INFORME DE GESTIÓN CONTRATO 063
SERVICIO ARRENDAMIENTOS
TERRITORIAL CARIBE
1 AL 30 DE MAYO 2026

Scanned with CamScanner

Contenido

1. GESTIÓN ADMINISTRATIVA 3

1.1. Gestión técnica 4

2. GESTIÓN COMERCIAL 9

2.1.1 Contrato de Arrendamientos y Transacción - Territorial Caribe 16

2.1.2 Comité de Aprobación de Activos por Colombia. 16

2.1.3 Comité de Negocios del Nivel Central de SAE S.A.S. 18

3. ESTIMADOS DE RENTA 19

4. GESTIÓN ROM 19

4.1. Gestión ROM Caribe 20

5. GESTIÓN FINANCIERA 21

6. HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS 22

6.1 Actilog 22

6.1.1 Búsqueda Avanzada 22

6.1.2 Exportación y Portabilidad 22

6.1.3 Implementación En Activos Por Colombia S.A.S. 22

7. Validación de información suministrada 23

Contenido tablas

Tabla 1. Matriz consolidación mes de Mayo. 3
Tabla 2. Gestión Tecnica de los inmuebles. 4
Tabla 3. Estado físico y jurídico de los inmuebles 6
Tabla 4 Cantidad de manifestaciones de interés ocupante irregular - Territorial Caribe. 9
Tabla 5 Cantidad de manifestaciones de interés para arrendamiento - Territorial Caribe 10
Tabla 6 Casos de condición y disposición viables al esquema de arrendamiento – Territorial Caribe. 14
Tabla 7 Cantidad de Contratos gestionados - Territorial Caribe 15
Tabla 8 Tipo de Contratos gestionados - Territorial Centro Caribe 16
Tabla 9 Contratos Gestionados - Territorial Centro Caribe 16
Tabla 10 Contratos en comité de aprobación. 18
Tabla 11 Gestión ROM 19
Tabla 12 Gestión Financiera de Recaudo - Territorial Caribe 21
Tabla 13 Gestión Financiera - Territorial Caribe 21

@activosporc
activosporcolo
Scanned with CamScanner

1. GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Durante el mes de mayo, el equipo de la Territorial Caribe continuó desarrollando actividades de recepción de inmuebles y actualización de su estado de ocupación, con el propósito de verificar las condiciones físicas, jurídicas y de tenencia de los activos asignados.

Durante este periodo se realizaron seis (6) recepciones de inmuebles, distribuidas de la siguiente manera: una (1) en Barranquilla, una (1) en Valledupar y cuatro (4) en Santa Marta. En cada uno de estos inmuebles se efectuaron visitas de campo para validar su estado actual, identificar novedades y garantizar la actualización de la información registrada en el inventario institucional.

Como resultado de estas actividades, fue posible determinar la condición de ocupación de los inmuebles, identificando predios ocupados y desocupados, así como situaciones relevantes relacionadas con ocupaciones por terceros, posibles irregularidades en el acceso a los bienes y la necesidad de verificar la vigencia y legalidad de algunos contratos de arrendamiento.

Las acciones desarrolladas durante el periodo fortalecieron el control territorial de los activos administrados, permitiendo mantener información actualizada, confiable y oportuna para la adecuada toma de decisiones, así como para la gestión eficiente del inventario institucional.

A continuación, se presenta la matriz consolidada de la gestión territorial correspondiente al periodo reportado.

Tabla 1. Matriz consolidación mes de Mayo.

FMI	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO	DIRECCION	TIPO DE INMUEBLE	TIPO DEVISITA	ESTADO DE OCUPACION
040-16553	ATLANTICO	BARRANQUILLA	KR 58 86 179	CASA	RECEPCION	OCUPADO
190-145674	CESAR	VALLEDUPAR	CS 6 C MZ 58 UR MARIA VALERIA 2	CASA	RECEPCION	DESOCUPADO
080-144532	MAGDALENA	SANTA MARTA	KR 5# 19B-25 GAIRA SECTOR LA CANGREJERA	CASA	SECUESTRO	OCUPADO
080-49701	MAGDALENA	SANTA MARTA	CL 19C # 5-23 GAIRA	CASA	SECUESTRO	OCUPADO

Scanned with CamScanner

FMI	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO	DIRECCION	TIPO DE INMUEBLE	TIPO DEVISITA	ESTADO DE OCUPACION
			SECTOR LA CANGREJERA			
080-5114	MAGDALENA	SANTA MARTA	KRA 19-13 # 11C-36 BARRIO SAN FRANCISCO-SANTA MARTA	CASA	SECUESTRO	OCUPADO
080-6731	MAGDALENA	SANTA MARTA	KRA 5 # 19C-04 GAIRA SECTOR LA CANGREJERA	CASA	SECUESTRO	OCUPADO

1.1. Gestión técnica

Durante el período evaluado se realizaron seis (6) recepciones de inmuebles, distribuidas de la siguiente manera: una (1) en Barranquilla, una (1) en Valledupar y cuatro (4) en Santa Marta. Estas actividades hicieron parte de las acciones de seguimiento, verificación y gestión adelantadas para garantizar la adecuada administración de los activos.

