

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

INFORME DE GESTIÓN 2012

CONTENIDO

I.	HECHOS RELEVANTES	3
1.1	PROYECTO DE ADQUISICIÓN ACCIONARIA DE SAE POR PARTE DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO.....	3
1.2	DEMANDA DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO SAE- DNE	5
1.3	RELACIÓN CON DNE EN LIQUIDACIÓN.....	5
1.4	PROPUESTA DE SERVICIOS A LA UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS	6
1.5	DISMINUCIÓN DE CAPITAL SOCIAL.....	7
II.	GESTIÓN Y LOGROS	7
2.1	GESTIÓN OPERATIVA.....	7
2.2	GESTIÓN COMERCIAL	11
2.3	GESTIÓN TECNICA – AVALUOS.....	14
III.	GESTIÓN Y LOGROS INSTITUCIONALES	15
3.1	PROCESO ESTRATÉGICO Y DE PLANEACIÓN.....	15
3.2	PLANES INSTITUCIONALES.....	16
3.3	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y RECURSO HUMANO	18
3.4	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN.....	20
3.5	SERVICIO AL CIUDADANO.....	22
3.6	GESTIÓN JURÍDICA	24
IV.	ESTADO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO - 2012.....	30
4.1	Control Fiscal.....	30
4.2	Control Externo.....	31
4.3	Control Interno.....	31
4.4	Relación con Entes Externos.....	32
V.	ESTADOS FINANCIEROS	33
5.1	6.1 BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	33
5.2	6.2. ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA ECONOMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL	36
5.3	6.3 EJECUCION PRESUPUESTAL	37

I. HECHOS RELEVANTES

Durante la vigencia del año 2012 tuvieron lugar una serie de acontecimientos relacionados con la gestión de la Sociedad de Activos Especiales tendientes a obtener la consolidación de la Entidad como colector de activos especiales del Estado que ameritan ser resaltados en el presente informe y los cuales se describen a continuación:

1.1 PROYECTO DE ADQUISICIÓN ACCIONARIA DE SAE POR PARTE DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

Teniendo presente que en la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de Activos Especiales llevada a cabo el día 24 de Febrero de 2012 se declaró la causal de disolución de la Entidad, en virtud a que las pérdidas reflejadas en el ejercicio financiero del año 2011, resultaban superiores al 50 % del patrimonio, se ordenó por el citado órgano social, la identificación y gestión de estrategias que permitieran enervar dicha causal y poder reactivar las condiciones económicas de la sociedad, garantizando su continuidad.

La causal decretada corresponde a la descrita en el numeral séptimo del artículo 34 de la Ley 1258 de 2008 evento en el cual de acuerdo a lo consagrado en el artículo 35 de dicha norma, se otorga un plazo de 18 meses para que la sociedad pueda conjurarla, situación ante la cual la Junta Directiva y la Administración de la Sociedad de Activos Especiales dieron inicio a una serie de actividades tendientes a identificar alternativas y estrategias de solución que permitieran conjurar la causal de disolución decretada.

Resultado del estudio de las alternativas que pudieran viabilizar la continuidad de la Sociedad de Activos Especiales, como Entidad que ejerce la administración y comercialización de activos asignados o de propiedad del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, se identificó que el Ministerio de Justicia y del Derecho de reciente creación (Ley 1444 de 2011) y cuyas funciones fueron plenamente determinadas en el Decreto 2867 del 2011, asumió las facultades legales de administración y comercialización de los activos del FRISCO, las cuales recaían anteriormente en la Dirección Nacional de Estupefacientes pero que fueron trasladadas a dicho Ministerio en virtud al proceso de liquidación en el que se encuentra hoy día la DNE. Por lo anterior, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S consideró que el Ministerio de Justicia y del Derecho tenía la necesidad de consolidar una empresa que asumiera la administración de los activos del FRISCO una vez concluido el proceso liquidatorio de la DNE.

En consecuencia con lo expuesto, se dio inicio a una serie de acercamientos y mesas de trabajo con asesores y funcionarios del Ministerio de Justicia y del Derecho, así como con sus representantes en la Junta Directiva de SAE, a efectos de concretar los mecanismos a través de los cuales se pudiera efectuar una transferencia accionaria de la participación societaria de CISA en SAE a favor del Ministerio de Justicia y del Derecho, gestión bajo la cual se acordó proceder a efectuar la valoración de los activos de SAE a través de una Banca de Inversión que asignara el valor de transacción, tal y como consta en decisión adoptada por la Junta Directiva de SAE en sesión del 27 de marzo de 2012.

En cumplimiento de la instrucción efectuada por las Juntas Directivas de CISA y SAE y con base en la voluntad de compra manifestada por el Ministerio de Justicia y del Derecho, CISA procedió a la contratación de la Banca de Inversión que diera inicio al proceso de valoración de la Sociedad de Activos Especiales, actividad que estuvo a cargo de la firma Vertex la cual fue previamente aceptada y validada por las entidades que proyectaban participar en la operación.

Así mismo, dada la voluntad manifiesta del Ministerio de Justicia y del Derecho por adquirir las acciones de la Sociedad de Activos Especiales para el cumplimiento de sus propósitos, Central de Inversiones y la Fundación Corporación Financiera de Occidente en su condición de propietarios, ordenaron en la Asamblea General de Accionistas en su sesión del 23 de abril de 2012 la capitalización de la Sociedad de Activos Especiales por la suma de \$2.200.000.000 con el fin de inyectar recursos a la Entidad, que le permitiera continuar operando durante el período en que se adelantara la valoración de la Empresa y se efectuaba la transacción.

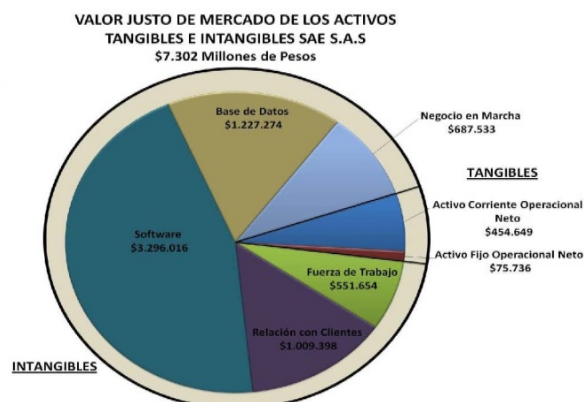
El periodo de valoración por parte de la Banca de Inversión comprendió un término aproximado de mes y medio, en el cual se levantó la principal información jurídica, financiera y administrativa de SAE con el fin de asignar un valor de compra de la Entidad, gestión que tuvo final el día 6 de Junio de 2012, fecha en la cual se presentó en desarrollo de la sesión No. 54 de la Junta Directiva de SAE el resultado final de dicha valoración el cual se resume así:



10. Síntesis sobre el Valor Final

El valor corporativo de los activos tangibles e intangibles de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S a Marzo de 2011 es de \$7.302 millones de pesos, el cual es obtenido aplicando la metodología de Costo de Reemplazo ala empresa SAE S.A. S. . Esta representado por la suma del valor justo de mercado de todos los activos tangibles e intangibles identificados. De ese valor el 92,7% corresponde a los Intangibles de la compañía (\$6.772 millones de pesos) y un 7,3% a los Activos Corrientes Operacionales Netos y Activos Fijos (\$530 millones de pesos).

VALORACION SAE (ACTIVOS TANGIBLES E INTANGIBLES)		
Marzo de 2012		Miles de Pesos
ACTIVOS	VALOR EN LIBROS	VALOR JUSTO DE MERCADO
1) Activos Corrientes	\$ 3.385.120	\$ 3.385.120
2) Pasivo Corriente	\$ 2.930.471	\$ 2.930.471
3) Capital de Trabajo Operacional Neto (1-2)	\$ 454.649	\$ 454.649
4) Activos Fijos Operacionales	\$ 108.194	\$ 75.736
5) Otros Activos	\$ 32.249	\$ -
6) Activo Fijo Operacional Netos (4-5)	\$ 75.945	\$ 75.736
(7) Fuerza de Trabajo	\$ -	\$ 551.654
(8) Relación con Clientes	\$ -	\$ 1.009.398
(9) Software	\$ -	\$ 3.296.016
(10) Base de Datos	\$ -	\$ 1.227.274
(11) Negocio en Marcha	\$ -	\$ 687.533
(12) Intangibles (7+8+9+10+11)	\$ -	\$ 6.771.876
13) Valor Corporativo SAE (3+6+12)	\$ 530.594	\$ 7.302.261
14) Deuda Financiera	\$ 558.043	\$ 558.043
15) Valor Patrimonial SAE (13-14)	\$ (27.449)	\$ 6.744.218



Concluida la valoración de los activos tangibles e intangibles de SAE y por consiguiente determinado el precio que se plasmaría en la transacción accionaria entre Central de Inversiones S.A. y el Ministerio de Justicia y del Derecho, se presentó el mencionado estudio de valoración efectuado por parte de la Banca de Inversión, a efectos que dicho Ministerio procediera a su aceptación definitiva y formalizar el contrato interadministrativo de compraventa de acciones, lo que le permitiría actuar como propietario y mayor accionista de la Sociedad de Activos Especiales, siendo éste el vehículo a través del cual pudiera cumplir con las facultades legales para la administración y comercialización de los activos del FRISCO.

Sin embargo, a pesar de haberse agotado todo el proceso de valoración ya descrito, el Ministerio de Justicia y del Derecho manifestó su negativa en la adquisición de la participación accionaria que CISA posee en la Sociedad de Activos Especiales.

1.2 DEMANDA DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO SAE- DNE

Teniendo presente que la Sociedad de Activos Especiales desde el mes de septiembre de 2011 había dado inicio a la acción de nulidad y restablecimiento del derecho en contra de la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy en Liquidación con motivo del desequilibrio patrimonial que las resoluciones de depósito provisional No. 1956 y 1957 del 31 de diciembre de 2010 han causado a SAE, y como efecto del proceso de adquisición accionaria que se proyectaba hiciera el Ministerio de Justicia y del Derecho descrito en el numeral anterior, la mencionada acción judicial estuvo suspendida de común acuerdo por las partes en litigio, durante un periodo de 10 meses, comprendidos entre enero de 2012 y octubre de 2012, teniendo en cuenta que de consolidarse dicha transferencia se extinguiría cualquier conflicto económico derivado de la relación con DNE hoy en Liquidación.

Sin embargo, ante la imposibilidad de haber consolidado la transferencia de las acciones de SAE al Ministerio de Justicia y del Derecho, los términos procesales de la acción de nulidad se reactivaron, lo que generó que la administración de la Sociedad de Activos Especiales acudiera a los buenos oficios de la Agencia de Defensa Jurídica del Estado, con el fin de obtener la intervención de la misma a efectos de evitar la confrontación judicial y llegar a un arreglo directo.

Estas gestiones ante la Agencia de Defensa Jurídica del Estado no lograron consolidarse dado que en virtud de la cuantía y el impacto de litigio, dicha Agencia consideró que no existía competencia para la intervención, lo que sumado a la falta de disposición por parte de la DNE en liquidación para llegar a un acuerdo, generó la continuación del proceso, el cual al 31 de diciembre de 2012 estuvo suspendido como consecuencia del paro judicial que afectó al país en el mes de noviembre.

