

**RESOLUCIÓN ORGÁNICA No. 5674 DE 2005  
DEL CONTRALOR GENERAL DE LA REPÚBLICA  
FORMATO UNICO  
ACTA DE INFORME DE GESTIÓN  
(Ley 951 de marzo 31 de 2005)**

**1. DATOS GENERALES:**

**A. NOMBRE DEL FUNCIONARIO RESPONSABLE:** Ana Irma Virginia Guevara Fajardo

**B. CARGO:** Gerente General

**C. ENTIDAD (RAZON SOCIAL):** Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

**D. CIUDAD Y FECHA:** 12 agosto 2014

**E. FECHA DE INICIO DE LA GESTIÓN:** 16 de diciembre de 2011

**F. CONDICIÓN DE LA PRESENTACIÓN:**

RETIRO ☒ SEPARACIÓN DEL CARGO ☐ RATIFICACIÓN ☐

**G. FECHA DE RETIRO, SEPARACIÓN DEL CARGO O RATIFICACIÓN:** 21 de julio de 2014

**2. INFORME RESUMIDO O EJECUTIVO DE LA GESTIÓN:**

Desde la fecha de inicio de gestión, 16 de Diciembre de 2011 y hasta el 18 de Julio de 2014, como Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, se desarrollaron y tuvieron lugar una serie de acontecimientos relacionados con la gestión de la Entidad tendientes a obtener la consolidación de la misma como colector de activos especiales del Estado que ameritan ser resaltados en el presente informe y los cuales se describen a continuación:

**Gestión Operativa**

Mediante el Acta suscrita el 27 de mayo de 2013, SAE concilió con la DNE-EL el inventario recibido para su administración, el cual arrojó un total de 8.041 inmuebles, de dicha cantidad 7.063 corresponden a inmuebles activos y 978 se consideraron inactivos resultado de la venta, devolución por orden judicial o revocatoria a favor de otro depositario.

A partir de la suscripción del Acta en mención, SAE ha venido realizando los ajustes pertinentes en sus registros en Olympus. En el mes de Noviembre de 2013, se realizaron reuniones de trabajo entre SAE y DNE-EL para actualizar novedades en el movimiento del inventario desde la fecha de la conciliación (mayo 27 de 2013), logrando un significativo avance en el proceso de depuración y actualización del inventario



entregado para administración, lo que dio como resultado la firma de dos Actas de Conciliación subsecuentes, la primera suscrita el 15 de Mayo de 2014 con fecha de corte del inventario al 30 de Noviembre de 2013 y la segunda suscrita el 17 de Julio de 2014 con fecha de corte del inventario al 15 de Julio de 2014.

El siguiente cuadro muestra el inventario de inmuebles activos administrados por SAE y registrados como tal en OLYMPUS con corte al 15 de Julio de 2014.

### INVENTARIO ACTIVO CONCILIADO

Datos en Registros

SUCURSAL	EXTINTOS		TOTAL	INCAUTADO		TOTAL	TOTAL
	RURAL	URBANO	EXTINTO	RURAL	URBANO	INCAUTADO	GENERAL
ANTIOQUIA	8	158	166	488	623	1,111	1,277
CENTRO ORIENTE	34	71	105	480	492	972	1,077
COSTA	9	68	77	239	562	801	878
VALLE	101	1,012	1,113	528	2,023	2,551	3,664
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>152</b>	<b>1,309</b>	<b>1,461</b>	<b>1,735</b>	<b>3,700</b>	<b>5,435</b>	<b>6,896</b>

Base aplicativo Olympus, con corte al 15 de Julio de 2014.


Las actividades de saneamiento y administración de inmuebles ejecutadas desde el año 2010 y hasta el mes de Junio de 2014 muestran un incremento periodo a periodo, siendo este el resultado de una política organizacional enfocada a la administración eficaz de los inmuebles. Durante del año 2013 la ejecución del gastos se incrementó notablemente representando el 228% del valor ejecutado en el año 2012, así mismo durante los seis primeros meses del año 2014, las labores de saneamiento administrativo se incrementaron en un 64% con relación a lo ejecutado en el mismo periodo del año 2013, manteniendo la curva de crecimiento presentada. Esto demuestra un gran esfuerzo y compromiso de parte de todo el equipo de SAE.

