

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

INFORME DE GESTIÓN Rendición de Cuentas 2012 – 2013

CONTENIDO

I.	MENSAJE DEL GERENTE GENERAL	3
II.	PRESENTACIÓN DEL INFORME	4
III.	GESTIÓN Y LOGROS MISIONALES	4
3.1	GESTIÓN OPERATIVA.....	4
3.2	GESTIÓN COMERCIAL	8
3.3	GESTIÓN TECNICA – AVALUOS.....	12
IV.	GESTIÓN Y LOGROS INSTITUCIONALES.....	13
4.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y RECURSO HUMANO	18
4.2	GESTIÓN JURÍDICA.....	21
V.	ESTADO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	26
5.1	CONTROL FISCAL.....	27
5.2	CONTROL EXTERNO.....	28
5.3	CONTROL INTERNO	28
5.4	RELACIÓN CON ENTES EXTERNOS.....	29
VI.	ESTADOS FINANCIEROS	30
6.1	BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.....	30
6.2	ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA ECONOMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL	32
6.3	EJECUCION PRESUPUESTAL	33

I. MENSAJE DEL GERENTE GENERAL

Apreciados Ciudadanos:

En la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE S.A.S., hemos orientado nuestro esfuerzo y compromiso hacia el cumplimiento de los objetivos del Gobierno Nacional mediante la administración, comercialización, intermediación, enajenación y arriendo de inmuebles provenientes de medidas de incautación, extinción de dominio, comiso, decomiso, embargo, secuestro o cualquier otra que implique la suspensión del poder dispositivo en cabeza de su titular o el traslado de la propiedad del bien a la Nación, por orden de autoridad competente conforme a los procedimientos establecidos por la ley.

La gestión desempeñada por nuestra Entidad en la administración y comercialización de los inmuebles que le son asignados se ha efectuado bajo los principios de igualdad y transparencia, con el fin de brindar al Estado una alternativa económica viable y un apoyo para su programa de inversión social, contando para ello con un equipo humano experto y una plataforma tecnológica de avanzada.

Con el objetivo de proporcionar, en este espacio de divulgación nacional, una visión integral del desarrollo de las actividades adelantadas por la Sociedad de Activos Especiales hasta la fecha, me complace presentar el informe de Gestión Operativa, Comercial y Técnica realizada, así como los logros obtenidos en el funcionamiento Misional de la Empresa, los cuales reflejan unos indicadores de gestión concretos que permiten demostrar la adecuada administración de los inmuebles y la generación de recursos a favor del Estado.

Las metas alcanzadas por la gestión de SAE, hacen parte de los cimientos para el inicio de una Política Pública integral en la administración y comercialización de inmuebles especiales asignados al Estado a través de sus distintos fondos o entidades que son el resultado de un equipo de trabajo integrado por funcionarios plenamente comprometidos con los objetivos de la Entidad y el Gobierno Nacional.

Teniendo como referencia lo anterior, los invitamos a conocer nuestra gestión y agradecemos de antemano sus comentarios e inquietudes.

Cordialmente,

IRMA GUEVARA FAJARDO
Gerente General

II. PRESENTACIÓN DEL INFORME

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE S.A.S. teniendo en cuenta el compromiso que tiene con la transparencia, el buen gobierno y la lucha contra la corrupción pone a disposición de la ciudadanía este documento que contiene los avances y resultados de la gestión de tipo institucional, administrativo y misional de la Entidad, así como, la información financiera y presupuestal. Durante la vigencia del año 2012 y lo corrido del 2013 tuvieron lugar una serie de acontecimientos relacionados con la gestión de la Sociedad de Activos Especiales tendientes a obtener la consolidación de la Entidad, así como se presenta en este informe.

En este sentido, es importante mencionar que en la página web de SAE S.A.S. (www.saesas.com.co), podrá encontrar la información relacionada con aspectos propios de la Entidad, estados financieros, planes de la Entidad, trámites y servicios, entre otros de interés para la ciudadanía. En nuestro buzón de atención al ciudadano podrá enviar toda clase de inquietudes sobre nuestra gestión como Entidad, para nosotros es muy importante conocer su opinión. atencionalciudadano@saesas.com.co

III. GESTIÓN Y LOGROS MISIONALES

3.1 GESTIÓN OPERATIVA

3.1.1 CONCILIACIÓN DE INVENTARIO

SAE ha realizado un gran esfuerzo en la parte operativa con el fin de contar con un inventario conciliado y depurado. En Noviembre de 2011, SAE en conjunto con la DNE hoy en Liquidación inician el proceso de validación del inventario de inmuebles en administración, el cual implicó el desarrollo de mesas de trabajo en las que se revisaba y validaba la información relacionada con cada uno de los inmuebles entregados a SAE. Durante el año 2012, se llevaron a cabo dos mesas de trabajo adicionales y durante el 2013 una más, dando como resultado un inventario conciliado a Abril de 2013 de 7.063 inmuebles activos.

Este trabajo proporciona a la DNE hoy en Liquidación un inventario conciliado y validado equivalente al 40% del inventario total de bienes inmuebles a cargo de esa Entidad.

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.

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 SEP. 15 / 2013
Cifras en F.M.I.

3.1.2 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 al corte del 15 de septiembre de 2013 corresponden a 7.063 FMI, de los cuales 5.139 corresponden a inmuebles urbanos y 1.924 a inmuebles rurales, como se muestra en el siguiente cuadro:

SUCURSAL	RURAL			URBANO			TOTAL EXTINGUIDO	TOTAL INCAUTADO	TOTAL GENERAL
	EXTINGUIDO	INCAUTADO	TOTAL	EXTINGUIDO	INCAUTADO	TOTAL			
ANTIOQUIA	8	488	496	170	632	802	178	1,120	1,298
CENTRO ORIENTE	35	490	525	82	506	588	117	996	1,113
COSTA	7	250	257	71	565	636	78	815	893
VALLE	105	541	646	1,020	2,093	3,113	1,125	2,634	3,759
TOTAL GENERAL	155	1,769	1,924	1,343	3,796	5,139	1,498	5,565	7,063

Corte: 15 de Septiembre de 2013 – Base Olympus

Con base en el cuadro anterior, se establece que 5.565 inmuebles 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 1.498 inmuebles corresponden a predios 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 ubicación geográfica y estado de ocupación:

La composición del inventario activo de inmuebles asignados y administrados por SAE al corte del 15 de septiembre de 2013, por su ubicación geográfica y el estado de ocupación en que se encuentran, se detalla de la siguiente manera:

SUCURSAL	ARRENDADO	DESOCUPADO	OCCUPADO	DEVUELTO	EN VERIFICACIÓN	VENDIDO	VENDIDO DNE	TOTAL GENERAL
ANTIOQUIA	266	351	641	5	35			1,298
CENTRO ORIENTE	247	242	589	6	27	1	1	1,113
COSTA	269	184	416	2	21	1		893
VALLE	828	1,184	1,732	9		3	3	3,759
TOTAL GENERAL	1,610	1,961	3,378	22	83	5	4	7,063

Corte: 15 de Septiembre de 2013 – Base Olympus

Del total de portafolio activo administrado por SAE, 3.378 inmuebles presentan 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, del portafolio activo 1.961 inmuebles corresponden 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 una lista de inmuebles 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.