1.3 RELACIÓN CON DNE EN LIQUIDACIÓN

Durante la vigencia del 2012, la Sociedad de Activos Especiales tanto directamente como a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Central de Inversiones S.A., han intentado acercamientos con la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, con el fin de obtener un acuerdo sobre la continuidad de la gestión de SAE como administrador de inmuebles del FRISCO y definir un sistema de remuneración en virtud del cual la Entidad reciba los ingresos necesarios para su funcionamiento.

El resultado de los acercamientos ya citados con corte al 31 de diciembre de 2012 no han correspondido al esperado y por lo tanto ha generado que durante el año 2012 SAE continúe bajo las mismas condiciones de desequilibrio económico que incrementan sus pérdidas mensualmente, dado que solamente es reconocido por DNE en liquidación una comisión por administración de inmuebles productivos equivalente al 10% del recaudo mensual.

Producto de la insistente solicitud de SAE se obtuvo la suscripción del Contrato Interadministrativo No. 004 de 2012, en virtud del cual se autorizó a SAE para la promoción y comercialización de inmuebles extinguidos que hacen parte de su inventario de inmuebles, vínculo contractual que estuvo vigente desde el 20 de junio de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012, sin embargo, la comisión a reconocer por ventas fue disminuida de un 6% conforme al Contrato Interadministrativo 029 de 2009 a un 3 % del valor de venta.

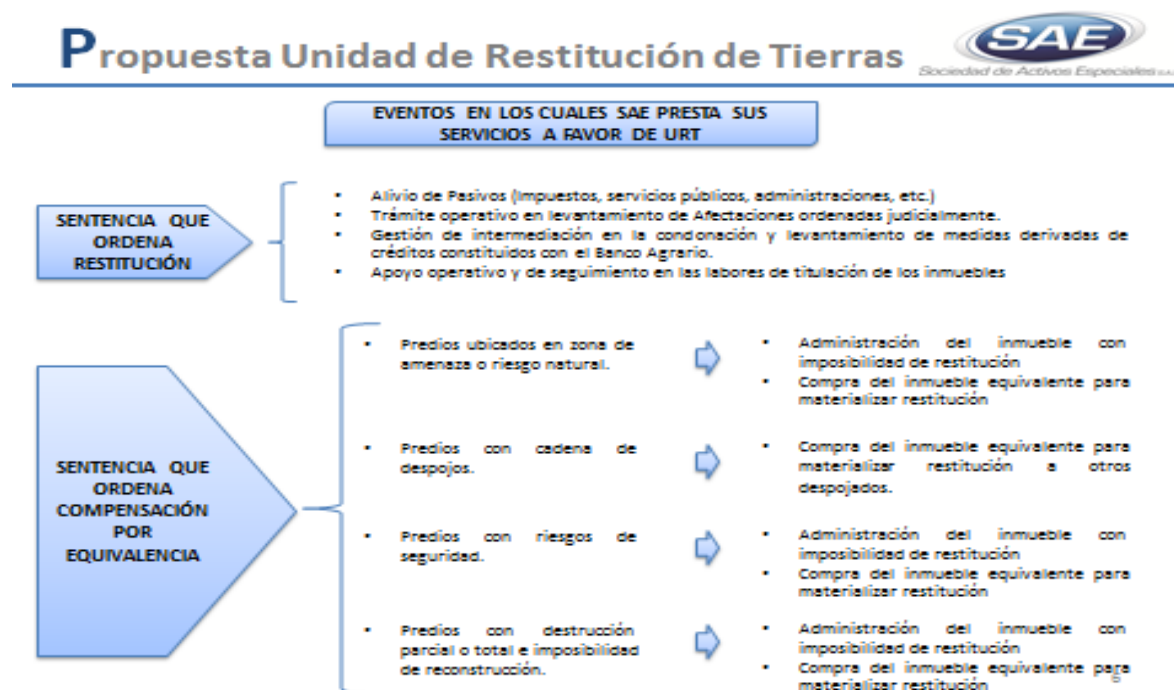
Adicional a lo anterior, las aprobaciones individuales de venta no han sido las esperadas por la Entidad, en virtud a las demoras de la DNE en liquidación en la aprobación de inmuebles para venta, lo que ha dificultado la eficiencia comercial, hecho que se suma al pequeño inventario disponible y la política de venta sin descuentos, lo que hace más difícil para atraer el mercado potencial que se puede tener.

Por último, en lo atinente a la definición de situaciones como el saneamiento jurídico de los inmuebles asignados a SAE y la entrega de aquellos que siendo relacionados en las resoluciones de depósito no han sido entregados física y documentalmente a favor de la entidad, la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación a pesar de constantes requerimientos formales de SAE ha guardado silencio durante todo el año 2012.

1.4 PROPUESTA DE SERVICIOS A LA UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS

Concluido el proceso fallido para la adquisición accionaria de SAE por parte del Ministerio de Justicia y del Derecho, la Gerencia General de la Entidad en atención del mandato otorgado por la Asamblea General de Accionistas, para acudir a todos los mecanismos que permitan la generación de ingresos para SAE y la consecuente terminación de la causal de disolución, identificó en la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras, una oportunidad de negocios relacionada con su objeto social, toda vez que dicha Unidad posee una necesidad de administración y adquisición de inmuebles para el cumplimiento de las funciones que le asigna la Ley 1448 de 2011.

Con base en dicha normativa, los eventos en que SAE pudiera prestar sus servicios a la Unidad de Restitución de Tierras serían los que se identifican así:



Identificados los eventos en que pudiera SAE prestar apoyo en el cumplimiento de los objetivos de la Unidad de Restitución de Tierras, la Gerencia General en desarrollo de distintas mesas de trabajo llevadas a cabo durante el segundo semestre del año 2012 tanto con funcionarios de la Unidad de Restitución de Tierras, Ministerio de Agricultura y Ministerio de Hacienda y Crédito Público, procedió a estructurar una oferta de servicios, la cual fue presentada a consideración de la Junta Directiva y aprobada en sesión del 26 de diciembre de 2012.

Una vez sea radicada la oferta y conocido el pronunciamiento de la Unidad de Restitución de Tierras, en caso de resultar positivo, esta unidad de negocios pudiera generar la fuente de ingresos suficientes para el sostenimiento y crecimiento de la Entidad.

1.5 DISMINUCIÓN DE CAPITAL SOCIAL

Como consecuencia del conjunto de hechos descritos en el presente informe y ante la imposibilidad de consolidar una fórmula de arreglo concertada con la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, la situación financiera de la Entidad continuó viéndose vulnerada, lo que conllevó a convocar de manera extraordinaria la Asamblea General de Accionistas, a efectos de someter a su consideración la disminución de capital sin reembolso de aportes, acto que implica una reducción del valor nominal de las acciones, con el fin de enervar la causal de disolución declarada en el mes de febrero de 2012.

Dicha proposición fue acogida por el máximo órgano social y en consecuencia inscrita en el registro mercantil como consta en acta del 28 de diciembre de 2012, si bien esta medida conjura la causal de disolución al mes de noviembre de 2012, implicó un grave perjuicio para el patrimonio de los accionistas el cual deberá ser recuperado con las proyecciones de negocios y actividades programadas para el año 2013.

II. GESTIÓN Y LOGROS

2.1 GESTIÓN OPERATIVA

SAE ha realizado un gigantesco esfuerzo en la parte operativa, logrando visitar y recibir uno a uno la mayoría de los 7.618 inmuebles entregados físicamente, consolidando un inventario verificado documental y físicamente, con la DNE en Liquidación con corte al 30 de noviembre de 2011, según consta en actas suscritas por las partes el 16 de marzo de 2012 y el 17 de Agosto de 2012 donde consta la desagregación del inventario conciliado así:

	DESCRIPTOR	INVENTARIO DNE	INVENTARIO SAE	TOTAL INVENTARIO CONCILIADO	%
1.0.	INVENTARIO CONCILIADO				
1.1.	VALIDADOS AMBAS BASES	7.244	7.244	7.244	91%
1.2.	VALIDADOS ENTREGADOS A SAE VENDIDOS DNE	52	63	67	1%
1.3.	VALIDADOS ENTREGADOS A SAE/DNE	142	120	262	3%
1.4.	VALIDADOS SIN MATRICULA INMOBILIARIA	45		45	1%
	TOTAL INVENTARIO CONCILIADO	7.483	7.427	7.618	96%
2.0.	INMUEBLES NO VALIDADOS POR AMBAS ENTIDADES				
2.1.	PENDIENTES VALIDAR SIN ACCESO A EXPEDIENTE	1	2	3	0,04%
2.2.	SUBDIVISIONES SIN DESENGLOBE	285	11	296	4%
3.0.	INMUEBLES RECHAZADOS				
3.1.	ENTREGADOS ACCION SOCIAL	17			
3.2.	DEVUELTOS RES. REVOCATORIA	62	2		
3.3.	VALIDADOS NO ENTREGADOS A SAE	14	23		
3.4.	SIN ACTA EN EL EXPEDIENTE	73	43		
3.5.	REPETIDOS	11	27		
	TOTAL	7.946	7.535	7.917	100%

Este inventario se encuentra registrado en el aplicativo inmobiliario OLYMPUS, que hoy controla integralmente la totalidad de las operaciones relacionadas con la administración, arrendamiento y venta de los inmuebles recibidos por SAE, y el cual tiene la capacidad para efectuar el control de todos los inmuebles que se entreguen para administración y/o venta.

Es así como el sistema OLYMPUS cuenta con un volumen importante de información, que sirve de base para el proceso de conocimiento de los inmuebles administrados por SAE y el mejoramiento continuo de los procesos de su administración y comercialización, según el siguiente detalle:



Datos OLYMPUS corte DICIEMBRE 11 / 2012
Cifras en F.M.L.