### Gestión Comercial

La gestión comercial de SAE, ha estado enfocada al arrendamiento de inmuebles que permitan la generación de recursos necesarios para el sostenimiento de los mismos, a la venta de los inmuebles disponibles a través del convenio interadministrativo 004 de 2012 y a la recuperación de saldos en mora generados sobre los contratos de arrendamiento.

Al corte de Junio de 2014, SAE contaba con 1.052 contratos de arriendo vigentes, con cánones de arrendamiento por un valor total de \$1.186 millones mensuales, logrando en el último semestre la productividad de 56 inmuebles, mediante la suscripción de 45 nuevos contratos de arrendamiento, que generan facturación mensual por concepto de cánones, por valor de \$63 millones.

Esta cifra, incluye la legalización de 17 predios que registraban ocupación ilegal, 15 Inmuebles arrendados producto de las cesiones efectuadas por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y 24 mediante la suscripción de nuevos contratos, efectuados directamente por SAE.

SAE, desde su origen ha logrado generar recaudos por concepto de cánones de arrendamiento por más de \$43 mil millones, durante el periodo 2012 y 2013 obtuvo recaudos por \$22.861 millones, lo que representa el 53% del total recaudado durante toda la vigencia de SAE. 

En el periodo comprendido entre enero y junio de 2014, el recaudo por arriendos alcanzó los \$5.793 millones, superior en un 2% respecto del recaudo obtenido el mismo corte del año anterior, durante el cual se logró recaudar la suma de \$5.596 millones.

SAE ha logrado incrementar la productividad en el 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.

### 3. SITUACIÓN DE LOS RECURSOS:

RECURSOS FINANCIEROS			
INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A	GESTIÓN AÑO 2014	GESTIÓN AÑO 2013	GESTIÓN AÑO 2012
ACTIVO TOTAL	4,297,549,116.00	4,190,935,763.00	2,220,895,888.00
Corriente	4,228,404,765.00	4,190,935,763.00	2,220,895,888.00
No Corriente	69,143,351.00	88,239,310.00	129,962,678.00
PASIVO TOTAL	10,140,640,751.00	8,085,847,732.00	2,558,613,301.00
Corriente	10,140,640,751.00	8,085,847,732.00	2,558,613,301.00
No Corriente	0	0	0
PATRIMONIO	(5,843,091,635.00)	(3,894,911,969.00)	(307,717,413.00)
INGRESOS OPERACIONALES	630,380,148.00	1,216,503,940.00	1,152,443,773.00
GASTOS OPERACIONALES	2,414,947,549.00	4,538,882,352.00	4,298,361,248.00
COSTOS DE VENTA Y OPERACIÓN	14,537,010.00	63,015,053.00	103,427,106.00
RESULTADO OPERACIONAL	(1,799,104,411.00)	(3,385,393,465.00)	(3,249,344,581.00)
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	3,066,986.00	24,559,179.00	6,697,247.00
GASTOS EXTRAORDINARIOS	240,382,551.00	238,083,638.00	64,809,782.00
RESULTADO NO OPERACIONAL	(237,315,565.00)	(213,524,459.00)	(58,112,535.00)
RESULTADO NETO	(2,036,419,976.00)	(3,598,917,924.00)	(3,307,457,116.00)
BIENES MUEBLES E INMUEBLES			
INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A	GESTIÓN AÑO 2014	GESTIÓN AÑO 2013	GESTIÓN AÑO 2012
TERRENOS	0	0	0
EDIFICACIONES	0	0	0
CONSTRUCCIONES EN CURSO	0	0	0
MAQUINARIA Y EQUIPO	1,361,049.00	3,238,550.00	1,743,845.00
EQUIPO DE TRANSPORTE, TRACCIÓN Y ELEVACIÓN	-	0	0
EQUIPOS DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN	-	0	0
MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA	50,286,140.00	51,814,225.00	64,585,032.00

