



**El emprendimiento  
es de todos**

**Minhacienda**



# JUNTA DIRECTIVA No 181

## 30 de octubre de 2019



# ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quorum
2. Comité Financiero
3. Póliza Administradores y Directores
4. Informe Venta Masiva
5. Informe Enajenación Temprana
6. Resumen Foro Valoración Activos
7. Proyecto de Gestión Inmobiliaria del Estado
8. Informe Comercial
9. Proposiciones y Varios



## 2. Informe Comité Financiero



# COMITÉ FINANCIERO SEPTIEMBRE DE 2019

## ORDEN DEL DIA:

1. Estados Financieros SAE a Septiembre 30 de 2019
2. Informe Portafolio a Septiembre 30 de 2019
3. Solicitud Aprobación Adición y Prórroga Contrato de Arrendamiento  
Sede Calle 96
4. Varios



# 1. ESTADOS FINANCIEROS SAE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018**  
(cifra en millones de pesos colombianos)



**El emprendimiento  
es de todos**

Minhacienda

ACTIVO	30-Septiembre-2019	30-Septiembre-2018	Al 31-Dic 2018	Variación % Septiembre 2019 - 2018	Variación % Sep - Dic 2019-2018
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Efectivo en Bancos	383	268	448	43	-14
Efectivo de uso restringido	6,428	6,441	6,201	0	4
Inversiones de administración de liquidez	13,952	5,311	3,538	163	294
Cuentas por Cobrar Corto Plazo	2,455	3,164	2,368	-22	4
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>23,219</b>	<b>15,184</b>	<b>12,555</b>	<b>53</b>	<b>85</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	598	612	612	-2	-2
Deterioro	-598	-598	-598	0	0
Total Cuenta por Cobrar Largo Plazo	0	14	14	-98	-100
Propiedades, Planta y equipo	475	366	499	30	-5
Otros Activos (Anticipos Impuestos / Diferidos)	10,125	14,635	17,000	-31	-40
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10,600</b>	<b>15,015</b>	<b>17,512</b>	<b>-46</b>	<b>-39</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>33,819</b>	<b>30,200</b>	<b>30,067</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018  
(cifra en millones de pesos colombianos)**



**El emprendimiento  
es de todos**

Minhacienda

<b>PASIVO</b>	30-Septiembre-2019	30-Septiembre-2018	Al 31-Dic 2018	Variación % Septiembre 2019 - 2018	Variación % Sep - Dic 2019-2018
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Cuentas por Pagar ►	3,657	3,452	2,218	6	65
Beneficios a los empleados Corto Plazo ►	2,585	2,143	2,277	21	14
Provisiones ►	197	91	91	117	117
Otros pasivos ►	7,026	6,363	7,217	10	-3
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>13,465</b>	<b>12,049</b>	<b>11,802</b>	<b>12</b>	<b>14</b>
				0	0
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>13,465</b>	<b>12,049</b>	<b>11,802</b>	<b>12</b>	<b>14</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
Capital Suscrito y Pagado	17,430	17,430	17,430	0	0
Reservas	595	554	554	7	7
Resultados Ejercicio Anterior	( 126)	0	28	0	-550
Resultado del ejercicio	2,455	293	378	739	549
Impactos por Transición	0	( 126)	( 126)	-100	-100
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>20,354</b>	<b>18,151</b>	<b>18,265</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>33,819</b>	<b>30,200</b>	<b>30,067</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUAL**  
**DEL 1° AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DEL 1° AL 30 DE SEPTIEMBRE DE**  
**2018**  
**(cifras expresadas en millones de pesos)**



**El emprendimiento  
es de todos**

Minhacienda

	30-Septiembre-2019	30-Septiembre-2018	Al 31-Dic 2018	Variación % Septiembre 2019 - 2018	Variación % Sep - Dic 2019-2018
INGRESOS POR PRESTACION DE SERVICIOS	36,408	28,597	39,993	27	-9
FINANCIEROS	77	236	280	-67	-72
SUBVENCIONES	100	0	0	0	0
INGRESOS DIVERSOS	5	57	98	-92	-95
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>36,590</b>	<b>28,890</b>	<b>40,370</b>	<b>27</b>	<b>-9</b>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DE OPERACIÓN					
GASTOS DE PERSONAL ►	19,936	18,005	24,407	11	-18
GASTOS GENERALES ►	9,038	7,804	11,183	16	-19
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS ►	158	125	242	27	-35
GASTOS DE OPERACIÓN ►	2,433	1,513	2,447	61	-1
DETERIORO, DEPRECIACION, AMORTIZACION ►	495	82	117	506	325
OTROS GASTOS OPERACIONALES ►	1,188	904	1,377	31	-14
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION</b> ►	<b>33,249</b>	<b>28,433</b>	<b>39,773</b>	<b>17</b>	<b>-16</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3,341</b>	<b>457</b>	<b>597</b>	<b>631</b>	<b>459</b>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEM.	885	164	219	439	304
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>2,455</b>	<b>293</b>	<b>378</b>	<b>739</b>	<b>549</b>



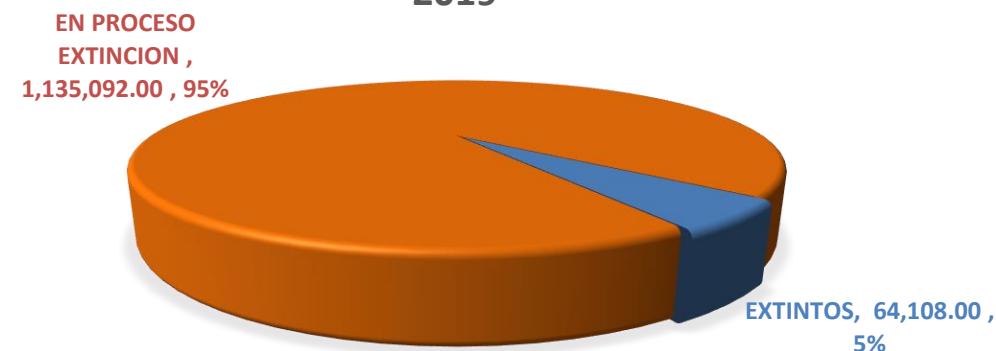
## 2. PORTAFOLIO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019



## COMPOSICIÓN PORTAFOLIO SEPTIEMBRE 2019

COMPOSICION DEL PORTAFOLIO	EXTINTOS	EN PROCESO EXTINCIÓN	TOTAL PORTAFOLIO SEPTIEMBRE/2019	PART.%
Bancos Nacionales	1,705.00	112,453.00	114,158.00	9.52%
Bancos Internacionales	-	261.00	261.00	0.02%
FIC	57,182.00	370,719.00	427,901.00	35.68%
TES	4,174.00	369,107.00	373,281.00	31.13%
CDT	-	282,240.00	282,240.00	23.54%
ACCIONES	1,047.00	312.00	1,359.00	0.11%
<b>TOTAL</b>	<b>64,108.00</b>	<b>1,135,092.00</b>	<b>1,199,200.00</b>	<b>100.00%</b>
	5.35%	94.65%	100.00%	

## COMPOSICIÓN PORTAFOLIO DE INVERSIONES SEPTIEMBRE 2019



## HECHOS RELEVANTES PORTAFOLIO DE INVERSIONES SEPTIEMBRE 2019

### Valoración Portafolio Extinto

- Los TES se valoraron en \$103,271,877 (0,25%)

### Vencimiento TES Extinto

• El día	11/09/2019
• Valor Nominal	\$34,327,700,000.00
• Rendimientos	<u>\$ 2,402,939,000.00</u>
Total Recibido	\$36,730,000,000.00



## HECHOS RELEVANTES PORTAFOLIO DE INVERSIONES SEPTIEMBRE 2019



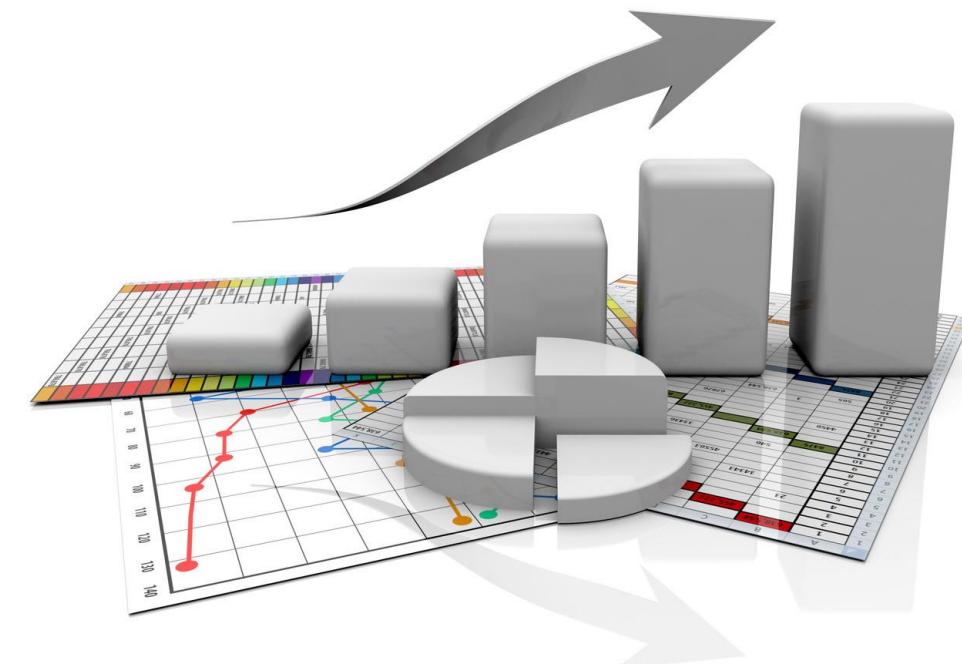
### Valoración Portafolio En Proceso de Extinción

- Los TES se valoraron en \$2,172,365,952 (0,55%)
- Los CDT se valoraron en \$1,154,914,738 (0,41%)

### Vencimiento TES Recursos en Proceso de Extinción

• El día	11/09/2019
• Valor Nominal	\$25,659,600,000.00 *
• Rendimientos	<u>\$ 1,796,172,000.00</u>
Total Recibido	\$27,455,772,000.00

\* Corresponde a Enajenación Títulos Productividades



### Rendimientos Financieros (Recursos En Proceso)

- 04/09/2019 \$ 1,026,840,000.00 CDT 40.000 mill.
- 05/09/2019 \$ 633,225,000.00 CDT 25.000 mill.

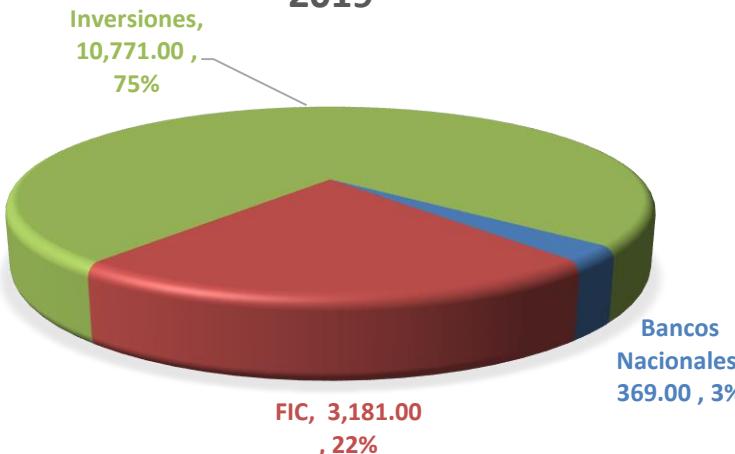


## PORTAFOLIO RECURSOS PROPIOS SAE SEPTIEMBRE 2019

Cifras en Millones de Pesos

COMPOSICION DEL PORTAFOLIO	RECURSOS PROPIOS	PART.%	RECURSOS TERCEROS	PART.%
Bancos Nacionales	369.00	2.58%	60.00	0.99%
FIC	3,181.00	22.21%	6,028.00	99.01%
Inversiones	10,771.00	75.21%		
<b>TOTAL</b>	<b>14,321.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,088.00</b>	<b>100.00%</b>

**PORTAFOLIO DE INVERSIONES  
RECURSOS PROPIOS SEPTIEMBRE  
2019**



**PORTAFOLIO DE INVERSIONES RECURSOS  
TERCEROS SEPTIEMBRE 2019**





# NEGOCIACIÓN VENTA TITULOS TIDIS SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES

Fecha de Negociación : 08/10/2019

Valor Nominal : \$10.771.404.000,oo

OFERENTES	OFERTA	VALOR GIRO	MEJOR OFERTA
	100.08%	\$10,780,021,123	1
	100.05%	\$10,776,789,702	2
	100.07%	\$ 8,951,951,983	3

## NEGOCIACIÓN VENTA TITULOS TIDIS SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES

Valor Nominal : \$10,771,404,000.00

Valor Venta : \$10,780,021,123.20

Utilidad en Venta : \$8,617,123.20





### **3. SOLICITUD APROBACIÓN ADICIÓN Y PRÓRROGA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEDE CALLE 96**



## ADICIONAR Y PRORROGAR EL CONTRATO No. 67-2017

- **Objeto del Contrato:**

Arrendar un inmueble ubicado en la Calle 96 No. 13 – 11/17 en la ciudad de Bogotá, para el funcionamiento de la sede de la Regional Centro Oriente de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS

- **Alcance:**

Contar con un inmueble que cumpla con las necesidades técnicas, tecnológicas y de espacio adecuado y suficiente para el personal requerido con el fin ejercer las actividades encomendadas a la Regional Centro Oriente, la Gerencia de Bienes Muebles y Proyectos Especiales de la SAE SAS en la ciudad de Bogotá. El espacio del inmueble arrendado actualmente cuenta con un área total de 561 mts2.

- **Valores y Plazos iniciales:**

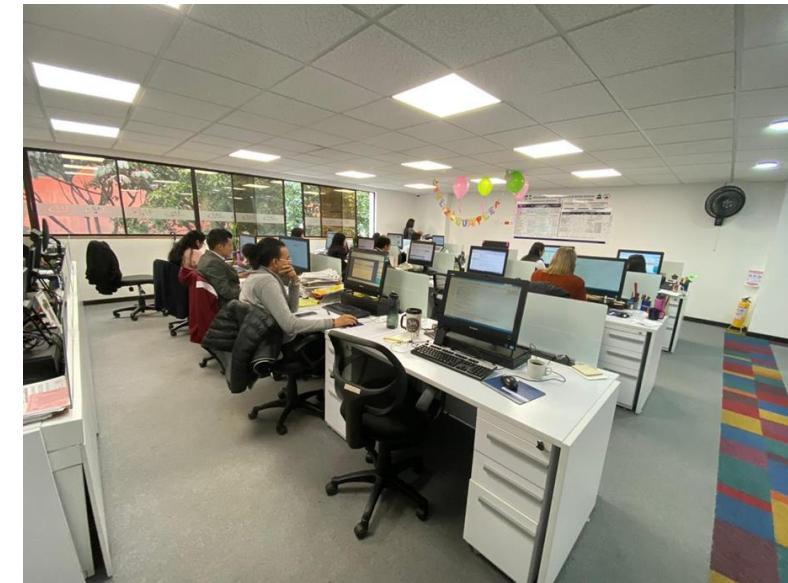
El valor inicial del contrato fue de \$480.000.000, con un plazo de ejecución de doce (12) meses, desde el 10 de enero de 2018 con fecha de terminación el 10 de enero de 2019.

ADICIONES Y PRORROGAS	VALOR	PLAZO DE EJECUCION	FECHA DE TERMINACIÓN	VALOR MT2 SIN IVA	% INCREMENTO
MODIFICACION No. 1	\$ 506,400,000	12 MESES	10 de enero de 2020	\$ 62,422	4.18%



Este inmueble es de propiedad de la empresa Colombiana de Televisión S.A, y se encuentra ubicada en la Calle 96 # 13 – 11/17 de la ciudad de Bogotá con un área de 561 Mt<sup>2</sup>, distribuidos así:

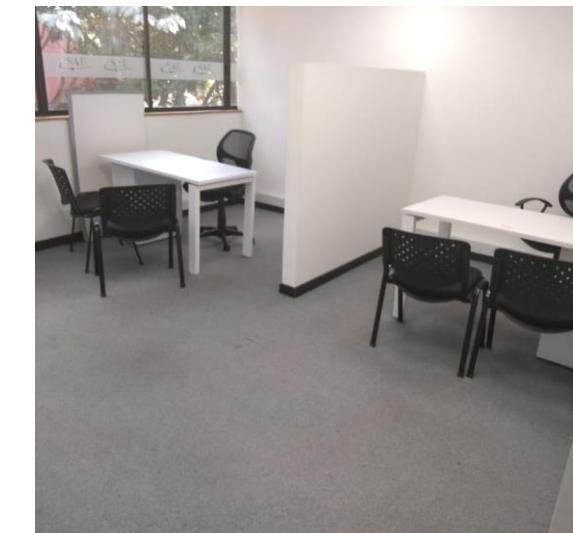
- Regional Centro Oriente: 66 puestos de trabajo y una (1) oficina Gerencial.



- Gerencia de Bienes Muebles cuenta con 18 puestos de trabajo, y una (1) oficina Gerencial
- Proyectos Especiales: 7 puestos de trabajo



Esta sede cuenta con una (1) Sala de Juntas, Cafetería y Oficina de Servicio al Ciudadano.





## Justificación:

El contrato de arrendamiento actual vence el próximo 10 de enero de 2020, por lo que se hace necesario seguir contando con el espacio suficiente y adecuado para el funcionamiento de la Sede de la Regional Centro Oriente, la Gerencia de Bienes Muebles y Proyectos Especiales.

Así las cosas, se realizó un estudio de mercado en Metro Cuadrado y Finca Raíz en el que se evidencia que el valor actual que cancela la SAE por el arrendamiento es mas económico y favorable.

Valor actual canon arrendamiento por Mt2 \$74.282 incluido IVA, Administración y Mobiliario, para un canon mensual de arrendamiento de \$41.672.000.

Se proyecta pagar para el año 2020 por metro cuadrado **\$77.996** (incluido IVA, Administración y Mobiliario), para un canon mensual de arrendamiento de **\$43.755.600**, de acuerdo a la información que detalla el siguiente cuadro:



## PROYECCION ARRENDAMIENTO INMUEBLE CALLE 96 No. 13 - 11

AÑO	% Incremento	Vr. Canón de arrendamiento antes de IVA	Incremento IPC anual	Vr. Canon de Arrendamiento (Con incremento y antes de IVA)	VR. ADMINISTRACION	IVA	Valor Canon Total (Incluido IVA e Incremento)	AREA DEL INMUEBLE 561 Valor por mt2 SIN IVA	AREA DEL INMUEBLE 561 Valor por mt2 IVA incluido
2018	0.00%	29,966,945	-	29,966,945	3,646,500	6,386,555	40,000,000	59,917	71,301
2019	4.18%	29,966,945	1,252,618	31,219,563	3,798,924	6,653,513	41,672,000	62,422	74,282
2020	5.00%	31,219,563	1,560,978	32,780,541	3,988,870	6,986,188	43,755,600	65,543	77,996
2021	5.00%	32,780,541	1,639,027	34,419,569	4,188,314	7,335,498	45,943,380	68,820	81,896

\*El calculo se realizó con un promedio del Índice de Precios al Consumidor del año en que se reajusta más 1 punto.

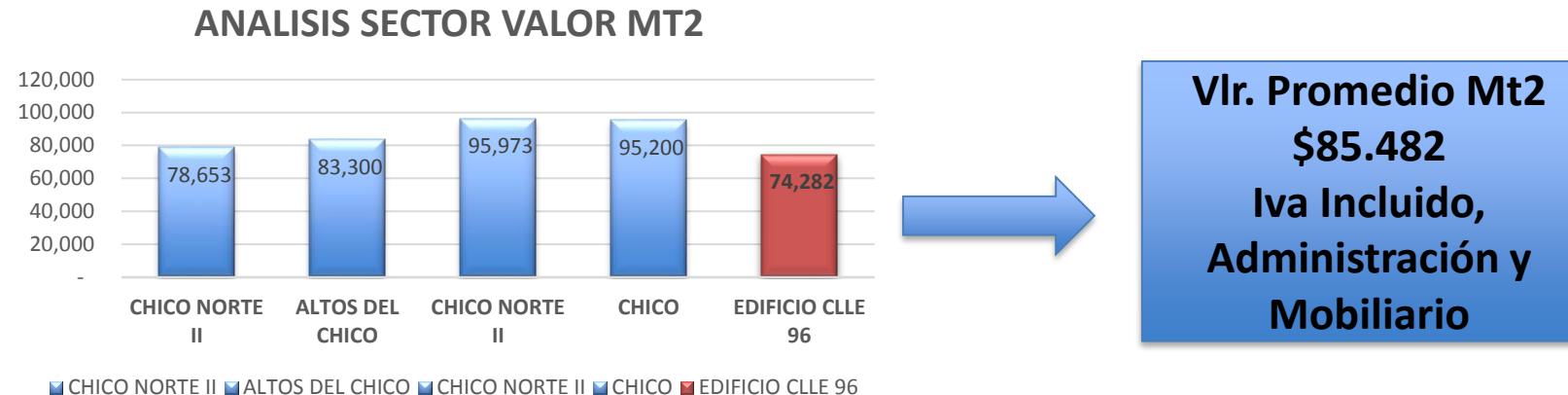


Se realizaron estudios de mercado del sector, teniendo en cuenta las características requeridas del inmueble, para el debido funcionamiento de la SAE SAS. El resultado de los mismos se refleja en los cuadros que se relacionan a continuación.

#	EDIFICIO O SECTOR	AREA mt 2	VR. ARRIENDO X mt 2	VR. ARRIENDO CANON MENSUAL	IVA 19%	VR. TOTAL ADMON	VALOR TOTAL MENSUAL (Incluido Canon, Admón. e IVA)	CARACTERISTICAS	IMAGEN
1	CHICO NORTE II	691	78,653	38,016,000	7,223,040	9,110,000	54,349,040	Edificio aaa, excelentes acabados, oficina adecuada. Pisos cielo raso con iluminación y sistema de detección divisiones aire acondicionado baños cableado categoría 6 cocineta 21 puestos de trabajo 12 parqueaderos. Edificio con planta de suplencia total ,parqueadero de visitantes, cuatro ascensores, circuito cerrado de tv, racks de bicicletas.	
2	ALTOS DEL CHICO	616	83,300	43,120,000	8,192,800	-	51,312,800	Oficina amoblada, cuenta con 153 puestos de trabajo, divisiones en vidrio en las oficinas cerradas, baterías de baños por piso, terraza y cocina. Pisos en laminado madera, excelente altura piso techo. 4 o mas parqueaderos.	
3	CHICO	553	95,200	44,240,000	8,405,600	-	52,645,600	Excelente predio ubicado en el 5 piso del edificio, cuenta con área para 80 a 100 puestos de trabajo, 2 baterías de baño, 5 oficinas directivas, 1 sala dejuntas disp. Para 12 personas, 1 baño privado, cocineta, áreas comunes, cafetería, 50 puestos de casino, ventilación mecánica, vigilancia 24 horas, planta eléctrica, biométricos para el ingreso, 2 ascensores, tanque de agua de reserva.	
4	CHICO NORTE II	594	95,973	43,000,000	8,170,000	5,838,100	57,008,100	Oficina con terraza de uso exclusivo mas hall y baños de uso exclusivo, 13 parqueaderos cubiertos independientes. Amplio lobby con acceso controlado, salón auditorio en primer piso, tres ascensores, sistema de aire acondicionado, subestación eléctrica, con transformador de 300 kva, planta de suplencia total de doscientos ochenta y ocho kva, detección de incendios, cctv,	



De acuerdo a los resultados arrojados por el anterior estudio de mercado se evidencia que en promedio el valor por metro cuadrado es el siguiente:



Para la renovación del presente contrato por 2 años, el presupuesto requerido está compuesto por la suma de **\$525.067.200** que corresponde al Valor total de los cánones de arrendamiento de los doce (12) meses del año 2020, y el valor de **\$551.320.560** que cubre la suma total de los cánones de arrendamiento para los doce (12) meses del año 2021.

Año	Vr canon Mensual con IVA incluido	Cantidad Meses	Concepto	Valor Total Canon por Año	Total presupuesto por año
2020	43,755,600	12	Canon arrendamiento enero de 2020 a diciembre 2020	525,067,199	525,067,200
2021	45,943,380	12	Canon arrendamiento enero de 2021 a diciembre 2021	551,320,559	551,320,560
<b>Valor total Adicion</b>			<b>\$ 1,076,387,760</b>		



## SOLICITUD DE APROBACIÓN:

**Adición:** El valor de la presente adición es de (\$1.076.387.760) MIL SETENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE. Valor que incluye IVA y todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

**Prorroga:** La prórroga solicitada es de veinticuatro (24) meses, la nueva vigencia del contrato será hasta el 10 de enero de 2022.

**Solicitud:** Aprobación por parte de la Junta Directiva de la SAE SAS, de la adición y prorroga del contrato 067-2017 por un monto de \$ 1.076.387.760 y un plazo de veinticuatro (24) meses respectivamente.



# 3. Póliza Administradores y Directores

## PÓLIZA DIRECTORES Y ADMINISTRADORES 2016 - 2019

**Oscar F. Acevedo**  
**Gerente Comercial – Delima**

Bogotá

# PROBLEMÁTICA EN SECTOR ASEGURADOR

En virtud del desconocimiento de la CGR de la modalidad de cobertura Claims Made o Reclamación, lo que significa que amparan las reclamaciones que reciba el directivo durante la vigencia del seguro de Responsabilidad Civil para Servidores Públicos, la contraloría ha venido acumulando valores asegurados de vigencias de años anteriores en los Fallos de Responsabilidad Fiscal emitidos como garante el sector asegurador, esto ha generado el retiro del respaldo de los reaseguradores para Colombia, por inseguridad jurídica en virtud del desconocimiento de la CGR del contrato de seguros celebrado por las aseguradoras con las diferentes Entidades Estatales en Colombia.