Las recepciones permitieron verificar el estado físico y las condiciones de ocupación de los inmuebles, así como validar la información consignada en los registros administrativos y documentales. De igual manera, se identificaron novedades relacionadas con aspectos técnicos, jurídicos y de ocupación que requieren seguimiento para garantizar la adecuada administración de los bienes.

Los resultados obtenidos contribuyeron a la actualización y fortalecimiento de la información de los activos, proporcionando insumos confiables para la toma de decisiones. Asimismo, permitieron identificar oportunamente situaciones que requieren acciones específicas, favoreciendo una gestión más eficiente y un mejor control de los inmuebles administrados.

Tabla 2. Gestión Tecnica de los inmuebles.

FMI	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO	DIRECCION	TIPO DEVISITA	PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS
040-16553	ATLANTICO	BARRANQUILLA	KR 58 86 179	RECEPCION	PRODUCTIVO
190-145674	CESAR	VALLEDUPAR	CS 6 C MZ 58 UR MARIA VALERIA 2	RECEPCION	PRODUCTIVO

Scanned with CamScanner

080-144532	MAGDALENA	SANTA MARTA	KR 5# 19B-25 GAIRA SECTOR LA CANGREJERA	SECUESTRO	IMPRODUCTIVO
080-49701	MAGDALENA	SANTA MARTA	CL 19C # 5-23 GAIRA SECTOR LA CANGREJERA	SECUESTRO	IMPRODUCTIVO
080-5114	MAGDALENA	SANTA MARTA	KRA 19-13 # 11C-36 BARRIO SAN FRANCISCO-SANTA MARTA	SECUESTRO	IMPRODUCTIVO
080-6731	MAGDALENA	SANTA MARTA	KRA 5 # 19C-04 GAIRA SECTOR LA CANGREJERA	SECUESTRO	IMPRODUCTIVO