3.1.3 RETOMA ADMINISTRACIÓN DIRECTA

Al corte del 15 de Septiembre de 2013, SAE tiene bajo administración directa 4.542 inmuebles correspondientes al 65% del total del inventario de inmuebles en administración. El resumen de retoma de los bienes Inmuebles para administración directa por parte de SAE es el siguiente:

AVANCE DE RETOMA A INMOBILIARIOS

INMOBILIARIO	INM. INICIAL	ACTUAL SEP.15/13	% PEND.
UT ARAUJO Y SEGOVIA	252	145	58%
ARTEMIO Y BIENES SA	1,047	334	32%
ASESORES INMOPACIFICO S.A.	668	659	99%
BIENCO SA INC	1,034	296	29%
CORRAL MALDONADO Y ASOCIADOS S.A.	504	440	87%
UT. ESTRATEGIAS - FONNEGRA SA	153	38	25%
INMOBILIARIA BOZZIMBETT LTDA.	342	72	21%
INMOBILIARIA BUSTAMANTE VASQUEZ	87	68	78%
JUAN GAVIRIA RESTREPO Y COMPAÑI	185		0%
U.T. INMOBILIARIA GAVEL SALES- GASA	1,222	174	14%
UT INSO	179	87	49%
UNISA UNION INMOBILIARIA	1,091	80	7%
TOTAL INMOBILIARIOS	6,765	2,393	35%
SAE ADMINISTRACIÓN DIRECTA	298	4,542	65%
TOTAL INVENTARIO ACTIVO CONCILIADO	7,063	6,935	100%
DEVUELTO, VENDIDOS DESPUÉS CONCILIACION		128	
TOTAL INVENTARIO CONCILIADO		7,063	

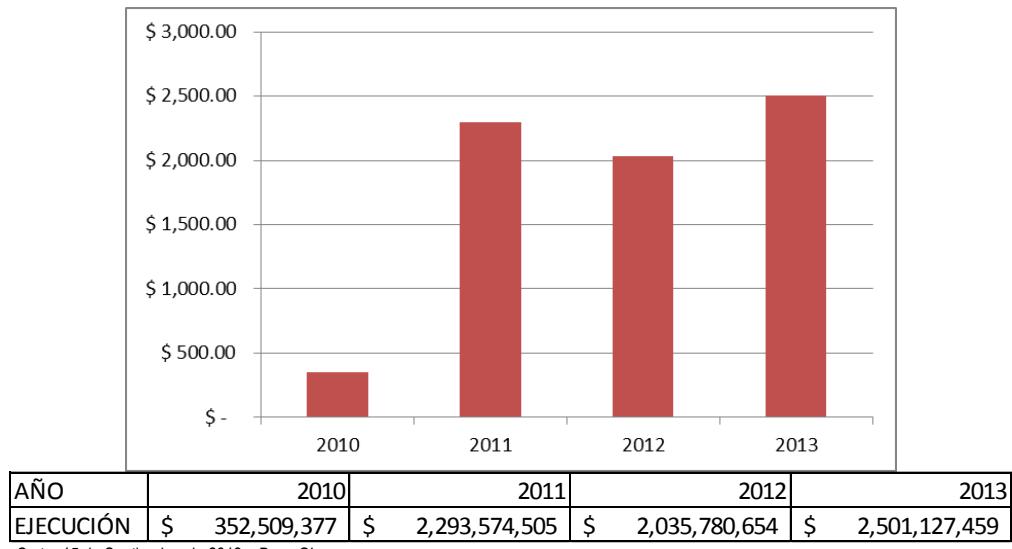
Corte: 15 de Septiembre de 2013 – Base Olympus

3.1.4 SANEAMIENTO ADMINISTRATIVO

Como parte del saneamiento, SAE ha administrado los inmuebles entregados por la DNE EL bajo los principios de eficiencia y transparencia, en donde a pesar de las limitaciones de recursos, se ha logrado realizar saneamiento administrativo por valor de \$7.183 millones, sobre 2.489 inmuebles.

CONCEPTO	2,010	2,011	2,012	15/09/2013	TOTAL GENERAL
IMPUESTOS	\$ 53,049,020	\$ 1,283,146,369	\$ 689,069,926	\$ 931,862,087	\$ 2,957,127,402
PAGO DE ADMINISTRACION	\$ 44,980,461	\$ 478,509,665	\$ 407,515,992	\$ 430,613,572	\$ 1,361,619,690
REPARACIONES OBRAS Y MANTENIMIENTO	\$ 19,297,521	\$ 358,044,779	\$ 519,231,601	\$ 322,141,524	\$ 1,218,715,425
SEGUROS	\$ 58,360,869	\$ 29,382,483	\$ 261,718,248	\$ 375,406,760	\$ 724,868,360
SERVICIOS PUBLICOS	\$ 5,422,431	\$ 105,613,200	\$ 62,371,801	\$ 387,933,066	\$ 561,340,498
AVALUOS	\$ 112,569,542		\$ 62,345,210	\$ 36,386,288	\$ 211,301,040
PUBLICACIONES	\$ 58,766,213			\$	\$ 58,766,213
ADMINISTRACION Y CUSTODIA		\$ 35,425,014	\$ 13,684,812		\$ 49,109,826
CUIDADO Y MANTENIMIENTO			\$ 14,906,080	\$ 16,626,552	\$ 31,532,632
OTROS GASTOS	\$ 63,320	\$ 3,452,995	\$ 4,936,984	\$ 157,610	\$ 8,610,909
TOTAL GENERAL	\$ 352,509,377	\$ 2,293,574,505	\$ 2,035,780,654	\$ 2,501,127,459	\$ 7,182,991,995

Corte: 15 de Septiembre de 2013 – Base Olympus



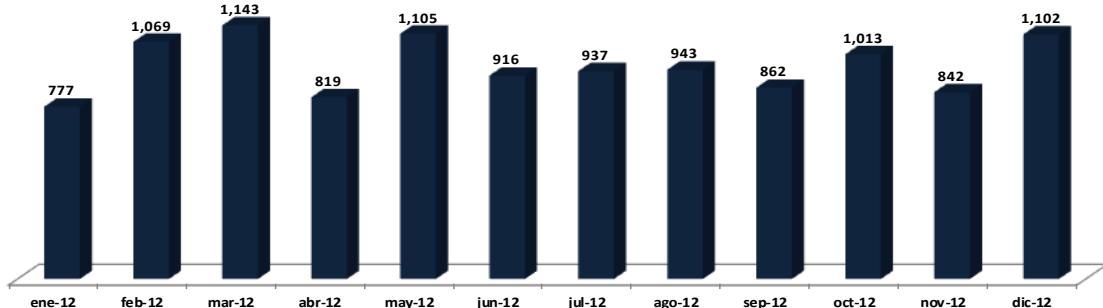
3.2 GESTIÓN COMERCIAL

La Sociedad de Activos Especiales, a corte del 31 de Diciembre de 2012, registró un total de 1.081 contratos de arrendamiento vigentes, que generaron facturación por concepto de cánones de arrendamiento de \$1.142 millones mensualmente, los cuales 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