## **FALLOS DE LA DE LA CONTRALORIA**

- **Licorera del Valle:** proceso de Responsabilidad Fiscal contra el Gobernador del Valle, Gerentes y funcionarios de la Licorera y su comercializadora, con una condena total por 112,000 millones. La Contraloría llamó en garantía a La Previsora afectando 4 vigencias y ésta fue condenada a pagar 12 mil millones. El fallo se encuentra demandado ante el Consejo de Estado.
- **Fiducolombia:** proceso de Responsabilidad Fiscal en el que se condena a la Fiduciaria a pagar 47,425 millones por irregularidades en las tarifas de aseo al utilizar parte de éstas para gastos no autorizados en el esquema tarifario. La Contraloría exige a su aseguradora (Sura) que pague este monto, acumulando los límites asegurados de 8 vigencias. Este proceso también se encuentra demandado ante el Consejo de Estado.
- **ICBF:** proceso de Responsabilidad Fiscal por irregularidades en un convenio con universidades públicas. Se condena a La Previsora a pagar 5,419 millones, acumulando 3 vigencias.
- **Reficar:** proceso de Responsabilidad Fiscal en curso por sobrecostos en la modernización de la refinería de Cartagena por USD 2,400 millones. La Contraloría llama en garantía las últimas cuatro vigencias que suman USD 20,000,000.
- **IDU:** Fallo con responsabilidad fiscal en contra la PREVISORA S.A ZURICH SEGUROS - Responsabilidad Fiscal - IDU - PRF 2014-05388, desconociendo los siguientes aspectos del contrato de seguros (cuantía \$6.000MII)

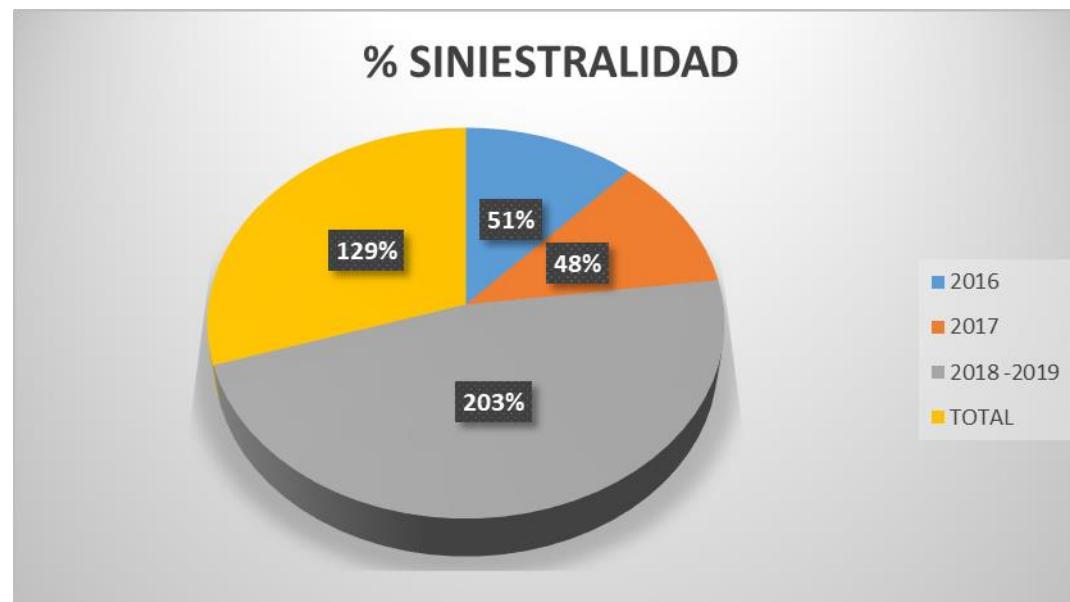
# SINIESTRALIDAD 2016 – 2019, SBS SEGUROS

Item	Estado	Número de Siniestro	Fecha Siniestro	Fecha Reporte Marsh	Valor Cotizado Abogados	Valor Aprobado SBS	Total - Pagado	Total - Reserva	Total - Incurrido
1	CERRADO	16134109	30/09/2016	03/10/2016	\$ 100.000.000	\$ 100.000.000	\$ 69.213.265	\$ 0	\$ 69.213.265
2	CERRADO	16138437	13/12/2016	19/12/2016	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000	\$ 0	\$ 10.000.000
3	CERRADO	17153719	08/08/2017	15/08/2017	\$ 11.065.755	\$ 3.070.260	\$ 3.070.260	\$ 0	\$ 3.070.260
4	EN CURSO	17159618	17/10/2017	25/10/2017	\$ 45.000.000	\$ 45.000.000	\$ 23.503.500	\$ 21.496.500	\$ 45.000.000
5	EN CURSO	17159628	12/10/2017	25/10/2017	\$ 45.000.000	\$ 45.000.000	\$ 31.338.000	\$ 13.662.000	\$ 45.000.000
6	CERRADO	18170747	23/02/2018	11/04/2018	\$ 45.000.000	\$ 45.000.000	\$ 45.000.000	\$ 0	\$ 45.000.000
7	CERRADO	18171092	11/04/2018	17/04/2018	\$ 50.000.000	\$ 26.115.000	\$ 26.115.000	\$ 0	\$ 26.115.000
8	CERRADO	18171849	18/04/2018	03/05/2018	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 0	\$ 30.000.000
9	EN CURSO	18175092	29/05/2018	29/06/2018	\$ 60.000.000	\$ 30.000.000	\$ 20.323.800	\$ 9.676.200	\$ 30.000.000
10	EN CURSO	18175093	29/05/2018	29/06/2018	\$ 60.000.000	\$ 30.000.000	\$ 20.782.800	\$ 9.217.200	\$ 30.000.000
11	EN CURSO	18181582	22/08/2018	31/10/2018	\$ 236.500.000	\$ 236.500.000	\$ 110.000.000	\$ 126.500.000	\$ 236.500.000
12	EN CURSO	18183528	26/10/2018	10/12/2018	\$ 60.000.000	\$ 30.000.000	\$ 20.782.800	\$ 9.217.200	\$ 30.000.000
13	EN CURSO	19186002	11/01/2019	30/01/2019	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 17.319.000	\$ 12.681.000	\$ 30.000.000
14	ABIERTO	18192020	21/08/2018	29/05/2019	\$ 12.000.000	\$ 10.000.000	\$ 0	\$ 10.000.000	\$ 10.000.000
15	ABIERTO	19195172	18/07/2019	26/07/2019	\$ 66.249.280	\$ 66.249.280	\$ 0	\$ 66.249.280	\$ 66.249.280
16	ABIERTO	19195323	09/07/2019	30/07/2019	\$ 150.000.000	\$ 90.000.000	\$ 0	\$ 90.000.000	\$ 90.000.000
17	EN CURSO	19195594	03/07/2019	02/08/2019	\$ 35.700.000	\$ 35.700.000	\$ 0	\$ 35.700.000	\$ 35.700.000
18	ABIERTO	19197768	27/08/2019	11/09/2019	\$ 100.000.000	\$ 100.000.000	\$ 0	\$ 100.000.000	\$ 100.000.000
19	AVISADO	19199554	04/10/2019	15/10/2019	\$ 30.000.000				
20	AVISADO		04/10/2019	24/10/2019	\$ 30.000.000				
TOTALES					\$ 1.206.515.035	\$ 962.634.540	\$ 427.448.425	\$ 504.399.380	\$ 931.847.805

Los para los dos últimos casos se encuentra pendiente de cotización por parte de los abogados. ( se indica la reserva de honorarios)

Año	No. Siniestros	Pagado	Reserva	Incurrido	Primas Pagadas
2016	2	\$ 79.213.265	\$ 0	\$ 79.213.265	\$ 155.350.000
2017	3	\$ 57.911.760	\$ 35.158.500	\$ 93.070.260	\$ 195.000.000
2018	8	\$ 273.004.400	\$ 164.610.600	\$ 437.615.000	
2019	7	\$ 17.319.000	\$ 304.630.280	\$ 321.949.280	\$ 374.677.397
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>\$ 427.448.425</b>	<b>\$ 504.399.380</b>	<b>\$ 931.847.805</b>	<b>\$ 725.027.397</b>

Año	% SINIESTRALIDAD
2016	51%
2017	48%
2018	
2019	203%
<b>TOTAL</b>	<b>129%</b>



# ALTERNATIVAS PARA LOGRAR LA RENOVACIÓN DE LA PÓLIZA D&O PARA LA VIGENCIA DEL 31 DE ENERO DEL 2020 al 2021

## PUNTO No.1 ANTECEDENTES

La decisión adoptada y confirmada por escrito a la SAE por la compañía SBS SEGUROS S.A., de no continuar en calidad de asegurador en la póliza de Responsabilidad Civil Directores para la vigencia 01/02/2020 – 2021, según lo acordado en las condiciones particulares del contrato de seguro citado en referencia. La decisión obedece a lineamientos corporativos y medidas de suscripción implementadas por la compañía en el ramo de Patrimoniales (RC Directores y Administradores)

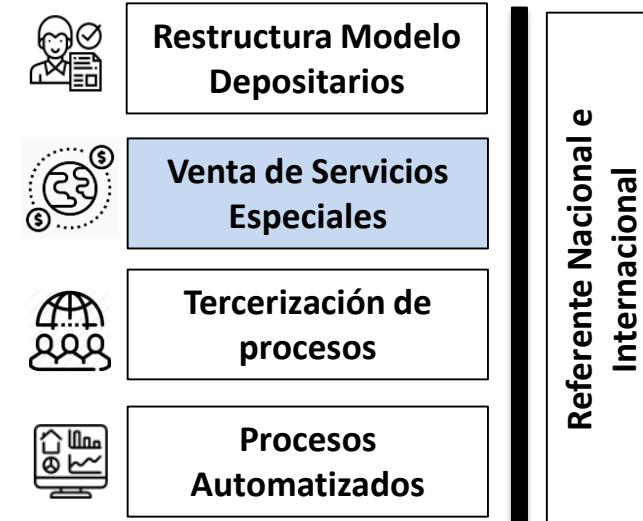
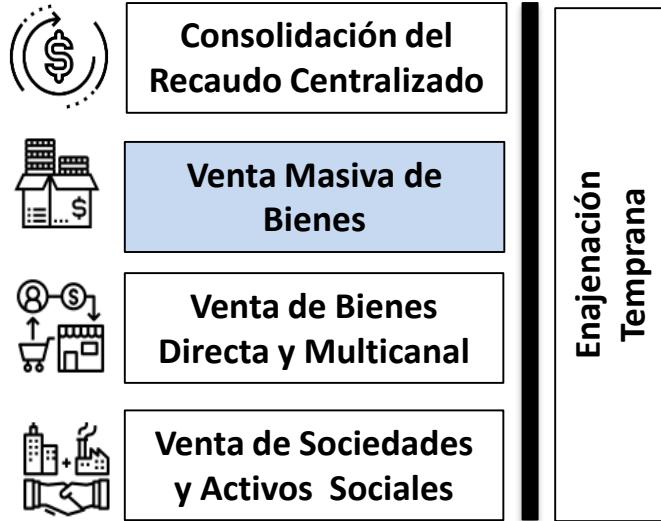
## PUNTO No.2 ESTRATEGIA PARA LOGRAR LA PROPUESTA DE RENOVACIÓN

- Se solicitó a la compañía actual, del programa de seguros de la SAE (Chubb Seguros) presentar propuesta comercial bajo el producto de RC Servidores Públicos.
- Se invitara a otras compañías del sector asegurador que actualmente cuenten con esta póliza y la comercializan.
- Apoyar la iniciativa para que por conducto del Ministerio de Hacienda se constituya un fondo de auto seguro para las Entidades Estatales que no logren renovar esta póliza de RC Civil Servidores Públicos
- Revisar si es viable legalmente para la SAE, crear un fondo de Auto Seguro para amparar los gastos de defensa y un límite bajo de perdida fiscal, cuyo exceso se trataría de colocar bajo un seguro tradicional de RC Servidores Públicos.



## 4. Informe Venta Masiva

# Estrategia de Generación de Recursos de la SAE 2018-2022



SAE como fuente de  
Recursos de productividad y rentabilidad para la  
financiación y desarrollo de políticas públicas



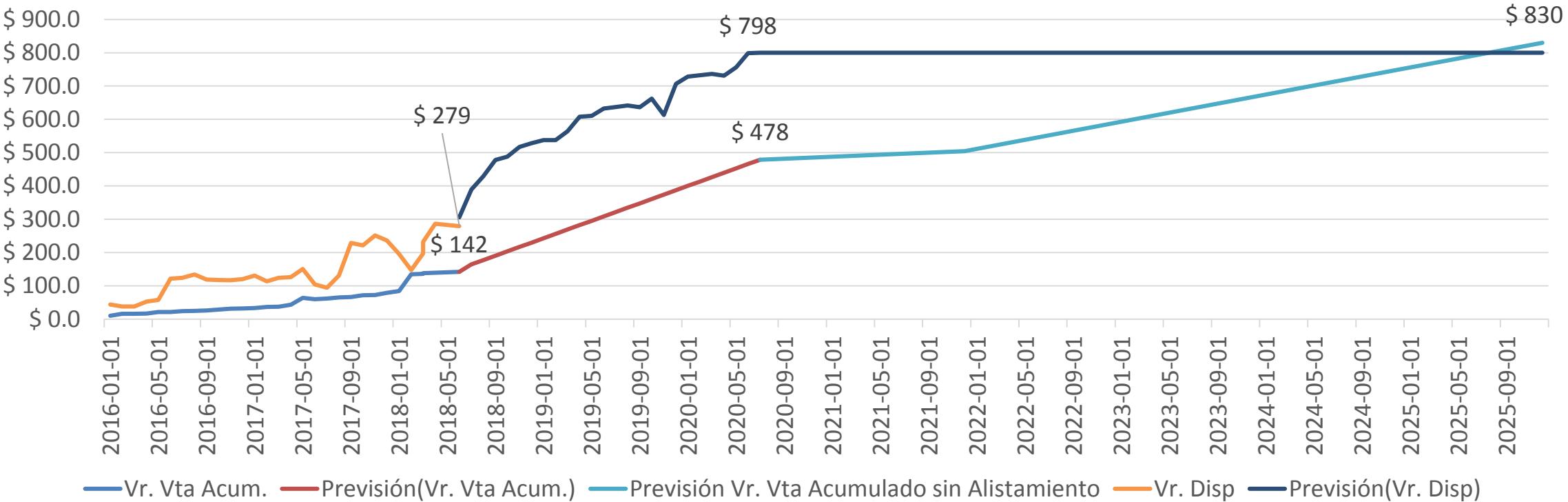
SAE como empresa líder en la administración de  
activos, fundamentado en procesos  
tecnológicos, eficientes y con portafolio de  
servicios diversificados



# Porque debemos realizar una venta masiva de Activos



## Proyección de Valor Disponible para Venta vs Proyección Ventas



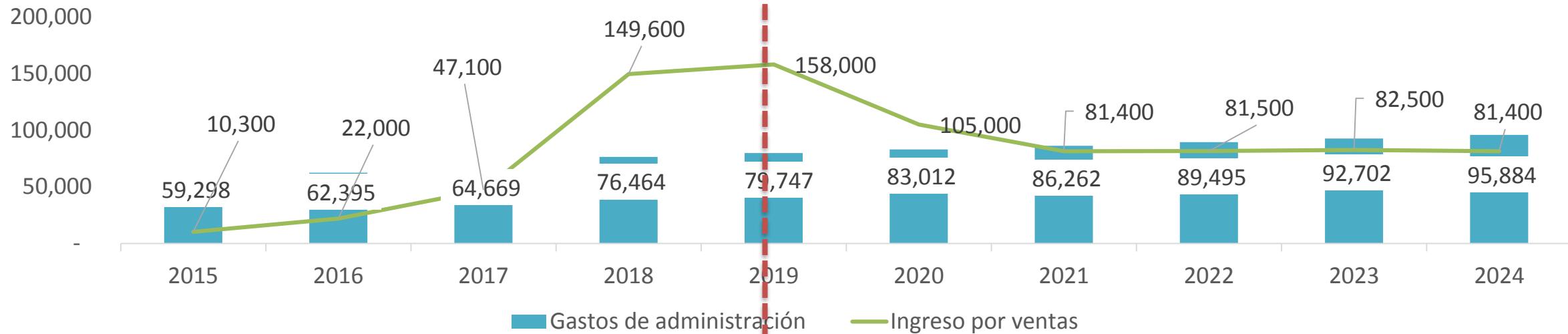
Las Cifras de Valor Disponible son Constantes

Las Cifras de Venta son Acumuladas

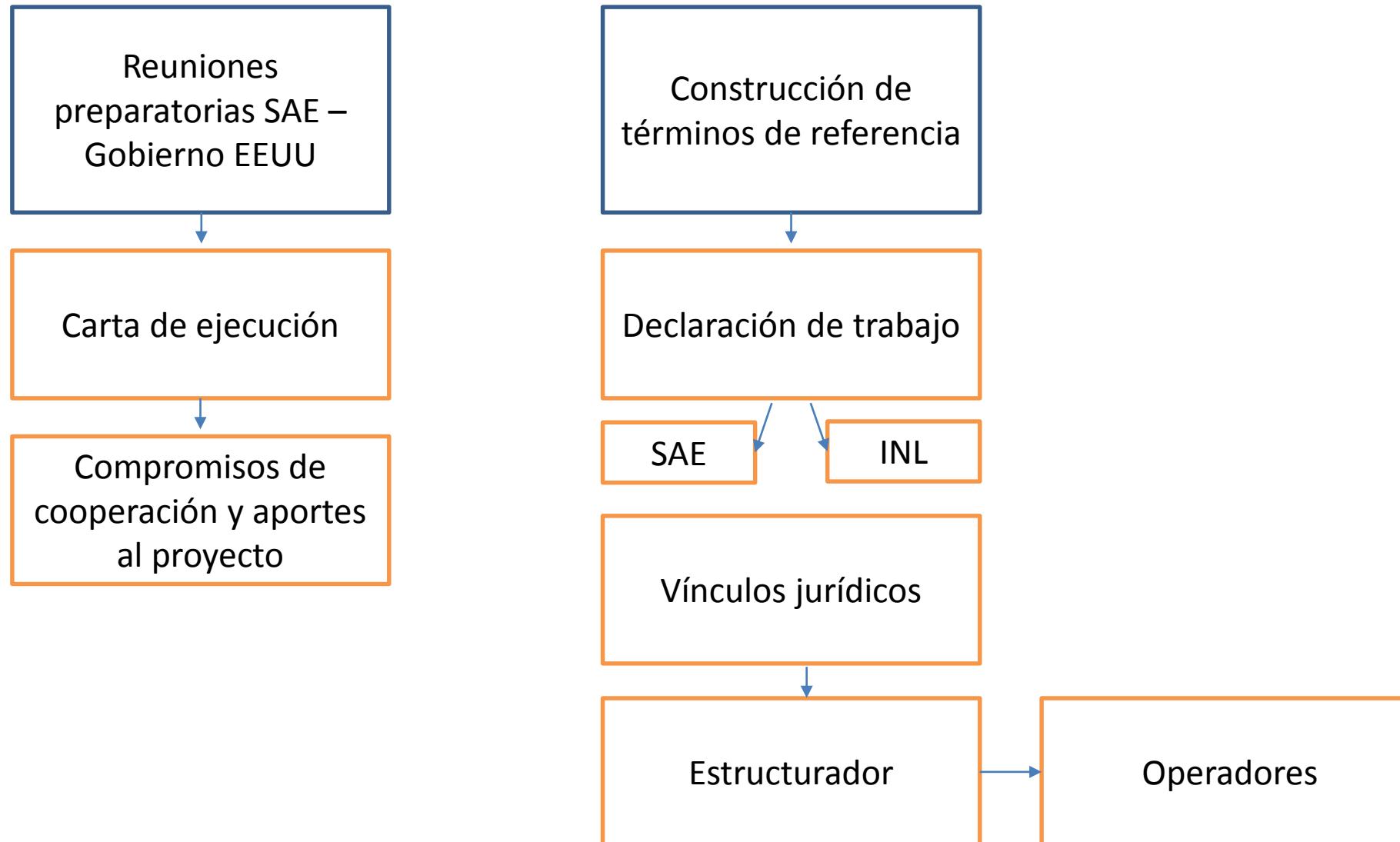
# Porque debemos realizar una venta masiva de Activos



Relación IngresoTotal, Ventas de Inmuebles y Gastos de Administración



-----  
Proceso de Venta Masiva, Ahorraría Gastos de \$ 447.355 millones de Pesos.  
Generaría Ingresos \$800.000millones de Pesos



# Esquema de contribución INL



# Presupuesto INL



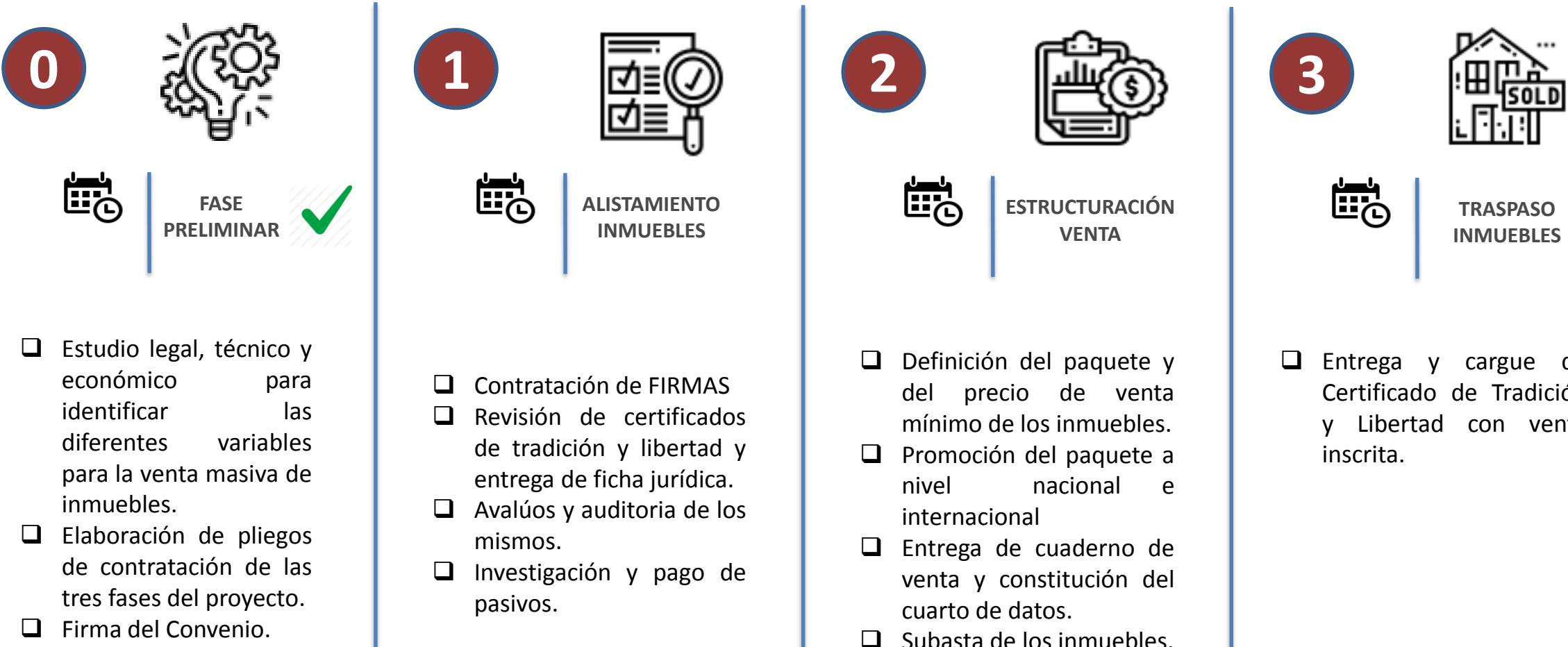
RUBRO	TOTAL EN PESOS	TOTAL EN DÓLARES
1. Fase de alistamiento de Inmuebles	\$4.306.623.977	US\$1,322,843.68
2. Estructuración de la venta	\$ 526.539.052	US\$161,734.31
3. Traspaso de inmuebles	\$2.623.467.296	US\$805,799.37
<b>TOTAL</b>	<b>\$7.456.630.325</b>	<b>US\$2,290,377.36</b>

# Fases de la venta masiva de Inmuebles



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda



Auditoría independiente contratada por INL. Monitoreo y evaluación del proyecto

Capacitación y transferencia de conocimiento.



## Alistamiento Jurídico

Avance 94 %  
5491 FMI



Bienes incautados  
medida cautelar  
Vigente, autoridad  
competente, % de  
incautación

Bienes Extintos sentencia  
extinción inscrita,  
identificar % extinción

Identificar errores

Ficha Técnica

Incorporación al sistema

# Alistamiento de Inmuebles



## Alistamiento Técnico Realización de avalúos

Avance 67%  
3919 FMI

Programar  
geográficamente  
la visita al predio

Efectuar registro  
Fotográfico,  
avalúos de  
fachada

Avalúo, fijación  
de área, linderos  
y definición de  
valor

Revisión interna  
Avalúo

Conformación de mesa de  
expertos valuadores.