2.1.1 INVENTARIO DE INMUEBLES ASIGNADOS A SAE

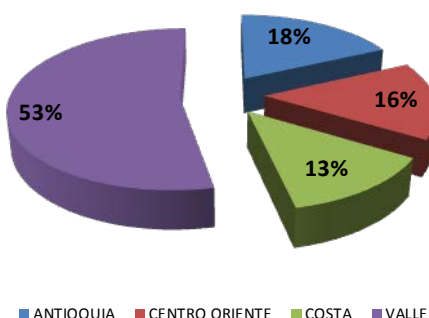
El inventario de Bienes Inmuebles administrados por SAE y conciliado con la DNE en liquidación está disperso en 28 departamentos y 287 municipios. Los inmuebles activos que está administrando SAE a 31 de diciembre de 2012 corresponden a 7.011 FMI, de los cuales el 72% corresponden a inmuebles urbanos y 28% a inmuebles rurales, como se muestra en el siguiente cuadro:

SUCURSAL	RURAL			URBANO			TOTAL GENERAL		
	EXTINGUIDO	INCAUTADO	TOTAL	EXTINGUIDO	INCAUTADO	TOTAL	TOTAL	EXTINGUIDO	INCAUTADO
ANTIOQUIA	8	511	519	170	591	761	1,280	178	1,102
CENTRO ORIENTE	37	515	552	82	454	536	1,088	119	969
COSTA	8	264	272	74	564	638	910	82	828
VALLE	106	543	649	1,041	2,043	3,084	3,733	1,147	2,586
Total general	159	1,833	1,992	1,367	3,652	5,019	7,011	1,526	5,485
			28%			72%	100%	22%	78%

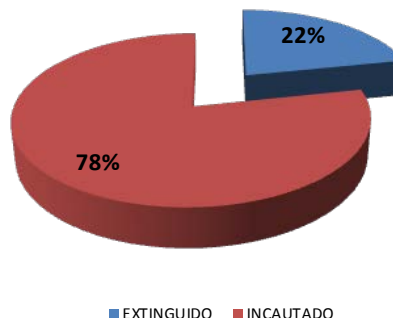
El 92% de los inmuebles rurales, corresponden a predios incautados, entendiendo por éstos aquellos sobre los cuales se encuentra en curso el proceso de extinción de dominio, sin que exista fallo definitivo sobre la titularidad del bien, sea a favor del investigado o a favor de la Nación, pero que se encuentran en administración del Estado durante todo el desarrollo del proceso judicial y tan solo el 8% corresponde a inmuebles rurales extinguidos, los cuales corresponden a aquellos donde ya existe un fallo judicial debidamente ejecutoriado declarando la propiedad del bien a favor de la Nación.

Por otro lado, el 72% de los Inmuebles urbanos corresponden a predios incautados y tan solo el 28% son bienes extinguidos.

DISTRIBUCION POR SUCURSAL



DISTRIBUCION ESTADO LEGAL



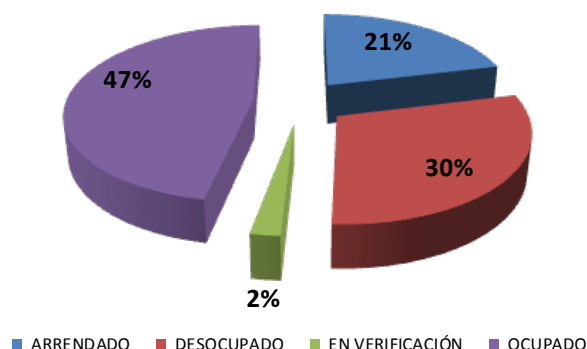
Por ubicación geográfica y estado de ocupación:

La composición del inventario activo de inmuebles asignados y administrados por SAE al 31 de diciembre de 2012, por su ubicación geográfica y el estado de ocupación en que se encuentran se detalla de la siguiente manera:

**TABLA DISTRIBUCION POR ESTADO
INVENTARIO ACTIVO**

SUCURSAL	ARRENDADO	DESOCUPADO	VERIFICACIÓN	OCUPADO	TOTAL
ANTIOQUIA	250	379	43	608	1,280
CENTRO ORIENTE	213	258	37	580	1,088
COSTA	249	209	21	431	910
VALLE	772	1,234	50	1,677	3,733
Total general	1,484	2,080	151	3,296	7,011
PARTICIPACIÓN %	21%	30%	2%	47%	100%

**DISTRIBUCION POR ESTADO
INVENTARIO ACTIVO**



Del total de portafolio activo administrado al 31 de diciembre de 2012 por SAE el 47% presenta ocupaciones irregulares, sobre los cuales SAE ha solicitado a la DNE hoy en Liquidación proceder con el desalojo de los mismos, en aras de lograr la productividad de este grupo tan significativo de inmuebles, sin perjuicio de haber adelantado en forma directa acciones comerciales tendientes a su normalización.

Estas solicitudes de desalojo de los inmuebles, remitidas por SAE a la DNE hoy en Liquidación, se efectúan en virtud a que dicha entidad hoy en liquidación ostenta las facultades legales de policía administrativa que le permiten llevar a cabo este tipo de diligencias.

Por otra parte, como se mostró anteriormente el 30% del portafolio activo (2.080 inmuebles) corresponde a inmuebles desocupados, siendo necesario mostrar las causas del porque algunos de estos inmuebles no podrán ser productivos; el 26 de Julio de 2012 se remitió a la DNE en Liquidación mediante comunicación 8.1-0901, el listado de 288 inmuebles (14%) que se encuentran catalogados como de difícil administración por corresponder a inmuebles en ruinas, ubicados en zonas de difícil acceso o de alta peligrosidad o que son utilizados para Micro-tráfico, inmuebles cuya probabilidad de obtener productividad es nula, los restantes 1.700 inmuebles desocupados corresponden a 981 predios rurales (47%), para los cuales la gestión comercial se encontraba suspendida hasta finales de 2012 y 250 FMI (12%) que corresponden a garajes en proceso de vinculación como unidades comerciales a los folios del inmueble principal (apartamentos, locales u oficinas).

2.1.2 RETOMA ADMINISTRACIÓN DIRECTA

A diciembre de 2012, SAE estaba administrando directamente 3.826 inmuebles, equivalentes al 55% del total del inventario activo entregado para administración. El resumen de retoma de los bienes Inmuebles para administración directa por parte de SAE es el siguiente:

INMOBILIARIO	INICIALES	PENDIENTES	% AVANCE
UT GASA	1,227	280	77%
UNISA	1,075	229	79%
ARTEMO Y BIENES SA	1,024	457	55%
BIENCO SA	1,016	409	60%
INMOPACIFICO S.A.	669	663	1%
CORRAL MALDONADO Y ASOCIADOS S.A.	525	479	9%
INMOBILIARIA BOZZIMBETT LTDA.	338	189	44%
UT ARAUJO Y SEGOVIA	253	181	28%
JUAN GAVIRIA RESTREPO Y COMPAÑIA SA	176		100%
UT INGENIARCO LUIS SOTO	175	163	7%
UT ESTRATEGIAS FONNEGRA SA	150	53	65%
BUSTAMANTE VASQUEZ Y CIA LTDA	91	82	10%
TOTAL ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIOS	6,719	3,185	45%
SAE ADMINISTRACIÓN DIRECTA	292	3,826	55%
TOTAL INVENTARIO DICIEMBRE 2012		7,011	
INMUEBLES DEVUELTOS Y VENDIDOS		607	
TOTAL INVENTARIO CONCILIADO CON DNE-EL		7,618	

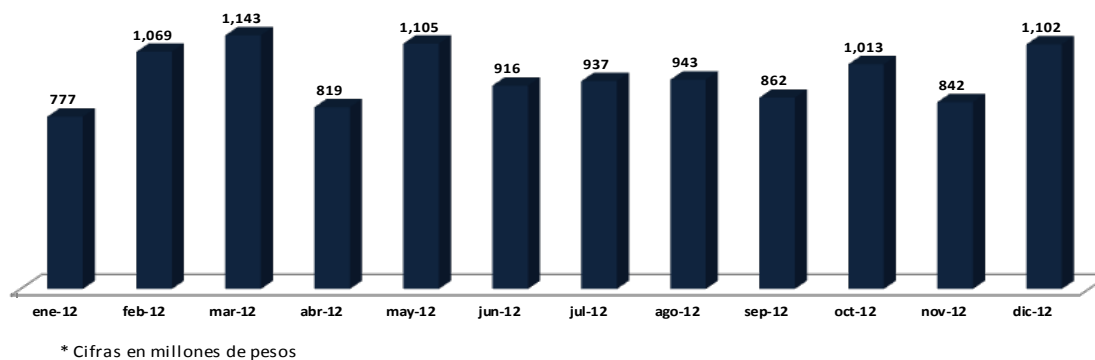
2.2 GESTIÓN COMERCIAL

La Sociedad de Activos Especiales, a corte del 31 de Diciembre de 2012, registra un total de 1.081 contratos de arrendamiento vigentes, que generan facturación por concepto de cánones de arrendamiento de \$1.142 millones mensualmente, que corresponden a 1.484 Folios de Matrícula Inmobiliaria – FMI, cuya distribución es la siguiente:

SUCURSAL	RURAL			URBANO			TOTAL
	EXTINGUIDO	INCAUTADO	TOTAL	EXTINGUIDO	INCAUTADO	TOTAL	
ANTIOQUIA	2	69	71	61	118	179	250
CENTRO ORIENTE	3	78	81	18	114	132	213
COSTA		85	85	26	138	164	249
VALLE	17	100	117	236	419	655	772
Total general	22	332	354	341	789	1,130	1,484
			24%			76%	

La productividad de los inmuebles arrendados durante el año 2012 fue de \$11.529 millones, la cual se muestra en la siguiente gráfica:

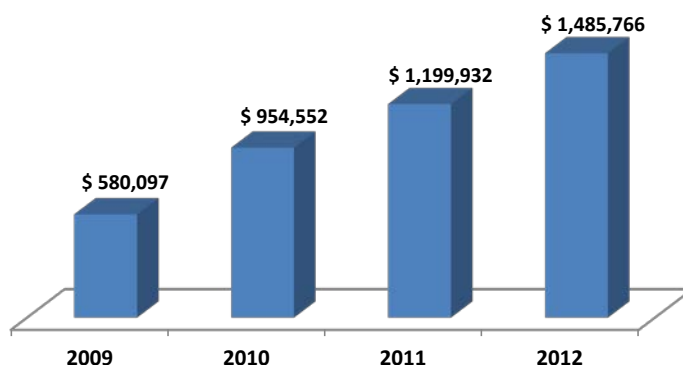
EVOLUCIÓN DE LA PRODUCTIVIDAD



Es preciso destacar que durante el año 2012 se suscribieron 125 nuevos contratos de arrendamiento, por valor de \$196,9 millones de canon mensual, de los cuales a la fecha permanecen en estado vigente 112 por \$166,4 millones. Es importante resaltar que vía suscripción de nuevos contratos durante 2012, se logró disminuir en 100 FMI el número de inmuebles desocupados y en 80 FMI el número de inmuebles con ocupación ilegal.

Dentro de los logros obtenidos por SAE durante el 2012, se encuentra el crecimiento del canon promedio de los contratos de arrendamiento a través de la implementación de metodologías técnicas en la determinación de estimados de renta y mejores negociaciones con clientes, tal como se aprecia en la siguiente gráfica:

VR CANON PROMEDIO



Por otra parte, es importante resaltar que de los 125 contratos nuevos suscritos durante el 2012, el 33% que corresponde a 41 contratos por valor de \$95,1 millones, pertenecen a legalización de ocupaciones ilegales, generando productividad durante el año 2012 por valor de \$778,7 millones

En el año 2012 atendiendo resoluciones judiciales de revocatorias expedidas por DNE en liquidación, fueron terminados 42 contratos de arrendamiento que representaban un valor de \$78,4 millones mensuales.

2.2.1 VENTAS.

El 20 de Junio de 2012, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. firmó el Contrato Interadministrativo No. 0004, por medio del cual la Dirección Nacional de Estupefacientes en liquidación autoriza a SAE para la venta de Inmuebles extinguidos que se encuentran en el inventario activo entregado en administración y que sea aprobado previamente por la DNE en Liquidación.