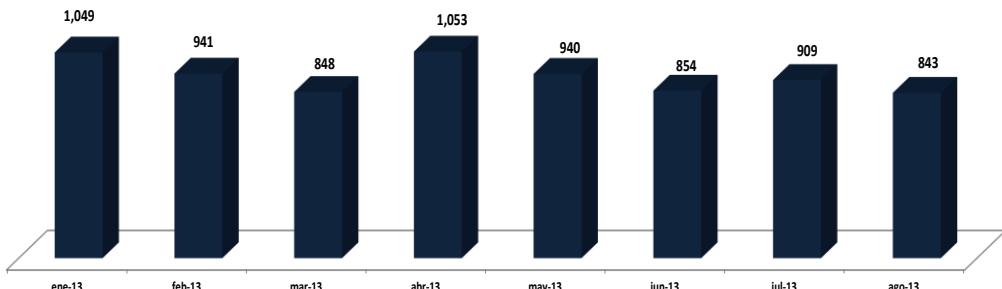
* Cifras en millones de pesos

Con corte a la fecha del presente informe, es decir, 31 de Agosto de 2013, SAE ha logrado durante la vigencia 2013, la productividad de 123 nuevos inmuebles mediante la suscripción de 67 contratos de arrendamiento con cánones de \$74 millones mensuales así:

SUCURSAL	RURAL			URBANO			TOTAL
	EXTINGUIDO	INCAUTADO	TOTAL	EXTINGUIDO	INCAUTADO	TOTAL	
ANTIOQUIA		6	6		14	14	20
CENTRO ORIENTE	1	2	3	4	13	17	20
COSTA		2	2	1	9	10	12
VALLE	34	6	40	15	16	31	71
TOTAL NACIONAL	35	16	51	20	52	72	123
		41%			59%		

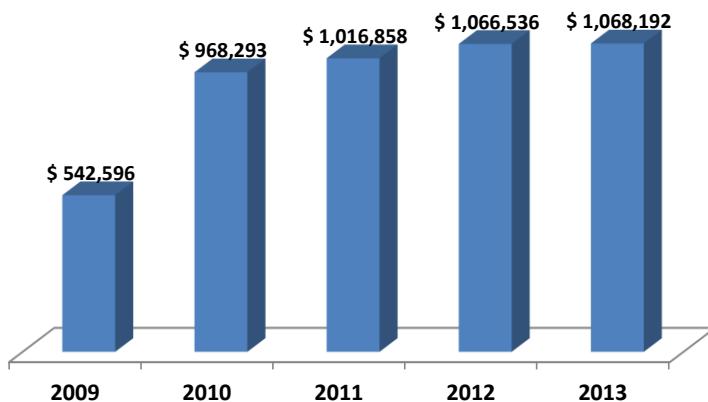
La productividad de los inmuebles arrendados durante la vigencia 2013, al corte del 31 de Agosto, fue de \$7.437 millones, la cual se muestra en la siguiente gráfica:

PRODUCTIVIDAD – 2013



Dentro de los logros obtenidos por SAE hasta Agosto de 2013, se encuentra el crecimiento del canon promedio de los contratos de arrendamiento acumulado 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:

VALOR PROMEDIO DEL CANON POR VIGENCIA



En el año 2013, de los 67 nuevos contratos suscritos el 27% que corresponde a 18 contratos por valor de \$17 millones, pertenecen a legalización de ocupaciones ilegales, generando productividad durante el año 2013 por valor de \$80,9 millones.

Por otra parte, es importante resaltar que durante el 2012 se suscribieron 125 contratos nuevos suscritos, 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.

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.

3.2.1 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 Estupeficientes en liquidación autoriza a SAE para la venta de Inmuebles extinguidos que se encuentran en el inventario activo entregado en administración.

A partir del mes de Julio de 2012, se da inicio al avalúo de 440 FMI cuyos valor catastral supera 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 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 de 2012, SAE contó con 20 unidades comerciales (317 FMI) para la venta, con un precio base de venta de \$12.109 millones.

En lo corrido del año 2013, es decir al corte del 31 de Agosto, SAE logró efectuar la venta de los inmuebles que se detallan a continuación:

No. SAE	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	VALOR AVALUO CATASTRAL	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR DE VENTA
10121	BODEGA	CALLE 47 NO. 53-72	ITAGUI	ANTIOQUIA	\$ 202,666,107	\$ 611,094,000	\$ 611,094,000
2820	LOTE	TRANSVERSAL 5 NO. 13-39 BARRIO SAN JOSÉ	LETICIA	AMAZONAS	\$ 21,770,729	\$ 232,114,000	\$ 232,114,000
7333	APARTAMENTO	CALLE 9 NO. 43 A - 33 APARTAMENTO 312 EDIFICIO MULTICENTRO ALIASADAS	MEDELLIN	ANTIOQUIA	\$ 42,258,000	\$ 128,421,600	\$ 128,500,000
7333	GARAJE	CALLE 9 NO. 43 A - 33 GARAJE 31 EDIFICIO MULTICENTRO ALIASADAS	MEDELLIN	ANTIOQUIA	\$ 7,268,000		
1081	APARTAMENTO	AVENIDA 11 N. NO 7-201 APARTAMENTO 903 EDIFICIO ALEPH	CALI	VALLE	\$ 303,540,000		
1081	GARAJE	AVENIDA 11 N. NO 7-201 GARAJE 31 EDIFICIO ALEPH	CALI	VALLE	\$ 2,672,000		
1081	GARAJE	AVENIDA 11 N. NO 7-201 GARAJE 42 EDIFICIO ALEPH	CALI	VALLE	\$ 2,774,000	\$ 468,681,800	\$ 470,000,000
1081	GARAJE	AVENIDA 11 N. NO 7-201 GARAJE 43 EDIFICIO ALEPH	CALI	VALLE	\$ 2,774,000		
1081	GARAJE	AVENIDA 11 N. NO 7-201 GARAJE 44 EDIFICIO ALEPH	CALI	VALLE	\$ 2,774,000		
1081	DEPOSITO	AVENIDA 11 N. NO 7-201 DEPOSITO 12 EDIFICIO ALEPH	CALI	VALLE	\$ 2,218,000		
1140	CASA	DIAGONAL 26 NO. 21-11 LOTE 5 MANZANA 19	DOSQUEBRADAS	RISARALDA	\$ 90,500,000	\$ 115,362,000	\$ 115,362,000
10160	LOTE	CALLE 47D NO 75-145	MEDELLIN	ANTIOQUIA	\$ 273,512,000	\$ 616,846,800	\$ 616,846,800
TOTAL 2013					\$ 954,726,836	\$ 2,172,520,200	\$ 2,173,916,800

Dentro de los principales avances obtenidos por SAE, se destaca el desarrollo tecnológico en la plataforma OLYMPUS para facilitar la gestión comercial y seguimiento 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. 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.