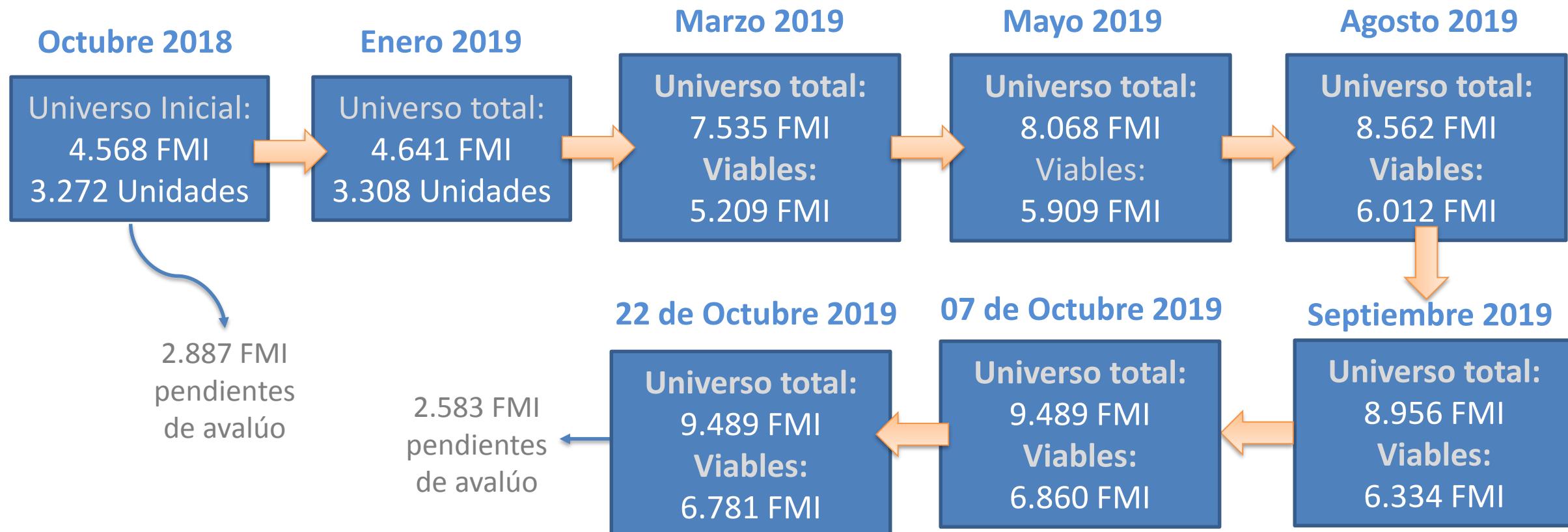
Firma de  
Transparencia



# Venta Masiva Base de datos

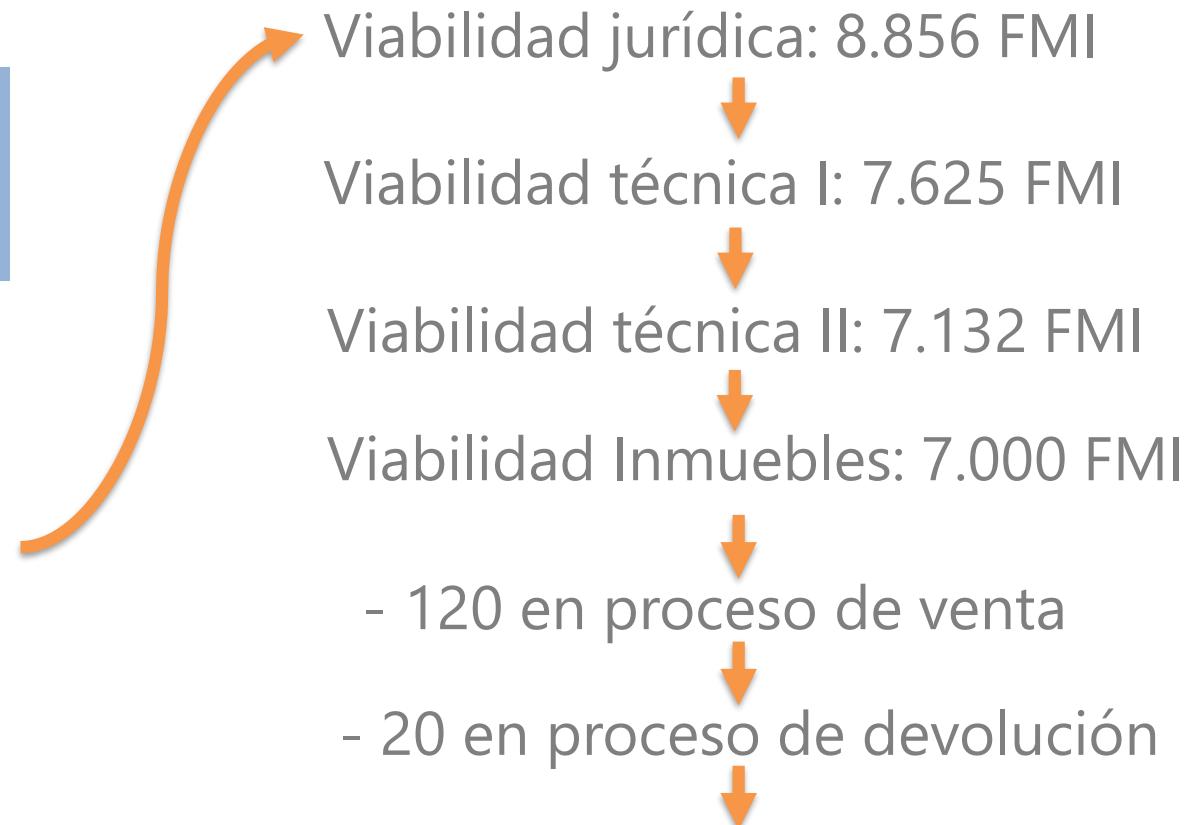


# Evolución del portafolio



Universo Marzo 2019  
7.535 FMI

↓  
Universo Octubre  
2019  
9.489 FMI



Universo Final:  
6.860 FMI

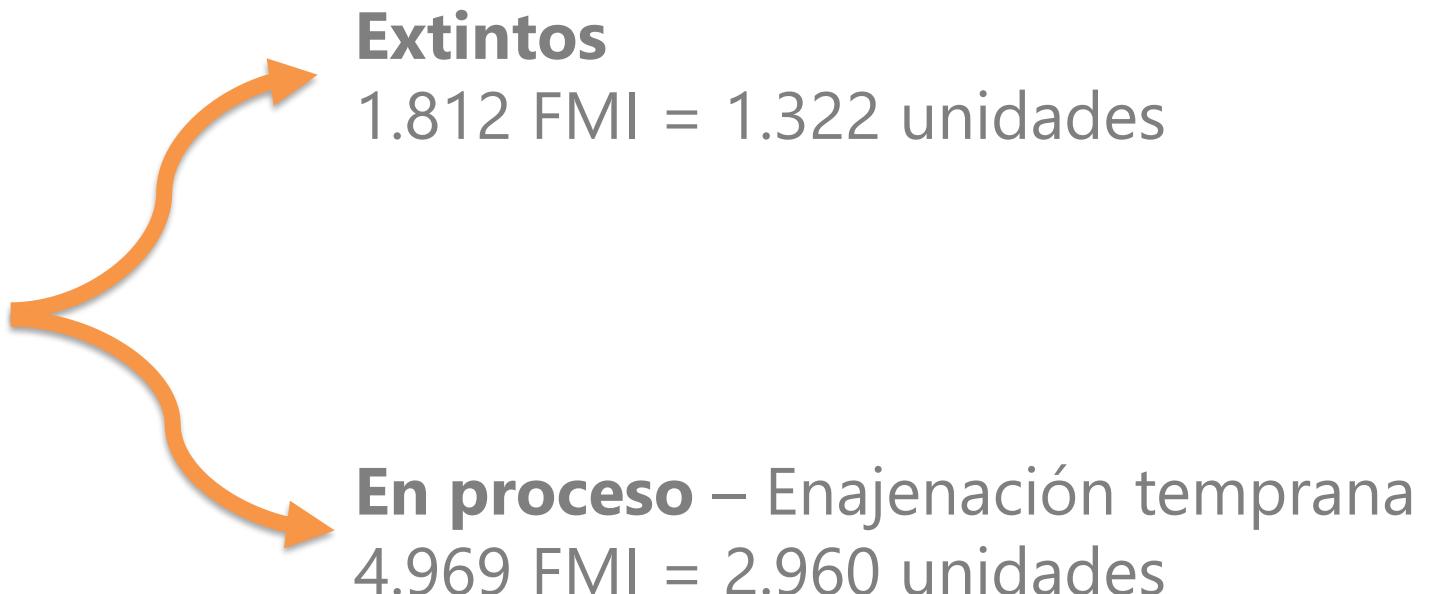
Universo Marzo 2019  
7.535 FMI

↓  
Universo Octubre  
2019  
9.489 FMI





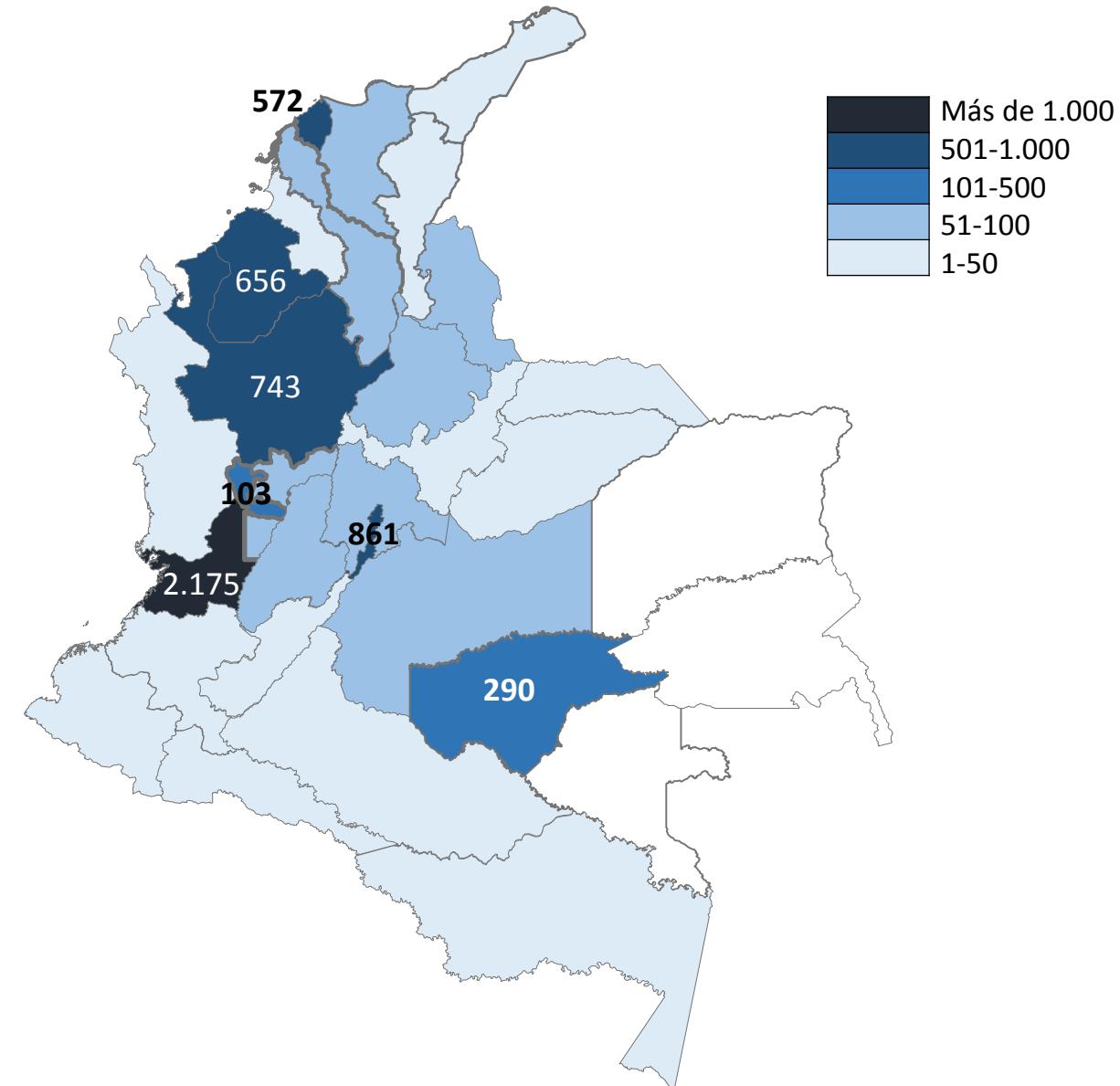
Universo Final  
6.781 FMI = 4.280 unidades



# Predios por departamento

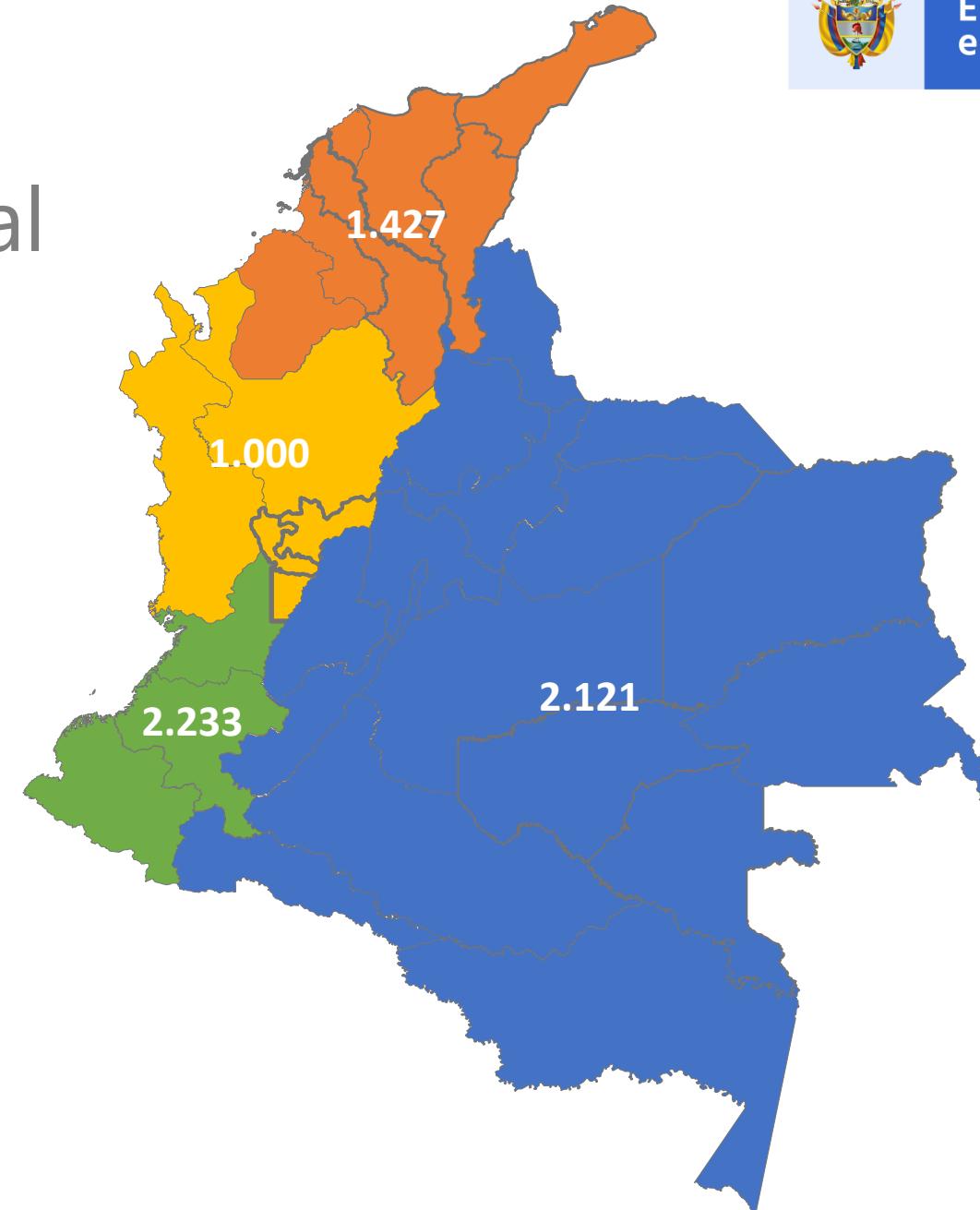
Departamento	Cantidad FMI
VALLE	2175
BOGOTÁ D.C.	861
ANTIOQUIA	743
CORDOBA	656
ATLANTICO	572
CUNDINAMARCA	425
GUAVIARE	290
NORTE DE SANTANDER	103
RISARALDA	103
BOLIVAR	84
SANTANDER	84
QUINDIO	76
META	70
MAGDALENA	66
TOLIMA	65

Departamento	Cantidad FMI
CALDAS	59
SAN ANDRES Y PROVIDENCIA	50
ARAUCA	49
NARIÑO	36
HUILA	33
BOYACA	32
SUCRE	32
AMAZONAS	22
CAUCA	22
CHOCO	19
CASANARE	15
CESAR	12
PUTUMAYO	12
CAQUETA	10
GUAJIRA	5
<b>TOTAL</b>	<b>6.781</b>



# Predios por regional

Regional	Cantidad de FMI
CENTRO ORIENTE	2.121
NORTE	1.427
OCCIDENTE	1.000
SUR OCCIDENTE	2.233
<b>TOTAL</b>	<b>6.775</b>



Norte  
Occidente  
Sur Occidente  
Centro Oriente



**6.781 FMI**  
 $=4.280 \text{ unidades}$

Con avalúo comercial:

**4.198 FMI=2.515 Unidades**

Con avalúo vigente:

**3.130 FMI=1.651 Unidades**

Con avalúo vencido:

**697 FMI=541 Unidades**

Sin fecha de vencimiento en el avalúo:

**371 FMI=332 Unidades**

Con avalúo catastral:

**2.583 FMI =1.789 Unidades**

**Valor total aproximado**  
**\$ 2.236.726.912.191\***

\*No incluye el valor comercial de los predios de Mamonal. Valor catastral (4 folios): \$51.171'996.000



# Sin avalúo comercial: 2.583 FMI = 1.789 Unidades

  
**UBICACIÓN**  
Por ciudad:

Municipio	Porcentaje
CALI	17,6%
BOGOTÁ, D.C.	14,0%
CAJICÁ	10,3%
MEDELLÍN	6,6%
MONTERÍA	5,7%
SOLEDAD	5,0%
BARRANQUILLA	1,6%
GUADALAJARA DE BUGA	1,6%
GUADUAS	1,5%
CARTAGO	1,4%
CARTAGENA DE INDIAS	1,2%
CAUCASIA	1,2%

**UBICACIÓN**  
Por departamento:

Departamento	Porcentaje
VALLE	25,5%
CUNDINAMARCA	15,1%
BOGOTÁ D.C.	14,0%
ANTIOQUIA	11,4%
ATLANTICO	7,3%
CORDOBA	6,2%
NORTE DE SANTANDER	2,0%
BOLIVAR	1,8%
RISARALDA	1,7%
NARIÑO	1,4%
SANTANDER	1,3%



# Tipo de bien y Estado

## Ocupación

6.781 FMI  
4.280 unidades

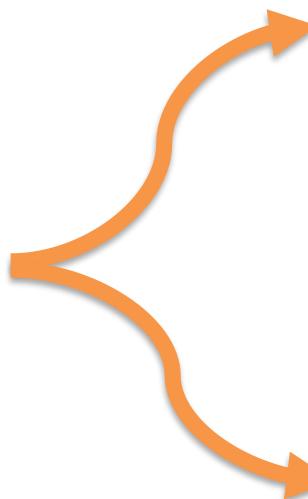
23,7% Lote  
18,7% Parqueadero  
16,5% Casa  
14,3% Apartamento  
8,9% Local Comercial  
17,9% Otros

36,9% Ocupado  
27,5% Desocupado  
9,68% Arrendado  
0,04% Destinado

\*Otros incluye bodegas, consultorios, depósitos, edificios, hoteles, fincas, haciendas, oficinas, suit, centros empresariales, entre otros.



Universo Final  
6.781 FMI = 4.280 unidades



**Activos No Sociales**  
5.290 FMI = 3.242 unidades

**Activos Sociales**  
1.491 FMI = 1.039 unidades



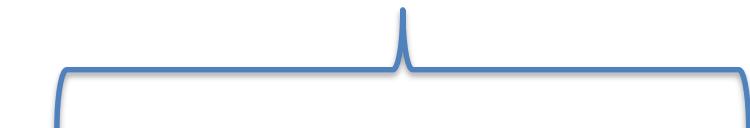
# Valor por rangos

<100 millones →

2.464 FMI

1.970 UI

(36%)



5,1% Apartamento	6,3% Arrendado
21% Casa	30,7% Desocupado
33,3% Lote	35,1% Ocupado
10,1% Local Comercial	
20,3% Parqueadero	
10,2% Otros	

Avalúo comercial:  
**\$70,027,051,523**  
**(3%)**

Con avalúo comercial:  
**1.283 FMI= 953 Unidades**

Con avalúo vigente:  
**905 FMI=585 Unidades**

Con avalúo vencido:  
**378 FMI= 368 Unidades**

\*Otros incluye bodegas, consultorios, depósitos, edificios, hoteles, fincas, haciendas, oficinas, suit, centros empresariales, entre otros.



# Valor por rangos

100millones – 500 millones →

2.366 FMI

1.661 UI

(35%)

29% Apartamento

19% Casa

14% Lote

14% Garajes

9% Local Comercial

15% Otros

12% Arrendado

24% Desocupado

45% Ocupado

**Avalúo comercial:**  
**\$ 384,966,734,289**  
**(17%)**

Con avalúo comercial:

**1.672 FMI=1.154 Unidades**

Con avalúo vigente:

**1.257 FMI=829 Unidades**

Con avalúo vencido:

**415 FMI=330 Unidades**

\*Otros incluye bodegas, consultorios, depósitos, edificios, hoteles, fincas, haciendas, oficinas, suit, centros empresariales, entre otros.

# Valor por rangos

500millones – 1.000millones →

551 FMI

347 UI

(8%)

19% Apartamento

18% Casa

11% Lote

21% Parqueadero

9% Local Comercial

22% Otros

17% Arrendado

25% Desocupado

40% Ocupado

**Avalúo comercial:**  
**\$ 241,915,129,827**  
**(11%)**

Con avalúo comercial:  
**380 FMI=232 Unidades**

Con avalúo vigente:  
**280 FMI= 151 Unidades**

Con avalúo vencido:  
**100 FMI=85 Unidades**

\*Otros incluye bodegas, consultorios, depósitos, edificios, hoteles, fincas, haciendas, oficinas, suit, centros empresariales, entre otros.



## Valor por rangos

> 1.000 millones →

1.394 FMI

297 UI

(21%)

4% Apartamento

5% Casa

29% Lote

7% Local Comercial

23% Parqueadero

34% Otros

9% Arrendado

30% Desocupado

26% Ocupado

0,2% Destinado

**Avalúo comercial:**  
**\$ 1,539,817,996,553**  
**(69%)**

Con avalúo comercial:  
**875 FMI=171 Unidades**

Con avalúo vigente:  
**681 FMI=80 Unidades**

Con avalúo vencido:  
**176 FMI=91 Unidades**

\*Otros incluye bodegas, consultorios, depósitos, edificios, hoteles, fincas, haciendas, oficinas, suit, centros empresariales, entre otros.