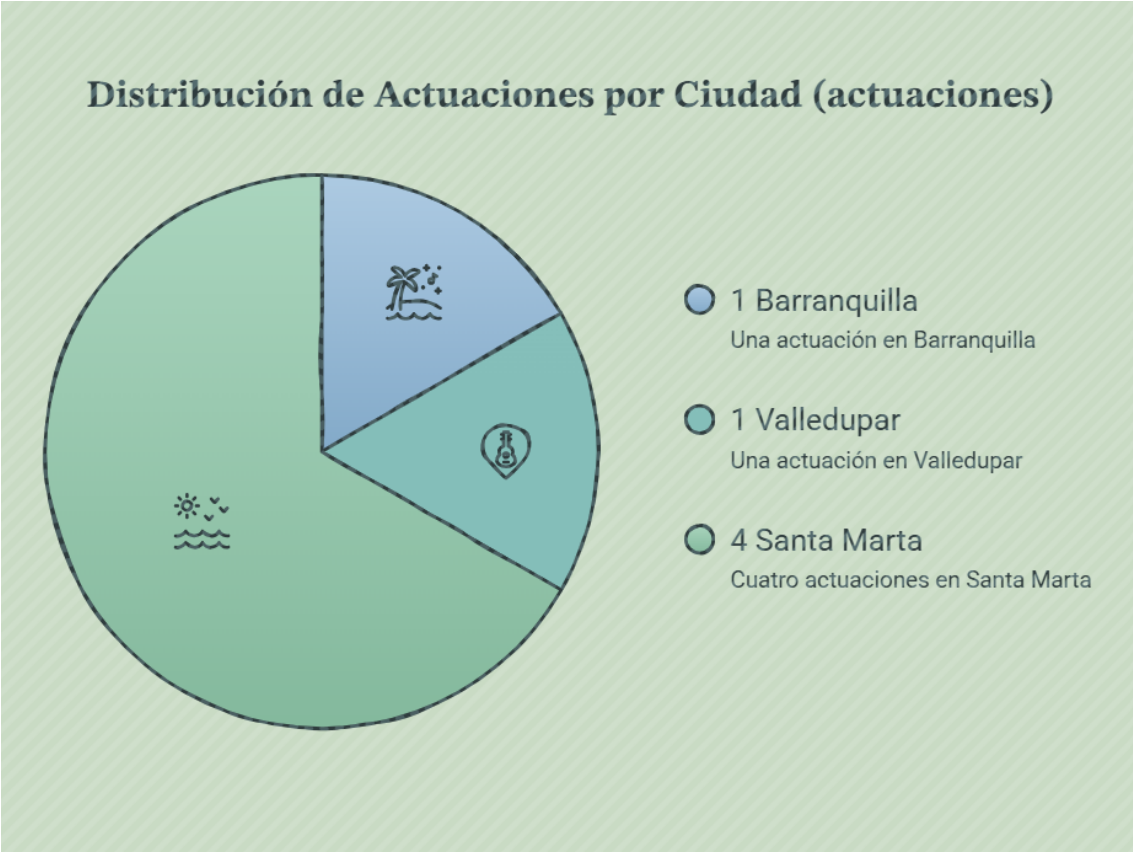


Imagen 1Distribucion de actuaciones en campo por Departamento.

Scanned with CamScanner

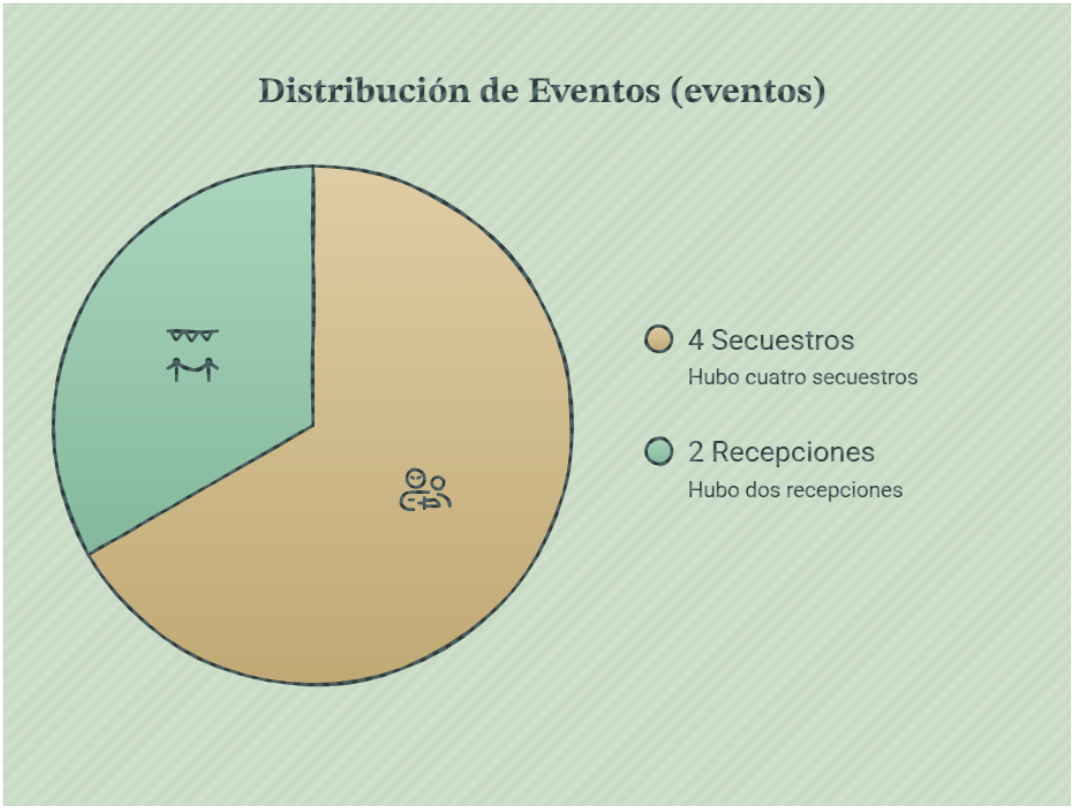


Imagen 2. Distribución de tipos de diligencias

Tabla 3. Estado físico y jurídico de los inmuebles

FMI	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO	DIRECCION	ESTADO DEL INMUEBLE	ESTADO JURIDICO DEL INMUEBLE
040-16553	ATLANTICO	BARRANQUILLA	KR 58 86 179	BUENO	APLICAR LA ENAJENACION TEMPRANA
190-145674	CESAR	VALLEDUPAR	CS 6 C MZ 58 UR MARIA VALERIA 2	BUENO	EXTINTO AL 100%
080-144532	MAGDALENA	SANTA MARTA	KR 5# 19B-25 GAIRA SECTOR LA CANGREJERA	MALO	EXTINTO AL 100%
080-49701	MAGDALENA	SANTA MARTA	CL 19C # 5-23 GAIRA SECTOR LA CANGREJERA	REGULAR	EXTINTO AL 100%
080-5114	MAGDALENA	SANTA MARTA	KRA 19-13 # 11C-36 BARRIO SAN FRANCISCO-SANTA MARTA	MALO	EXTINTO AL 100%
080-6731	MAGDALENA	SANTA MARTA	KRA 5 # 19C-04 GAIRA SECTOR LA CANGREJERA	MALO	EXTINTO AL 100%