3.3 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 avaluador 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 2012 – Agosto 2013, el área Técnica de SAE ha elaborado aproximadamente 250 estimados de renta para Bienes Urbanos y 70 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

Para lo transcurrido del año 2013, es decir con corte al 31 de Agosto, SAE ha solicitado a las firmas valuadoras, el avalúo de 125 unidades comerciales adicionales equivalentes a 181 FMI, los cuales presentan un valor comercial aproximado de \$38.000 millones y los cuales tienen la siguiente distribución:

DEPARTAMENTO	UNIDADES	FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIRIA	VALOR AVALÚO COMERCIAL
VALLE	60	95	11,894,084,420
ANTIOQUIA	32	50	17,513,346,440
CUNDINAMARCA	8	9	5,011,731,450
CORDOBA	6	7	2,137,174,000
QUINDIO	4	4	157,608,000
ATLANTICO	3	3	410,877,000
HUILA	3	3	66,270,000
META	2	2	377,760,000
RISARALDA	2	3	213,194,000
AMAZONAS	1	1	32,825,000
BOLIVAR	1	1	193,531,200
MAGDALENA	1	1	279,976,500
NARIÑO	1	1	17,577,000
SANTANDER	1	1	59,850,000
TOTAL	125	181	38,365,805,010

IV. GESTIÓN Y LOGROS INSTITUCIONALES

En cuanto a los aspectos de tipo institucional, presentamos la gestión y logros obtenidos en este campo:

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S., desde Enero de 2012 ha venido adelantando actividades tendientes a la definición, implementación y mejoramiento de un sistema de gestión que le permita a la Entidad la eficiencia y eficacia organizacional, así como el cumplimiento de las metas, iniciativas, estrategias y planes del Gobierno Nacional en ésta materia y en aquellos temas propios del funcionamiento de la Entidad, los cuales se consolidan en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión establecido en el Decreto No. 2482 de 2012 expedido por el Gobierno Nacional. Con base en lo anterior, por cada una de las políticas de desarrollo administrativo se resalta lo siguiente:

✓ **Gestión misional y de Gobierno:**

- **Planeación Estratégica:** Se define y desarrolla el ejercicio de Planeación Estratégica con el despliegue de las estrategias o acciones, las cuales se detallan en el Plan de Acción, dicho plan cuenta con sus indicadores de gestión, ponderación, responsables y periodicidad de seguimiento a dichas estrategias o acciones. A cada una de las estrategias se le realiza el seguimiento correspondiente de acuerdo con la frecuencia de medición definida.

✓ **Transparencia, participación y servicio al ciudadano:**

- **Rendición de Cuentas:** Se encuentra publicada información relacionada con: Informe de Rendición de Cuentas, Informe de Gestión, Estados financieros de la Entidad, Informes de Control Interno, e Informes requeridos por la normatividad vigente. Así como, bienes susceptibles de arrendamiento disponibles en diferentes zonas del país, procesos de venta de inmuebles y procesos de contratación de la Entidad en sus diferentes etapas, evidenciando la transparencia y responsabilidad con los activos del Estado.
- **Mapa de Riesgos de Corrupción:** Se tienen identificados los riesgos para los procesos misionales de comercialización de activos, de los cuales ninguno se ha materializado. Documento elaborado bajo las Estrategias para la construcción del Plan Anticorrupción y de Atención al Ciudadano del DNP y la Guía para la Administración del Riesgo del DAFFP.
- **Atención al Ciudadano:** En razón de lo establecido en el Programa Nacional de Servicio al Ciudadano (PNSC), se ha avanzado en el frente de “Fortalecimiento de los canales de atención”, dado que la Entidad cuenta con un Módulo de Atención al Ciudadano, Buzón de peticiones, quejas, reclamos y sugerencias, y Encuesta de satisfacción del cliente, 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.

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 las Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes recibidas en la Entidad. Al corte de Diciembre de 2012 se presentó la siguiente información:

MES	TIPO DE SOLICITUD				Total
	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	42	10	6	7	65

En lo corrido del 2013 (corte al 30 de septiembre), se han recibido 137 solicitudes, las cuales se detallan a continuación:

MES	TIPO DE SOLICITUD						
	Consulta	Derecho de Petición	Petición	Queja	Reclamo	Sugerencia	Total
Enero	7	1	4	1	1		14
Febrero	7		3	1	1		12
Marzo	10		3	1			14
Abril	11		4	2			17
Mayo	16		4		1		21
Junio	10		3				13
Julio	7				1	1	9
Agosto	16						16
Septiembre	21						21
Total	105	1	21	5	4	1	137

En el mes de Marzo de 2013, se puso en funcionamiento el nuevo módulo de Peticiones, Quejas y Reclamos de la Entidad, actualizado y mejorado para el ciudadano, el cual se encuentra disponible en la página web e incluye la encuesta de "Satisfacción del Servicio", a fin de contar con una herramienta más ágil para los ciudadanos y más práctica para la Entidad.

Los Derechos de Petición y Tutelas se reciben en la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, especialmente por medio físico, al corte de Diciembre de 2012 se recibieron 53 solicitudes. Y en lo corrido del 2013 (corte al 30 de septiembre), se han recibido 53 solicitudes, las cuales se detallan a continuación:

ATENCIÓN DERECHOS DE PETICIÓN Y TUTELAS			
Mes	Derecho de Petición	Tutela	Total
Enero	8		8
Febrero	3	2	5
Marzo	2	3	5
Abril	3		3
Mayo	1	3	4
Junio	4		4
Julio	8	1	9
Agosto	4	1	5
Septiembre	10		10
Total	43	10	53

- **Gobierno en línea:** En esta estrategia se ha avanzado en los objetivos de “Contribuir al incremento de la transparencia en la gestión pública” y “Promover la participación ciudadana haciendo uso de los medios electrónicos”, específicamente en la actualización y mejora de la página web con base los requerimientos del Manual GEL y lo establecido en la normatividad vigente (Decreto 2693 de 2012). Así mismo, se inició con el desarrollo de la intranet de la Entidad como mecanismo de comunicación interna organizada, amigable y controlada, facilitando el flujo de información que se da entre los miembros de la organización.