# Estructuración venta



Promoción nacional e internacional  
del portafolio de venta masiva,  
interés de inversionistas



Construcción de Cuarto de datos



Construcción de precio mínimo y  
Cuaderno de Ventas



**Grupo Interno de  
Trabajo**



**Grupo Interno de  
Trabajo**

# CHEROKEE NATION BUSINESSES

## CHEROKEE NATION AEROSPACE AND DEFENSE



BUILDING. SOLVING. **SERVING.**

# QUIENES SOMOS?

---

AL SERVICIO  
DE UN MAYOR  
PROPOSITO



## CHEROKEE NATION

- Todas las empresas son propiedad exclusiva de la Nación Cherokee, la tribu estadounidense más grande de los EE. UU. Con más de 370,000 ciudadanos tribales
- Cherokee Nation y sus negocios emplean a más de 11,000 personas y tiene un impacto económico anual de \$ 2.03B en el noreste de Oklahoma
- 63% de las ganancias reinvertidas en empresas :
  - Promover la autosuficiencia de las personas Cherokee a través de oportunidades de empleo.
  - Crear empleos en una variedad de industrias.
  - Desarrollar capacidad dentro de la tribu mediante la capacitación y educación de los ciudadanos Cherokee
  - Alianza con líderes de la industria para aprender de los mejores y capacitar a los ciudadanos Cherokee
- 37% de las ganancias son destinadas al apoyo a programas y servicios
  - Educación
  - Salud
  - Programas de Vivienda

# CONSTRUIDO PARA EL EXITO

*Cherokee tiene la flexibilidad y la capacidad de respuesta de una pequeña empresa combinada con la madurez y los recursos de una gran empresa.*

## INFRAESTRUCTURA DE NEGOCIO

### DCAA-SISTEMAS CONTABLES APROBADOS

### ESTABILIDAD FINANCIERA

- 2018 Ganancias – \$1.1 billion
- CNB agregara las caracteristicas necesarias para servir a nuestro cliente y obtener un exito empresarial

### PRESENCIA GLOBAL

- Abu Dhabi, UAE; Arlington, VA; Atlanta, GA, Baghdad, Iraq; Denver, CO; Fort Collins, CO; San Antonio, TX; Tulsa, OK

### NIVELES DE AUTORIZACION DE SEGURIDAD

- Hasta Top Secret

### GERENCIA DE PROGRAMAS Y CONTRATOS

- PM herramientas como Deltek, SharePoint, etc.
- PMs con experiencia en interaccion con los clientes, direccion de personal, contratacion, facturacion y pagos administrativos
- Total compromiso con nuestros clientes y la mision
- Mitigacion proactiva de riesgos

### TALENTO EN ADQUISICION & RECURSO HUMANO

- Proceso de reclutamiento enfocado en el cliente
- Técnicas progresivas para el reclutamiento y seleccion de candidatos.
- Lideres en beneficios para empleados en la industria atrayendo el mejor talento

### TRANSICION Y CAPTURA NECESARIA

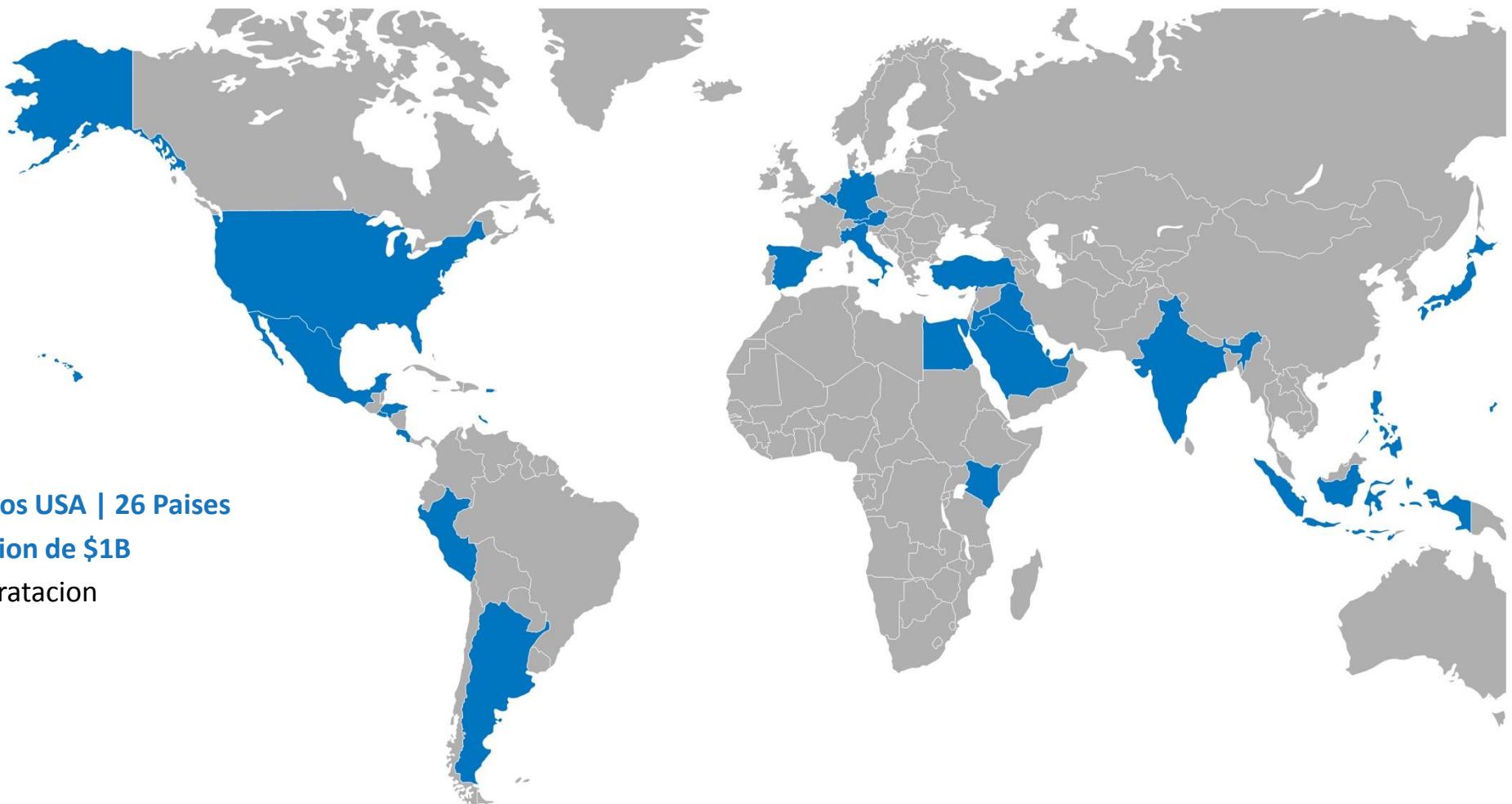
- Enfoque refinado para eliminar los riesgos de transición
- 100% del personal reclutado es calificado
- Cientos de Inicios exitosos

# UN EQUIPO GLOBAL

---

## CHEROKEE NATION BUSINESSES

- **3,000+ empleados | 49 estados USA | 26 Paises**
- Respaldado por una **corporacion de \$1B**
- Profunda experiencia en contratacion



## CAPACIDADES DE CHEROKEE

---

- Evaluacion / Gerencia de Programas
- Consultoria en Gerencia
- Gerencia en Cadena de Suministro
- Soporte Logistico
- Seguridad Fisica
- Gerencia de Registros
- Investigacion y Desarrollo
- Soporte Administrativo
- Soluciones de Formacion y Capital Humano
- Ciencias Ambientales
- Evaluacion de Condicion de Instalaciones
- Construccion
- Ingenieria y Manufactura
- Tecnologia de Informacion



# PRESENCIA EN EL DEPARTAMENTO DE ESTADO USA

## BUREAU OF NEAR EASTERN AFFAIRS (NEA) SUBJECT MATTER EXPERT (SME) PROGRAM

- Baghdad, Iraq | \$222M Total Presupuesto Contratado |
- Experticia en material de apoyo a la Mision de los Estados Unidos en Iraq

## DIPLOMATIC SUPPORT DIVISION (DSD) ABU DHABI

- Abu Dhabi, UAE | \$50M Presupuesto Contratado |
- Servicios complementarios de apoyo para los empleados de DoD, CBP y sus familias.

## STAFFING SERVICES & SUPPORT

- Washington, D.C. | \$244M Presupuesto Contratado |
- Programa de apoyo para la gestion de adquicisiones

## BUREAU OF NEAR EASTERN AFFAIRS (NEA) IT

- Near East | \$22M Presupuesto Contratado |
- Infraestructua de apoyo en tecnologia de informacion para las embajadas del Noreste Asiatico

## DIPLOMATIC SECURITY SUPPORT

- Washington, D.C. | \$235M | Presupuesto Contratado
- Apoyo Administrativa, Programas y Servicios (APMSS) para projectos de Intalaciones y Clientes

PAST  
PERFORMANCE

# INL PRESENCE

---

## AIRPORT SECURITY INFRASTRUCTURE

- Mexico City, Mexico | \$32M Ceiling |
- Modernización de la infraestructura de seguridad de los aeropuertos internacionales en Mexico

## COLOMBIA MANUAL ERADICATION SUPPORT

- Bogota, Colombia | \$22M Ceiling |
- Apoyo Logístico para el programa de erradicacion manual del gobierno de Colombia

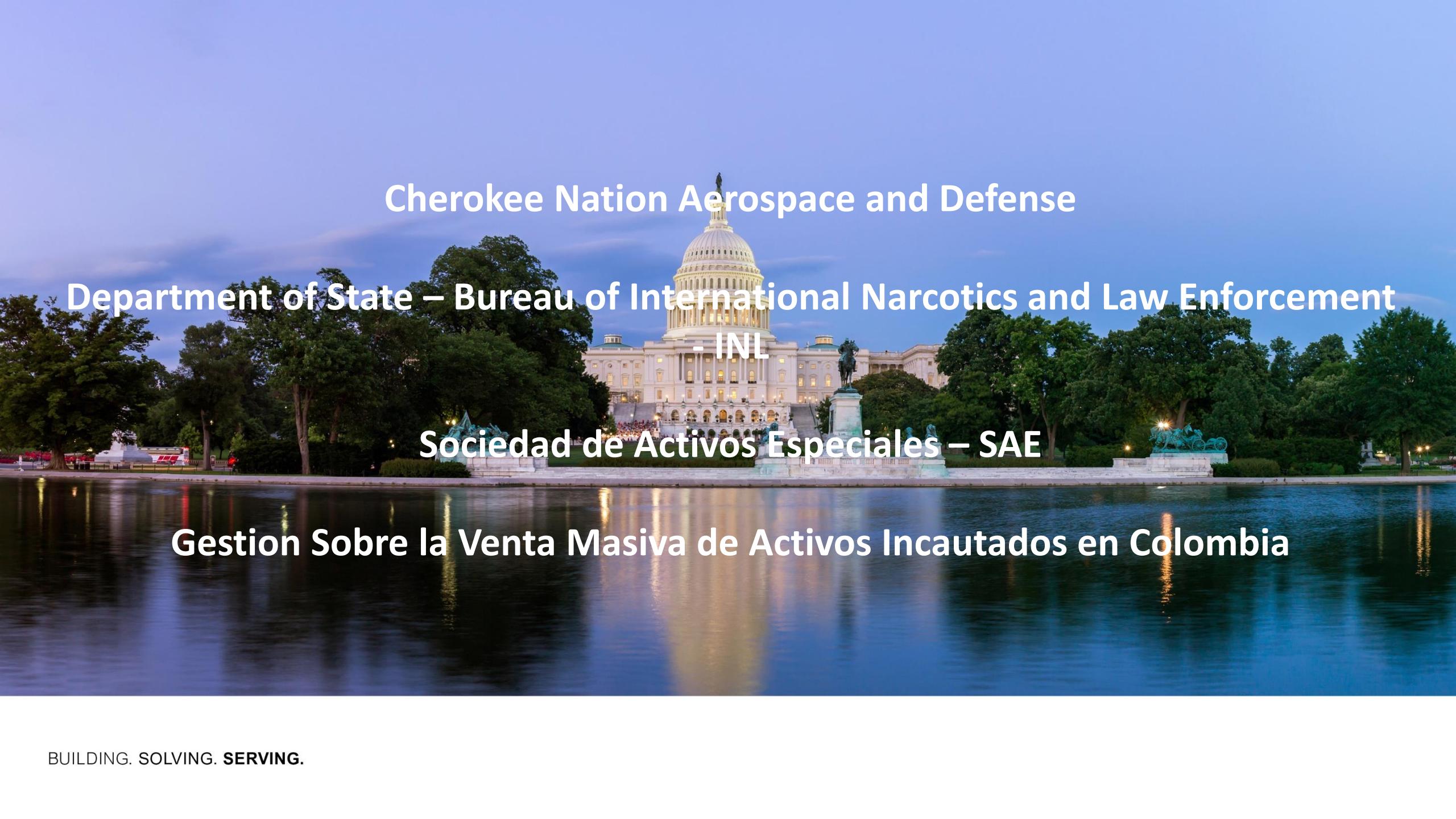
## SEIZED ASSET FORFEITURE

- Bogota, Colombia | \$2.5M Ceiling |
- Gestión y Apoyo para el proceso de venta masiva

## PROJECT MANAGEMENT & ENGINEERING SUPPORT

- Washington, D.C. | \$2.3M Presupuesto Contratado |
- Infraestructura de informacion tecnologica

RENDIMIENTO



Cherokee Nation Aerospace and Defense

Department of State – Bureau of International Narcotics and Law Enforcement

- INL

Sociedad de Activos Especiales – SAE

Gestion Sobre la Venta Masiva de Activos Incautados en Colombia



# **“VENTA MASIVA DE INMUEBLES”**

## **AVANCES DEL PROYECTO**

**22 OCTUBRE 2019**

# AVANCES Y METAS



Con el fin de llevar a cabo un acercamiento con las firmas potencialmente identificadas en el mercado, se llevó a cabo una reunión preliminar en la cual llevo a cabo una presentación con detalles del proyecto e identificar sus capacidades y experiencia técnica.



- **Firmas Invitadas:** 12
- **Asistencia Confirmada:** 6
- **Entrevistas:** 5



Acuerdos de confidencialidad (NDA) ejecutados antes de cada entrevistas, asegurando la total confidencialidad en el proceso.



1	CBRE
2	Colliers International
3	Cushman and Wakefield
4	Deloitte
5	Ernst & Young
6	JLL
7	KPMG
8	NAI Global
9	Newmark-Grubb-Fonnegra
10	Price Waterhouse Coopers [PwC]
11	RE/MAX Commercial
12	Savills



# EN PROCESO

- Request for Proposal (RFP) dentro de los próximos diez días hábiles.
- Regulacion de Adquisiciones Federales de los Estados Unidos de Norte America (FAR)



**Deloitte.**



Proceso de RFP	
RFP Sometimiento	7
Preguntas y Respuestas	4
Límite de Propuestas	3
Revisión de Propuestas	6
Otorgamiento del Contrato	17

- Despues de la adjudicación del contrato, comenzaremos el período de transición donde la compañía ganadora tendrá tiempo para profundizar en el panorama general de la Venta Masiva de Inmuebles.

## METAS CON FASES A EJECUTAR

- CNAD continuara sus esfuerzos para entrevistar companias con los siguiente perfiles:
  - Companias auditadoras de los avaluos
  - Companias de auditoria de transparencia, capaces de ver el programa en su totalidad asegurando completa transparencia en el spectro total de la Venta Masiva de Inmuebles

## PROXIMA EJECUCION

- **Expectativas sobre el perfil inversionistas de Venta Masiva de Inmuebles es:**
  - ✓ Inversionistas Institucionales
  - ✓ Fondos Soberanos
  - ✓ Fondos de Private Equity
  - ✓ Public Equity REITs.
  - ✓ Family Offices
  - ✓ Desarrolladores de Real Estate

## **CONCLUSION.**

- SAE ha sido principal alianza para CNAD y el éxito del proyecto.
- SAE ha suministrado todas las herramientas y entrenamientos necesarios para la ejecución del objetivo de la misión.
- CNAD, de la mano de DoS - INL, se compromete a apoyar de principio a fin esta iniciativa y asegurar que este proyecto sea exitoso y que el mismo se pueda replicar en iniciativas similares para el beneficio del gobierno de Colombia.



# CONTACT US

## GREG KILKENNY

Vice President - Federal Solutions  
Cherokee Nation Businesses  
[greg.kilkenny@cn-bus.com](mailto:greg.kilkenny@cn-bus.com)  
+1 303.985.7737 w

## JEREMY CATCHER

Operations General Manager  
Cherokee Nation Aerospace & Defense  
[Jeremy.Catcher@cn-bus.com](mailto:Jeremy.Catcher@cn-bus.com)  
+1 918 261-9756

## LIZETH LOPEZ

Corporate Program Manager  
Cherokee Nation Aerospace & Defense  
[Lizeth.Lopez@cn-bus.com](mailto:Lizeth.Lopez@cn-bus.com)  
+1 954 258 6849

## RONALD VLIEG

Program Manager  
Cherokee Nation Aerospace & Defense  
[Ronald.Vlieg@cn-bus.com](mailto:Ronald.Vlieg@cn-bus.com)  
+57 314 8716086

## TRIBALLY OWNED SMALL BUSINESS

DUNS#: 078296911  
CAGE Code: 75Y08  
Top Secret Facility Clearance

## SMALL BUSINESS ADMINISTRATION

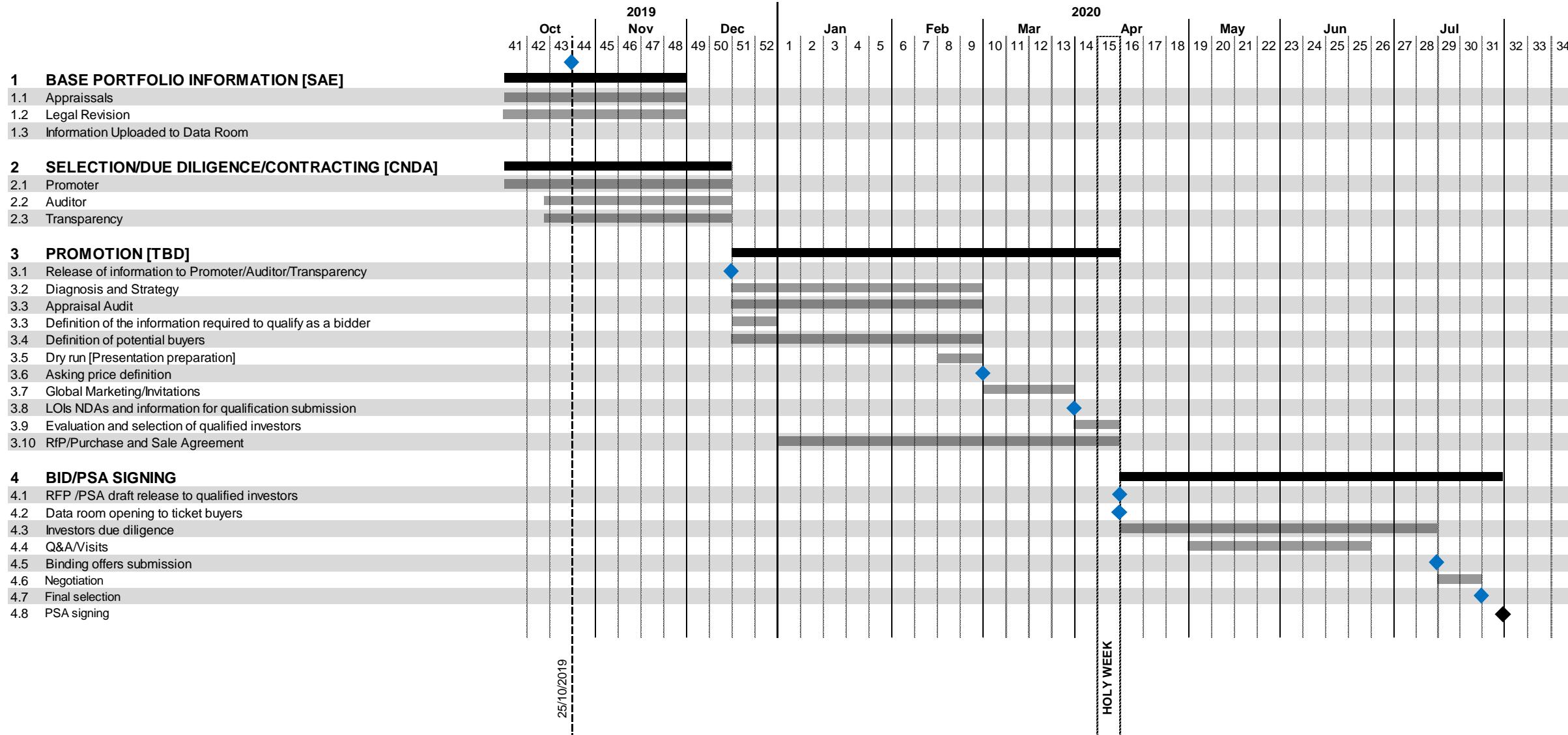
SBA Rep POC info:  
Stephanie Farris  
[stephanie.farris@sba.gov](mailto:stephanie.farris@sba.gov)  
405.609.8010

# CRONOGRAMA

## SAE Sized Assets Portfolio Sale

Preliminary Timeline

25/10/2019



# Transferencia de Inmuebles



Escritura del inmuebles,  
linderos especiales y  
actualizados para proyectar  
título traslativo

Paz y salvos ( impuestos,  
servicios públicos,  
suministrados por SAE )

Actualización área y  
linderos, minuta de  
escrituración, reparto  
notarial, liderar proceso de  
protocolización, radicación y  
registro ante instrumentos  
públicos, cancelación de  
gravámenes, limitaciones al  
dominio y afectaciones.

# Normatividad necesaria para la venta masiva



Modelo econométrico para la valoración de activos – [Ley 1955/19 Parágrafo 5 Art. 72](#)

Metodología para la determinación de precio con descuento - [Ley 1943/18. Art. 166](#)



Acto administrativo de transferencia masiva - [Ley 1955/19 Parágrafo 3 y 4 Art. 72.](#)

Saneamiento automático – [Ley 1955/19 Parágrafo 4 Art. 72.](#)

Aprobación incremento presupuesto gastos operativos por C.N.E. [Socializado](#)



# Implementación mecanismos de seguimiento y transparencia



## Contratación Firma de Transparencia

Sello internacional de filtro de seguridad de los inversionistas, metodología para entes de control.

## Comité de Transparencia: Task Force

Comité conformado por CGR-PGN – Secretaría de Transparencia.



## 5. Informe Enajenación Temprana



# Enajenación Temprana Bienes Inmuebles

# Comité Enajenación Temprana FMI aprobados 2018 - 2019



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

## TOTAL GENERAL

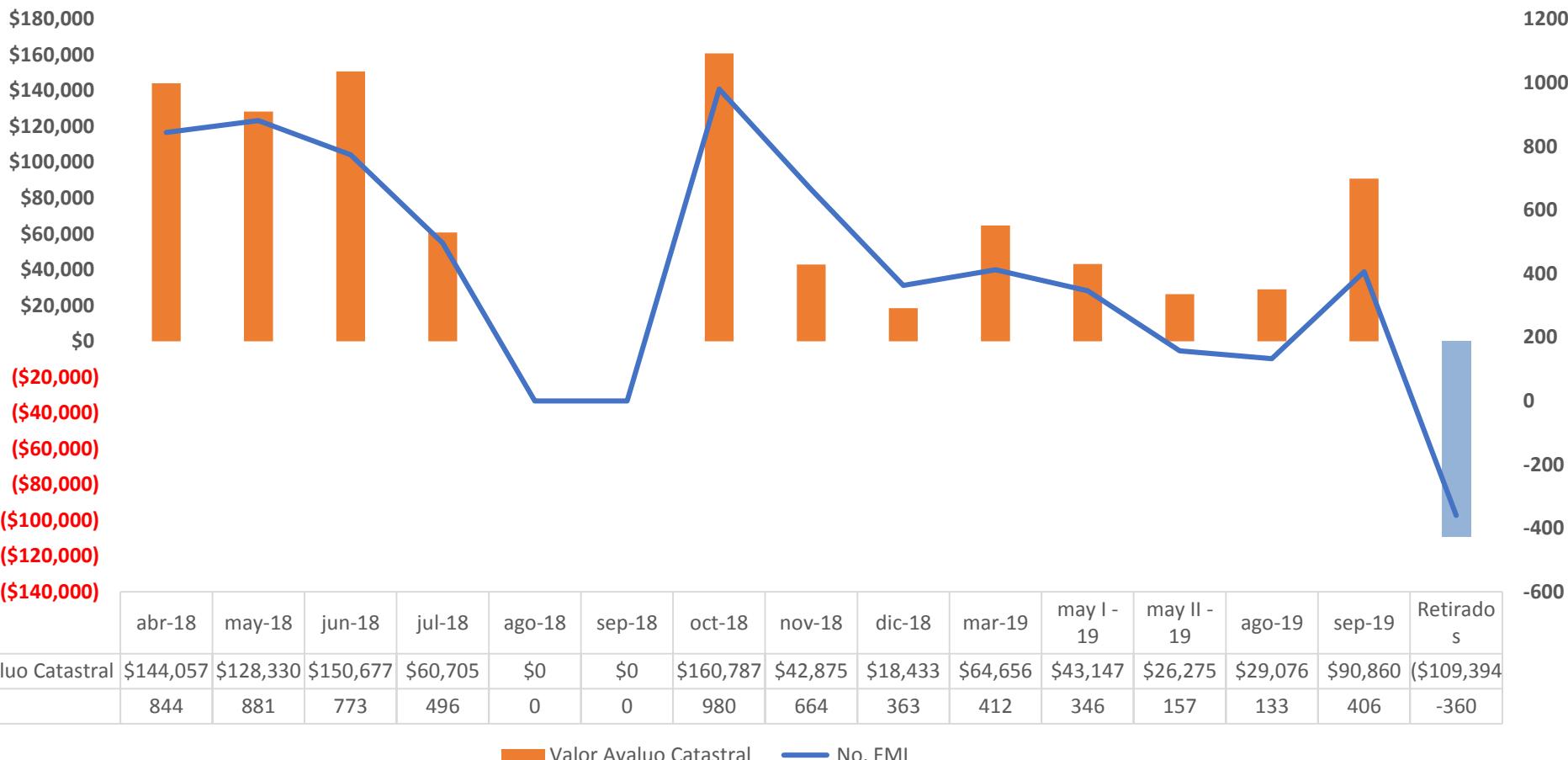
No. FMI :  
**6,095**

Vr. Avalúo Catastral :  
**\$850.484**

Retiros  
(Jurídicos y Advos.)