A partir del mes de Julio de 2012, se da inicio a la valoración de 440 FMI cuyos avalúos catastrales superan los \$19.000 millones y su avalúo comercial asciende aproximadamente a \$44.400 millones, adicionalmente se gestionó la consecución y actualización de los pasivos a cargo de estos inmuebles, con el fin de efectuar su saneamiento y proceder a su entrega libres de cualquier deuda, en los términos establecidos en la Ley.

En el mes Agosto de 2012, se realizó la revisión de los mencionados avalúos por parte de Sociedad de Activos Especiales, y fueron remitidos a la DNE en liquidación para la respectiva aprobación.

En el mes de Septiembre de 2012, SAE inicia la promoción de 18 Inmuebles aprobados para venta por parte de DNE en liquidación, mediante la modalidad de sobre cerrado y en el mes de Noviembre se da inicio a la subasta pública inmobiliaria que tuvo lugar el día 13 de Diciembre de 2012, mecanismos por los cuales se logró efectuar la venta de dos (2) inmuebles relacionados a continuación:

NÚMERO BIEN SAE	CLASE DE BIEN	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	AVALUO CATASTRAL	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR DE VENTA
646	LOCAL COMERCIAL	CARRERA 53 NO. 75-136, LOCAL 4, CENTRO COMERCIAL LA NACIONAL FIDUCIARIA	BARRANQUILLA	ATLANTICO	\$ 63,741,000	\$ 64,701,000	\$ 65,000,000
2381	LOTE	CALLE 3 NO. 7 A-75	LETICIA	AMAZONAS	\$ 13,960,383	\$ 45,350,000	\$ 45,350,000
TOTAL VENTAS					\$ 77,701,383	\$ 110,051,000	\$ 110,350,000

A corte de 31 de diciembre, SAE cuenta con 20 unidades comerciales (317 FMI) para la venta, con un precio base de venta de \$12.109 millones.

Dentro de los principales avances obtenidos por SAE durante 2012, se destaca el desarrollo tecnológico en la plataforma OLYMPUS para facilitar la gestión comercial en la venta de inmuebles y su conexión directa con la página web de SAE. De esta forma, cualquier persona interesada en los procesos de venta de inmuebles mediante Subasta Pública o Sobre Cerrado, puede consultar el inventario de inmuebles disponibles, el avalúo catastral y comercial, el precio base de venta, las especificaciones del inmueble y el material fotográfico disponible, presentación comparable a la de entidades especialistas en el mercado inmobiliario, como metrocuadrado.com o fincaraiz.com. De la misma forma se puede consultar la reglamentación y cronograma de ventas, al igual que se puede generar cupón para pago de la cuota inicial (20%) en bancos o pagos en línea vía PSE, en convenio con BANCOLOMBIA. Con estos avances tecnológicos, además de facilitar el acceso a los inversionistas interesados y ofrecer mejor y oportuno servicio al cliente, se busca generar mayor transparencia en los procesos de enajenación de inmuebles.

2.3 GESTIÓN TÉCNICA – AVALUOS.

Como política de la Sociedad de Activos Especiales los avalúos requeridos para el proceso de comercialización de inmuebles, se efectúan bajo la modalidad de avalúos corporativos, los cuales se caracterizan por adoptar su valor mediante un comité evaluador conformado por un mínimo de tres (3) miembros los cuales revisan, justifican y aprueban el valor final del informe de avalúo, lo cual brinda mayor seguridad y certeza en el valor comercial asignado a los predios.

Durante el período Enero – Diciembre de 2012, el área Técnica de SAE ha elaborado aproximadamente 200 estimados de renta para Bienes Urbanos y 60 para Bienes Rurales en todo el territorio Nacional, entendiéndose como “Estimado de Renta” el procedimiento mediante el cual se establece el valor más cercano en el mercado para el canon de arrendamiento de un inmueble, en donde se tiene en cuenta el tipo de predio, sector de localización, condición jurídica, uso, área construida, estrato, vetustez y estado de conservación; así mismo, se aplica las metodologías determinadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el concepto de valor especialmente en los inmuebles rurales.

Para los predios rurales, SAE ha contado con el apoyo de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria (UMATA) hoy también conocida como Unidad de Desarrollo Económico en cada región, las cuales suministran la información básica de aprovechamiento del suelo, capacidad productiva, vocación agrícola y demás características técnicas que dan soporte para el cálculo de los estimados de renta.

Con la firma del Contrato Interadministrativo No. 004 del 20 de Junio de 2012 suscrito entre la DNE en Liquidación y la SAE para la comercialización y ventas de los bienes inmuebles, se inició el proceso de elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos los cuales presentan una distribución espacial de la siguiente manera:

DEPARTAMENTO	UNIDADES	FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	VALOR AVALÚO CATASTRAL 2012	VALOR AVALÚO COMERCIAL
Valle	50	393	8,879,403,000	17,680,984,890
Antioquia	9	18	8,164,425,107	23,633,283,440
Atlántico	6	7	1,050,897,000	1,638,313,660
Amazonas	2	2	35,731,112	277,464,000
Bolívar	2	5	770,481,000	781,720,000
Magdalena	1	2	155,916,000	281,900,000
Risaralda	1	1	90,500,000	115,362,000
TOTAL	71	428	19,147,353,219	44,409,027,990

Las 71 unidades comerciales a las cuales se les efectuó avalúo están conformadas por 428 folios de matrícula inmobiliaria con un avalúo catastral con vigencia 2012 de \$19.147 millones y un valor comercial aproximado es de \$44.409 millones.

III. GESTIÓN Y LOGROS INSTITUCIONALES

3.1 PROCESO ESTRATÉGICO Y DE PLANEACIÓN

El proceso estratégico y de planeación de la Sociedad de Activos Especiales se llevó a cabo en Diciembre de 2011, como parte de este ejercicio, se definieron para el 2012 los siguientes Objetivos:

- Contar con una empresa con visión gerencial y comercial (especial), filial de CISA, que asuma la administración y comercialización de inmuebles de la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE hoy en Liquidación.
- Procurar mayor oportunidad y eficiencia en la administración y comercialización de los inmuebles.
- Lograr un inventario detallado y confiable de todos los inmuebles entregados en administración a SAE soportados con la tecnología que se tiene desarrollada para el efecto.

Con base en lo anterior, se realizó el despliegue de las estrategias o acciones en el correspondiente Plan de Acción.

3.1.1 Plan de Acción:

Como parte del ejercicio de planeación, se definieron las siguientes estrategias para el año 2012, las cuales se detallan en el Plan de Acción, el cual cuenta con sus indicadores de gestión, ponderación, responsables y periodicidad de seguimiento:

- Gestión de SAE como entidad administradora de los inmuebles especiales del Estado.
- Generación de recursos financieros por gestión de inmuebles administrados.
- Efectuar el levantamiento de los procesos misionales de la entidad.
- Fortalecer el Sistema de Control Interno.

A corte del 31 de Diciembre de 2012 el cumplimiento acumulado del Plan de Acción corresponde al 78%. Este porcentaje se debe a la imposibilidad de cumplir con el indicador denominado: Gestión de venta de inmuebles, dado que la DNE en Liquidación solo autorizó ventas el 27 de Septiembre y el 13 de Diciembre de 2012 y se vendieron 2 inmuebles correspondientes a 2 Folios de Matricula Inmobiliaria. No obstante lo anterior, SAE realizó diligentemente las gestiones necesarias para el proceso de venta de los inmuebles que fueron aprobados por la DNE en liquidación.

3.2 PLANES INSTITUCIONALES

3.2.1 Plan de Eficiencia Administrativa

En cumplimiento del lineamiento de la Política de Eficiencia Administrativa y Cero Papel en la Administración Pública, en el mes de Abril de 2012, se elaboró el Plan de Eficiencia Administrativa y Cero Papel, el cual incluye las siguientes estrategias:

- Eliminar la exigencia de copias impresas de los comprobantes de causaciones de caja menor y funcionamiento generados en la Gerencia Financiera, con el fin de reducir el uso de papel.
- Establecer la política para la impresión por doble cara en la Entidad, así como el reciclaje de papel utilizando las hojas que tienen una cara limpia como borrador.
- Creación de una carpeta pública que permita socializar, publicar y consultar internamente documentación de interés general de la Entidad.
- Establecer controles en el consumo y distribución de papel de uso de la Entidad.

Con corte del mes de Diciembre, se ha cumplido con la estrategia de la política de impresión por doble cara, para lo cual se generó y socializó la Política Administrativa y de Recurso Humano, en la que se estableció la Racionalización del Gasto, se redujo el consumo de papel por la impresión de comprobantes contables con la implementación del sello de información de Causación y Aprobación, por la utilización del papel que tiene una cara limpia como borrador o papel de reciclaje, lo anterior, redujo el consumo de papel de uso de la Entidad en 24% frente a la vigencia 2011, así mismo se ha avanzado en la estructuración de la carpeta pública, para el manejo de información.

3.2.2 Gobierno en línea

La Estrategia de Gobierno en Línea tiene el propósito de contribuir a la construcción de un Estado más eficiente, más transparente y participativo y que presta mejores servicios con la colaboración de toda la sociedad, mediante el aprovechamiento de las tecnologías de información y comunicaciones, mediante el logro de cuatro objetivos específicos:

- Facilitar la eficiencia y colaboración en y entre las entidades del Estado, así como con la sociedad en su conjunto.
- Contribuir al incremento de la transparencia en la gestión pública.
- Promover la participación ciudadana haciendo uso de los medios electrónicos.
- Fortalecer las condiciones para el incremento de la competitividad y el mejoramiento de la calidad de vida.

En consecuencia, en el primer semestre del 2012 se elaboró un autodiagnóstico de los requerimientos de Gobierno en Línea con base en el Manual GEL versión 3.0, a fin de establecer las acciones a llevar a cabo y se avanzó en el desarrollo de los procesos, de la página web y en actividades de Rendición de Cuentas, a hoy contamos con la página web actualizada y en funcionamiento.

No obstante lo anterior, el Gobierno Nacional el 31 de Octubre de 2012 realizó la presentación del nuevo Manual de Gobierno en Línea, y en Diciembre expidió el Decreto 2693 mediante el cual establecen los lineamientos generales de la estrategia de Gobierno en Línea. En virtud de lo anterior, SAE realizó una nueva evaluación y estableció un plan de acción para llevar a cabo las actividades que quedaron pendientes de la vigencia 2012 y las que corresponden a la vigencia 2013, a fin de dar cumplimiento a los lineamientos y requerimientos solicitados.