✓ **Gestión del talento humano:**

- **Plan Institucional de Capacitación y Plan de Bienestar e Incentivos:** Creados con el fin de mejorar la calidad de la prestación de los servicios a cargo de la Entidad, buscando el bienestar general y la consecución de los objetivos misionales, proporcionando herramientas y habilidades que necesitan los funcionarios de la SAE para realizar su trabajo y fortalecer el desarrollo de competencias como fundamento para el buen gobierno en la gestión pública. Se lleva el control y se realiza seguimiento trimestral a dichos planes.
- **Manuales de Funciones y Perfiles:** Se encuentran actualizados los manuales y perfiles de los funcionarios de la Entidad, con los requisitos establecidos por la normatividad vigente. Así mismo y de acuerdo con lo establecido por Gobierno en Línea se encuentra publicada la información de los perfiles y Manuales del Equipo Directivo.

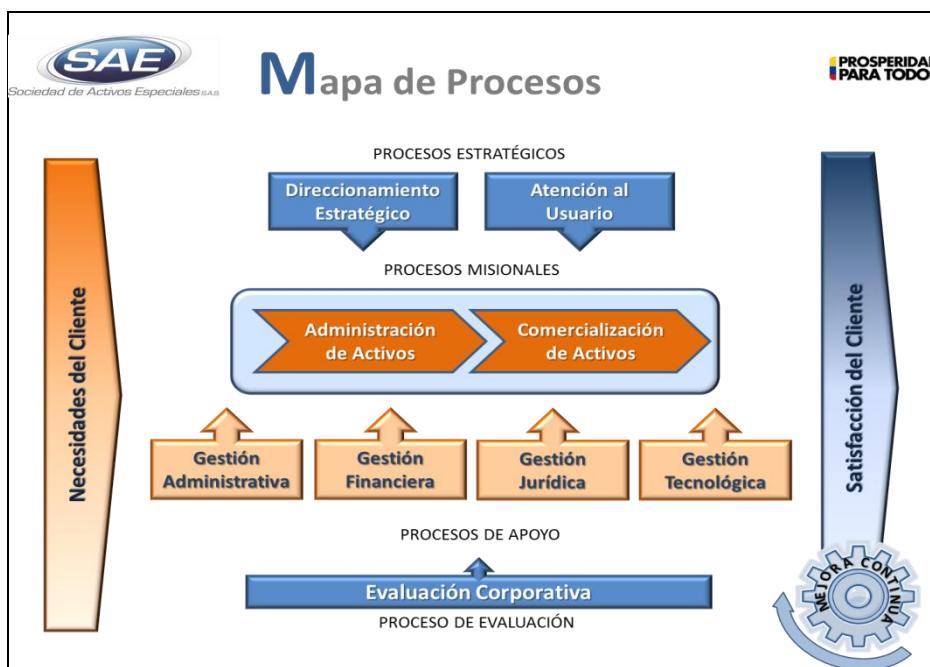
✓ **Eficiencia administrativa:**

- **Sistema Integrado de Gestión:**

Desde el mes de Agosto de 2012, se definió 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 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. Dicho sistema incorpora los requisitos de normas tales como la Norma Técnica de Calidad de la Gestión Pública (NTCGP 1000) y el Modelo Estándar de Control Interno (MECI).

En virtud de lo anterior, se elaboró el Mapa de Procesos que establece la clasificación de los procesos estratégicos, misionales, de apoyo y de evaluación que enmarcan la Entidad, los cuales están documentados y se actualizan en la medida de las necesidades, a fin de consolidar el Sistema. Es así que el Inventario de Procesos cuenta con una distribución inicial de nueve (9) procesos y 23 procedimientos, formalizados y divulgados mediante circular interna, los cuales se encuentran en funcionamiento.



A través del Comité Directivo, SAE ha desarrollado las actividades para la adopción, ejecución e implementación del Modelo Integrado de Planeación y Gestión, como instrumento de articulación y reporte de la planeación, en cumplimiento del Decreto No. 2482 de 2012 expedido por el Gobierno Nacional. El Plan Integrado cuenta con las diferentes actividades en las políticas de Desarrollo Administrativo definidas por el Gobierno Nacional, el cual se publica oportunamente en la página Web de SAE y se presentan los avances del mismo al Comité Sectorial de Desarrollo Administrativo y al Comité Coordinador de Control Interno, ambos liderados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, así mismo, se reporta la información a los diferentes entes de control y seguimiento con la periodicidad requerida.

A partir del segundo trimestre de la vigencia 2013 se inició con la definición de los indicadores y mapas de riesgo de los procesos definidos en la Entidad, a fin de encaminarnos a un sistema de evaluación integral.

- **Gestión Documental:**

En cuanto a la gestión documental, la Ley General de Archivo establece las bases para el desarrollo de las políticas de organización y conservación del patrimonio documental de las entidades estatales que les facilite y garantice la conservación y recuperación de su acervo documental.

Frente a lo anterior, en el último trimestre de 2012 mediante la definición de la Tabla de Retención Documental se llevaron a cabo actividades tales como: Organización documental, almacenamiento, protección, recuperación de Información, tiempo de retención y disposición de los documentos y registros, de los expedientes de Inmuebles, los expedientes de gestión institucional, a fin de contar con una estructura documental sólida y adecuada, que nos permita cumplir con los requerimientos de ley.

Atendiendo lo establecido en el Decreto 2482 de 2012, se creó en el primer trimestre de 2013 el Comité de Gestión Documental como instancia de revisión y seguimiento a los temas de su competencia, entre los que se destaca la adopción del Programa de Gestión Documental (PGD), a corto, mediano y largo plazo, y su publicación tal como lo establece la normatividad vigente en la materia.

Se está desarrollando un módulo de Gestión Documental que nos permita automatizar en parte el proceso, a fin de contar con información actualizada e integral y llevar el registro y control de la misma.