No. FMI :  
**360**

Vr. Avalúo Catastral :  
**\$109.394**



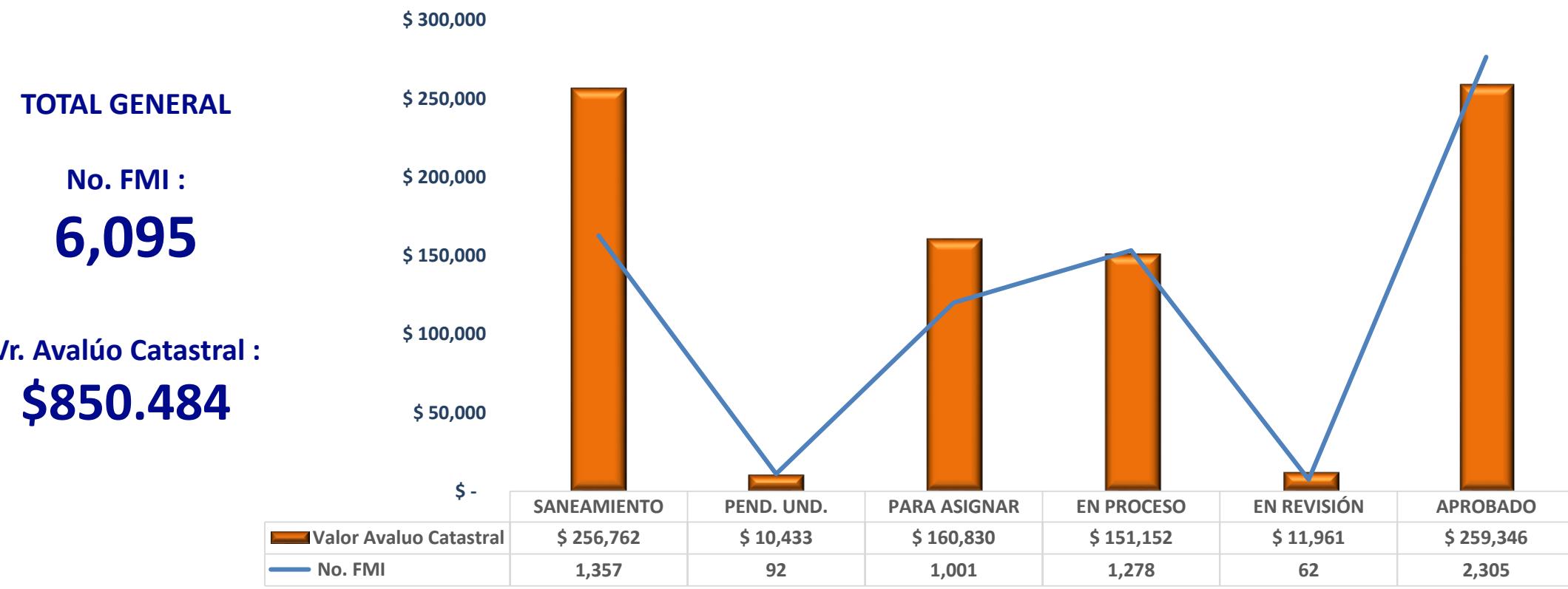
Corte 30 de septiembre 2019  
Cifra en millones de pesos

# Estado de los FMI Aprobados para Enajenación Temprana 2018 - 2019



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda



— Valor Avaluo Catastral    — No. FMI

Corte 30 de septiembre 2019  
Cifra en millones de pesos

# Estado comercial avalúos Enajenación Temprana - 2019



El emprendimiento  
es de todos

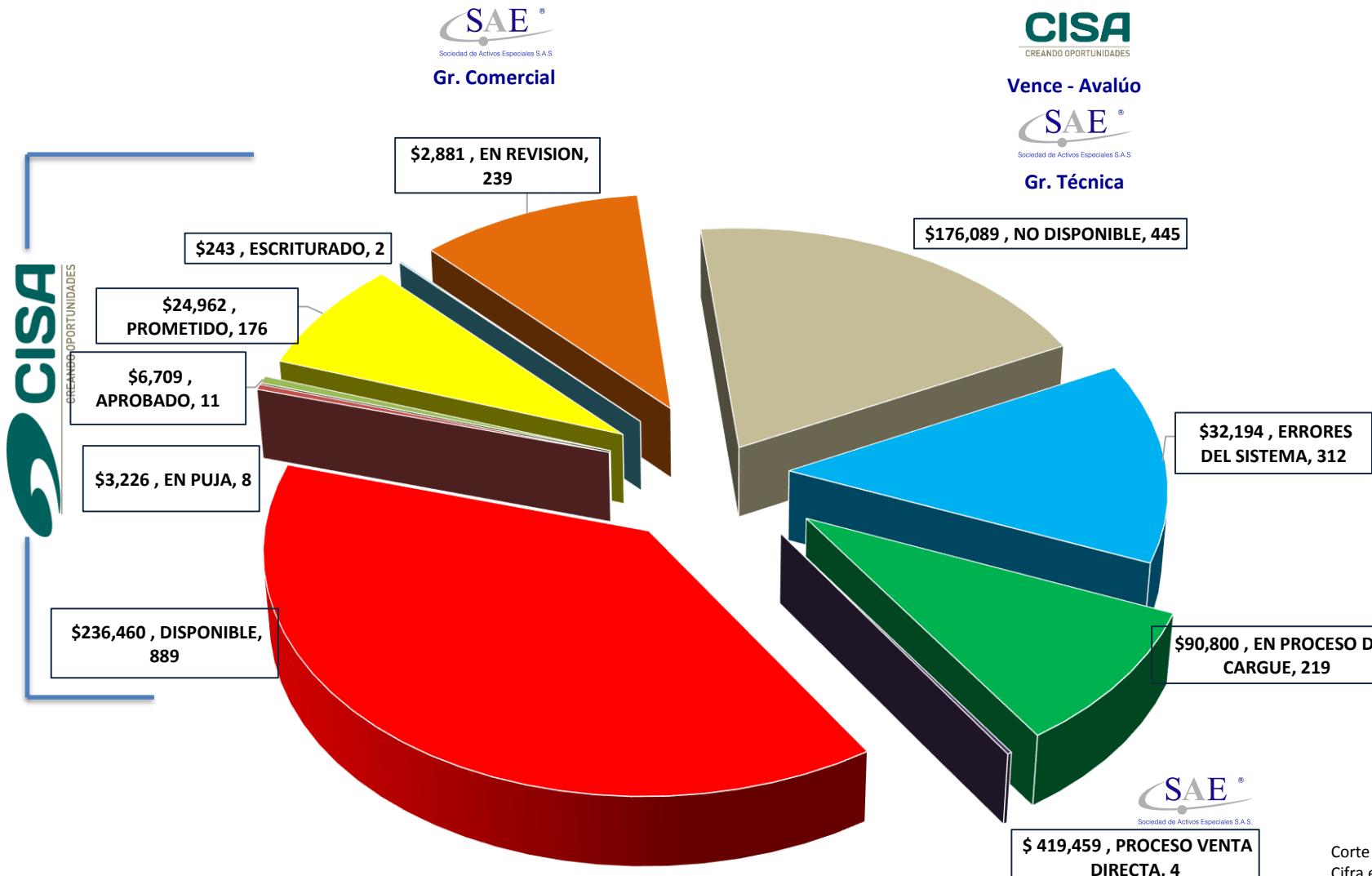
Minhacienda

**TOTAL GENERAL**

No. FMI :  
**2.305**

Vr. Catastral  
**\$259.346**

Vr. Avalúo Comercial :  
**\$993.023**



Corte 30 de septiembre 2019  
Cifra en millones de pesos

# TOP 10 Avalúos Enajenación - 2019



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

Ítem	No. FMI	Clase de Bien	Dirección	Municipio	Avaluó Catastral	Avaluó Comercial
1	060-242597	LOTE	LT 2 KM 5 CT MAMONAL PASACABALLOS	CARTAGENA	\$12,783,151,000	\$ 112,685,008,800
2	060-242599	LOTE	LT 4 KM 5 CT MAMONAL PASACABALLOS	CARTAGENA	\$12,780,605,000	\$ 110,160,702,400
3	060-242598	LOTE	LT 3 KM 5 CT MAMONAL PASACABALLOS	CARTAGENA	\$12,827,635,000	\$ 109,587,216,960
4	060-242596	LOTE	LT 1 KM 5 CT MAMONAL PASACABALLOS	CARTAGENA	\$12,780,605,000	\$ 87,026,101,920
5	370-25995	LOTE	KR 37 5 -39	CALI	\$11,710,285,000	\$ 30,092,450,760
6	370-247541	LOTE CON CONSTRUCCIÓN	CL 7 82-65	CALI	\$4,783,403,000	\$ 15,196,103,000
7	060-86770	CASA	CALLE DEL TEJADILLO 38 29	CARTAGENA	\$1,413,336,000	\$ 4,950,840,000
8	370-322151	CASA	AV MARANON CON AV EL LAGO CS 17	CALI	\$906,190,000	\$ 3,890,039,100
9	307-61773	CASA LOTE	LOTE NUMERO 20VEREDA PORTACUELO	GIRARDOT	\$393,313,000	\$ 3,872,842,740
10	50C-414644	EDIFICIO	KR 21 8 82 86	BOGOTÁ, D.C.	\$1,342,324,000	\$ 3,810,842,000
					<b>\$ 71,720,847,000</b>	<b>\$ 481,272,147,680</b>



## Predios con avalúos mas altos

Ítem	id Unidad Inmobiliaria	No. FMI	Clase de Bien	Dirección	Municipio	Valor Avaluó Catastral	Valor Avaluó Comercial
1	22183	060-242597	LOTE	LT 2 KM 5 CT MAMONAL PASACABALLOS	CARTAGENA	\$12,783,151,000	\$ 112,685,008,800
2	22183	060-242599	LOTE	LT 4 KM 5 CT MAMONAL PASACABALLOS	CARTAGENA	\$12,780,605,000	\$ 110,160,702,400
3	22183	060-242598	LOTE	LT 3 KM 5 CT MAMONAL PASACABALLOS	CARTAGENA	\$12,827,635,000	\$ 109,587,216,960
4	22183	060-242596	LOTE	LT 1 KM 5 CT MAMONAL PASACABALLOS	CARTAGENA	\$12,780,605,000	\$ 87,026,101,920

1

2

3

4



## Predios con avalúos mas altos

Ítem	id Unidad Inmobiliaria	No. FMI	Clase de Bien	Dirección	Municipio	Valor Avaluó Catastral	Valor Avaluó Comercial
5	1597	370-25995	LOTE	KR 37 5 -39	CALI	\$11,710,285,000	\$ 30,092,450,760
6	1554	370-247541	LOTE CON CONSTRUCCIÓN	CL 7 82-65	CALI	\$4,783,403,000	\$ 15,196,103,000
7	21297	060-86770	CASA	CALLE DEL TEJADILLO 38 29	CARTAGENA	\$1,413,336,000	\$ 4,950,840,000

5



6



7



## Predios con avalúos mas altos

Ítem	id Unidad Inmobiliaria	No. FMI	Clase de Bien	Dirección	Municipio	Valor Avaluó Catastral	Valor Avaluó Comercial
8	4180	370-322151	CASA	AV MARANON CON AV EL LAGO CS 17	CALI	\$906,190,000	\$ 3,890,039,100
9	1847	307-61773	CASA LOTE	LOTE NUMERO 20VEREDA PORTACUELO	GIRARDOT	\$393,313,000	\$ 3,872,842,740
10	18200	50C-414644	EDIFICIO	KR 21 8 82 86	BOGOTÁ, D.C.	\$1,342,324,000	\$ 3,810,842,000

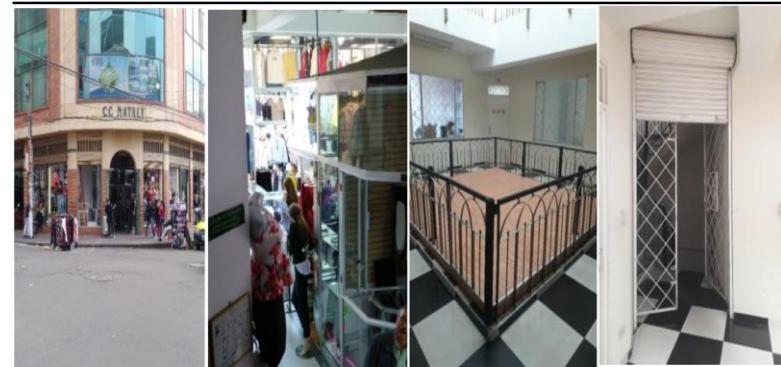
8



9



10



# COMITÉ ENAJENACION TEMPRANA

## FMI APROBADOS 2018 - 2019



*Valores Catastrales*



Corte 30 de septiembre 2019  
Cifra en millones de pesos



# Enajenación Temprana Bienes Muebles

# Comité Enajenación Temprana

## Medios de transporte para comercializar aprobados 2018 - 2019



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

### MEDIOS DE TRANSPORTE PARA ENAJENACIÓN TEMPRANA

**256**

Vr. Avalúo Comercial :

**\$10,656**

(Cifras en miles de millones)

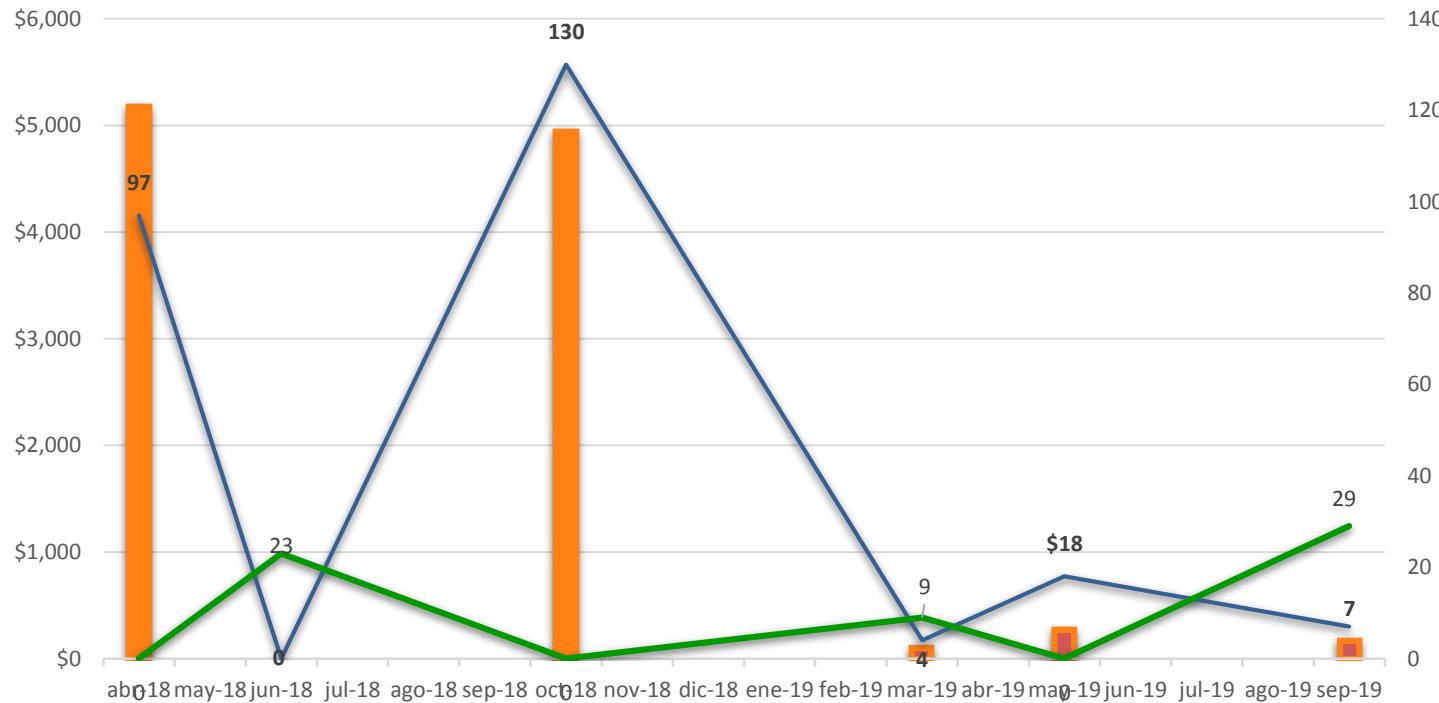
### MEDIOS DE TRANSPORTE PARA CHATARRIZACIÓN TEMPRANA

**61**

Ahorro almacenamiento  
mensual

**\$15,2**

(Cifras en millones)



	abr-18	jun-18	oct-18	mar-19	may-19	sep-19
Valor avaluo ccial	\$5,171	\$0	\$4,940	\$103	\$272	\$169
cantidad bb Enj. Tem	97	0	130	4	18	7

	abr-18	jun-18	oct-18	mar-19	may-19	sep-19
cantidad bb chat. Tem	0	23	0	9	0	29

# Estado de los bienes Aprobados para Enajenación Temprana 2018 - 2019



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

**MEDIOS DE TRANSPORTE  
PARA ENAJENACIÓN  
TEMPRANA**

**256**

Vr. Avalúo Comercial :

**\$10,656**

(Cifras en miles de millones)



# Estado de los bienes Aprobados para chatarrización Temprana 2018 - 2019



MEDIOS DE TRANSPORTE  
PARA CHATARRIZACIÓN  
TEMPRANA

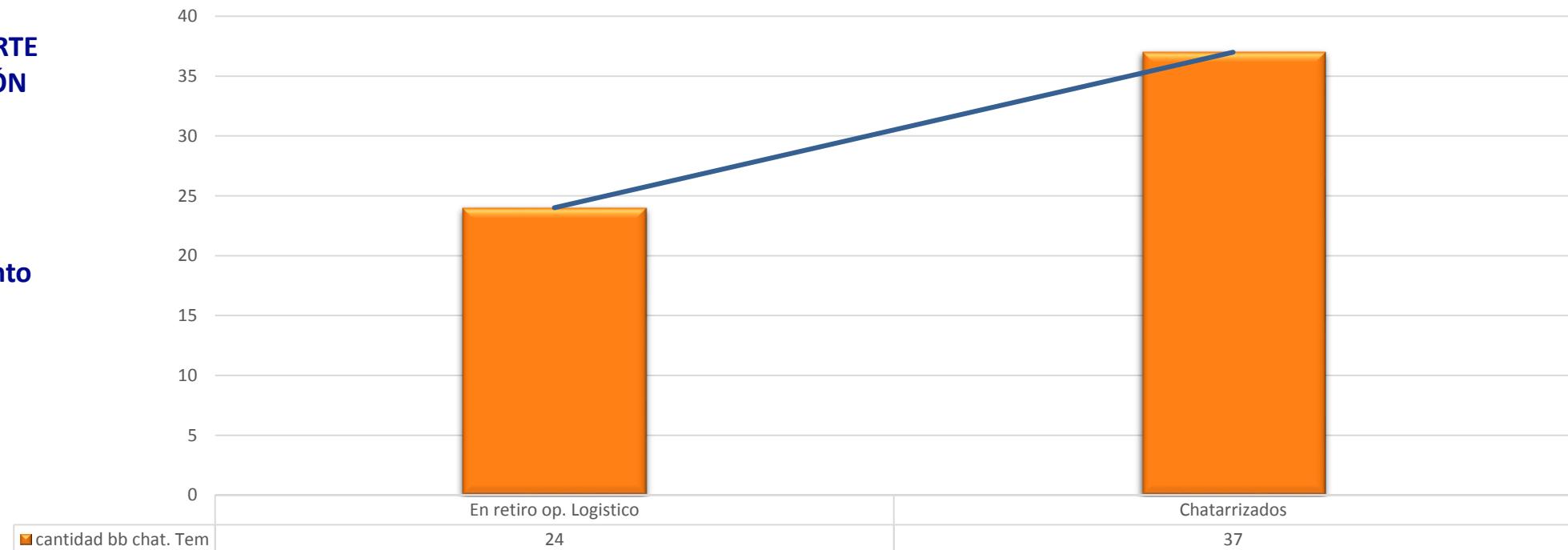
No. MT :

**61**

Ahorro almacenamiento  
mensual

**\$15,2**

*(Cifras en millones)*



# TOP de bienes para Enajenación temprana 2018 - 2019



- ✓ **204 Taxis para chatarrización temprana y enajenación de su derecho a reponer por \$7,752,000,000**
- ✓ **26 taxis para enajenación temprana vehículo + derecho a reponer por \$990,735,219**



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda



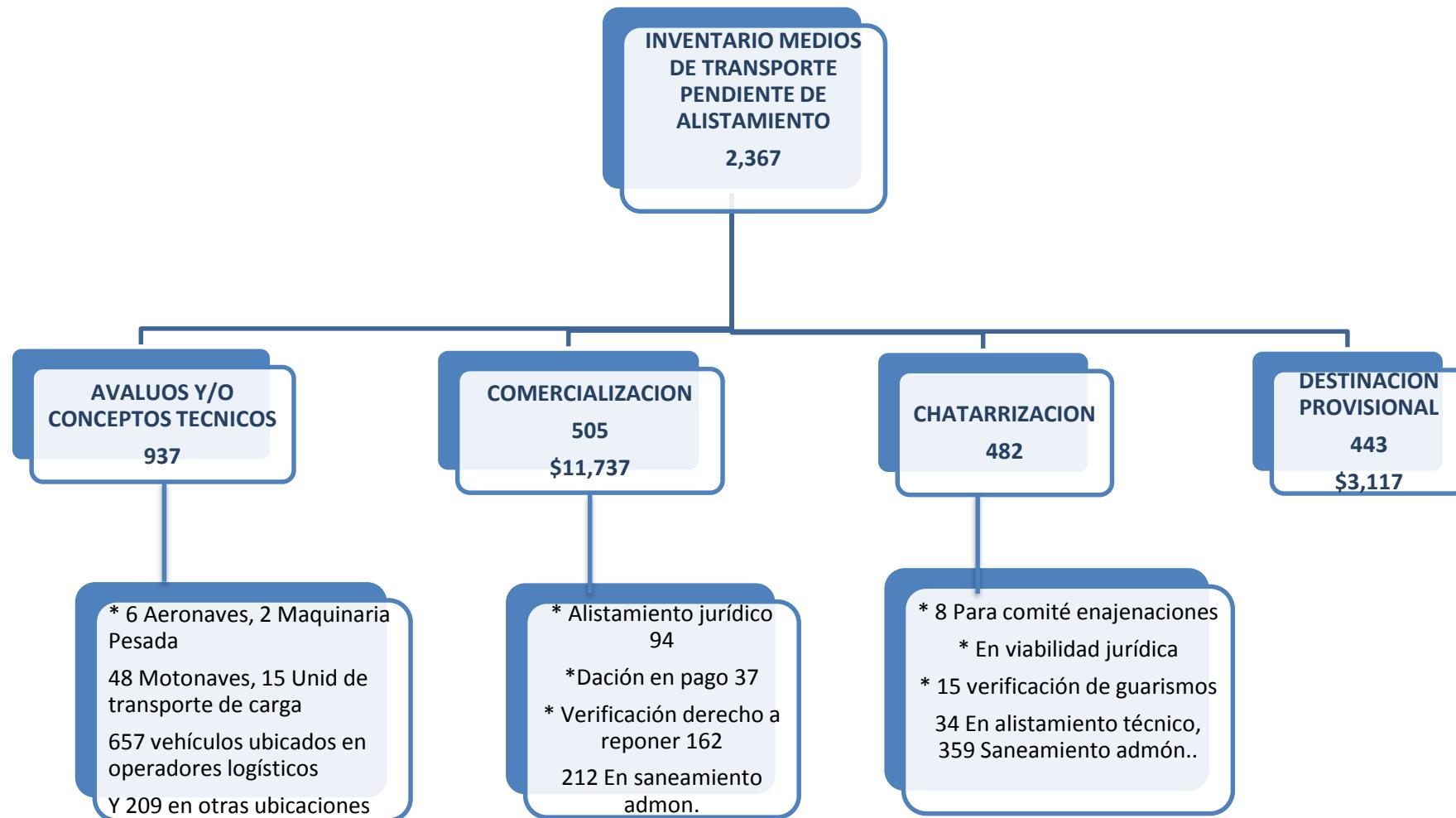
**YATE KYEYE Vr. Avalúo comercial  
\$1,651,627,731 sin iva**

# ESTADO INVENTARIO MEDIOS DE TRANSPORTE OBJETO ENAJENACIÓN TEMPRANA



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda



# Semovientes Vendidos aprobados 2018 - 2019



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

## SEMOVIENTES ENAJENADOS TEMPRANAMENTE

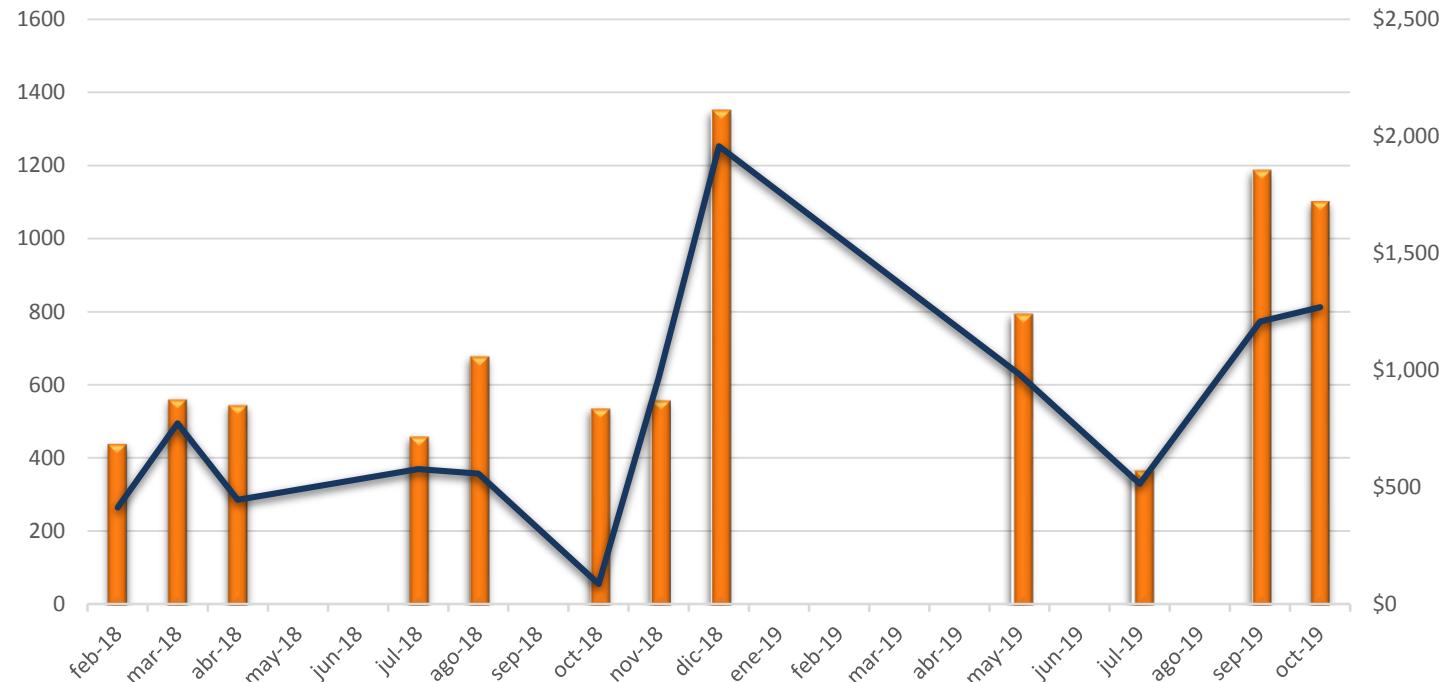
No. MT :

**8,532**

Vr. Avalúo Comercial :