BIENES MUEBLES EN BODEGA	-	0	0
REDES, LÍNEAS Y CABLES		0	0
PLANTAS, DUCTOS Y TÚNELES	-	0	0
OTROS CONCEPTOS			

**SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS**  
**ESTADO DE CUENTAS BANCARIAS AÑOS 2012, 2013 Y 2014**

Banco	Cuentas bancarias	31-dic-12	31-dic-13	21-01-14
-------	-------------------	-----------	-----------	----------

**Cuentas de Ahorros**

Bancolombia	574-544426-46	\$ 4,624,686	\$ 4,677,298	\$ 4,678,938
Bancolombia	574-577454-53	\$ 105,057,365	\$ 1,457,253,207	\$ 102,881,323
<b>Total saldos Cuentas de Ahorro</b>		<b>\$ 109,682,051</b>	<b>\$ 1,461,930,504</b>	<b>\$ 107,560,261</b>

**Cuentas Corrientes**

Banco Agrario	30360000474-9	\$ 29,240,221	\$ -	\$ -
Bancolombia	574-537996-97	\$ 115,440,346	\$ 115,440,346	\$ 108,538,975
Bancolombia	574-540673-69	\$ 1,373,086	\$ 1,373,086	\$ 1,373,086
Bancolombia	574-540676-68	\$ 5,512,486	\$ 5,512,486	\$ 5,512,486
Bancolombia	574-582944-61	\$ 256,080,567	\$ 210,541,415	\$ 346,772,553
Bancolombia	574-582949-48	\$ 22,227,883	\$ 435,890,497	\$ 94,968,829
Bancolombia	574-627954-84	\$ 1,141,503	\$ 1,141,503	\$ 1,141,503
Bancolombia	574-668682-01	\$ 250,996,854	\$ 690,101,305	\$ 2,157,835,702
Bancolombia	574-745029-57	\$ 7,914,438	\$ 2,017,755	\$ 307,658
Bancolombia	752-603307-71	\$ 22,193	\$ 242,019	\$ 640,826
Bancolombia	752-695158-46	\$ 166,214,700	\$ 72,792,092	\$ 107,222,649
<b>Total saldos Cuentas Corrientes</b>		<b>\$ 856,161,278</b>	<b>\$ 1,535,052,505</b>	<b>\$ 2,824,314,266</b>

**4. PLANTA DE PERSONAL:**

CONCEPTO	TOTAL NÚMERO DE CARGOS DE LA PLANTA	NUMERO DE CARGOS PROVISTOS	NUMERO DE CARGOS VACANTES
<b>Cargos de libre nombramiento y remoción:</b>			
A la fecha de inicio de la gestión	2	2	0

5

A la fecha de retiro, separación del cargo o ratificación	2	2	0
Variación Porcentual	0%	0%	0%
<b>Cargos de Carrera Administrativa:</b>			
A la fecha de inicio de la gestión	0	0	0
A la fecha de retiro, separación del cargo o ratificación	0	0	0
Variación porcentual	0%	0%	0%

**DETALLE DE LA PLANTA DE PERSONAL SEGÚN LA NATURALEZA DE LA ENTIDAD**

CONCEPTO	TOTAL NÚMERO DE CARGOS DE LA PLANTA	NUMERO DE CARGOS PROVISTOS	NUMERO DE CARGOS VACANTES
A la fecha de inicio de la gestión	20	14	6
A la fecha de retiro, separación del cargo o ratificación	20	14	6
Variación Porcentual	0%	0%	0%

**5. PROGRAMAS, ESTUDIOS Y PROYECTOS:**

A la fecha no se han formulado Programas, Estudios o Proyectos especiales para el cumplimiento de los objetivos misionales de la Entidad.

**6. OBRAS PÚBLICAS:**

La Entidad no ha ejecutado proyectos de Obras Públicas.

**7. EJECUCIONES PRESUPUESTALES:**


Para el mes de junio de 2014, el presupuesto de ingresos registra un saldo de \$3.789.60 con una ejecución de \$92.39, es decir del 2.44%. Para esta misma fecha, el presupuesto de costos y gastos registra un saldo de \$5.799.73 con una ejecución de \$471.04, es decir del 8.12%. Las cifras están dadas en millones de pesos.