- ✓ **Gestión financiera:**

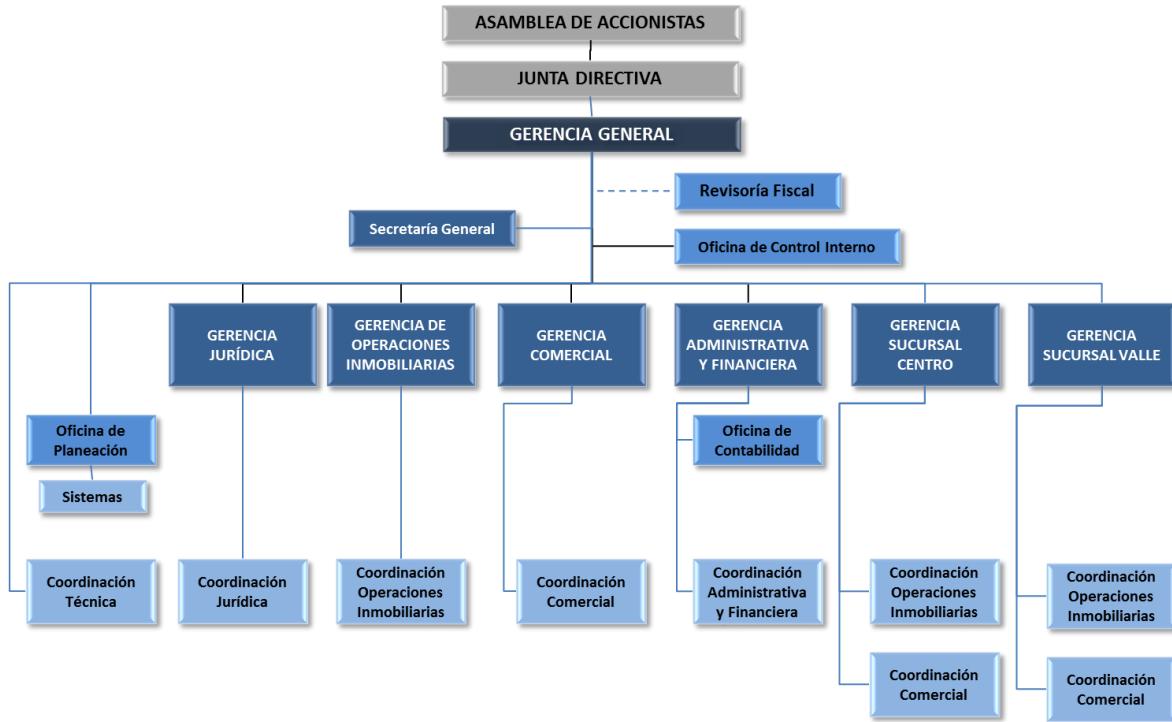
- **Programación y ejecución presupuestal:** Se ha definido el presupuesto de la Entidad realizando el seguimiento correspondiente a su ejecución, los cuales se presentan a los diferentes órganos de control internos y externos.

En este sentido, se resaltan las actividades de tipo institucional que la Entidad ha venido adelantando en diferentes frentes que nos permiten soportar su funcionamiento.

4.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y RECURSO HUMANO

4.1.1 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:



4.1.2 Recurso humano – Planta de personal

En el presente ítem se presenta la planta de personal de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. con corte a Diciembre de 2012 y con corte a Agosto de 2013, la cual está conformada de la siguiente manera:

RESUMEN PLANTA DE PERSONAL
Corte Diciembre 2012

DEPENDENCIA	PLANTA	OUTSOURCING	CONTRATISTAS	Total No. Personas
	No. Personas	No. Personas	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 VALLE	1	15		16
Total general	14	41	3	58

DEPENDENCIA	PLANTA	OUTSOURCING	CONTRATISTAS	Total No. Personas
	No. Personas	No. Personas	No. Personas	
GERENCIA GENERAL	2	1		3
OFICINA DE CONTROL INTERNO	1			1
GERENCIA JURÍDICA	2	3		5
GERENCIA OPERACIONES INMOBILIARIAS	2	3		5
GERENCIA COMERCIAL	2	7		9
GERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	3	8		11
OFICINA DE PLANEACIÓN - SISTEMAS	1	5		6
COORDINACIÓN TÉCNICA	1	1		2
SUCURSAL CENTRO		4	3	7
SUCURSAL VALLE	1	17		18
Total general	15	49	3	67

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

DISTRIBUCIÓN POR NIVEL OCUPACIONAL Corte Agosto 2013		
NIVEL OCUPACIONAL	No. Personas	Porcentaje
DIRECTIVO	9	13%
PROFESIONAL	30	45%
ASISTENCIAL	28	42%
Total	67	100%

Es importante mencionar que para la vigencia 2013, al corte de Agosto, SAE ha desarrollado programas de Capacitación para los funcionarios de las diferentes dependencias, dichos programas se desarrollan sin costo para la Entidad, dado que son de tipo "gratuito". Dicho plan a la fecha de corte presenta un avance de cumplimiento del 93%.

TEMAS DE CAPACITACIÓN	
JORNADA DE INDUCCIÓN Y REINDUCCIÓN	Inducción y Reinducción en temas SAE
ATENCIÓN AL USUARIO	Competencias Atención Al Usuario
SISTEMAS DE INFORMACIÓN	Actualizaciones del aplicativo Olympus
	Desarrollo de Software
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Sensibilización Sistema Integrado de Gestión
OFIMATICA	Manejo de Herramientas
COMUNICACIONES	Estrategias de Comunicación
GESTIÓN DOCUMENTAL	Técnicas de Gestión Documental
RELACIONES HUMANAS	Ética
SALUD OCUPACIONAL	Salud Ocupacional
	Planes de Emergencias
ASPECTOS FINANCIEROS, CONTABLES Y TRIBUTARIOS	Seminario de Actualización Tributaria
	Foro Nacional Abierto Contaduría General de la Nación
COMPETENCIAS TÉCNICAS	Manejo del G.P.S. - Instrumentos para tomar áreas en predios rurales

Adicionalmente, la Entidad estableció algunas políticas y programas de Bienestar para los funcionarios, los cuales se han llevado a cabo durante la vigencia 2013 con el apoyo de los mismos funcionarios.

4.2 GESTIÓN JURÍDICA

Durante el periodo comprendido entre agosto de 2012 a agosto de 2013, 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 la Empresa.

4.2.1 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 que rigen 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.
- Orden de Compra Trabajo o Servicio / Contratos: En los casos de servicios de funcionamiento de la Entidad.
- Contrato de Arrendamiento: Para la celebración de contratos de arrendamiento de los inmuebles administrados por SAE.
- Contrato de Prestación de Servicios: En los casos que se requieran por parte de SAE.

4.2.1.1 Contratos de Funcionamiento:

SAE en ejercicio de su objeto social elaboró cuatro (4) contratos de funcionamiento, los cuales son el resultado de procesos de selección eficientes, transparentes y objetivos.