**\$9,754**

(Cifras en miles de millones)



	feb-18	mar-18	abr-18	jul-18	ago-18	oct-18	nov-18	dic-18	may-19	jul-19	sep-19	oct-19
Cantidad vendida	435	557	541	455	674	532	554	1348	791	363	1184	1098
Vr. Venta	\$413	\$773	\$446	\$577	\$558	\$86	\$970	\$1,958	\$982	\$514	\$1,208	\$1,269



# Reporte Total Gestión Enajenación Temprana

# Gestión Total E. Temprana

19Jul17 – 30Sep19



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

Recaudo Efectivo	Recaudo En trámite	Publicado Para Venta	Otras Gestiones	Activos en Alistamiento
 <b># 1</b> <b>\$465.000</b> Venta de Sociedades	 <b># 1</b> <b>\$157.530</b> Portafolio	 <b># 898</b> <b>\$184.869</b> Inmuebles CISA	 <b># 115 E. Temprana</b> <b>#259 Penales</b> Chatarrización	 <b># 3.790</b> <b>\$591.138</b> Inmuebles – Vr Catastral
 <b># 2</b> <b>\$215.323</b> Portafolio	 <b># 64</b> <b>\$14.436</b> Inmuebles SAE Directas	 <b># 10</b> <b>\$419.500</b> Inmuebles SAE	 <b># 6,392</b> Destrucción Muebles	 <b># 1</b> <b>\$30.000</b> Venta de Sociedades
 <b>USD-EUR</b> <b>\$57,284</b> Divisas	 <b># 5130</b> <b>\$5.130</b> Semovientes	<b>\$604.369</b>	 <b># 33</b> Destrucción Sustancias	 <b># 264</b> <b>\$11.625</b> Muebles
 <b># 29</b> <b>\$18.107</b> Inmuebles SAE Directas	 <b># 135</b> <b>\$24.318</b> Inmuebles CISA		<b>\$1.122</b> Gastos en Bodegaje Anual	 <b># 439</b> Chatarrización
 <b># 9.766</b> <b>\$11.565</b> Semovientes				<b>\$632.763</b>
 <b># 4</b> <b>\$279</b> Inmuebles CISA				
<b>\$767.558</b>		<b>\$968.972</b>		



# 6. Resumen Foro Valoración de Activos

# PANEL VALORACIÓN DE ACTIVOS EN COLOMBIA

Organiza:

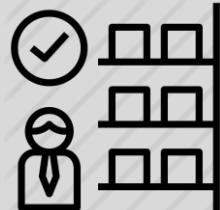


Sociedad de Activos Especiales S.A.S.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia



**Consolidar el inventario único general del Estado Colombiano**



**Mecanismos para la eficiente **comercialización y venta** de bienes inmuebles**



**Sistema de información:** recepción, identificación, alistamiento, saneamiento (jurídico/técnico/administrativo), **valoración** y diagnóstico de los inmuebles



**Alianzas para reforzar la hoja de ruta del proyecto**  
IGAC, DANE, SNR, DAEP, MHCP, MinVivienda,  
Secretaría de Transparencia, Entes de Control



Gestión de Activos efectiva: El proyecto inmobiliario del Estado busca **incrementar el presupuesto General de Inversiones en 6 Billones a 2022**

## PROYECTO INMOBILIARIO DEL ESTADO COLOMBIANO (PIEC)

### MOU – MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO (1era Etapa)

AGENTE OPERATIVO: SAE, CISA Y ANIM

ADHERENTES: ENTES DE CONTROL, SECRETARIA DE TRANSPARENCIA, MHCP, DAFP Y MIN VIVIENDA

#### INVENTARIO

- Sistema de Información y recolección de datos

#### ESTRATEGIA DE COMERCIALIZACIÓN

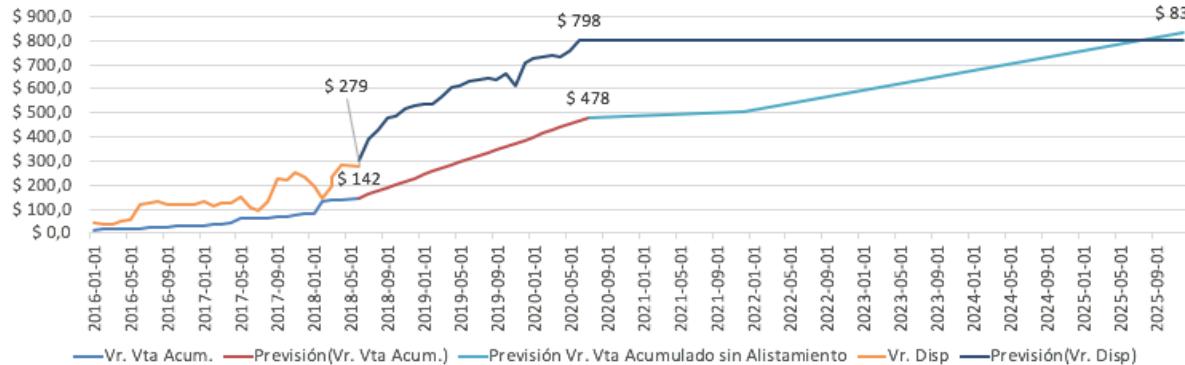
- Selección del Inventario - Inmuebles de alto valor.
- Saneamiento de los inmuebles.
- Mecanismos de Gobernanza
- Sistema de valoración (Avalúos)

#### ESTRATEGIA DE VENTA

- Aprendizaje venta masiva SAE - INL
- Venta individual
- Proyectos Inmobiliarios con activos específicos



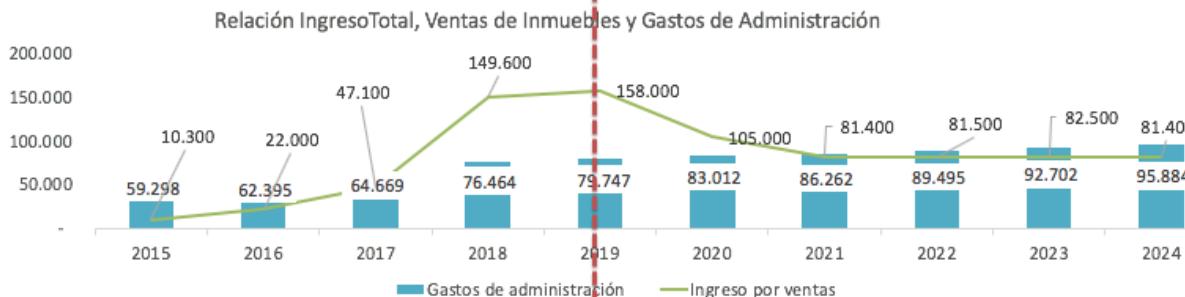
## Proyección de valor disponible para venta vs Proyección Ventas



Las Cifras de Valor Disponible son Constantes

Las Cifras de Venta son Acumuladas

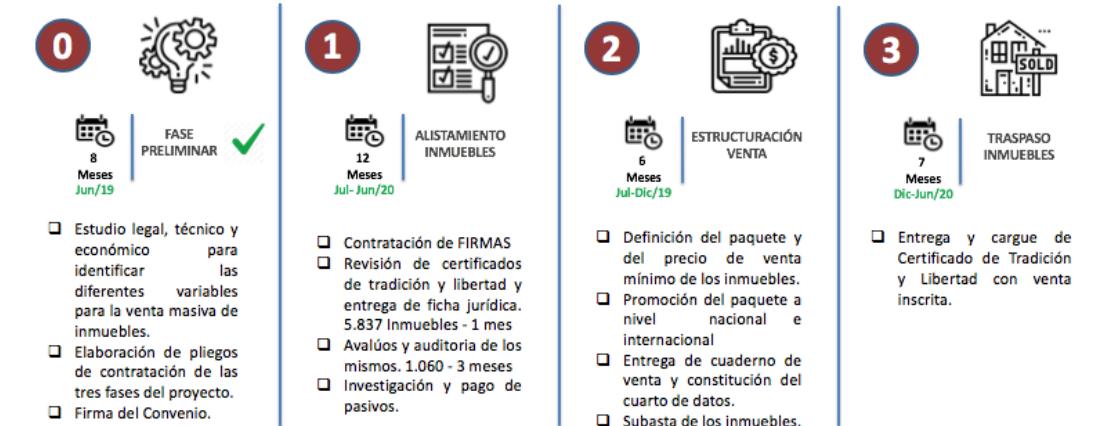
Información con Corte 30 de Agosto de 2018  
Cifras en miles de millones de pesos



Proceso De Venta Masiva, Ahorraría Gastos de \$ 447.355 millones de Pesos.  
Generaría Ingresos de \$1.3 billones de Pesos  
Transferencia de 800 mil millones

Información con Corte 30 de Agosto de 2018  
Cifras en miles de millones de pesos

## Fases de la venta masiva de 5837 inmuebles?



Auditoría independiente contratada por INL. Monitoreo y evaluación del proyecto

Capacitación y transferencia de conocimiento.



Embajada de EE.UU. en  
Colombia



Sociedad de Activos Especiales S.A.S.



# Proyecto Inmobiliario del Estado

6 Billones

Horizonte 2022

# Venta Masiva de inmuebles SAE Fase 1

2 Billones

Horizonte 2020



Correcta Valoración de mercado de los inmuebles



# Introducción al debate

# Definición de Valor



“El valor no es una característica inherente a un objeto en sí, sino que **depende de los deseos del hombre**. Varía de hombre a hombre y de tiempo en tiempo según varían los deseos de los individuos.

Un objeto no tiene valor a **menos que tenga utilidad**. La utilidad despierta los deseos de posesión y tiene el poder de dar satisfacción.

La utilidad sola no da a un objeto valor. Debe también ser relativamente escaso. **De manera que utilidad y escasez son dos elementos que dan valor.**

La utilidad y la escasez juntas no confieren valor a menos que despierten **el deseo de un comprador que tenga los recursos para comprar.** ”

*American Institute of Real Estate appraisers. The appraisal of Real Estate. 5a. Ed.  
Chicago, 1967*



*American Institute of Real Estate appraisers. The appraisal of Real Estate. 5a. Ed. Chicago, 1967*

# Índice Global de Transparencia Inmobiliaria



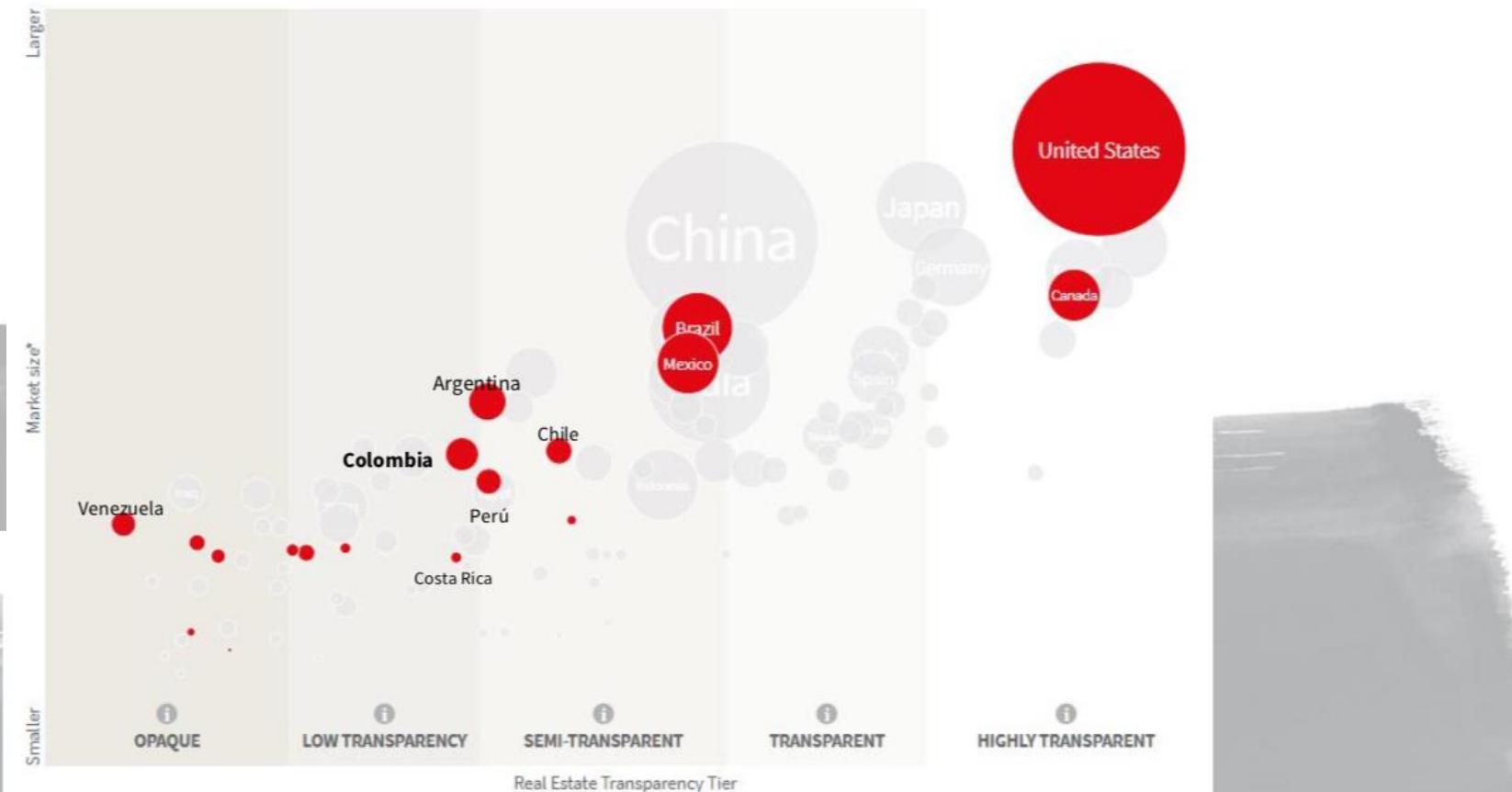
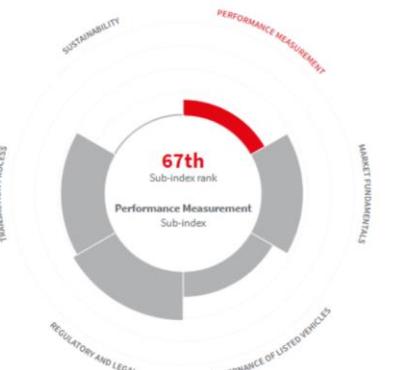
El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

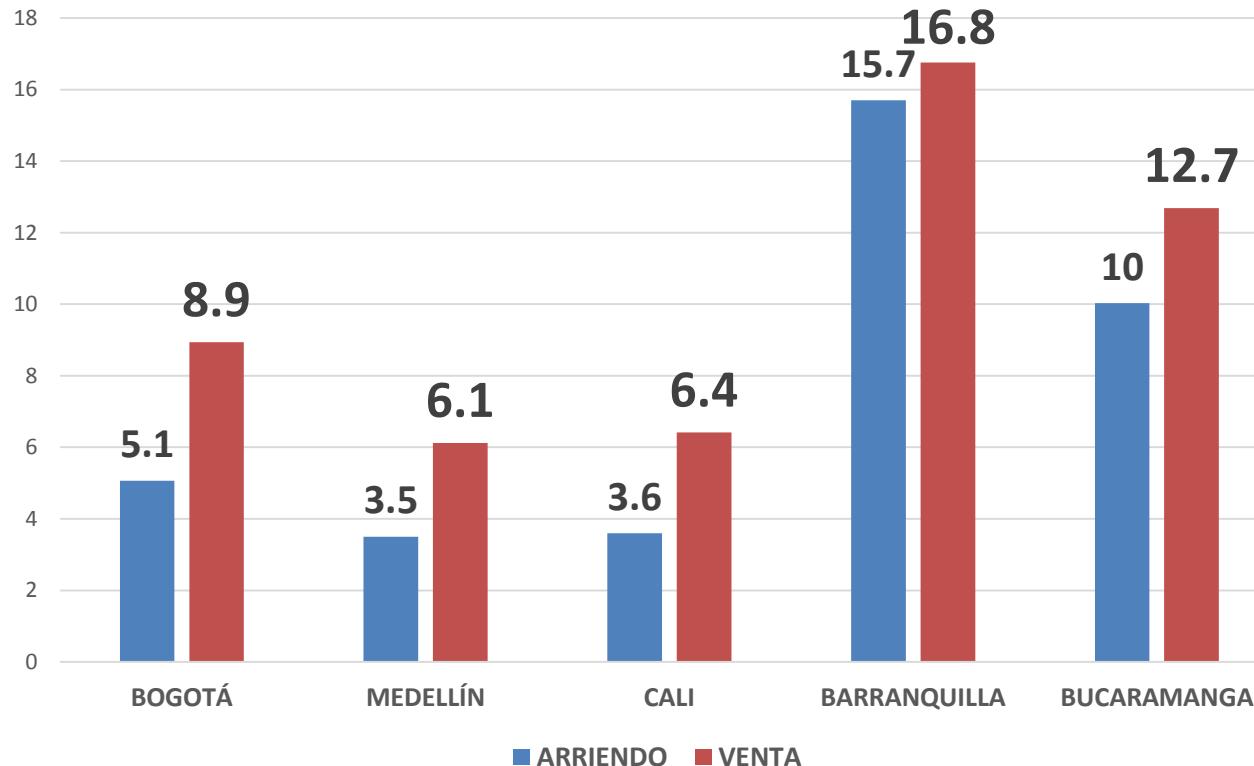
Índice Global de Transparencia Inmobiliaria (GRETI) 2018 - JLL

## Colombia vs. America

### Desempeño de Colombia por Subíndice



# Tiempos de Absorción del Mercado Inmobiliario



CIUDAD	MERCADO
Bogotá	Mercado Estable
Medellín	Mercado Estable
Cali	Mercado Estable
Barranquilla	Mercado Decreciente
Bucaramanga	Mercado Decreciente

*Informe de Galería Inmobiliaria – Agosto de 2019*



Fuente: DANE. Cálculos Fedesarrollo.

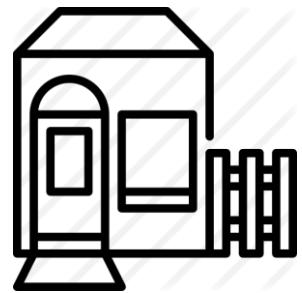
## Información agosto 2019

En agosto de 2019 se licenciaron **1.635.392 m<sup>2</sup>** para construcción, **200.674 m<sup>2</sup>** menos que en el mismo mes del año anterior (**1.836.066 m<sup>2</sup>**), lo que significó una disminución de 10,9% en el área licenciada. Este resultado se explica por la reducción de 14,3% en el área aprobada para vivienda, mientras que para los destinos no habitacionales se presentó un aumento de 4,9%.



En el periodo estudiado se aprobaron **1.295.686 m<sup>2</sup>** para vivienda, lo que significó una disminución de 216.444 m<sup>2</sup> frente al mismo mes de 2018. Por su parte, se aprobaron 339.706 m<sup>2</sup> para la construcción de destinos no habitacionales, lo que representó un aumento de 15.770 m<sup>2</sup> en comparación con agosto del año anterior.

# Metodología para la elaboración de Avalúos



- Selección del inventario
- Saneamiento de los inmuebles.



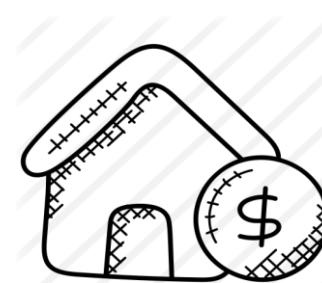
- Concurso para el registro de avaluadores.
- Ampliación del Registro vigente



- Asignación a las firmas.
- Requisito Avalúo corporativo o colegiado.
- Requisito avaluadores con RAA - ANA



- Revisión del avalúo a través de la mesa de interventoría de avalúos.



- Aprobación del precio mínimo de venta.



# Preguntas al Panel De Expertos



## Primera Pregunta

¿Cuál debe ser la metodología de revisión de avalúos de inmuebles urbanos, que siendo realizados por evaluadores registrados ante el RAA requieran de una aprobación de la entidad pública que los comercializa o compra?



## Segunda Pregunta

¿Qué variables deben tenerse en cuenta para establecer precios mínimos de venta en la comercialización o compra de inmuebles, individual y masivamente, sin generar detrimientos públicos?



## Tercera Pregunta

¿Cuáles son los riesgos asociados a la valoración de inmuebles en Colombia y de acuerdo a su experiencia cuales son las principales formas de mitigarlos?



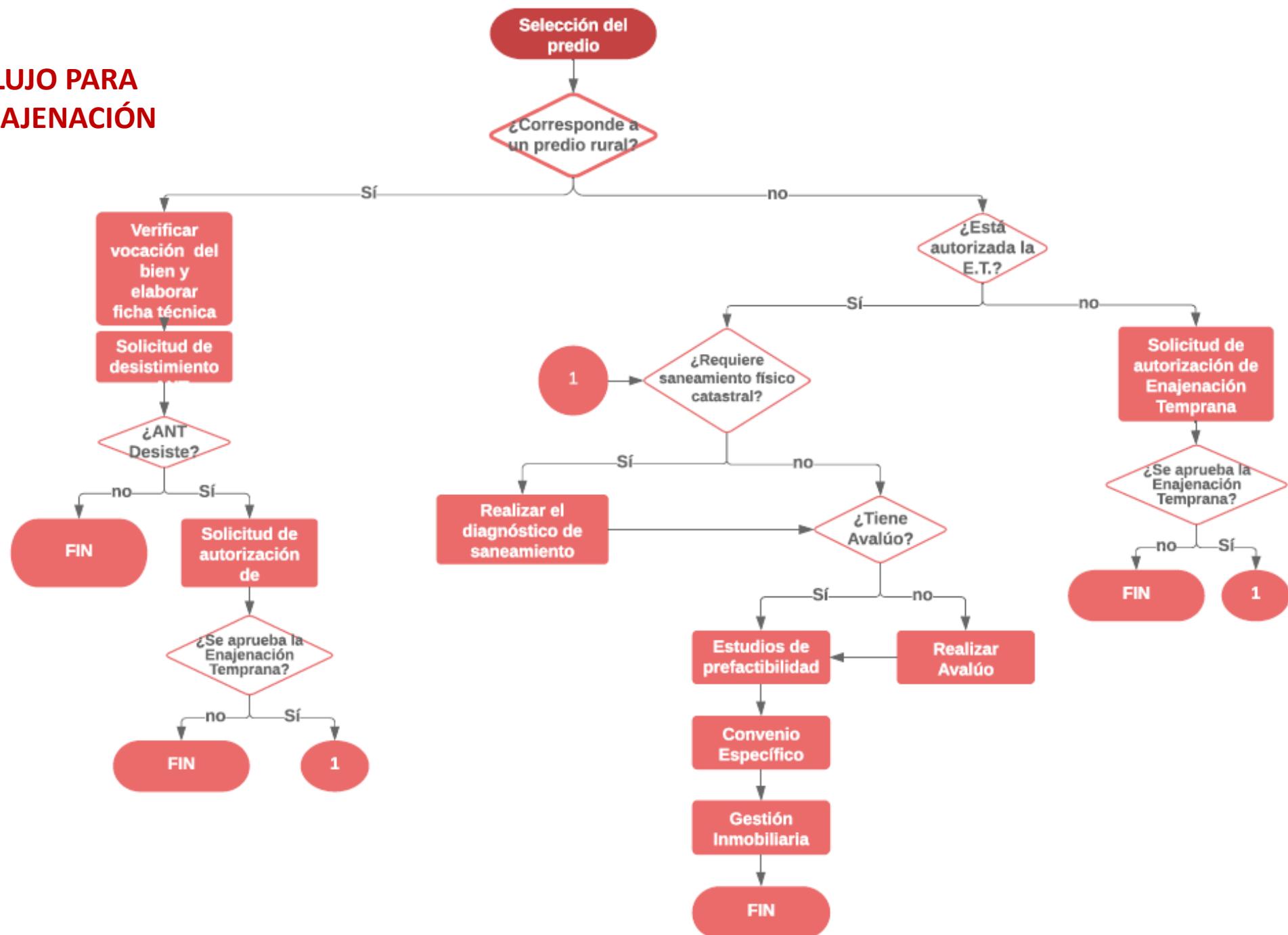
- Presidencia de la República
- SAE
- CISA
- ANIM Virgilio Barco
- ANI
- IDU – Alcaldía de Bogotá
- IGAC
- Universidad Distrital Francisco de Caldas
- INL
- Sherokee
- Fedelonjas
- Cámara de Propiedad Raíz
- Asociación Colombiana de Avaluadores
- 6 Firmas Avaluadores de SAE
- Oscar Borrero Ochoa