3.2.3 Plan Integrado de Planeación y Gestión

El Gobierno Nacional el 3 de Diciembre de 2012 expidió el Decreto 2482, cuyo objeto es: Adoptar el *Modelo Integrado de Planeación y Gestión* como instrumento de articulación y reporte de la planeación; se adoptan las siguientes políticas de Desarrollo Administrativo, las cuales recopilan en gran medida las iniciativas de Gobierno y de las cuales se requiere realizar el seguimiento correspondiente de acuerdo con lo establecido en el decreto mencionado:

- a) Gestión misional y de Gobierno: Orientada al logro de las metas establecidas, para el cumplimiento de su misión y de las prioridades que el Gobierno defina. Incluye, entre otros, para las entidades de la Rama ejecutiva del orden nacional, los indicadores y metas de Gobierno que se registran en el Sistema de Seguimiento a Metas de Gobierno, administrado por el Departamento Nacional de Planeación.
- b) Transparencia, participación y servicio al ciudadano: Orientada a acercar el Estado al ciudadano y hacer visible la gestión pública. Permite la participación activa de la ciudadanía en la toma de decisiones y su acceso a la información, a los trámites y servicios, para una atención oportuna y efectiva. Incluye entre otros, el Plan Anticorrupción y de Atención al Ciudadano y los requerimientos asociados a la participación ciudadana, rendición de cuentas y servicio al ciudadano.

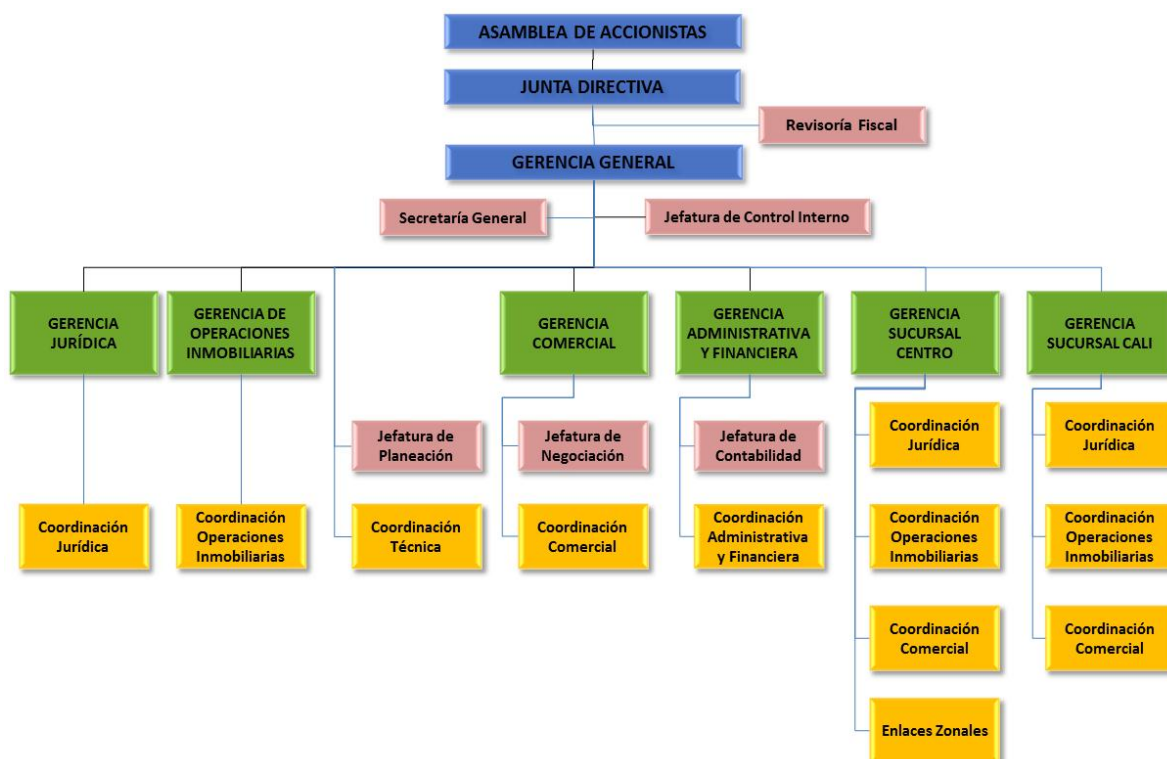
- c) Gestión del talento humano: Orientada al desarrollo y cualificación de los servidores públicos buscando la observancia del principio de mérito para la provisión de los empleos, el desarrollo de competencias, vocación del servicio, la aplicación de estímulos y una gerencia pública enfocada a la consecución de resultados. Incluye, entre otros el Plan Institucional de Capacitación, el Plan de Bienestar e Incentivos, los temas relacionados con Clima Organizacional y el Plan Anual de Vacantes.
- d) Eficiencia administrativa: Orientada a identificar, racionalizar, simplificar y automatizar trámites, procesos, procedimientos y servicios, así como optimizar el uso de recursos, con el propósito de contar con organizaciones modernas, innovadoras, flexibles y abiertas al entorno, con capacidad de transformarse, adaptarse y responder en forma ágil y oportuna a las demandas y necesidades de la comunidad, para el logro de los objetivos del Estado. Incluye, entre otros, los temas relacionados con gestión de calidad, eficiencia administrativa y cero papel, racionalización de trámites, modernización institucional, gestión de tecnologías de información y gestión documental.
- e) Gestión financiera: Orientada a programar, controlar y registrar las operaciones financieras, de acuerdo con los recursos disponibles de la entidad. Integra las actividades relacionadas con la adquisición de bienes y servicios, la gestión de proyectos de inversión y la programación y ejecución del presupuesto. Incluye, entre otros, el Programa Anual Mensualizado de Caja - PAC, programación y ejecución presupuestal, formulación y seguimiento a proyectos de inversión y el Plan Anual de Adquisiciones.

En este sentido, la entidad cuenta con el Plan Integrado de Planeación y Gestión o Plan de Desarrollo Administrativo, el cual se elaboró con base en las directrices establecidas en el Decreto antes mencionado y los lineamientos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público como líder del sector al cual pertenecemos.

3.3 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y RECURSO HUMANO

3.3.1 Estructura Organizacional

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S., para el cumplimiento de la misión para la cual fue creada cuenta actualmente con la siguiente Estructura Organizacional:



3.3.2 Recurso humano – Planta de personal

La planta de personal de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S está conformada de la siguiente manera:

RESUMEN PLANTA DE PERSONAL				
Corte Diciembre 2012				
DEPENDENCIA	PLANTA No. Personas	OUTSOURCING No. Personas	CONTRATISTAS No. Personas	Total No. Personas
GERENCIA GENERAL	2	1		3
OFICINA DE CONTROL INTERNO	1			1
GERENCIA JURÍDICA	2	3		5
GERENCIA OPERACIONES INMOBILIARIAS	2	4		6
GERENCIA COMERCIAL	2	3		5
GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	2	6		8
OFICINA DE PLANEACIÓN - SISTEMAS	1	4		5
COORDINACIÓN TÉCNICA	1	1		2
SUCURSAL CENTRO		4	3	7
SUCURSAL CALI	1	15		16
Total general	14	41	3	58

DISTRIBUCIÓN POR NIVEL OCUPACIONAL Corte Diciembre 2012		
NIVEL OCUPACIONAL	No. Personas	Porcentaje
DIRECTIVO	8	14%
PROFESIONAL	25	43%
ASISTENCIAL	25	43%
Total	58	100%

3.4 SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

El Sistema Integrado de Gestión se constituye en la herramienta principal de la Entidad, para implementar un modelo de gestión que oriente el desarrollo de las actividades que lleva a cabo cada miembro de la institución, con el propósito de contribuir al cumplimiento de las funciones asignadas y al logro de los objetivos institucionales que se demanden.

Con la implementación del Sistema Integrado de Gestión se espera contribuir al mejoramiento de los procesos, de tal forma que la información que se produce en SAE genere una mejora del servicio al cliente y que de esta manera se puedan acceder a los datos y a las operaciones realizadas de manera confiable.

Mediante la optimización de los recursos y aplicando el ciclo Planear, Hacer, Verificar y Actuar se pretende lograr la mejora en los procesos que realiza la Entidad, teniendo como resultado una mayor satisfacción del cliente, y obtener la certificación exigida por los entes reguladores que determinen el alto nivel de calidad en las actividades que desarrolla SAE.

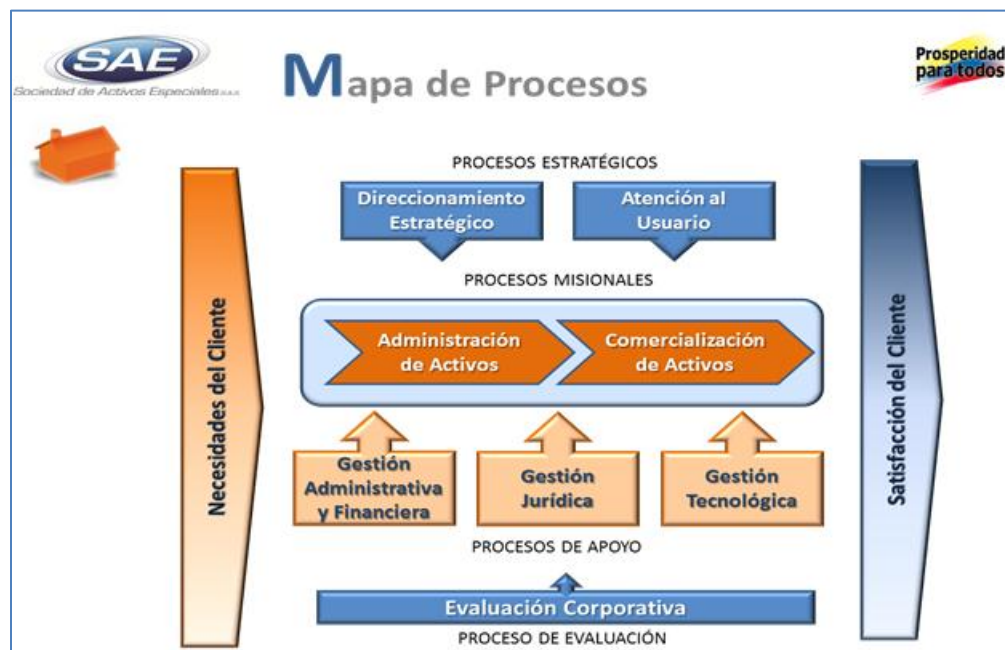
Durante el mes de Agosto de 2012 se definió en SAE el Sistema Integrado de Gestión, cuyo objetivo es lograr la excelencia en el servicio, mediante la mejora continua del desempeño de la institución, de los procesos y de los funcionarios, orientado al resultado y a la satisfacción del cliente, el cual incorpora como normas básicas: Norma Técnica de Calidad de la Gestión Pública (NTCGP 1000) y Modelo Estándar de Control Interno (MECI).

Otros sistemas que se tiene previsto incorporar para poder conformar el Sistema Integrado de Gestión son: Sistema Nacional de Servicio al Ciudadano, Sistema de Gestión de Seguridad de la Información (ISO 27001), Sistema de Gestión Ambiental (ISO 14001) y Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio (BS 25999).

Ver la siguiente gráfica que muestra la integración de los sistemas.