Scanned with CamScanner

- **Estado físico de los inmuebles.**

Durante el período evaluado se realizaron seis (6) recepciones de inmuebles, ubicados en los departamentos de Atlántico, Cesar y Magdalena. La verificación en campo permitió establecer el estado físico de cada activo, evidenciando diferencias en sus condiciones de conservación que deberán ser consideradas en las estrategias de administración y comercialización.

Del total de inmuebles recibidos, dos (2) se encuentran en buen estado, correspondientes a los ubicados en Barranquilla y Valledupar, los cuales presentan condiciones físicas favorables para su administración y eventual proceso de disposición, de acuerdo con su situación jurídica.

Por otra parte, un (1) inmueble presenta un estado físico regular, lo que indica la necesidad de realizar intervenciones de mantenimiento preventivo o correctivo antes de definir su destinación.

Finalmente, tres (3) inmuebles fueron clasificados en mal estado, todos ubicados en el municipio de Santa Marta. Estos activos evidencian un mayor nivel de deterioro físico, por lo que requieren una evaluación técnica detallada para determinar las obras necesarias para su recuperación o establecer la viabilidad técnica y económica de su comercialización en las condiciones actuales.

En términos porcentuales, el 50 % de los inmuebles recibidos se encuentra en mal estado, el 33,3 % en buen estado y el 16,7 % en estado regular. Estos resultados evidencian que una parte importante de los activos requiere intervenciones de mantenimiento o rehabilitación, especialmente los ubicados en Santa Marta, con el fin de preservar su valor y mejorar sus posibilidades de aprovechamiento y comercialización.

- **Estado productivo de los inmuebles.**

Del total de seis (6) folios de matrícula inmobiliaria analizados, dos (2) corresponden a inmuebles clasificados como productivos, al presentar condiciones físicas, jurídicas y comerciales que favorecen su potencial aprovechamiento económico mediante mecanismos como la venta, el arrendamiento u otras modalidades de generación de valor. Estos inmuebles corresponden a las recepciones realizadas en Barranquilla y Valledupar.

Scanned with CamScanner

Por su parte, cuatro (4) inmuebles fueron clasificados como improductivos, los cuales corresponden a bienes recibidos en diligencias de secuestro en el municipio de Santa Marta. Su clasificación obedece a condiciones físicas desfavorables y a aspectos que limitan su aprovechamiento y comercialización inmediata, por lo que requieren acciones de evaluación, recuperación o saneamiento antes de incorporarse a procesos de generación de ingresos.

En términos porcentuales, el 33,3 % de los inmuebles evaluados se clasificó como productivo, mientras que el 66,7 % restante corresponde a inmuebles improductivos. Este resultado evidencia que, durante el período evaluado, la mayoría de los activos recibidos requiere intervenciones técnicas, jurídicas o administrativas para mejorar sus condiciones de aprovechamiento.

En consecuencia, se recomienda priorizar el seguimiento técnico, jurídico y comercial de los inmuebles clasificados como improductivos, con el fin de identificar alternativas de saneamiento, regularización, mantenimiento o promoción comercial que permitan incrementar su potencial de aprovechamiento y facilitar su incorporación a procesos de comercialización o arrendamiento.

Es importante precisar que, para Activos por Colombia, la clasificación de los inmuebles como productivos o improductivos está directamente asociada a su potencial de comercialización y generación de valor. En este sentido, se consideran productivos aquellos activos que, de acuerdo con sus condiciones físicas, jurídicas y comerciales, pueden ser objeto de aprovechamiento económico mediante mecanismos como el arrendamiento o la venta. Por su parte, los inmuebles improductivos corresponden a aquellos que presentan restricciones físicas, jurídicas, ocupacionales o de otra naturaleza que limitan su aprovechamiento inmediato, requiriendo previamente acciones de saneamiento, recuperación o regularización para mejorar sus posibilidades de explotación económica.

- **Estado jurídico de los inmuebles**

El análisis del estado jurídico de los inmuebles constituye un factor determinante para definir la estrategia de administración y comercialización más adecuada, toda vez que aspectos como la situación procesal, la titularidad y las medidas jurídicas vigentes inciden directamente en la viabilidad de su aprovechamiento económico.