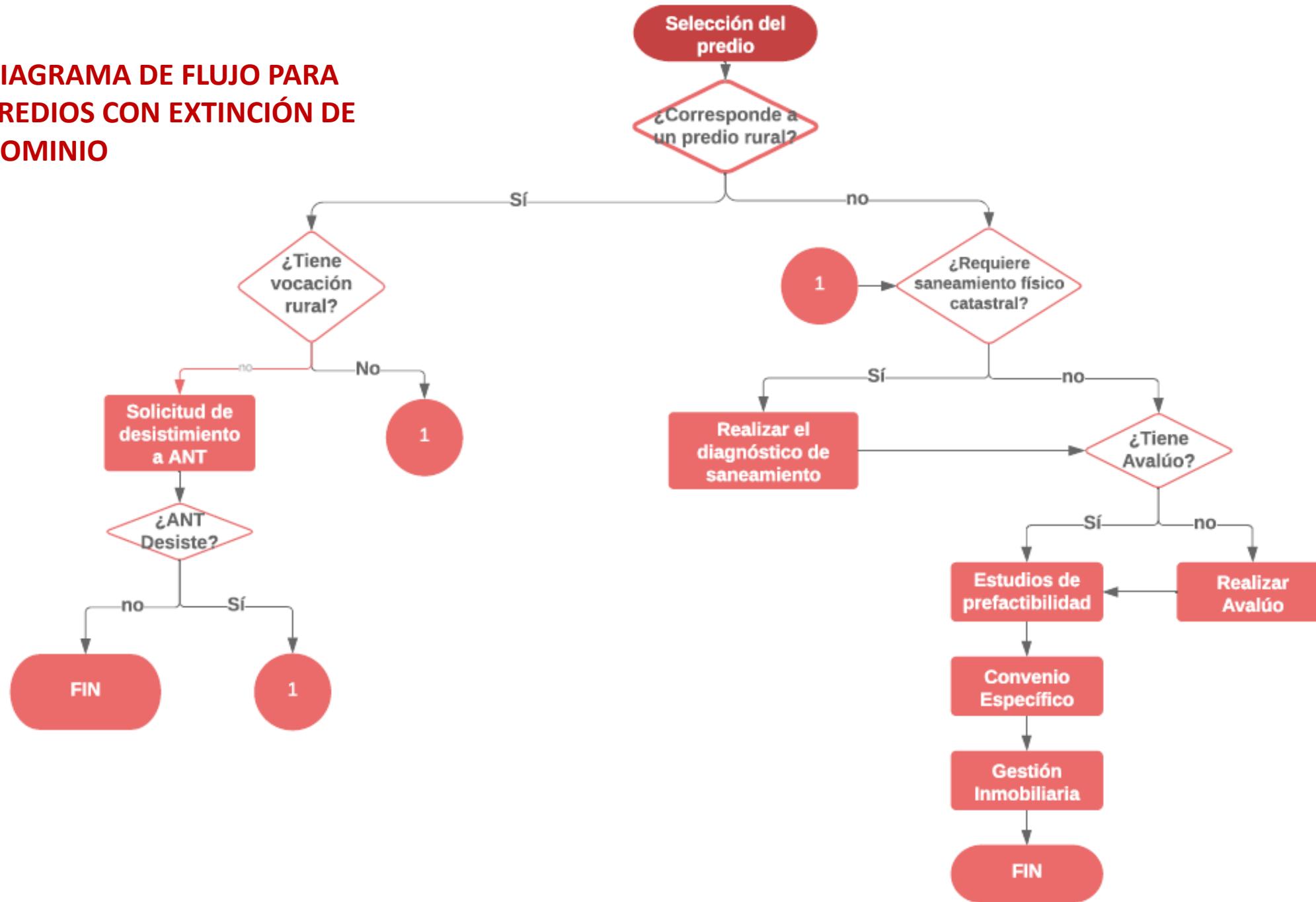


# 7. Proyecto de Gestión Inmobiliaria del Estado

## DIAGRAMA DE FLUJO PARA PREDIOS CON ENAJENACIÓN TEMPRANA



## DIAGRAMA DE FLUJO PARA PREDIOS CON EXTINCIÓN DE DOMINIO





# Inmueble Lagos de Altamira Arroyo de Piedra - Cartagena



Traslado Base Armada de Cartagena

# LAGOS DE ALTAMIRA

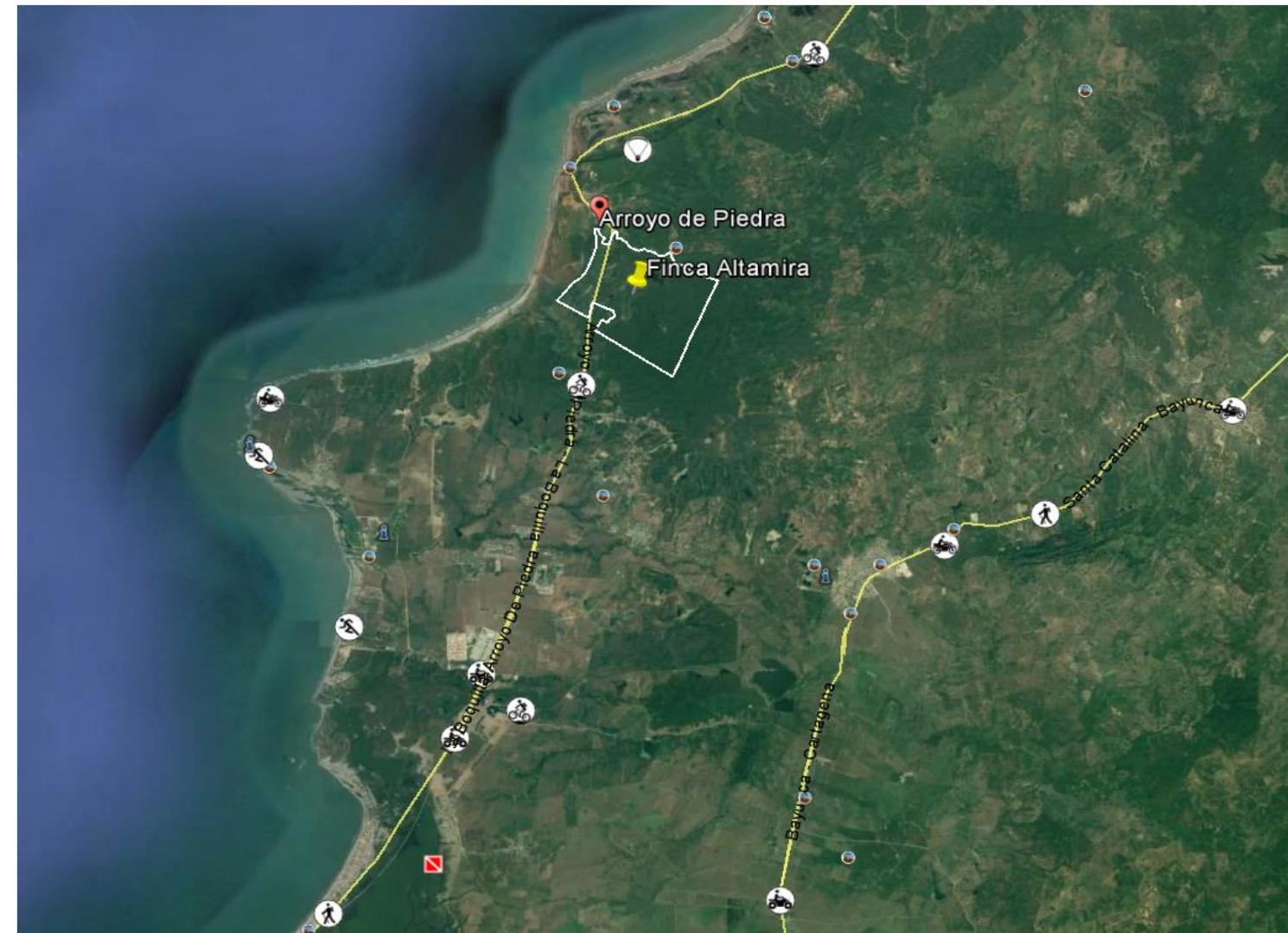
## Características Generales del Predio



- 8 Folios de Matrícula
- Suelo Rural
- 785 Hectáreas
- 14.630.695.000 Valor Catastral
- En Proceso de Extinción de Dominio desde el 07 de junio de 2013.
- Mecanismo de Administración: Deposito Provisional: Bustamante Vásquez.  
Inmueble Arrendado desde la recepción.

**Nota:** En relación con el proceso, este se encuentra al despacho para fallo de juzgado de primera instancia, es decir que sin tener sentencia, aun faltaría la segunda instancia en el tribunal.

**Afectado:** Clan Narcotraficante de los Grajales.





Puerto Colombia

Barranquilla

Malambo

Baranoa

Sabanalarga

LAGOS DE ALTAMIRA

Santa Catalina

Cartagena

© 2018 Google  
Image Landsat / Copernicus

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

10°38'44.46" N 74°54'53.04" O elevación





# LAGOS DE ALTAMIRA

## Etapa de Alistamiento Administrativo del Predio



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

Art. 73 L.1955/19

Solicitar desistimiento  
de la ANT por ser un  
predio rural.

Art. 93 L.1708/14

Mod. Art. 24 L.1849/17

Solicitar autorización  
de Enajenación  
Temprana

Elaborar Levantamiento  
Topográfico del Predio por  
Diagnóstico Previo

Elaborar y aprobar Avalúo  
Comercial de los 8 folios de  
matrícula.

Nov/19

Nov/19

Dic/19

Feb/20

Validación de usos del  
suelo con el Municipio  
de Cartagena.



- ❖ Al ser un predio en proceso de extinción de dominio **no puede ser donado**, por cuanto el mismo, puede ser objeto de devolución y el FRISCO no puede asumir el valor comercial de la devolución.
- ❖ Cualquier forma de **disposición** debe tener en cuenta **el valor comercial del predio**, porque en caso de una devolución se realiza sobre la base del mismo.
- ❖ El Art. 93 L.1708/14 Mod. Art. 24 L.1849/17, prevé que una vez vendido, se debe constituir una **reserva del 30%** para garantizar los recursos necesarios en caso de una devolución. No obstante, se devuelve el 100% del valor comercial con cargo al FRISCO.
- ❖ Los **recursos de la venta** de acuerdo con el Art. 73 de la ley 1955 de 2019, **se destinan a los programas de acceso a tierra** del Gobierno Nacional – ANT.
- ❖ En caso de que se asuma el 30% no existe normatividad que regule la posibilidad de asignar el 70% restante a alguno de los porcentajes previstos en el Art. 91 de la ley 1708 de 2014.
- ❖ En caso de requerir la transferencia de dominio del inmueble a un patrimonio autónomo al ser de enajenación temprana requiere disposición legal que lo autorice.



# Inmueble San Fernando



# FICHA TÉCNICA



LOTE SAN FERNANDO NUEVO		
Identificación del inmueble	Departamento	Valle del Cauca
	Municipio	Santiago de Cali
	Dirección	Calle 5 No. 36B-85/Diagonal 29 No. 36B-31
	Tipo de predio	Urbano
	FMI	370-25995
	Área de terreno	22.591,93
	Área de construcción	0
Información económica	Avalúo catastral	\$ 11,360,216,484

**Avalúo comercial: \$ 30.092.450.760**



- En proceso de Extinción de Dominio
- Tiene autorización para Enajenación Temprana
- En proceso de venta con CISA

# NORMATIVIDAD URBANÍSTICA



ITEM	DESCRIPCIÓN
DIRECCIÓN	Calle 5 No. 36B-85/Diagonal 29 No. 36B-31
FOLIO DE MATRÍCULA	370-25995
COMUNA	19
UPU	ESTADIO
TRATAMIENTO	<b>NODOS DE EQUIPAMIENTOS</b>
BARRIO	<b>San Fernando</b>



## LOCALIZACIÓN

El inmueble es esquinero y se localiza en el costado oriental de la Calle 5, frente al hospital universitario del Valle Evaristo García E.S.E, en la comuna 19, barrio San Fernando Nuevo de la ciudad de Santiago de Cali.



# Inmueble Saucos – Chía



# FICHA TÉCNICA



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

## PREDIO LOS SAUCOS

<b>Identificación del inmueble</b>	<b>Departamento</b>	Cundinamarca
	<b>Municipio</b>	Chía
	<b>Dirección del inmueble</b>	Los Saucos
	<b>Código predial nacional</b>	251750000000000060004000000000
	<b>Folio de matrícula</b>	SON-550904
	<b>Tipo predio</b>	Rural
	<b>Área de terreno</b>	1 Ha, 9015 m <sup>2</sup>
	<b>Área de construcción</b>	1244 m <sup>2</sup>
	<b>Avaluó comercial 2018</b>	\$ 37,253,573,500.00



- Inmueble social con pasivos por 4 mil millones aprox.
- Con proceso de extinción de dominio.

## LOCALIZACIÓN

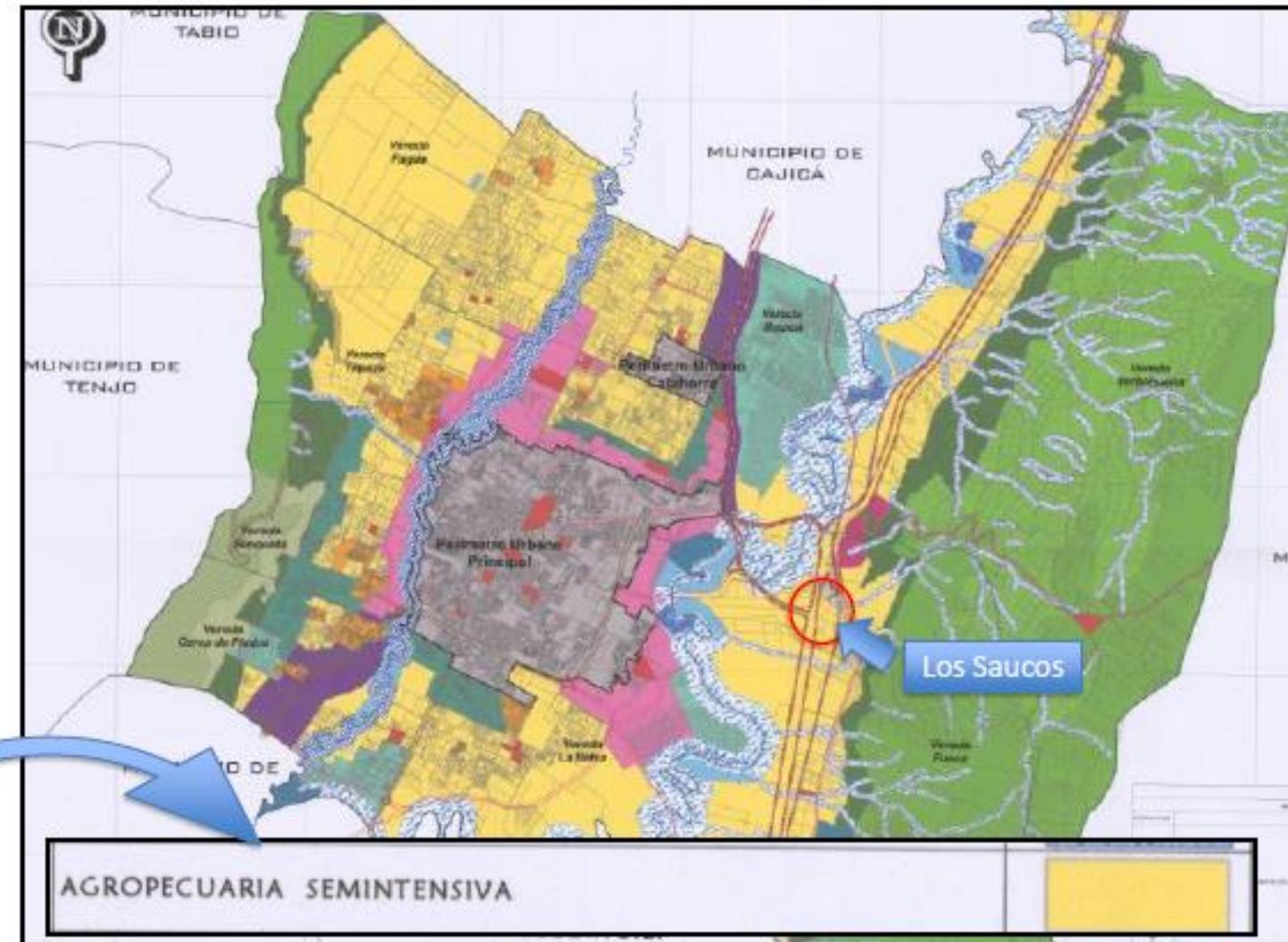
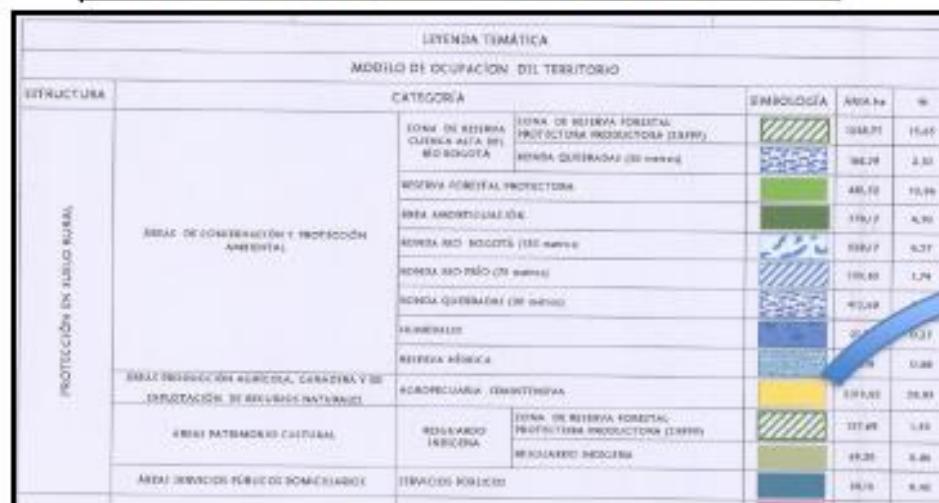
Localizado en zona rural de la vereda Fusca del municipio de Chia, Cundinamarca y con frente directo sobre el costado oriental de la Carretera Central del Norte, aproximadamente 500 metros antes del Puente del Común (sentido sur – norte) y aproximadamente a 2,9 kilómetros al norte del peaje de los Andes, sobre la Autopista Norte.

# NORMATIVIDAD URBANÍSTICA



## NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

NORMA	DESCRIPCIÓN
Clasificación General del Territorio	Suelo Rural.
Categoría	Áreas de producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales.
Uso del Suelo	Agropecuaria Semintensiva.
Categoría	Áreas de conservación y protección ambiental.
Uso del Suelo	Ronda Quebradas (30 metros). Plano CG-04.
Fuente: Plano CG-01 "CG-01 CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO" Plano CG-04 "CG-04 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO"	





# NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

## POT 2000

VENTAS	
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE LOCALES	\$13,000,000.00
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN LOCALES	\$11,945,138,756.57
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE OFICINAS	\$6,800,000.00
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN OFICINAS	\$106,662,431,955.95
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO	\$20,000,000.00
VALOR VENTA PARQUEADEROS	\$6,820,000,000.00
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>\$125,427,570,712.53</b>

UTILIDAD	\$25,085,514,142.51	20.00%
LOTE	\$21,961,612,878.68	17.51%
VALOR METRO CUADRADO BRUTO	\$1,154,956.48	
VALOR METRO CUADRADO NETO		
URBANIZABLE	\$1,409,477.13	
VALOR METRO CUADRADO UTIL	\$1,761,846.41	
<b>VALOR METRO CUADRADO BRUTO AJUSTADO</b>	<b>\$1,155,000.00</b>	

## POT 2016

VENTAS	
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE LOCALES	\$13,000,000.00
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN LOCALES	\$11,945,138,756.57
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE OFICINAS	\$6,800,000.00
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN OFICINAS	\$127,994,918,347.15
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO	\$20,000,000.00
VALOR VENTA PARQUEADEROS	\$8,120,000,000.00
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>\$148,060,057,103.72</b>

UTILIDAD	\$29,612,011,420.74	20.00%
LOTE	\$37,255,445,477.85	25.16%
VALOR METRO CUADRADO BRUTO	\$1,959,255.83	
VALOR METRO CUADRADO NETO		
URBANIZABLE	\$2,391,021.95	
VALOR METRO CUADRADO UTIL	\$2,988,777.44	
<b>VALOR METRO CUADRADO BRUTO AJUSTADO</b>	<b>\$1,959,000.00</b>	

Diferencia m<sup>2</sup> terreno: \$ 804.000

Diferencia % terreno: 41.04%

## PREGUNTAS DE VIABILIDAD



- I. ¿Cómo garantizo el pago del 30% previsto en la ley para constituir la reserva técnica que cubra una posible devolución del predio?
- II. ¿Cómo cubro el 70% restante?.
- III. ¿Es posible que el pago de cualquiera de los dos porcentajes tenga un plazo y previendo esto, cómo garantizo el presupuesto en caso de una posible devolución?

# PROPUESTAS



- Transferir el dominio del inmueble a un patrimonio autónomo que se constituya **para desarrollar programas y/o proyectos que tengan componentes de utilidad pública o interés social**, siempre que, garanticen el pago inmediato del 30% del valor comercial del bien y el 70% restante **sea cubierto con las utilidades propias del negocio y el desarrollo del programa y/o proyecto en el plazo estipulado por este.**
- La estructuración de los proyectos estará a cargo de la Agencia Nacional Inmobiliaria o quien haga sus veces, y la transferencia del activo a favor del patrimonio autónomo constituye un aporte del Gobierno Nacional – FRISCO, sin perjuicio de la iniciativa pública o mixta que tenga el proyecto.
- Los ingresos que reciba el FRISCO por concepto del pago del 70% señalado se destinará en los plazos previstos en el proyecto inmobiliario y bajo los lineamientos del artículo 93 del código de extinción de dominio, en este caso por tratarse de predios rurales, al Gobierno Nacional para programas de acceso a tierra.
- En el evento de una orden judicial de devolución del bien, el Administrador del FRISCO podrá optar por (i) restituir al beneficiario los recursos líquidos producto de la transferencia de dominio, representados en el 30% de la reserva técnica, y **el pago de la totalidad del valor comercial del bien.**
- En este último caso, cuando se opte por recibir los recursos líquidos obtenidos por la transferencia de dominio, el pago de estos estará a cargo del Presupuesto General de la Nación sí los recursos de la reserva técnica del FRISCO no son suficientes para restituirlas o para dar cumplimiento a la orden judicial de devolución.



# PROPUESTA DE ARTÍCULO

**Artículo XXX.** Adiciónese dos párrafos al artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, el cual quedará así:

El administrador del FRISCO podrá transferir el dominio de bienes con medidas cautelares dentro de procesos de extinción de dominio, previa aprobación del Comité de que trata el presente artículo, a un patrimonio autónomo que se constituya para desarrollar programas y/o proyectos que tengan componentes de utilidad pública o interés social , siempre que, garanticen el pago inmediato del 30% del valor comercial del bien y el 70% restante sea cubierto con las utilidades propias del negocio y el desarrollo del programa y/o proyecto en el plazo estipulado por este.

Los ingresos que reciba el FRISCO por concepto del pago del 70% señalado anteriormente, se destinara en los plazos previstos en el inciso anterior y bajo los lineamientos del artículo 91 de la presente Ley en caso de ser predios urbanos, y **del presente** artículo en caso de ser predios rurales.