En razón de lo anterior, se elaboró el Mapa de procesos que establece los procesos estratégicos, misionales, de apoyo y de evaluación que enmarcan la Entidad, los cuales están documentados, dicho mapa se presenta a continuación:



Es así que se elaboró el Inventario de Procesos detallando una distribución de ocho (8) procesos y veintidós (22) procedimientos; y el Listado Maestro de documentos que detalla la clasificación de todos los documentos relacionados con los procesos, esto es: Procedimientos, Guías, Manuales, Formatos y Reglamentos.

Adicionalmente, se elaboraron los Manuales de Funciones y Competencias del personal de la entidad y en el mes de Diciembre se actualizaron los manuales del personal de outsourcing, se elaboró el Manual de Identidad Corporativa, el cual establece las características relacionadas con la marca y logo de SAE, a fin de mantener y estandarizar su identidad y se cuenta con la página web actualizada y en funcionamiento.

Se formalizó el Comité Directivo, para sea el ente que formalice y apruebe los aspectos relacionados con el Sistema de Gestión, así como temas relacionados con la planeación estratégica, planes, proyectos y programas institucionales, atención al ciudadano y gestión documental.

3.5 SERVICIO AL CIUDADANO

El Programa Nacional de Servicio al Ciudadano (PNSC) ha estructurado sus actividades alrededor de cuatro frentes de trabajo para 2012, a saber:

- Lineamientos estratégicos.
- Articulación Nación-Territorio para el fortalecimiento del Servicio al Ciudadano.
- Afianzar la cultura de servicio al ciudadano en los servidores públicos.
- Fortalecimiento de los canales de atención.

En razón y en cumplimiento de lo anterior, se ha avanzado en el frente de “Fortalecimiento de los canales de atención”, dado que se cuenta con:

- Buzón de Atención al Ciudadano en la página web.
- Buzón de peticiones, quejas, reclamos y sugerencias en las instalaciones de SAE.
- Encuesta de satisfacción del cliente en las instalaciones de SAE.
- Registro, seguimiento y control de las peticiones, quejas, reclamos, consultas y derechos de petición.

Lo anterior, a fin de contar con mecanismos que permitan tener un control de las solicitudes que se presentan y respuestas oportunas a los ciudadanos y usuarios. Con corte al mes de Diciembre, se inició con la mejora y automatización de la solicitud y registro de las peticiones, quejas, reclamos, consultas.

3.5.1 Quejas, Reclamos y Solicitudes

Para el registro y control de las peticiones, quejas y reclamos SAE, realizó a partir del mes de Agosto de 2012 una Matriz de Registro y Control que presenta información de Peticiones, Quejas, Reclamos, Solicitudes desde el mes de Junio y el resumen al corte de Diciembre es el que se muestra a continuación:

CANTIDAD DE SOLICITUDES POR MES					
MES	TIPO DE SOLICITUD				Total general
	Consulta	Petición	Queja	Reclamo	
Junio	2				2
Julio	5	3			8
Agosto	14	1		4	19
Septiembre	4		1		5
Octubre	2	3	4	1	10
Noviembre	9	3	1	1	14
Diciembre	6			1	7
Total general	42	10	6	7	65

Con corte a Diciembre de 2012, se estructuró la mejora y modernización del módulo de Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes, a fin de contar con una herramienta más ágil para los ciudadanos y más práctica para la Entidad.

3.5.2 Derechos de Petición

Los Derechos de Petición se reciben en la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, por medio físico y por correo electrónico (se incluyen los que se reciben por el buzón de Atención al Ciudadano) y de Enero a Diciembre de 2012 se han recibido 53 solicitudes, los cuales han sido atendidos en su totalidad.

CANTIDAD DE SOLICITUDES POR MES	
MES	Derecho de Petición
Enero	5
Febrero	2
Marzo	2
Abril	3
Mayo	8
Junio	5
Julio	5
Agosto	7
Septiembre	3
Octubre	7
Noviembre	6
Diciembre	0
Total general	53

3.6 GESTIÓN JURÍDICA

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de Diciembre de 2012, la gestión jurídica de la compañía se orientó hacia la consolidación de sus procesos y la construcción de herramientas de soporte jurídico para la operación de SAE.

3.6.1 Gestión en temas institucionales.

- Aplicación Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno:

Teniendo en cuenta que SAE debe ejecutar sus labores bajo criterios y estándares de eficiencia, transparencia y oportunidad, la Junta Directiva, acogió el Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno, el cual se utiliza como una herramienta corporativa que condensa los valores, reglas éticas, de conducta y de información adecuada, que le permite mejorar sus herramientas de gobernabilidad y garantiza la efectividad de los derechos de sus accionistas y clientes, la calidad de su gestión y la transparencia en la toma de decisiones, este Código se aplica estrictamente por los miembros de la Junta Directiva, Gerente General, empleados apoderados, contratistas, personal adscrito, empleados en misión o recursos suministrados por empresas prestadoras de servicios bajo la modalidad de outsourcing.

- Registro Derechos de Autor:

Dentro de la consolidación de los procesos que involucran la administración integral de los inmuebles, se estableció como herramienta fundamental de operación, el uso de una plataforma tecnológica ajustada a las necesidades del negocio, así como el desarrollo de un sistema de información que permite el monitoreo, seguimiento y control de los inmuebles entregados en administración a SAE, es así como se crearon tres (3) nuevos desarrollos tecnológicos denominados: "Módulo de Anticipos y Legalizaciones", "Módulo de Facturación y Recaudos", y "Módulo de Alistamiento Venta Inmueble", los cuales fueron debidamente registrados ante la Oficina de Registro de Derechos de Autor.

3.6.2 Gestión Contractual

La gestión contractual se rige por las estipulaciones contenidas en el Manual de Contratación, diseñado por su casa matriz Central de Inversiones S.A., el cual fue construido con base en los principios aplicables a la función administrativa, consignando dentro de los postulados de dirección, la aplicación de los principios generales de contratación. Sin perjuicio de lo anterior, SAE en sus procesos de contratación, atendió lo previsto en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007.

De esta manera, los contratos fueron adelantados con observancia de los principios constitucionales de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y transparencia, pluralidad de oferentes etc., favoreciendo siempre a la Entidad y a los fines que ella busca, escogiendo factores preponderantes tales como cumplimiento, experiencia, organización, plazo, ofertas económicas etc.

Así se tiene que tanto para el concurso público como el directo, se realizaron todos los procedimientos y protocolos que para este tipo de contratación se deben ejecutar. En el mismo sentido, en la revisión de las órdenes de servicio y la elaboración de los contratos de prestación de servicio se incluyeron aspectos tales como: aprobación de los respectivos comités (Técnico y de Contratos), justificación técnica, financiera y de conveniencia. Es así que la SAE realiza:

- Orden de Servicio / Contratos ROM: En los casos de reparaciones, obras y mantenimiento de bienes inmuebles, según el monto para ello se elaboraron trece (13) contratos
- Orden de Compra Trabajo o Servicio / Contratos: En los casos de servicios de funcionamiento de la entidad se elaboraron en el 2012, 33 nuevas órdenes y 24 adiciones a contratos anteriores.
- Contrato de Arrendamiento: Para la celebración de contratos de arrendamiento de los inmuebles administrados por SAE se elaboró un total de 125 contratos.
- Contrato de Prestación de Servicios: En los casos que se requieran por parte de SAE elaborándose un total de seis (6) contratos.

3.6.2.1 Contratos de Funcionamiento:

SAE en ejercicio de su objeto social elaboró tres (3) contratos de funcionamiento y un (1) contrato interadministrativo, los cuales son el resultado de procesos de selección eficientes, transparentes y objetivos.

- Un (1) proceso de Selección iniciado bajo el esquema de "Concurso Público" para elegir el Revisor Fiscal de la Compañía, en virtud de lo cual se adjudicó en el año 2012 el contrato a la firma PARKER RANDALL COLOMBIA S.A.S.
- Un (1) proceso mediante el esquema de "Concurso Directo" para elegir la empresa que presta los servicios de alquiler de equipos de cómputo, servidores y demás herramientas tecnológicas, en virtud de lo cual se adjudicó el contrato en el año 2012 a la sociedad MILENIO PC LTDA.
- Un (1) Contrato Interadministrativo con la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, cuya finalidad consiste en la comercialización y venta de ciertos inmuebles, el cual inició en Junio de 2012.
- Un (1) proceso de mediante el esquema de "Selección Abreviada" para elegir la empresa que presta los servicios de aseo con recursos humanos, elementos, utensilios y maquinaria de aseo, en virtud de lo cual se adjudicó en diciembre de 2012 a la Sociedad de Casalimpia S.A
- Se dio inicio a la estructuración del proceso de contratación del outsourcing, teniendo en cuenta que el contrato actual con la firma SERDAN S.A. vencería el 31 de enero de 2013.

3.6.2.2 Adiciones a los Contratos de Funcionamiento:

Teniendo en cuenta la necesidad de garantizar la continuidad de los contratos que venían en ejecución en el año 2012, surgió la necesidad de elaborar las adiciones y otrosíes que se relacionan a continuación:

No.	FECHA ADICIONES	CONTRATANTE - CONTRATISTA	OBJETO	ESTADO	FECHA INICIACION
1	26/04/2012- 28/09/2012 - 28/12/2012	SERDAN S.A.	CONTRATO 04-2010 SERVICIO DE APOYO OPERATIVO Y ADMINISTRATIVO EN TIEMPO	VIGENTE	24/06/2010
2	24/08/2012 - 28/12/2012	DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA COMERCIALIZACION Y VENTA DE INMUEBLES	VIGENTE	20/06/2012
3	31/07/2012 - 30/11/2012	AON RISK	CONTRATO 006-2010 ASESORIA Y CORRETAJE DE SEGUROS	VIGENTE	05/08/2010
4	28/02/2012 - 30/05/2012 - 31/08/2012 - 28/12/2012	COMERCIAL MCL	CONTRATO 008-2010 INSUMOS DE PAPELERIA	VIGENTE	06/10/2010
5	24/10/2012	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS MUNICIPIOS DE CUNDINAMARCA S.A.S	ELABORACION DE AVALUOS CORPORATIVOS	VIGENTE	04/11/2010
6	24/10/2012	INGENIEROS PLANIFICADORES INMOBILIARIOS LTDA	ELABORACION DE AVALUOS CORPORATIVOS	VIGENTE	29/10/2010
7	30/01/2012 - 28/12/2012 - 30/07/2012 - 30/11/2012	RUMBOS LTDA	CONTRATO 012-2010 AGENCIA DE VIAJES	VIGENTE	10/11/2010
8	15/01/2012	MILENIO PC LIMITADA	CONTRATO 06-2012 SERVICIOS DE ALQUILER DE EQUIPOS	VIGENTE	16/08/2012
9	16/01/2013	CENTRAL DE INVERSIONES S.A	CONTRATO 007-2009 CM-022A-2009 CISA ENTREGA A SAE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LOS SIGUIENTES: I) EL USO Y GOCE DE UN ÁREA EQUIVALENTE A 1.5 M2 DEL CENTRO DE CÓMPUTO, CON EL FIN DE QUE ESTE ÚLTIMO PUEDA DISPONER DEL MISMO E INSTALAR SUS EQUIPOS INFORMÁTICOS	VIGENTE	18/12/2009
10	16/01/2013	CENTRAL DE INVERSIONES S.A	CONTRATO 001-2009 CM-023 A-2009 PARA QUE CISA OTORQUE AL LICENCIATARIO, UNA LICENCIA PARA HACER USO DEL SOFTWARE DENOMINADOS: I) CENTAURO, II) CONCISA, III) PRESUPUESTO Y IV) POOL XXI	VIGENTE	18/12/2009