*Handwritten signature/initials*

Mes: Junio 2014			
	Presupuesto	Ejecutado	% Ejecución
<b>INGRESOS</b>			
ADMINISTRACION DE INMUEBLES	2,223.30	92.22	4.15
COMERCIALIZACION INMUEBLES	0.00	0.00	0.00
INGRESOS POR ADMINISTRACION DE MUEBLES	1,566.30	0.00	0.00
INGRESOS POR ADMINISTRACION DE SOCIEDADES	0.00	0.00	0.00
OTROS INGRESOS	0.00	0.17	0.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3,789.60</b>	<b>92.39</b>	<b>2.44</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
GASTOS OPERACIONALES	3,381.04	185.38	5.48
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,373.09	279.17	11.76
PROVISION / DEPRECIACION / AMORTIZACION	45.60	6.49	14.23
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>6,799.73</b>	<b>471.04</b>	<b>8.12</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-2,010.13</b>	<b>-378.65</b>	<b>18.84</b>

Para el mes de diciembre de 2013, el presupuesto de ingresos registró un saldo de \$1,472 con una ejecución de \$106, es decir del 7.22%. Para esta misma fecha, el presupuesto de costos y gastos registra un saldo de \$1,593 con una ejecución de \$421, es decir del 26.44%. Las cifras están dadas en millones de pesos.

Mes: Diciembre 2013			
	Presupuesto	Ejecutado	% Ejecución
<b>INGRESOS</b>			
COMERCIALIZACION INMUEBLES	6	-	-
RECAUDOS ARRENDAMIENTOS	106	105	98.78
ADMINISTRACION ZONAS COMUNES	-	-	-
SERVICIO URT	1,360	-	-
OTROS INGRESOS	-	2	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1,472</b>	<b>106</b>	<b>7.22</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
GASTOS OPERACIONALES	533	185	34.66
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,030	222	21.57
PROVISION / DEPRECIACION / AMORTIZACION	30	14	47.60
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>1,593</b>	<b>421</b>	<b>26.44</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-121</b>	<b>-315</b>	<b>260.68</b>

Para el mes de diciembre de 2012, el presupuesto de ingresos registró un saldo de \$443 con una ejecución de \$111, es decir del 25.09%. Para esta misma fecha, el presupuesto de costos y gastos registra un saldo de \$765 con una ejecución de \$383, es decir del 50.09%. Las cifras están dadas en millones de pesos. 

<b>INGRESOS POR VENTA DE SERVICIOS</b>			
COMERCIALIZACION INMUEBLES	49	-	0.00
RECAUDOS ARRENDAMIENTOS	249	110	44.20
<b>INGRESOS OTROS SERVICIOS</b>			
OTROS INGRESOS	145	1	0.69
<b>TOTAL INGRESOS</b>			
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
GASTOS OPERACIONALES →	310	167	53.99
GASTOS ADMINISTRATIVOS	438	197	45.04
PROVISION DEPRECIACION Y AMORTIZACION	17	19	108.18
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>			
<b>PERDIDA ANTES DISMINUCION CAPITAL SIN REINTEGRO APORTES</b>			
<b>DISMINUCION CAPITAL SIN REINTEGRO APORTES</b>			
<b>PERDIDA DESPUES DISMINUCION CAPITAL SIN REINTEGRO APORTES</b>			

**8. CONTRATACIÓN:**

AÑO 2014

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	OBJETOS CONTRACTUALES	No. DE CONTRATOS EN PROCESO	No DE CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL (Millones de Pesos)
Concurso Público	Prestación de Servicios	5		\$240,000,000.00
Contratación Abreviada	Reparaciones, Obras y Mantenimiento	1	8	\$156,674,487.00
	Prestación de Servicios	1	1	\$111,195,536.70
Concurso de Méritos	Prestación de Servicios	1		\$ 64,000,000.00