En el evento de una orden judicial de devolución del bien, el Administrador del FRISCO restituirá a la(s) persona(s) que indique la decisión judicial los recursos líquidos producto de la transferencia de dominio, representados en el 30% de la reserva técnica, **y el 70% del valor de enajenación del bien con sus rendimientos financieros previo descuento de los gastos y costos en que se haya incurrido durante la administración del bien y en desarrollo del programa o proyecto hasta el momento de la devolución.**

**Si al momento del cumplimiento de la orden de devolución el bien como consecuencia del proyecto o programa ha generado utilidades, estas se entregarán a quien señale la decisión judicial, sólo si estas se han causado previo descuento del porcentaje del costo de oportunidad asociado a la inversión inicial del proyecto o programa.**

**En caso de que los recursos de la reserva técnica del FRISCO no sean suficientes para dar cumplimiento a la orden judicial de devolución el pago de estos se hará con cargo al Presupuesto General de la Nación.**

**Parágrafo: La estructuración de los proyectos de que trata el presente artículo estará a cargo de la Agencia Nacional Inmobiliaria o quien haga sus veces, y la transferencia del activo a favor del patrimonio autónomo constituye un aporte del Gobierno Nacional – FRISCO, sin perjuicio de la iniciativa pública o mixta que tenga el proyecto.**



## 8. Informe Comercial



# Informe Gestión Ventas Directas a Septiembre 2019

# Informe Ventas Directas

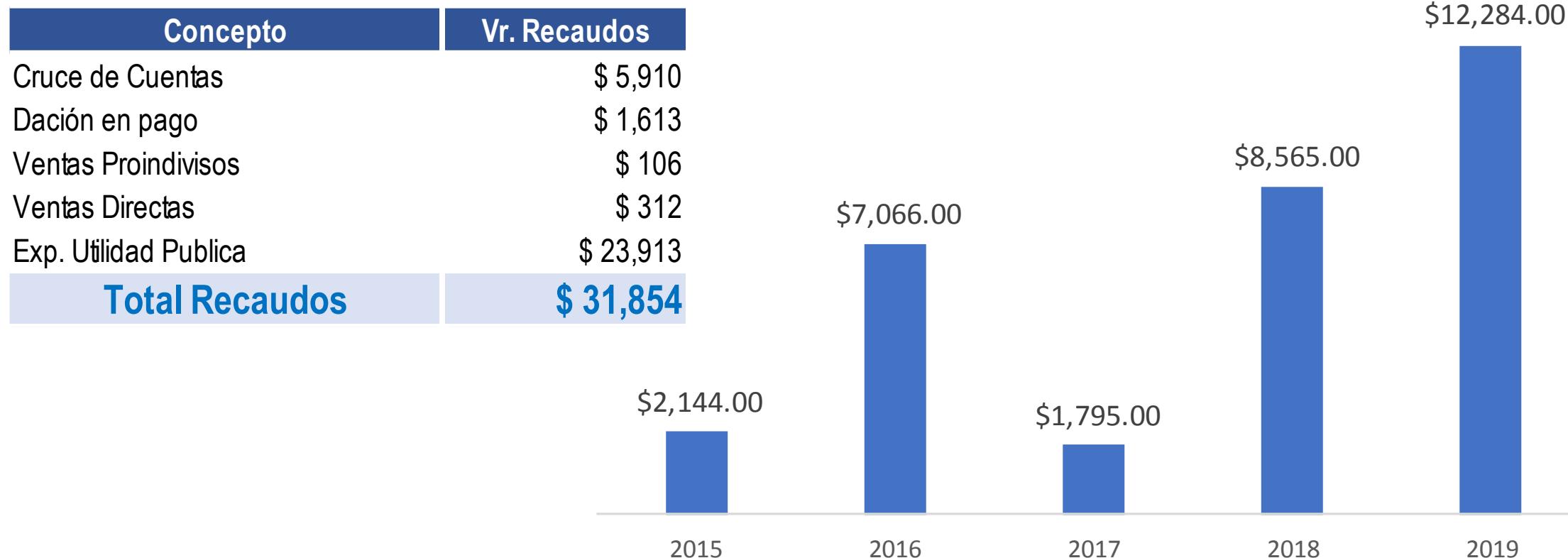


El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

Cifras en Millones \$

## Recaudos:



# Informe Ventas Directas



El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

Cifras en Millones \$

## En Gestión

En Gestión		
Concepto	Vr. Proyectado	
Dación en pago	\$ 210	
Ventas Proindivisos	\$ 1,978	
Exp. Utilidad Publica	\$ 44,679	●
<b>Total Proyección</b>	<b>\$ 46,867</b>	

Exp utilidad publica	FMI	VR. VENTA
Exp. Adtiva	11	\$ 1,918
Exp Judicial	16	\$ 2,742
Neg. Directa	39	\$ 40,019
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>\$ 44,679</b>

ENTIDAD	FMI	VR. VENTA
DRUMMOND LTDA COLOMBIA	4	\$ 30,000
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BTA	14	\$ 3,627
MUNICIPIO DE LETICIA	1	\$ 1,530
ANI- AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	8	\$ 1,087
SECRETARIA PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD ANTIOQUIA	1	\$ 1,020
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTA	1	\$ 917
MUNICIPIO DE IBAGUE	1	\$ 684
EMPRESA DE DESARROLLO UBANO DE MEDELLIN	1	\$ 476
EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE CALI	5	\$ 326
TRANSMISORA COLOMBIANA DE ENERGIA E.S.P	1	\$ 178
EPM- HIDROITUANGO	1	\$ 174
AGUAS DE MANIZALES	1	\$ 1
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	<b>\$ 40,019</b>



# Resultados Comercialización Inmuebles a Septiembre 2019

# Resultado Comercialización Inmuebles – CISA

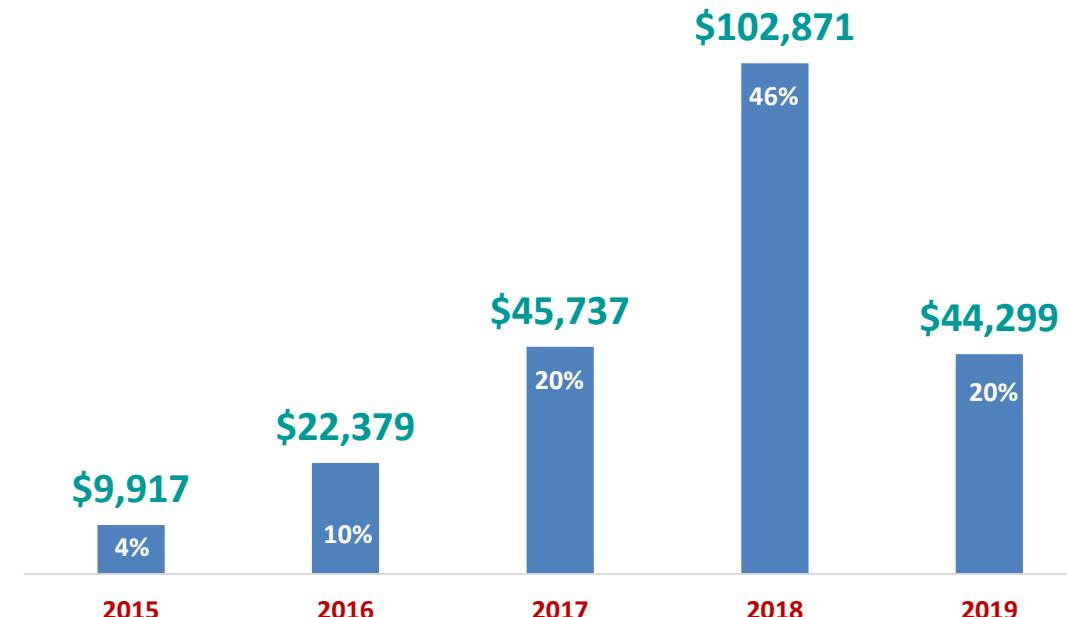


El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

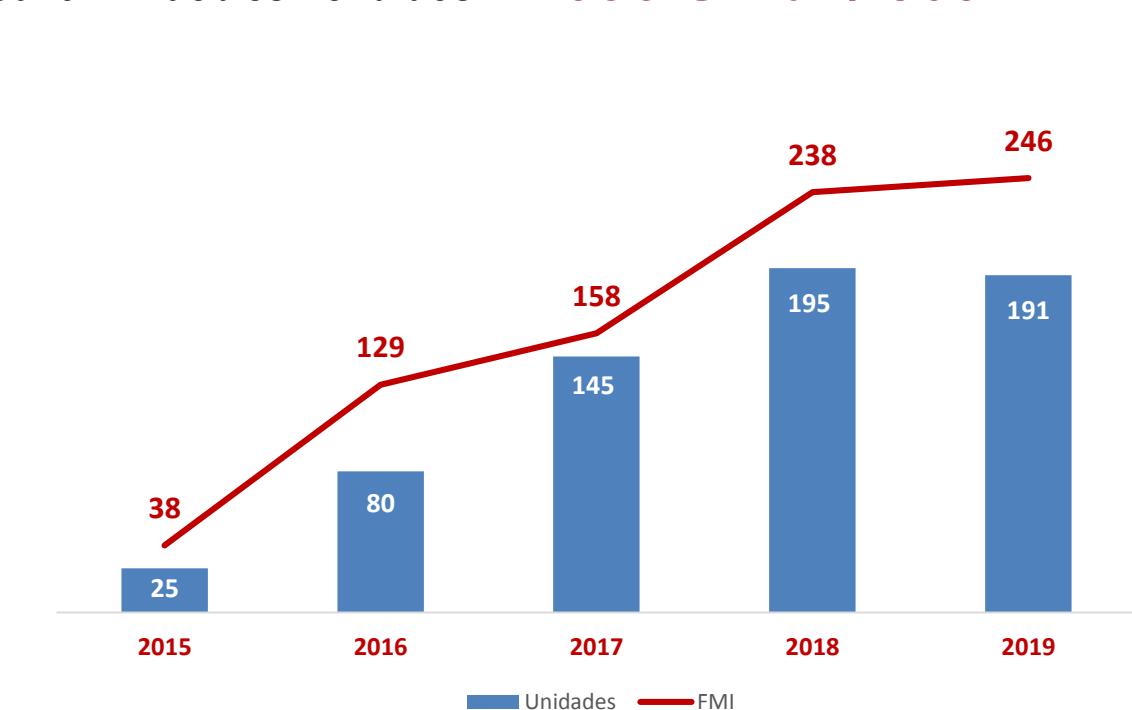
Cifras en Millones \$

Valor venta de inmuebles: **\$225.204**



Cant. Inmuebles Vendidos:

**636 Unid. / 809 FMI.**



- 466 Unidades vendidas han sido **Extintas** y representan el 86% del valor de las ventas aportando **\$194.399**
- 163 Unidades vendidas han sido por **Enajenación Temprana** y representan el 11% de las ventas aportando **\$25.854**
- 7 Unidades vendidas han sido **Sociales** y representan el 2% del valor de las ventas, aportando **\$4.951**
- De los inmuebles vendidos (422 unidades), son de **uso de vivienda**, aportando **\$158.452,8** (70%)

# Resultado Comercialización Inmuebles – CISA



Cifras en Millones \$

## En puja

	Unid.	F.M.I.	Valor
Vivienda		7	11
			\$3.314
Comercial		4	4
			\$179
Terrenos		1	1
			\$278
	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>\$3.771</b>

## Oferta Aprobada

	Unid.	F.M.I.	Valor
		3	4
			\$383,1
	3	4	\$383,1



- Se aprobaron ofertas por 3 unidades Extintos \$383,1

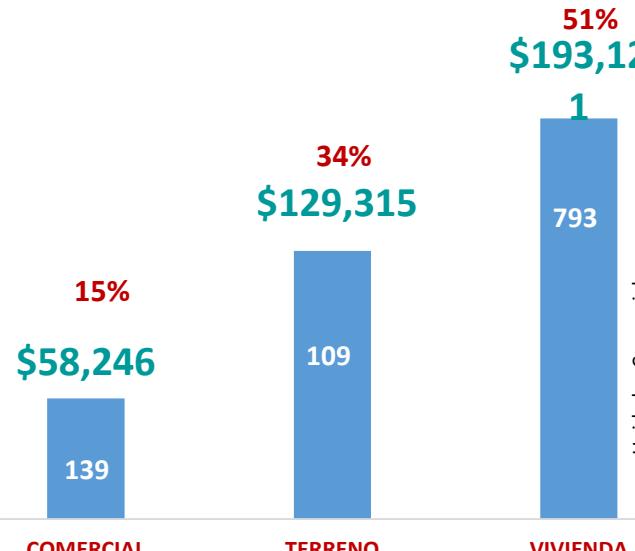
- Se reciben ofertas por 8 unidades de enajenación temprana \$1.940
- Se recibe oferta por 1 unidad Social \$1.252
- Se reciben ofertas por 3 unidades Extintos \$580



Cifras en Millones \$

**Unidades Comerciales 1.041 Valor: \$380.682**

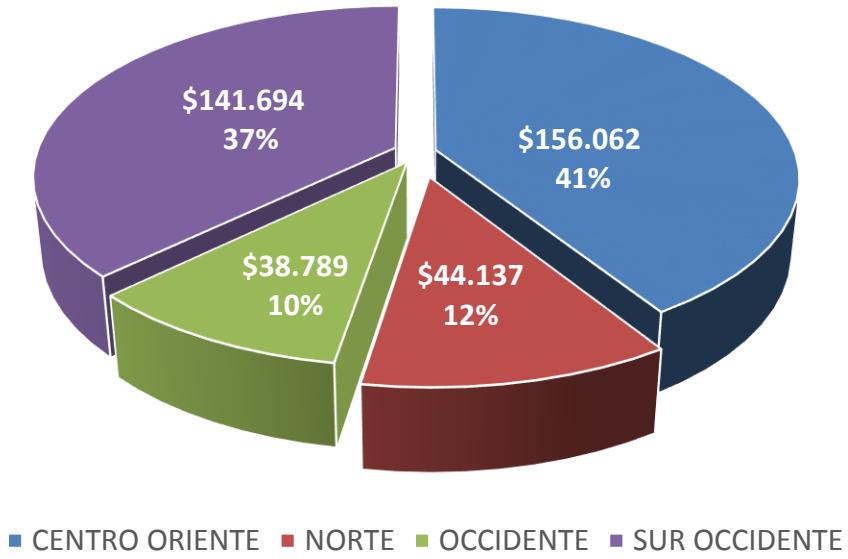
## Tipo de inmueble



## Rango Valor.



## Regionales



# Informe Ejecución Contrato Interadministrativo SAE

Vicepresidencia de Negocios



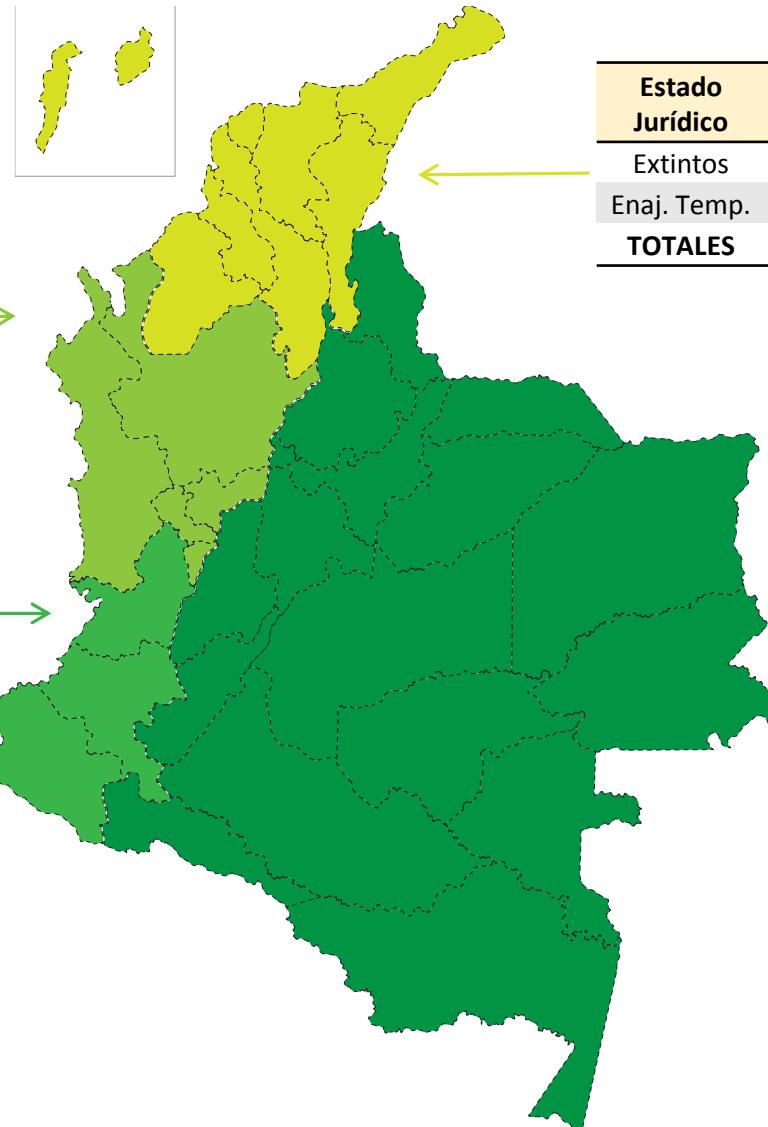
El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

Compra, venta y administración  
de activos del Estado.

# Generalidades

Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
Extintos	49	\$ 10,537
Enaj. Temp.	119	\$ 27,979
<b>TOTALES</b>	<b>168</b>	<b>\$ 38,516</b>



Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
Extintos	30	\$ 6,532
Enaj. Temp.	237	\$ 26,337
<b>TOTALES</b>	<b>267</b>	<b>\$ 44,137</b>

Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
Extintos	98	\$ 69,935
Enaj. Temp.	183	\$ 72,007
<b>TOTALES</b>	<b>281</b>	<b>\$ 141,942</b>

Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
Extintos	111	\$ 97,542
Enaj. Temp.	214	\$ 58,546
<b>TOTALES</b>	<b>325</b>	<b>\$ 156,088</b>

## Consolidado

Sucursal	No. Inm.	Precio Base de Venta
BOGOTÁ	325	\$ 156,088
BARRANQUILLA	267	\$ 44,137
CALI	281	\$ 141,942
MEDELLÍN	168	\$ 38,516
<b>TOTALES</b>	<b>1,041</b>	<b>\$ 380,682</b>

 El 69% de las ventas corresponden a inmuebles con vocación de vivienda y el 17% a lotes



# Ventas por Tipo de inmueble



Vivienda

**421**

**\$ 106,288**



Comercial

**107**

**\$ 27,880**



Lotes

**108**

**\$ 88,194**

**TOTAL**

**636**

**\$ 222,362**

# PORTAFOLIO DISPONIBLE



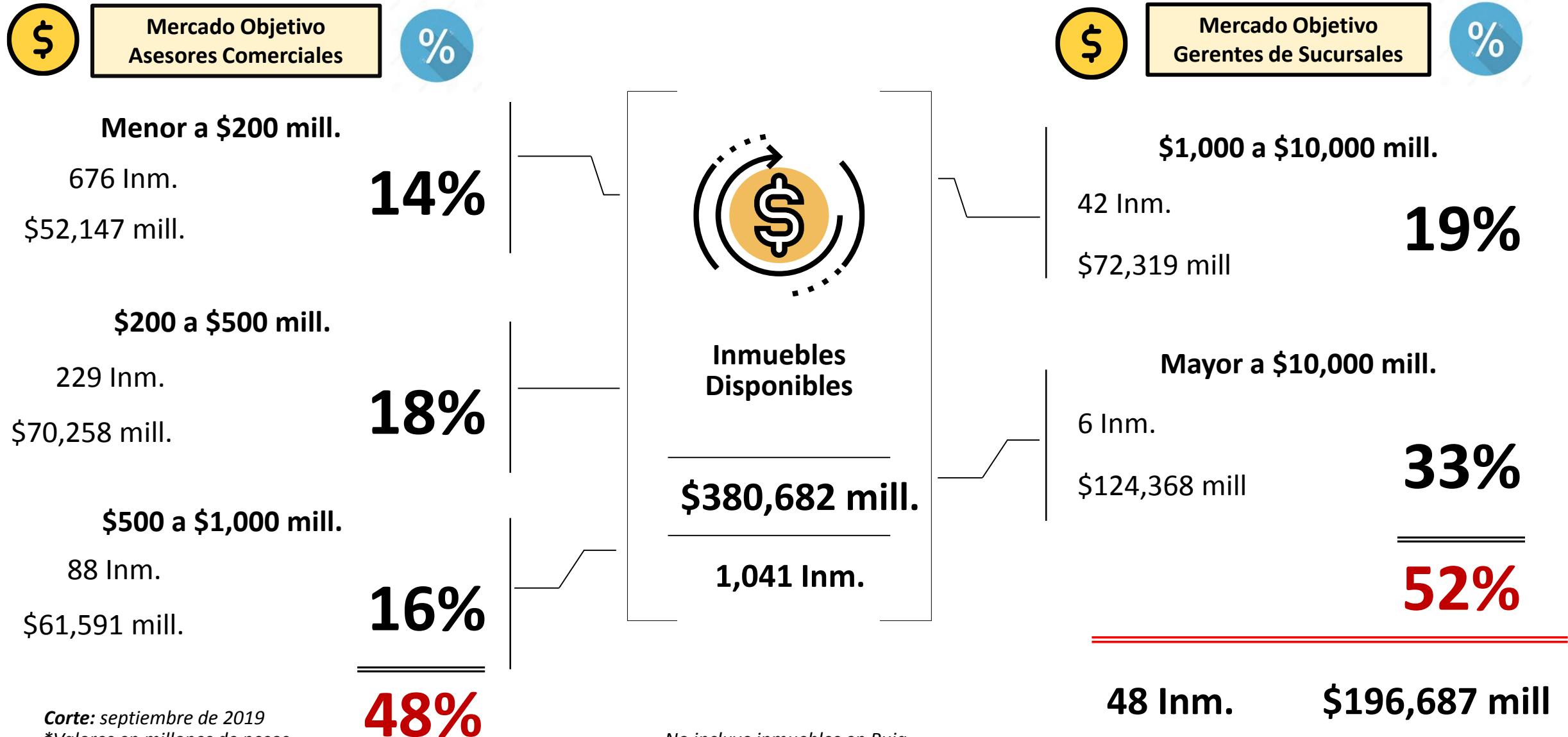
El emprendimiento  
es de todos

Minhacienda

Compra, venta y administración  
de activos del Estado.



# Portafolio disponible por valor



# Inmuebles con saldo Mayores a \$1.000 Millones

## (Estrategia = Gerentes de Sucursal)

Sucursal	No. Inm.	Precio Base de Venta
BOGOTÁ	23	\$ 92,815
BARRANQUILLA	5	\$ 17,040
CALI	17	\$ 82,896
MEDELLÍN	3	\$ 3,936
<b>TOTALES</b>	<b>48</b>	<b>\$ 196,687</b>

Estado Jurídico	No. Inm.	Precio Base de Venta
EXTINTOS	24	\$ 130,985
ENAJENACIÓN TEMPRANA	24	\$ 65,7025
<b>TOTALES</b>	<b>48</b>	<b>\$ 196,687</b>

Estado Jurídico	Tipo de Inmueble	No. Inm.	Precio Base de Venta
EXTINTOS	VIVIENDA	14	\$ 28,320
	COMERCIAL	5	\$ 18,369
	LOTES	5	\$ 84,296
ENAJENACIÓN TEMPRANA	VIVIENDA	14	\$ 22,978
	COMERCIAL	8	\$ 11,288
	LOTES	2	\$ 31,436
<b>TOTALES</b>		<b>48</b>	<b>\$ 196,687</b>



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	Extintos	\$ 37,254	Desocupado	1 - 2 años
2	Club San Fernando	Cali	Lote	Enajenación Temprana	\$ 30,092	Desocupado	6 - 12 meses
3	Morumbi	Cali	Lote	Extintos	\$ 16,923	Arrendado	1 - 2 años
4	Casa Calle 92	Bogotá	Lote	Extintos	\$ 14,930	Desocupado	1 - 2 años
5	Lote Yumbo	Yumbo	Lote	Extintos	\$ 13,901	Arrendado	+ de 3 años
6	Titos Bolos	Barranquilla	Local	Extintos	\$ 11,268	Arrendado	2 - 3 años
7	Casa Calle 93	Bogotá	Casa	Extintos	\$ 5,616	Desocupado	1 - 2 años
8	Casa Santa Bárbara	Bogotá	Casa	Extintos	\$ 3,429	Desocupado	1 - 2 años
9	Bodega Calle 8	Bogotá	Bodega	Extintos	\$ 3,357	Desocupado	+ de 3 años
10	Casa calle 93	Bogotá	Casa	Extintos	\$ 3,286	Desocupado	0 - 6 meses
TOTALES					\$ 140,056		



# Disponible por Estado Jurídico



Extintos



Enajenación Temprana

**288**

**\$ 195,813**

**51%**

**753**

**\$ 184,869**

**49%**

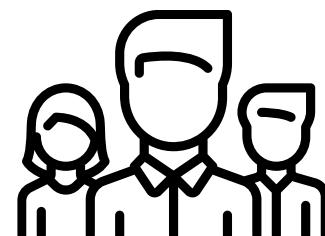
**TOTAL**

**1,041**

**\$ 380,682**



# Disponible por Estado de ocupación



Desocupado

**388**

\$ 203,394

53%



Arrendado

**116**

\$ 72,763

19%



Ocupación Ilegal

**537**

\$ 104,525

27%

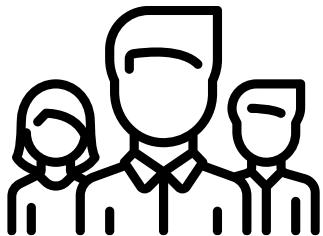
**TOTAL**

**1,041**

**\$ 380,682**



# Ocupación por Estado Jurídico



Estado Jurídico	Tipo de Inmueble	No. Inm.	Precio Base de Venta
DESOCUPADO	EXTINTOS	124	\$ 113,260
	ENAJENACIÓN TEMPRANA	264	\$ 90,134
SUBTOTAL		388	\$ 203,394
ARRENDADO	EXTINTOS	80	\$ 65,125
	ENAJENACIÓN TEMPRANA	36	\$ 7,638
SUBTOTAL		116	\$ 72,763
TOTALES		504	\$ 276,157



# Disponible por Tipo de inmueble



Vivienda

694

\$ 192,347



51%



Comercial

239

\$ 61,150

16%



Lotes

108

\$ 127,185



33%

**TOTAL**

1,041

\$ 380,682



# Tipo de inmueble por Estado Jurídico

<b>Tipo de Inmueble</b>	<b>Estado Jurídico</b>	<b>No. Inm.</b>	<b>Precio Base de Venta</b>
 <b>Vivienda</b>	EXTINTOS	217	\$ 75,608
	ENAJENACIÓN TEMPRANA	477	\$ 116,739
<b>SUBTOTAL</b>		<b>694</b>	<b>\$ 192,347</b>
 <b>Lotes</b>	EXTINTOS	22	\$ 89,199
	ENAJENACIÓN TEMPRANA	86	\$ 37,986
<b>SUBTOTAL</b>		<b>108</b>	<b>\$ 127,185</b>
<b>TOTALES</b>		<b>802</b>	<b>\$ 319,532</b>



# Disponible por tiempo en inventario

52%

Rango	No. Inm.	Precio de Venta	%
0 a 6 meses	300	\$76,972	20%
6 a 12 meses	500	\$121,418	32%
1 a 2 años	129	\$114,187	30%
2 a 3 años	54	\$27,528	7%
Más de 3 años	58	\$40,577	11%
<b>TOTAL</b>	<b>1,041</b>	<b>\$ 380,682</b>	

Corte: septiembre de 2019

Porcentaje sobre número de inmuebles

Valores en millones de pesos



# Top 10 mayores a 2 años

No.	Nombre	Ciudad	Tipo	Precio Venta	Precio con descuento	Estado Ocupación	Tiempo Inventory
1	Lote Yumbo	Yumbo	Lote	\$ 13,901	\$ 11,963	Arrendado	más de 3 años
2	Local Barranquilla	Barranquilla	Local	\$ 11,268	\$ 11,268	Arrendado	2 - 3 años
3	Iron Stell	Bogotá	Bodega	\$ 3,357	\$ 3,201	Desocupado	más de 3 años
4	Finca La Viga	Cali	Finca	\$ 2,130	\$ 2,020	Desocupado	2 - 3 años
5	Apartamento Unicentro	Bogotá	Apartamento	\$ 1,952	\$ 1,847	Desocupado	2 - 3 años
6	Casa carrera 112	Cali	Casa	\$ 1,555	\$ 1,443	Desocupado	más de 3 años
7	Apartamento Corales	Medellin	Apartamento	\$ 1,543	\$ 1,460	Desocupado	más de 3 años
8	Casa Ciudad Jardín	Cali	Casa	\$ 1,456	\$ 1,364	Desocupado	más de 3 años
9	Casa Leticia	Leticia	Casa	\$ 1,358	\$ 1,291	Desocupado	2 - 3 años
10	Lote Cañasgordas	Cali	Lote	\$ 1,289	\$ 1,162	Desocupado	más de 3 años
<b>TOTALES</b>				<b>\$ 39,809</b>	<b>\$ 37,020</b>		

→ 58% del disponible mayor a 2 años



## 9. Proposiciones y Varios