De los seis (6) inmuebles analizados, cinco (5) presentan un estado jurídico de Extinción del Derecho de Dominio al 100 %, lo que representa el 83,3 % del total evaluado. Esta condición brinda seguridad jurídica para adelantar procesos de

Scanned with CamScanner

administración, comercialización o destinación, conforme a la normatividad vigente y a las políticas institucionales. Por su parte, un (1) inmueble, equivalente al 16,7 %, se encuentra en condición de Aplicar la Enajenación Temprana, lo que permite evaluar la implementación de este mecanismo para optimizar su aprovechamiento económico, siempre que se cumplan los requisitos legales aplicables.

Los resultados evidencian que la totalidad de los inmuebles cuenta con una situación jurídica que permite avanzar en la definición de estrategias de gestión. Sin embargo, la viabilidad de su comercialización no depende únicamente de su condición jurídica, sino también de factores como el estado físico, la ocupación, la ubicación y las condiciones del mercado inmobiliario.

En particular, aunque los inmuebles con Extinción del Derecho de Dominio al 100 % presentan una condición jurídica favorable para su disposición, algunos de ellos requieren previamente intervenciones de mantenimiento, recuperación o adecuación debido a su estado físico, especialmente los ubicados en el municipio de Santa Marta.

En este sentido, se recomienda continuar con el seguimiento técnico, jurídico y comercial de estos activos, con el fin de coordinar las acciones necesarias que permitan optimizar su aprovechamiento, fortalecer las condiciones para su comercialización y maximizar la generación de valor del portafolio administrado.

2. GESTIÓN COMERCIAL.

Durante el mes de mayo, la gestión comercial se desarrolló en torno a dos líneas estratégicas: la regularización de ocupaciones existentes y la captación de nuevos arrendatarios. El primer eje se centró en la identificación y gestión de ocupantes irregulares, permitiendo establecer los siguientes casos como viables para el inicio de procesos de arrendamiento.

Tabla 4 Cantidad de manifestaciones de interés ocupante irregular - Territorial Caribe.

ITEM	FMI	Nombre del manifestante	Fecha de manifestación	Observación/Tipo de Manifestación
1	040-51154	TALECHARABA	26/05/2026	DEMANDA DIRECTA

Seguido de lo anterior, el equipo de comercial de arriendos continúa con la activación del proceso de comercialización externa del portafolio. Como parte de esta estrategia,

Scanned with CamScanner

en esta fase, se recibieron manifestaciones de interés por parte de posibles arrendatarios externos, las cuales serán sometidas a una evaluación preliminar.

Este análisis no se limitará a un registro básico, sino que se orientará al estudio de la viabilidad de la solicitud, el perfil del interesado y la adecuación del inmueble requerido, estableciendo así las bases metodológicas para la construcción de una cartera comercial diversificada y sólida.

Tabla 5 Cantidad de manifestaciones de interés para arrendamiento - Territorial Caribe

ITEM	FMI	Nombré del manifestante	Fecha de manifestación	Observación
1	060-122081	LEONEL DE JESUS VASQUEZ MUÑOZ	01/05/2026	DEMANDA DIRECTA
2	060-127383	JOSE ALFREDO CARABALLO MILLES	01/05/2026	SAE
3	040-510094	ERIC ALBERTO ORGULLOSO	04/05/2026	SAE
4	080-107450	NATALIA RODRIGUEZ FRANCO	04/05/2026	DEMANDA DIRECTA
5	040-410984	MARTHA LUCIA BARRIOS ZAPATEIRO	04/05/2026	DEMANDA DIRECTA
6	190-88016	YENIRE CARMONA/ MALEIWA	05/05/2026	SAE
7	060-156282	OSCAR MAURICIO GUERRERO BONILLA	05/05/2026	SAE
8	140-110919	DANIEL DAVID DIAZ FERNANDEZ	06/05/2026	SAE
9	060-122081	LEONEL DE JESUS VASQUEZ MUÑOZ	06/05/2026	DEMANDA DIRECTA
10	060-122081	OMAR ALBERTO ZAPATA ESCALANTE	06/05/2026	DEMANDA DIRECTA
11	040-332865	TRANSPORCARIBE	09/05/2026	SAE
12	060-8290	MARTIN ALBERTO FRANCO	11/05/2026	SAE
13	040-62097 040-62089	LINA ANDREA DIAZ PANIZA	11/05/2026	DEMANDA DIRECTA