AÑO 2013

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	OBJETOS CONTRACTUALES	No. DE CONTRATOS EN PROCESO	No DE CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL (Millones de Pesos)
Concurso Público	Prestación de Servicios	2		\$ 5,010,000.00
Contratación Abreviada	Prestación de Servicios		13	\$233,380,000.00
	Reparaciones, Obras y Mantenimiento		4	\$ 78,845,764.00
Concurso de Méritos	Prestación de Servicios	2		\$ 80,000,000.00

57

AÑO 2012

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	OBJETOS CONTRACTUALES	No. DE CONTRATOS EN PROCESO	No DE CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL (Millones de Pesos)
Concurso Público	Prestación de Servicios	1		\$187,157,748.6
Contratación Abreviada	Prestación de Servicios		8	\$179,753,000.00
	Reparaciones, Obras y Mantenimiento		13	\$290,054,861.00
Interadministrativo	Prestación de Servicios		1	Sin Cuantía

## 9. REGLAMENTOS Y MANUALES:

DENOMINACIÓN DEL REGLAMENTO y/o MANUAL	DESCRIPCIÓN	MECANISMO DE ADOPCIÓN Y VIGENCIA	No. DE ACTO ADMINISTRATIVO DE ADOPCIÓN	FECHA DE ADOPCIÓN O VIGENCIA
Código	De Ética, Conducta y Buen Gobierno	Circular Interna	001/2012	24/02/2012
Manual	De Funciones y Competencias Laborales	Circular Interna	002/2012	29/06/2012
Reglamento	Subasta	Circular Interna	005/2013	12/12/2012
Reglamento	Sobre cerrado	Circular Interna	005/2013	12/12/2012
Procedimiento	Formulación y seguimiento a Planes institucionales	Circular Interna	005/2013	02/11/2012
Procedimiento	Administración del Sistema Integrado de Gestión	Circular Interna	005/2013	31/10/2012
Procedimiento	Atención y Seguimiento a PQRS	Circular Interna	005/2013	02/11/2012
Procedimiento	Recepción y entrega de Inmuebles	Circular Interna	005/2013	11/02/2013
Procedimiento	Mantenimiento y Saneamiento Administrativo de Inmuebles	Circular Interna	009/2013	15/10/2013
Procedimiento	Avalúos y Estimados de Renta de Inmuebles	Circular Interna	009/2013	30/10/2013
Procedimiento	ROM de bienes inmuebles	Circular Interna	009/2013	04/02/2013
Procedimiento	Arrendamiento de Bienes Inmuebles	Circular Interna	009/2013	11/10/2013
Procedimiento	Ventas de Bienes Inmuebles	Circular Interna	009/2013	17/12/2012
Procedimiento	Gestión del Talento Humano	Circular Interna	005/2013	30/11/2012
Procedimiento	Desarrollo de Personal	Circular Interna	005/2013	28/01/2013
Procedimiento	Gestión Documental	Circular Interna	005/2013	06/03/2013
Procedimiento	Administración de Servicios Generales	Circular Interna	005/2013	30/11/2012
Procedimiento	Pago a Proveedores	Circular Interna	005/2013	17/12/2012
Procedimiento	Administración de la Caja Menor	Circular Interna	005/2013	17/12/2012
Procedimiento	Administración de Cuentas	Circular Interna	005/2013	17/12/2012

In



	Bancarias			
Procedimiento	Contratación de Bienes, Servicios y Obras	Circular Interna	009/2013	15/10/2013
Procedimiento	Defensa Administrativa y Judicial	Circular Interna	005/2013	17/12/2012
Procedimiento	Atención de Conceptos y asuntos legales	Circular Interna	005/2013	17/12/2012
Procedimiento	Solicitud y Desarrollo de soluciones de Software	Circular Interna	005/2013	29/10/2012
Procedimiento	Creación y Administración de Usuarios	Circular Interna	005/2013	29/10/2012
Procedimiento	Realización y seguimiento a la evaluación corporativa	Circular Interna	005/2013	09/11/2012