- Un (1) proceso de Selección iniciado bajo el esquema de “Proceso Abreviado” para elegir la empresa que preste los servicios de aseo con recursos humanos, elementos, utensilios y maquinaria de aseo, en virtud de lo cual se adjudicó en el año 2012 el contrato a la firma CASALIMPIA S.A.
- Un (1) proceso de Selección iniciado bajo el esquema de “Concurso Público” para elegir la empresa que preste los servicios de outsourcing o tercerización de personal a través del apoyo operativo y administrativo, en virtud de lo cual se adjudicó en el año 2013 el contrato a la firma SERVI-INDUSTRIALES & MERCADERO S.A.S.
- Un (1) contrato con la Sociedad Matriz Central de Inversiones S.A. para el uso de la licencia de software, a través del contrato No. 012-2013.
- Un (1) contrato con la Sociedad Matriz Central de Inversiones S.A. para el arrendamiento del área en la

4.2.1.3 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:

CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CORTE AGOSTO 2013				
No.	CONTRATISTA	ZONA	ESTADO	FECHA INICIACION
1	LILIANA LUZ CASTILLO GUERRERO	COSTA	LIQUIDADO	10/12/2012
2	GIOVANNY ALEXANDER JIMENEZ OVIEDO	META	EN LIQUIDACION	02/01/2013
3	JUAN FERNANDO SERNA	EJE CAFETERO	EN LIQUIDACION	12/02/2013
4	CLAUDIA INES SANIN LOZANO	COSTA	LIQUIDADO	18/03/2013
5	BIBIANA MARIA ACEVEDO GONZALEZ	ANTIOQUIA	LIQUIDADO	20/03/2013
6	JORGE IVAN GONZALEZ CARRILLO	EJE CAFETERO	EN LIQUIDACION	23/05/2013
7	LILIANA LUZ CASTILLO GUERRERO	COSTA	VIGENTE	12/06/2013
8	BIBIANA MARIA ACEVEDO GONZALEZ	ANTIOQUIA	VIGENTE	25/06/2013
9	JORGE IVAN GONZALEZ CARRILLO	EJE CAFETERO	VIGENTE	23/08/2013

- Administrador Zonas Comunes

Igualmente, surgió la necesidad de elaborar un contrato de prestación de servicios con una firma especializada en la administración de Zonas Comunes de propiedad horizontal, 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 Servicios Idóneos S.A.S., el cual se encuentra en trámite de liquidación teniendo en cuenta que no cumplió con las garantías contractuales, dando lugar a la suscripción del contrato con la Sociedad Pineda y Asociados Administradores S.A.S., el cual se encuentra vigente desde Febrero de 2013.

- Representación Controversias con la DNE-EL

Se elaboraron dos (2) contratos de prestación de servicios con la firma PARRA NIETO ABOGADOS S.A.S., uno para la representación judicial y/o defensa de SAE dentro del Proceso de Nulidad y Restablecimiento del Derecho iniciado en contra de la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy en Liquidación, y el otro para la presentación del Recurso de Reposición contra la Resolución No. 378 del 28 de junio de 2013 expedida por la Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación.

4.2.1.4 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:

CONTRATOS DE SERVICIOS DE REPARACIONES, OBRAS Y MANTENIMIENTO CORTE AGOSTO 2013					
No.	CONTRATISTA	OBJETO	ESTADO	FECHA INICIACION	No. CONTRATO
1	OBRAS CIVIL Y PINTURA LLANOS S.A.S	CONTRATO OBRAS LOCATIVAS EN ZONAS COMUNES	LIQUIDADO	31/08/2012	014-2012
2	FRANKLIN ALONSO TAMAYO ARANGO	CONTRATO OBRAS LOCATIVAS SAE 1631-1648	LIQUIDADO	03/10/2012	015-2012
3	FUNDACION EL TOPACIO	CONTRATO OBRAS LOCATIVAS SAE 1585	LIQUIDADO	NO SE EJECUTO	016-2012
4	CEIPRO SA	CONTRATO OBRAS LOCATIVAS SAE 11167	LIQUIDADO	16/10/2012	017-2012
5	INGESC LTDA	CONTRATO OBRAS LOCATIVAS SAE 460	LIQUIDADO	26/06/2012	018-2012
6	CEIPRO SA	CONTRATO DE OBRAS SAE	LIQUIDADO	26/06/2012	020-2012
7	INTELECIVIL LTDA	CONTRATO OBRAS LOCATIVAS SAE 1585	EN LIQUIDACION	26/06/2012	021-2012
8	OBRAS CIVILES Y PINTURAS LLANOS S.A.S	CONTRATO OBRA BOLSA DE OCCIDENTE	EN LIQUIDACION	03/07/2013	001-2013
9	INTELECIVIL LTDA	CONTRATO DE OBRA SAE 10794	EN LIQUIDACION	15/07/2013	002-2013
10	MIGUEL ANGEL RUBIO	CONTRATO DE OBRA SAE 10860	VIGENTE	12/08/2013	003-2013
11	MIGUEL ANGEL RUBIO	CONTRATO DE OBRA SAE 361	EN LIQUIDACION	01/08/2013	004-2013

4.2.1.5 Órdenes de Servicio:

Teniendo en cuenta los lineamientos establecidos en el Manual de Contratación se realizaron las siguientes órdenes de servicio.

ÓRDENES DE SERVICIO CORTE AGOSTO 2013		
No.	FECHA DE INICIO	PROVEDOR
1	01-sep-12	ALARMAS MULTI-SERVICIOS LTDA.
2	12-sep-12	GRAN FORMATO DIGITAL E.U.
3	26-sep-12	MILENIO PC LTDA
4	01-oct-12	ALDICOM OPERADORES LTDA
5	01-nov-12	ADMINISTRACIONES SERVITOTAL
6	09-nov-12	ECONOMIZADORES. NET S.A.
7	21-nov-12	SANTAMARIA TRASTEOS LTDA
8	03-dic-12	JORGE ALBERTO SANDOVAL
9	07-dic-12	LADATEC S.A.S.
10	12-dic-12	GIT LTDA
11	26-dic-12	ALEJANDRO MOVILLA SUAREZ
12	27-dic-12	HENRY PINZON MOJICA
13	01-ene-13	HUMGO MOTORS LTDA
14	01-ene-13	JAKELINE VALERO POSADA - TONER EXPRESS JR
15	01-ene-13	HEINSOHN BUSSINES TECHNOLOGY S.A.
16	01-ene-13	ALARMAS MULTI-SERVICIOS LTDA.
17	01-ene-13	ALDICOM OPERADORES LTDA
18	01-ene-13	COMERCIAL M.C.L. LTDA
19	01-ene-13	IPNET SAS
20	17-ene-13	MILENIO PC LTDA
21	21-ene-13	HENRY PINZON MOJICA
22	29-ene-13	RIELCO LTDA
23	31-ene-13	ALEJANDRO MOVILLA SUAREZ
24	01-abr-13	HEINSOHN BUSSINES TECHNOLOGY S.A.

ÓRDENES DE SERVICIO CORTE AGOSTO 2013		
No.	FECHA DE INICIO	PROVEDOR
25	16-abr-13	MILENIO PC LTDA
26	18-abr-13	JAKELINE VALERO POSADA - TONER EXPRESS JR
27	18-abr-13	HUMGO MOTORS LTDA
28	19-abr-13	CAJAS Y CARPETAS LTDA
29	22-abr-13	PANAMERICANA - LIBRERIA Y PAPELERIA S.A.
30	01-may-13	INVERSIONES JR A Y A LTDA
31	01-may-13	ALARMAS MULTI-SERVICIOS LTDA.
32	15-may-13	PAMACOL TECHNOLOGIES S.A.S
33	30-may-13	PAULA DEL MAR ORTIZ GOMEZ
34	18-jun-13	CAJAS Y CARPETAS LTDA
35	20-jun-13	CEIPRO
36	27-jun-13	DISTRILLANTAS R&R
37	24-jul-13	EDITORIA URBANA LTDA - La guia.com
38	24-jul-13	LEGIS S.A.
39	01-agosto-13	MILENIO PC LTDA
40	09-agosto-13	COLOMBIANA DE COMERCIO S.A. - CORBETA S.A. - ALKOSTO S.A.