Scanned with CamScanner

ITEM	FMI	Nombré del manifestante	Fecha de manifestación	Observación
14	140-68016	GUSTAVO ADOLFO GOMEZ ZUMAQUE	11/05/2026	DEMANDA DIRECTA
15	080-102158	RODOLFO NATES	11/05/2026	DEMANDA DIRECTA
16	080-102099	RODOLFO NATES	11/05/2026	DEMANDA DIRECTA
17	040-261240	JENNIFER ROMERO	11/05/2026	DEMANDA DIRECTA
18	060-149749	LUIS JAVIER	11/05/2026	SAE
19	060-122081	LUIS GABRIEL HOYOS	11/05/2026	
20	040-383768	MIGUEL ENRIQUE BENITEZ DELGADO	12/05/2026	DEMANDA DIRECTA
21	040-190661	INDUSTRIAS ZARCO	12/05/2026	DEMANDA DIRECTA
22	080-107578	ALBA PATRICIA ROMERO DE LA MARCK	12/05/2026	DEMANDA DIRECTA
23	080-107450	ALBA PATRICIA ROMERO DE LA MARCK	12/05/2026	DEMANDA DIRECTA
24	080-57898	ALBA PATRICIA ROMERO DE LA MARCK	12/05/2026	DEMANDA DIRECTA
25	040-285099	ALEJANDRO INSIGNARES NOGUERA	13/05/2026	DEMANDA DIRECTA
26	140-1006	SERGIO ANDRES SERNA DS CORPORACION ESAL	13/05/2026	SAE
27	140-2135	SERGIO ANDRES SERNA DS CORPORACION ESAL	13/05/2026	SAE
28	140-11858	SERGIO ANDRES SERNA DS CORPORACION ESAL	13/05/2026	SAE
29	140-12087	SERGIO ANDRES SERNA DS CORPORACION ESAL	13/05/2026	SAE
30	140-39253	SERGIO ANDRES SERNA DS CORPORACION ESAL	13/05/2026	SAE

Scanned with CamScanner

ITEM	FMI	Nombré del manifestante	Fecha de manifestación	Observación
31	040-105129 040-405000	ELIS MENDOZA	14/05/2026	SAE
32	340-7305	SIXTO TULIO VERGARA MOLINA	14/05/2026	SAE
33	140-56946	PEDRO SEGUNDO ACOSTA FERNANDEZ	14/05/2026	DEMANDA DIRECTA
34	060-149749	LAURA VALENCIA MANZI	15/05/2026	DEMANDA DIRECTA
35	080-107578	ANA CECILIA PARDO ODUBER	15/05/2026	DEMANDA DIRECTA
36	040-238025	LICETH NUÑEZ DUARTE	15/05/2026	DEMANDA DIRECTA
37	080-107578	JULIO CESAR ACOSTA LABORDE	15/05/2026	DEMANDA DIRECTA
38	080-43936	EVELYN NAVARRO GOMEZ	15/05/2026	DEMANDA DIRECTA
39	040-510094	DIEGO MONSALVE	15/05/2026	DEMANDA DIRECTA
40	060-134780	MARIO ENRIQUE HOYOS MADERA	15/05/2026	SAE
41	060-149749	MARYAN HASBUN	19/05/2026	DEMANDA DIRECTA
42	080-58289	LUZ ERICA CARMONA	19/05/2026	SAE
43	080-58267	LUZ ERICA CARMONA	19/05/2026	SAE
44	080-58279	LUZ ERICA CARMONA	19/05/2026	SAE
45	040-400541	OSMER DAVID	19/05/2026	DEMANDA DIRECTA
46	140-16649	SAMUEL DE ARCO FLOREZ	19/05/2026	DEMANDA DIRECTA
47	040-438800	ARELIS BALLESTEROS	19/05/2026	SAE
48	040-177167	JESUS MANUEL PAJARO TEHERAN	19/05/2026	DEMANDA DIRECTA
49	060-134780	MANUEL ELISEO PARRA	19/05/2026	DEMANDA DIRECTA
50	340-5175	FANIA ORISHA ATENCIA PEREZ	19/05/2026	SAE
51	060-295491 060- 122081	JORGE ALBERTO DE LA ESPRIELLA ARGUMEDO	19/05/2026	DEMANDA DIRECTA