#### 10. CONCEPTO GENERAL:

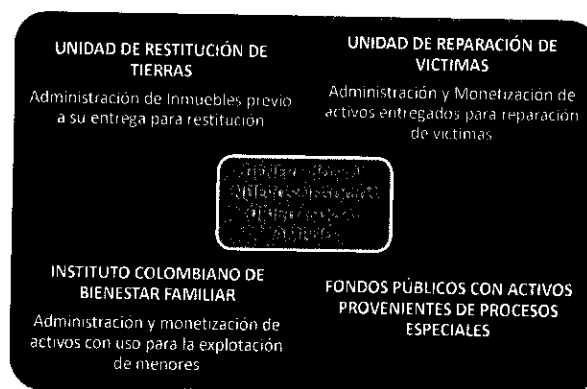
En estos dos y medio años en que dirigí la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. la tarea principal estuvo encaminada a enervar la causal de disolución en que encontré la Entidad, efectuando como se muestra en el informe de gestión todas las tareas que se consideraron convenientes y necesarias para lograr tal objetivo.

Se buscaron diferentes alternativas de negocios, que le inyectaran a la Entidad recursos diferentes a los provenientes de la administración de los activos del FRISCO, se efectuaron capitalizaciones por parte de CISA y se sostuvo la Empresa con préstamos otorgados por la casa Matriz que con el tiempo y teniendo en cuenta los hechos tomaban la decisión de capitalizar, permitiendo de esta forma la continuidad de las funciones para la que fue creada SAE.



**P**robables Fuentes de Ingresos Adicionales

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**



Con la expedición de la Ley 1708 de enero de 2014, en especial los artículos 90 y 91, se consolida la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. como el administrador del FRISCO y se le dan los recursos con prioridad para su funcionamiento. Estos dos (2) elementos son los pilares para que SAE salga adelante y se consolide como el colector de los activos especiales del Estado.



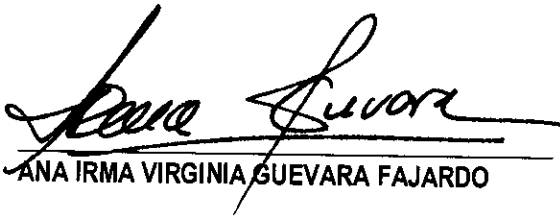
1

Por otra parte, y ya superada y enervada la causal de disolución antes mencionada, el empalme con la DNE en Liquidación es un proceso muy importante para que SAE pueda recibir los activos del FRISCO, con las depuraciones, aclaraciones, estados técnicos, financieros y operativos que la DNE en Liquidación pudo levantar en estos casi tres (3) años de depuración y administración. Debe tenerse en cuenta que SAE empezará la tarea de administrar unos activos en el estado en que se reciben y por lo tanto no puede endilgarse responsabilidades de administración anteriores a su fecha de recibo. El Decreto 1335 de julio 17 de 2014 amplía en 2 meses más la liquidación de la DNE con el fin exclusivo de que en este tiempo efectúe una entrega gradual de los activos a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S para lo cual debe presentar un cronograma a la Junta Asesora de la Liquidación, el cual debe contener mesas de trabajo a realizarse, responsables e información que contendrá cada acta de entrega.

Uno de los temas más importantes que hay que definir no solo en la etapa de empalme mencionado sino para la administración de los activos, es la plataforma informática que va a trabajar SAE, lo anterior teniendo en cuenta que la DNE en Liquidación ha estado desarrollando por un corto tiempo (no más de 2 años) un sistema de información de los activos que ha administrado, mientras que SAE cuenta con una plataforma informática la cual incorpora no solo más de 15 años de experiencia de CISA en la administración y venta de bienes inmuebles, sino que SAE ha efectuado nuevos desarrollos de acuerdo a las necesidades propias y específicas de los activos especiales que está

administrando y desde hace más de 6 meses ha empezado a desarrollar las necesidades de los nuevos activos que va administrar. El aplicativo Olympus permite la interacción en línea vía internet entre SAE, su red y funcionarios a nivel nacional, proporcionando información y realizando los procesos de administración en tiempo real.

**11. FIRMA:**



ANA IRMA VIRGINIA GUEVARA FAJARDO

*Se incluye en formato Word el Informe detallado de gestión por el periodo comprendido entre 16 de Diciembre de 2011 a 21 de Julio de 2014, con sus respectivos anexos.*