3.6.2.3 Contrato de Prestación de Servicios – Enlaces Zonales:

Teniendo en cuenta que la vigencia de los Contratos de mandato mediante los cuales se vincularon las inmobiliarias que prestaron los servicios de administración y comercialización de los inmuebles entregados por la DNE hoy en Liquidación concluyó el 31 de diciembre de 2011, y dada la necesidad de continuar administrando de manera directa dichos bienes, se procedió a contratar personal calificado de conformidad con la ubicación geográfica de los inmuebles, razón por la cual se elaboraron los siguientes contratos de prestación de servicios:

No.	CONTRATISTA	ZONA	ESTADO	FECHA INICIACION
1	JUAN FERNANDO SERNA	EJE CAFETERO	VIGENTE	10/05/2012
2	CLAUDIA INES SANIN LOZANO	META	EN LIQUIDACION	11/06/2012
3	BIBIANA MARIA ACEVEDO GONZALEZ	ANTIOQUIA	VIGENTE	19/06/2012
4	LILIANA LUZ CASTILLO GUERRERO	COSTA	VIGENTE	10/12/2012

Igualmente, surgió la necesidad de elaborar un contrato de prestación de servicios con una firma especializada en la administración de Zonas comunes de algunas copropiedades en la ciudad de Cali , teniendo en cuenta la designación efectuada por la DNE en Liquidación, como una actividad adicional a las obligaciones que como Depositario Provisional ejercemos sobre estos inmuebles. Contrato que fue suscrito con la firma Administradores Servitotal (Establecimiento De Comercio), el cual se encuentra vigente desde Mayo de 2012.

3.6.2.4 Adiciones a los Contratos de Prestación de Servicios – Enlaces Zonales:

Teniendo en cuenta la necesidad de garantizar la continuidad de los contratos que venían en ejecución en vigencia del año 2012, surgió la necesidad de elaborar las adiciones y otrosíes que se relacionan a continuación:

No.	FECHA ADICIONES	CONTRATANTE – CONTRATISTA	ZONA	OBJETO	ESTADO	FECHA INICIACION
1	09/11/2012	JUAN FERNANDO SERNA	EJE CAFETERO	CONTRATO N° 02-2012 COORDINACIÓN, APOYO, CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES QUE SE DESPRENDEN DE LA ADMINISTRACIÓN, SANEAMIENTO Y COMERCIALIZACION INTEGRAL DE INMUEBLES	VIGENTE	10/05/2012
2	17/12/2012	BIBIANA MARIA ACEVEDO GONZALEZ	ANTIOQUIA	CONTRATO N° 04-2012 COORDINACIÓN, APOYO, CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTIVIDADES QUE SE DESPRENDEN DE LA ADMINISTRACIÓN, SANEAMIENTO Y COMERCIALIZACION INTEGRAL DE INMUEBLES	VIGENTE	19/06/2012
3	24/11/2012	ADMINISTRADORES SERVITOTAL (ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO)	CALI	CONTRATO 05-2012 PRESTACION DE SERVICIOS ADMINISTRACION DE ZONAS COMUNES	VIGENTE	01/06/2012

3.6.2.5 Contratos de Prestación de Servicios Reparaciones Obras y Mantenimiento ROM:

Teniendo en cuenta el estado físico de los inmuebles entregados en administración y con el fin de alcanzar su productividad, se elaboraron los siguientes Contratos de Reparaciones Obras y Mantenimiento – ROM:

No.	CONTRATISTA	OBJETO	ESTADO	FECHA INICIACION
1	UNISA UNION INMOBILIARIA S.A	CONTRATO 02-2012 DE OBRA EDIFICIO EL LIMONAR	LIQUIDADO	30/07/2012
2	UNISA UNION INMOBILIARIA S.A	CONTRATO 03-2012 DE OBRA SAE 8260	LIQUIDADO	30/07/2012
3	UNISA UNION INMOBILIARIA S.A	CONTRATO 04-2012 DE OBRA SAE 5301	LIQUIDADO	05/09/2012
4	UNISA UNION INMOBILIARIA S.A	CONTRATO 01-2012 DE OBRA EDIFICIO HORMAZA	LIQUIDADO	19/07/2012
5	CEIPRO SA	CONTRATO 12-2012 DE OBRA SAE 827	LIQUIDADO	31/08/2012
6	JORGE ALBERTO SANDOVAL RAMIREZ	CONTRATO 13-2012 DE OBRA PARA REALIZAR REPARACIONES EN EL INMUEBLE SAE 2479	LIQUIDADO	27/09/2012
7	OBRAS CIVILES Y TINTURAS LLANOS S.A.S	CONTRATO 14-2012 DE OBRAS LOCATIVAS EN ZONAS COMUNES	VIGENTE	18/01/2013
8	FRANKLIN ALONSO TAMAYO ARANGO	CONTRATO 15-2012 DE OBRAS LOCATIVAS SAE 1631-1648	VIGENTE	
9	CEIPRO SA	CONTRATO 17-2012 DE OBRAS LOCATIVAS SAE 11167	VIGENTE	31/10/2012
10	INGESC LTDA	CONTRATO 18-2012 DE OBRAS LOCATIVAS SAE 460	VIGENTE	08/11/2012
11	CEIPRO SA	CONTRATO 20-2012 DE OBRAS SAE 670	VIGENTE	30/11/2012
12	INTELECIVIL LTDA	CONTRATO 21-2012 DE OBRAS LOCATIVAS SAE 1585	VIGENTE	20/12/2012

3.6.2.6 Contratos de Arrendamiento:

Teniendo en cuenta las diferentes gestiones adelantadas, tendientes a lograr la productividad de los inmuebles se elaboraron por parte del área jurídica 125 contratos de arrendamiento.

Así mismo, en relación con los Contratos de Arrendamiento que venían en ejecución, surgió la necesidad de efectuar modificaciones a las estipulaciones pactadas inicialmente mediante la elaboración de 87 otrosíes.

3.6.2.7 Estudio de Solicitudes de arrendamiento:

Se realizó el trámite y seguimiento al estudio de 96 solicitudes de arrendamiento presentadas ante la aseguradora Mapfre, para la constitución de pólizas individuales de arrendamiento.

3.6.3 Gestión estudio de Títulos y revisión de Sentencias de Extinción de Dominio

En virtud del Contrato Interadministrativo de Comercialización y Venta de Inmuebles suscrito en el año 2012 con la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación, se dio inicio al proceso de análisis y revisión de 1135 folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de extinción de dominio, con el fin de comprobar la existencia de gravámenes y afectaciones que eventualmente limitaran la transferencia del derecho de dominio, así como la revisión de 157 sentencias que decretaron la Extinción del derecho de Dominio a favor de la Nación, de los bienes relacionados en los anexos citados en dicho contrato.

3.6.4 Gestión de Defensa Judicial

A la fecha la entidad cuenta con seis (6) demandas civiles interpuestas en su contra, que tienen origen en obligaciones derivadas de la administración de los inmuebles, las cuales no ofrecen contingencias de carácter económico para SAE dado que en el eventual caso de una sentencia en contra, las mismas deberán ser cubiertas por la DNE en Liquidación, un (1) proceso instaurado por cuotas de administración se terminó por pago, se levantaron las medidas que pesaban sobre las cuentas de SAE y se retiraron los dineros debitados de la cuenta, un (1) proceso instaurado por cuotas de administración se terminó por pago, en espera de retirar los oficios de levantamiento de las medidas que pesaban sobre las cuentas de SAE.

Así mismo, cursa una (1) demanda civil a favor donde SAE cuenta con título ejecutivo para demandar, no hay riesgos de perjuicios a terceros, un (1) proceso Contencioso Administrativo instaurado por el pago de vigilancia terminado por pago, tres (3) acciones populares que en caso de una eventual condena, las consecuencias económicas serían asumidas por el propietario.

Debe señalarse que la entidad tramita actualmente ante la Fiscalía General (Unidad de Delitos contra el patrimonio económico) dos (2) denuncias por estafa y falsedad en documento privado por la indebida utilización del nombre comercial de SAE y el de su representante Legal, por hechos que se relacionan con actuaciones propias de la administración de los inmuebles. Respecto a este trámite no hay pretensiones de carácter civil.

Actualmente, SAE fue reconocida como litisconsorte necesario, en un (1) proceso Abreviado de Restitución de Inmuebles, a quien se le deberá hacer entrega del inmueble en el momento de la diligencia de desalojo.

Así mismo, cursa ante la Contraloría General de la República un proceso de responsabilidad fiscal por el presunto detrimento patrimonial en que pudo incurrir SAE con ocasión del proceso de administración de una serie de bienes en los departamentos de Caldas, Quindío y Risaralda, el cual fue notificado en el mes de agosto de 2011, sin que a la fecha se hayan surtido nuevas actuaciones.

Por último, cursa ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, Acción de Nulidad y Restablecimiento del Derecho en contra de la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy en Liquidación por la expedición de las Resoluciones Nos. 1956 y 1957 de 2010, demanda encaminada al restablecimiento del derecho de SAE sin riesgo económico para la entidad.

IV. ESTADO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO - 2012

Para la vigencia de 2012, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S continuó con los esfuerzos para fortalecer su sistema de Control de Control Interno, para lo cual se obtuvieron avances significativos, en el control fiscal, el control externo e interno. Destacamos:

4.1 CONTROL FISCAL.

4.1.1 Contraloría General de la República.

Planes de Mejoramiento:

En junio de 2011 la Sociedad de Activos Especiales – SAE. S.A.S suscribió un Plan de Mejoramiento para la vigencia de 2010, con 22 observaciones, las acciones de mejora informadas por la Contraloría fueron implementadas y el Plan de mejoramiento fue cumplido al 100%, en junio de 2012.

En el siguiente cuadro, se resumen los avances obtenidos según el tipo de evaluación efectuado por la Contraloría General de la República, la clasificación y la distribución de las observaciones.

PLAN DE MEJORAMIENTO INSTITUCIONAL		
Tipo de Evaluación	Clasificación	Observaciones Cumplidas al 100% en junio de 2012
Gestión y Resultados	Gestión Misional	8
	Evaluación del Sistema de Control Interno	4
	Gestión Contractual	4
	Gestión Financiera	2
Estados Contables	Estados Contables	2
	Control Interno Contable	2
Total		22

Auditoría Especial:

En diciembre de 2012 se recibió de la Contraloría General de la República el informe final de auditoría especial relacionado con la Administración, enajenación y transferencia de bienes tangibles e intangibles, auditoría ésta realizada desde el mes de agosto de 2012.