Teniendo en cuenta la necesidad de garantizar la continuidad de las órdenes de servicio que venían en ejecución, algunas de las órdenes de servicio, antes relacionadas, han sido objeto de adiciones, las cuales se han elaborado sin exceder el 50% de la vigencia y presupuesto inicialmente pactado.

4.2.1.6 Contratos de Arrendamiento:

Teniendo en cuenta las diferentes gestiones adelantadas para lograr la productividad de los inmuebles se elaboraron por parte del área jurídica 118 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 18 otros y 62 cesiones.

4.2.1.7 Estudio de Solicituds de arrendamiento:

Se realizó el trámite y seguimiento al estudio de 88 solicitudes de arrendamiento presentadas ante la aseguradora Mapfre, para la constitución de pólizas individuales de arrendamiento.

4.2.2 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 Estupeficientes en Liquidación, se dio inicio al proceso de análisis y revisión de 1.188 folios de matrícula inmobiliaria, 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 las respectivas 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

4.2.3 Gestión de Defensa Judicial

A la fecha la Entidad cuenta con veintiún (21) demandas civiles interpuestas en contra de SAE ya sea directamente demandados o llamados en litisconsorcio, 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. Dentro de las actuaciones surtidas, en tres (3) de los procesos en curso, se decretaron medidas cautelares consistentes en embargos de cuentas bancarias de SAE, no obstante, se efectuaron las gestiones tendientes al levantamiento de dichas medidas, obteniendo los oficios de cancelación de los embargos y la consecuente devolución de los dineros retenidos por tal concepto en dos de las demandas, la actuación restante se encuentra en proceso de terminación por pago de la obligación y los dineros que fueron descontados fueron reembolsados por la DNE en liquidación.

Debe señalarse que la Entidad tramita actualmente ante la Fiscalía General (Unidad de Delitos contra el patrimonio económico) tres (3) denuncias por estafa y falsedad en documento privado por la indebida utilización del nombre comercial de SAE y el de su representante Legal y el cobro de cánones de arrendamiento no reportados por hechos que se relacionan con actuaciones propias de la administración de los inmuebles. Respecto a este trámite no hay pretensiones de carácter civil.

En materia de tutelas, durante la vigencia agosto 2012-2013, la Entidad fue vinculada al trámite de diez y seis (16) acciones de tutela, las cuales presentan quince (15) fallos favorables a la entidad y uno (1) en contra, así mismo se instauró una (1) tutela, cuyo fallo fue desfavorable por hechos superados.

Se interpuso un (1) recurso de reposición ante la DNE en liquidación y en subsidio de apelación ante la jurisdicción contencioso administrativa por la expedición de la resolución de terminación unilateral del Contrato Interadministrativo No. 029-2009.

Así mismo, cursa ante la Contraloría General de la República un proceso de responsabilidad fiscal por el presunto detrimento patrimonial en que pudo suceder 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, surtiéndose en el 20 de junio de 2013 exposición de versión libre con el anterior representante legal, Doctor Edgar Pinto.

Por último, cursa ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, Acción de Nulidad y Restablecimiento del Derecho en contra de la Dirección Nacional de Estupeficientes hoy en Liquidación por la expedición de las Resoluciones Nos. 1956 y 1957 de 2010, en la actualidad (al corte de Agosto de 2013) la demanda fue objeto de reforma y se encuentra corriendo traslado para contestación.

V. ESTADO DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Para la vigencia de 2012 y lo corrido del 2013, esto es 31 de Agosto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S continúa con los esfuerzos para fortalecer su sistema de Control de Control Interno, para lo cual se obtuvieron avances significativos tanto en el control fiscal como en el control externo e interno. Destacamos:

5.1 CONTROL FISCAL.

5.1.1 Contraloría General de la República.

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.

COMPONENTE DE EVALUACIÓN	HALLAZGOS	INFORME DE AUDITORIA ESPECIAL						
		TIPO DE INCIDENCIA						
		ADMINISTRATIVOS	DISCIPLINARIOS	FUNCION DE ADVERTENCIA	INDAGACIÓN PRELIMINAR	FISCAL	PENAL	TOTAL
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

Auditoría Regular:

En Julio de 2013, se recibió de la Contraloría General de la República el informe final de la auditoría regular, realizada ésta entre los meses de Abril y Junio de 2013.

En el siguiente cuadro se resumen los 31 hallazgos y sus incidencias, para lo cual SAE suscribió el respectivo Plan de Mejoramiento en el mes de julio del presente año, el cual se estimó su culminación a Diciembre de 2014. De este informe, se destaca que los hallazgos no presentaron incidencia de tipo penal ni fiscal.

TEMA	HALLAZGOS
Olympus	7
Saneamiento Jurídico de arriendos	5
Administración de Inmuebles	5
Contratos de Mandato	5
Aspectos Comerciales	4
Institucional	3
Contratos Administrativos	2
	31

TIPO DE INCIDENCIA	HALLAZGOS
Administrativo	19
Función de Advertencia	7
Indagación Preliminar	4
Administrativo Sancionatorio	1
Penal	0
Fiscal	0
	31

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.

5.2 CONTROL EXTERNO.

5.2.1 Revisoría Fiscal.

La función de Revisoría Fiscal la ejerce la firma Parker Randall Colombia desde el mes de Abril de 2012, quien ha presentado sugerencias de mejoramiento, las cuales han sido atendidas en su oportunidad por la Administración de la Entidad.

5.3 CONTROL INTERNO.

5.3.1 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 – 2013.

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. NTCGP 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 4.1 sobre 5.0, que corresponde a una calificación Adecuada, para los criterios sujetos de evaluación y según los lineamientos establecidos por la Contaduría General de la Nación.
- En cumplimiento de la Ley 1474 de 2011, el Jefe de la Oficina de Control Interno ha emitido durante el año 2012 y 2013, 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.

5.3.2 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 año 2012, el Comité sesionó en dos (2) ocasiones y en lo corrido del 2013 ha sesionado en una oportunidad, de acuerdo con la normatividad en la materia.

5.4 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.

VI. ESTADOS FINANCIEROS

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

6.1 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 ACREDITADORAS	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.A.S., 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).

6.2 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		

6.3 EJECUCION PRESUPUESTAL

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

	Acumulado año 2012		
Cifras en millones de pesos	Presupuestado	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