividades que hacen parte del core de negocio y que no pueden ser tercerizadas en su totalidad.

OBJETO



Contratar la prestación de servicios de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos para los inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAS.

Volumetría Identificada



El contrato propuesto
atacaría solo el proceso
normal.

EJEMPLO CARGAS CONTRATO DE PASIVOS

CONTRATISTA

Garantizar el cargue de la totalidad de los gastos en los aplicativos de la SAE contemple para tal fin

Realizar el pago de los pasivos previa aprobación del supervisor del contrato, y legalización del anticipo con los soportes originales a más tardar 15 días después de haberse generado

SAE

Reembolsar los valores que se hayan cancelado con recursos propios del contratista

El lugar de ejecución, para los efectos de supervisión, presentación de informes, facturas y demás documentos del contrato será la ciudad de Bogotá D.C., específicamente en las instalaciones de la Sociedad de Activos Especiales, no obstante, la consecución y pago de los pasivos deberá realizarse a nivel nacional tanto en las principales ciudades como en sus municipios.

Se requiere que el contratista cuente con 2 líderes nacionales exclusivos para la prestación del servicio requerido por SAE con sede en la ciudad de Bogotá y presencia como mínimo en los siguientes departamentos:

Valle del
Cauca

Antioquía

Cundinamarca

Córdoba

Atlántico

Guaviare

Risaralda

PRESUPUESTO

Concepto	Volumen de activos	Investigaciones y Pagos
Impuestos	5800*	8700
Contribuciones	116	174
Administraciones	1566	2349
Acueducto	45	67.5
Energía	522	783
Gas	116	174

Los volúmenes se estiman con relación a los activos productivos y las ventas, excluyendo los activos de venta masiva. Este volumen corresponde a dos años de gestión.

Proceso	Valor Unit. COP\$
Investigación Impuesto Predial	\$38.000
Investigación Admón.	\$18.000
Investigación Acueducto	\$10.200
Investigación Energía	\$10.200
Investigación Gas	\$10.200
Investigación Contribución	\$39.000
Pagos genéricos	\$9.500
Reclamaciones prescripciones	\$45.000

Valores de referencia

VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato es de
MIL CUATROCIENTOS
MILLONES DE PESOS M/CTE
(\$1.400'000.000), y tiene
una duración de dos años.



SELECCIÓN DEL PROVEEDOR

Con el cumplimiento de los requisitos habilitantes técnicos, jurídicos y financieros serán tomada en cuenta la mejor oferta económica para seleccionar la más favorable, mediante un proceso de convocatoria pública.

8. Planeación Contractual

PROCESO DE CONTRATACIÓN

AUTORIZACION JUNTA DIRECTIVA SAE

AGOSTO

VICEPRESIDENCIA MI

ADICION CONTRATOS
ADMINISTRACION SEMOVIENTES

CTO 25/19- \$ \$900,000,000
CTO 26/19- \$300,000,000
CTO 39/19- \$250,000,000
CTO 40/19- \$568,661,795

ADICION ALMACENAMIENTO

CTO 45/19- \$1,800,000,000
CTO 67/19- \$1,650,925,738
CTO 68/19-\$160,625,057
CTO 69/19-\$415,923,352

CTO ALISTAMIENTO
ADTVO INMUEBLES

\$1,400,000,000

OCTUBRE

VICEPRESIDENCIA AF

ADICION CTO
048/19- EMPRESA
TEMPORAL

\$1,500,000,000

NOVIEMBRE

VICEPRESIDENCIA AF

ADICION CTO 048/19-
AGENCIA VIAJES

\$700,000,000

DICIEMBRE

VICEPRESIDENCIA AF

RENOVACIÓN- CTO
POLIZA DIRECTORES Y
ADMINISTRADORES

\$670,000,000

ADICION Y
PRORROGA CTO
ARRENDAMIENTO-
067/17- SEDE CALLE
96-BTA

\$525,067,200

Gracias