Scanned with CamScanner

ITEM	FMI	Nombré del manifestante	Fecha de manifestación	Observación
52	060-134780	MARIA ANGELICA YEPES MARTINEZ	19/05/2026	DEMANDA DIRECTA
53	140-27802	CORPORACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL COMUNITARIO “CORSOC ONG / PEDRO SEGUNDO ACOSTA	20/05/2026	DEMANDA DIRECTA
54	080-74130	KARLA VANESSA MOLINA RUSSO	21/05/2026	DEMANDA DIRECTA
55	040-336721	RAMIRO VELASQUEZ	22/05/2026	SAE
56	040-332865	JORGE GONZALEZ MOSCARELLA	25/05/2026	DEMANDA DIRECTA
57	060-280254	YURANIS DEL CASTILLO	25/05/2026	DEMANDA DIRECTA
58	140-56213	ZOILA RUEDA DUARTE	25/05/2026	DEMANDA DIRECTA
59	040-236891	VIANET NIEBLES OBREDOR	25/05/2026	DEMANDA DIRECTA
60	040-105129	FERNANDO PAYARES	25/05/2026	SAE
61	040-332865	KELLY CASTILLO RUDAS	25/05/2026	DEMANDA DIRECTA
62	040-177167	LAURA NIETO	25/05/2026	DEMANDA DIRECTA
63	060-99031	DIMITRI SOMPOLAS	25/05/2026	DEMANDA DIRECTA
64	060-149749	MARIA CRISTINA SCOTT	25/05/2026	DEMANDA DIRECTA
65	060-89714 060-304278 060-127158	JHON CASTAÑEDA	26/05/2026	DEMANDA DIRECTA
66	040-238025	ADRIANIS SANTANA	26/05/2026	DEMANDA DIRECTA
67	040-332865	CARMEN LONDOÑO DE IBAÑEZ	26/05/2026	SAE
68	040-177167	HEIDY SEVERICHE	27/05/2026	DEMANDA DIRECTA
69	040-389027	DANIELA CHAVEZ LUNA	27/05/2026	DEMANDA DIRECTA
70	080-52267	LUIS EDUARDO BARRANCO	27/05/2026	
71	040-236891	FRANKLIN QUINTO MORENO	28/05/2026	DEMANDA DIRECTA

Scanned with CamScanner

ITEM	FMI	Nombré del manifestante	Fecha de manifestación	Observación
72	192-50014	EDUAR ANTONIO ARIA TORRADO	28/05/2026	SAE
73	140-103759	CINDY RAMIREZ	29/05/2026	SAE
74	040-16553	ERIKA JUDITH CARPIO	29/05/2026	SAE
75	140-16649	GLORIA SAEN FURNIELE	29/05/2026	

Avances en gestión de interesados:

Durante este periodo, se mantuvo contacto con los interesados que formalizaron su intención, fortaleciendo el acercamiento comercial y la relación con potenciales clientes. Esto permitió iniciar la revisión de perfil mediante el análisis de la documentación remitida.

Este avance ha dado continuidad al proceso para la estructuración y posible suscripción de futuros contratos de arrendamiento, conforme al protocolo y la metodología establecidos por la SAE, garantizando transparencia y rigor en cada etapa.

A continuación, se presentan los casos actualmente en gestión y su respectivo estado de avance.

Tabla 6 Casos de condición y disposición viables al esquema de arrendamiento – Territorial Caribe

ITEM	FMI	Nombré del manifestante	Observación
1	210-10476	MANUEL CAMILO ESCUDERO GOMEZ	Formalmente en proceso
2	140-126160	NELLY CORENA BENITEZ	Formalmente en proceso
3	340-33104	FUNDACION SOCIO EMPRESARIAL/ARTURO MULETTE	Formalmente en proceso
4	140-120628	MARESSA ALEJANDRA RINCÓN	Formalmente en proceso
5	140-126196	CLAUDIA ARISTIZÁBAL	Formalmente en proceso
6	3405175	JUAN MERCADO	Formalmente en proceso

Scanned with CamScanner

ITEM	FMI	Nombré del manifestante	Observación
7	060-134780	TERE DEL PILAR TORRE	Formalmente en proceso
8	34211271	OPERACION COMERCIAL TECNICA Y ADMINISTRATIVA DEL NORTE SAS (OCTANOR)	Formalmente en proceso
9	060-127158 060280254	LAURA IBARRA	Formalmente en proceso
10	140-68016	GUSTAVO ADOLFO GOMEZ ZUMAQUE	Formalmente en proceso
11	040-190661	INDUSTRIA ZARCOS JOSE LUIS	Preaprobado de Póliza
12	040-312425 APTO y 040-312403 (GJ)	NIKOL CAROLINA LEON REVUELTAS	Formalmente en proceso
13	040-363451	EDGAR SANTODOMINGO ZARATE	Formalmente en proceso
14	040-488396	GRUPO ARROW GZ S.A.S	Formalmente en proceso
15	060-22742	GIGAZ SAS	Formalmente en proceso
16	190-91415	FRANK CRISTIAN ORTEGA ROJAS	Formalmente en proceso
17	214-2478	CESAR ANDRES FERNANDEZ CARRILLO	Formalmente en proceso
18	060-122081	NATALIA VALENCIA RODRIGUEZ	Formalmente en proceso
19	340-21611	IVÁN DAVID OVIEDO NAVARRO	Formalmente en proceso
20	080-58820	NOREXY RUEDA BLANCO	Formalmente en proceso