En el siguiente cuadro se resumen los 13 hallazgos y 18 incidencias, identificados por la Contraloría, para lo cual SAE suscribió el respectivo Plan de Mejoramiento en el mes de enero de 2013. De este informe se destaca que los 13 hallazgos no presentaron incidencia de tipo penal ni fiscal.

INFORME DE AUDITORIA ESPECIAL								
COMPONENTE DE EVALUACIÓN	HALLAZGOS	TIPO DE INCIDENCIA						TOTAL
		ADMINISTRATIVOS	DISCIPLINARIOS	FUNCION DE ADVERTENCIA	INDAGACIÓN PRELIMINAR	FISCAL	PENAL	
CONTROL DE GESTION	2	2	1	1	1	0	0	5
RESULTADOS	5	5	1	0	0	0	0	6
LEGALIDAD	2	2	0	0	0	0	0	2
MECANISMOS DE CONTROL	4	4	1	0	0	0	0	5

Los planes de mejoramiento y su seguimiento están disponibles en el sitio Web de la Entidad. Link <http://www.saesas.com.co/LaEntidad/Mecanismosdecontrol> y en cumplimiento de la Resolución Orgánica No. 6445 de 2012 de la Contraloría General de la República, fueron enviados los respectivos informes a través del Sistema de Rendición Electrónica de la Cuenta e Información – SIRECI, en su debida oportunidad.

4.2 CONTROL EXTERNO.

4.2.1 Revisoría Fiscal.

Para la vigencia del año 2012 y desde el mes de abril, la función de Revisoría Fiscal la ejerce la firma Parker Randall Colombia. Durante el presente año se recibieron sugerencias de mejoramiento, las cuales fueron atendidas en su oportunidad por la Administración de la Entidad.

A la fecha, el Revisor Fiscal está evaluando la información de los Estados Financieros con el fin de emitir la opinión sobre la Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2012.

4.3 CONTROL INTERNO.

4.3.1 Oficina de Control Interno.

La gestión del control interno se realiza en cumplimiento de la Ley 87 de 1993 a través del Jefe de la Oficina de Control Interno, quien desempeña el cargo como funcionario público, en cumplimiento entre otras normas de las siguientes: Ley 87 de 1993, Decreto 019 de 2012 (Artículo 230) y la Ley 1474 de 2011 (Artículos 8 y 9).

Estado Actual del Control Interno, Vigencia 2012.

El Jefe de la Oficina de Control Interno emitió en febrero de 2013 los informes sobre el estado del control interno para la vigencia del año 2012, en cumplimiento de la Ley 87 de 1993 y la Circular Externa No. 003-100 de 2012, expedida por el Departamento Administrativo de la Función Pública – DAFP. De los resultados obtenidos, se destaca:

- SAE presenta para la vigencia de 2012 un avance del 57% en la implementación del Modelo Estándar de Control Interno – MECI para los tres (3) subsistemas del control interno: Estratégico, Gestión y Evaluación. El avance del Sistema de Gestión de la Calidad, según la Norma Técnica de Calidad en la Gestión Pública. NTC - GP 1000:2009, es del 31%.
- Los resultados de la evaluación del Sistema de Control Interno Contable para la vigencia de 2012 fue una calificación promedio de 4.0 sobre 5.0, que corresponde a una calificación Satisfactoria, para los criterios sujetos de evaluación y según los lineamientos establecidos por la Contaduría General de la Nación.

Estado Actual del Control Interno a diciembre de 2012.

- En cumplimiento de la Ley 1474 de 2011, el Jefe de la Oficina de Control Interno ha emitido durante el año 2012 los informes pormenorizados del estado del sistema de control interno por períodos cuatrimestrales, los cuales fueron presentados a la Gerencia General y publicados en el sitio Web de SAE.

A la fecha, el Jefe de la Oficina de Control Interno está evaluando la información sobre el estado del control interno de la entidad con el fin de emitir los resultados para la vigencia de 2012, actividad ésta a culminar en el mes de febrero de 2013.

4.3.2 Comité de Control Interno.

En cumplimiento del artículo 13 de la Ley 87 de 1993, SAE cuenta con un Comité de Coordinación del Sistema de Control Interno, como órgano de coordinación y asesoría de la Gerencia General para el diseño de estrategias y políticas orientadas al fortalecimiento del Sistema de Control Interno Institucional. Para el presente año el Comité sesionó en dos (2) ocasiones.

Este Comité se reúne en forma semestral y reporta su gestión a la Junta Directiva, y en él participa el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través del Jefe de la Oficina de Control Interno de dicho Ministerio.

4.4 RELACIÓN CON ENTES EXTERNOS.

SAE ha dado cumplimiento a los compromisos gubernamentales y requerimientos normativos.

La entidad en su debida oportunidad ha presentado la información requerida por la Revisoría Fiscal, la Contraloría General de la República, la Contaduría General de la Nación, la Procuraduría General de la

Nación, El Congreso de la República, el Departamento Administrativo de la Función Pública y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

V. ESTADOS FINANCIEROS

Para el reconocimiento de los hechos financieros económicos se aplicó el principio de causación.

5.1 BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en Pesos Colombianos)	2012	2011	VARIACION	%
ACTIVO				
DISPONIBLE	937,809,583	973,803,366	-35,993,783	-3.7%
Bancos y Cuentas de ahorro	937,809,583	973,803,366		
DEUDORES	1,283,086,305	2,464,305,932	-1,181,219,627	-47.9%
Prestación De Servicios	691,724,377	2,314,919,658		
Otros Deudores	1,056,037,083	614,013,678		
Provision Para Deudores (Cr)	-464,675,155	-464,627,404		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2,220,895,888	3,438,109,298	-1,217,213,410	-35.4%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	66,328,887	79,150,743	-12,821,856	-16.2%
OTROS ACTIVOS	63,633,791	132,113,897	-68,480,106	-51.8%
TOTAL ACTIVO	2,350,858,566	3,649,373,938	-1,298,515,372	-35.6%
PASIVO				
CUENTAS POR PAGAR	1,739,167,120	2,225,647,256	-486,480,136	-21.9%
OBLIGACIONES LABORALES Y DE SEGURIDAD	122,088,494	68,831,567	53,256,927	77.4%
PASIVOS ESTIMADOS	105,583,701	168,014,905	-62,431,204	-37.2%
OTROS PASIVOS	591,773,986	287,948,828	303,825,158	105.5%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,558,613,301	2,750,442,556	-191,829,255	-7.0%
TOTAL PASIVO	2,558,613,301	2,750,442,556	-191,829,255	-7.0%
PATRIMONIO				
Capital Social	7,800,779	5,600,008,000		
Resultados de ejercicios anteriores	0	-1,746,651,663		
Resultado del ejercicio	-215,555,514	-2,954,424,955		
TOTAL PATRIMONIO	-207,754,735	898,931,382	-1,106,686,117	-123.1%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,350,858,566	3,649,373,938	-1,298,515,372	-35.6%
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	0	0	0	0.0%
Derechos Contingentes	7,851,946,049	7,851,946,049		
Deudoras por Contra (CR)	-7,851,946,049	-7,851,946,049		
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	0	0	0	0.0%
Responsabilidades Contingentes	1,478,425,984	1,566,700,672		
Acreedoras de control	1,158,951,117,758	556,019,884,382		
Acreedoras por el contra (DB)	-1,160,429,543,742	-557,586,585,054		

Patrimonio

El capital suscrito y pagado para el cierre de cada ejercicio contable, representa el valor de los recursos efectivamente recibidos por la "SAE S.A.S" de sus accionistas.

En sesión extraordinaria del 23 abril del año 2012, la Asamblea General de Accionista de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, según Acta 012, aprobó incrementar el capital autorizado a \$7.800.800.000, autorizando la emisión de 1.200.800 acciones permitiendo a los accionistas suscribir en total de 2.200.792 acciones ordinarias equivalentes a \$2.200.792.000.

Una vez emitido y aprobado el reglamento de colocación de acciones y enviado a cada uno de los accionistas, Central de Inversiones aceptó suscribir y pagar \$2.200.000.000 equivalente a 2.200.000 acciones y la Corporación Fundación Financiera de Occidente \$771.000, equivalente a 771 acciones, quedando por suscribir \$21.000.

El 28 diciembre del año 2012, se reunieron en sesión extraordinaria la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad de Activos Especiales .S.AS., órgano social que según Acta 013, aprobó disminuir el capital sin reembolso de aportes con el fin de reactivar la sociedad y enervar la causal de disolución declarada.

Para el cierre del ejercicio 2012, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE S.A.S" se encuentra en causal de disolución toda vez que la pérdida del ejercicio reduce el patrimonio de la sociedad por debajo del 50% del capital suscrito (Ley 1258 de 2008 Capítulo VI).

5.2 ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA ECONOMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL

(Expresado en Pesos Colombianos)	2012	2011	VARIACION	%
ADMINISTRACION DE PROYECTOS	1,152,443,773	1,602,711,014	-450,267,241	-28.1%
OTROS INGRESOS	5,975,102	415,356,854	-409,381,752	-98.6%
EXTRAORDINARIOS	722,145	61,119,808	-60,397,663	-98.8%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	1,159,141,020	2,079,187,676	-920,046,656	-44.3%
 GASTOS DE ADMINISTRACION	 2,279,636,442	 2,221,703,020	 57,933,422	 2.6%
Gastos de Personal	1,576,833,447	1,387,840,761		
Gastos Generales	625,743,491	754,126,727		
Impuestos	77,059,504	79,735,532		
 GASTOS OPERACIONALES	 2,018,724,806	 2,149,750,626	 -131,025,820	 -6.1%
Gastos Generales	2,018,724,806	2,149,750,626		
 PROVISIONES DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	 103,427,106	 620,198,494	 -516,771,388	 -83.3%
Provisión Para deudores	126,212	464,582,405		
Provisión Para Obligaciones Fiscales	15,160,355	39,321,150		
Depreciaciones y amortizaciones	88,140,539	116,294,939		
 OTROS GASTOS	 64,809,782	 41,960,491	 22,849,291	 54.5%
 PERDIDA DEL EJERCICIO	 -3,307,457,116	 -2,954,424,955	 -353,032,161	 11.9%
 DISMINUCION CAPITAL SOCIAL SIN REINTREGRO DE APORTES	 3,091,901,603	 0		
	-215,555,513	-2,954,424,955		

5.3 EJECUCION PRESUPUESTAL

Para el reconocimiento de la ejecución presupuestal se aplicó el principio de causación

Cifras en millones de pesos	Acumulado año 2012		
	Presupuesto	Ejecutado	%
COMERCIALIZACION INMUEBLES	1,577	-	0.00
RECAUDOS ARRENDAMIENTOS	2,185	1,153	52.76
OTROS INGRESOS	1,804	6	0.35
TOTAL INGRESOS	5,566	1,159	20.82
GASTOS OPERACIONALES	4,014	2,019	50.31
GASTOS ADMINISTRATIVOS	5,368	2,267	42.23
PROVISIONES DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	239	180	75.38
TOTAL GASTOS	9,621	4,466	46.42
PERDIDA DEL EJERCICIO	-4,055	-3,307	82