Tabla 7 Cantidad de Contratos gestionados - Territorial Caribe

Territorial	Cantidad Total de Contratos	Monto Total Contratado ($)	Proyección de Recaudo Aspirada ($)
Caribe	**3**	**$50.277.117**	**$50.277.117**

Scanned with CamScanner

Tabla 8 Tipo de Contratos gestionados - Territorial Centro Caribe

FMI (Folio)	Tipo de Contrato	Monto del Contrato (Canon)	Cantidad Recaudada (Real)	Diferencia / Cartera
340-74804	RESIDENCIAL	$ 1.120.000,00	$ 26.880.000,00	0%
340-74802	RESIDENCIAL	$ 1.470.000,00	$ 35.280.000,00	0%
060-86472	COMERCIAL	$ 47.687.117,00	$143.061.351,00	0%

2.1.1 Contrato de Arrendamientos y Transacción - Territorial Caribe

Durante el mes de mayo se logró consolidar tres (3) contratos de arrendamientos debido a que los interesados cumplieron estrictamente con los estándares solicitados por la metodología SAE:

Tabla 9 Contratos Gestionados - Territorial Centro Caribe

ITEM	FMI	Dirección	Nombre del Arrendatario	Valor del Canon Mensual	Tiempo	Valor Total del Contrato	No. Contrato Teseo
1	340-74804	CL 24 D N 29 42 CS 7	DOLORES SANCHEZ	$ 1.120.000	24	$ 26.880.000,00	130902
2	340-74802	CL 24 D 29 42 CS 5 CO MARSELLA	DOLORES SANCHEZ	$ 1.470.000	24	$ 35.280.000,00	130899
3	060-86472	Diagonal 21 E No. 56-121 Barrio San Isidro	DIACO SAS	$ 47.687.117	3	$ 143.061.351,00	130877

2.1.2 Comité de Aprobación de Activos por Colombia.

En el ejercicio de las facultades otorgadas por el Contrato 063 de 2025 y en la gestión del portafolio de bienes asignados por la SAE S.A.S., utilizamos plataformas tecnológicas robustas. Esto garantiza la trazabilidad, la transparencia y el estricto cumplimiento de los protocolos dispuestos por Activos por Colombia S.A.S.

En beneficio de los intereses institucionales y el cumplimiento de nuestros objetivos estratégicos, la suscripción de los contratos de arrendamiento se realiza bajo un riguroso proceso. Toda la información de los arrendatarios y deudores solidarios (si

Scanned with CamScanner

aplican) es evaluada según los requerimientos del comité de aprobación correspondiente.

Este procedimiento se fundamenta en la Metodología de Administración de los Bienes del FRISCO. En consecuencia, la competencia de Activos por Colombia S.A.S. se encuentra sujeta a las decisiones y lineamientos emitidos por el Comité Territorial y/o Regional a través de este comité, buscando siempre la mitigación de cualquier riesgo operacional, financiero o jurídico.

Ahora bien, con respecto a la información de contratos en mayo, se gestionó la respectiva revisión de los contratos mencionados, ante el Comité Interno de Aprobación de Activos por Colombia SAS en el siguiente orden:

1. **Contratos de Arrendamiento evaluados en el comité:**

- Dolores Isabel Sánchez Alvarez, identificada con cédula de ciudadanía No.1.100.080.573 se revisó y aprobó en sesión del 13 de marzo de 2026, amparada en el acta No. 31-2026, la cual utiliza el formato CÓDIGO: GACT-FT014, VERSIÓN: 002, con fecha de aprobación 13/03/2026. Se procedió con la suscripción del contrato de arrendamiento No.130902 de vivienda urbana del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-74804, ubicado en la CL 24 D N 29 42 CS 7 del Conjunto Residencial Marsella de la ciudad de Sincelejo, por un periodo de 24 meses con un canon de arrendamiento mensual de un millón ciento veinte mil pesos ($1.120.000).

- Dolores Isabel Sánchez Alvarez, identificada con cédula de ciudadanía No.1.100.080.573 se revisó y aprobó en sesión del 13 de marzo de 2026, amparada en el acta No. 30-2026, la cual utiliza el formato CÓDIGO: GACT-FT014, VERSIÓN: 002, con fecha de aprobación 13/03/2026. Se procedió con la suscripción del contrato de arrendamiento No.130899 de vivienda urbana del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-74802, ubicado en la CL 24 D N 29 42 CS 5 del Conjunto Residencial Marsella de la ciudad de Sincelejo, por un periodo de 24 meses con un canon de arrendamiento mensual de un millón cuatrocientos setenta mil pesos ($1.470.000).

2. **Contratos de Transacción evaluados en el comité:**

- Diaco SAS, identificado con Nit. No. 891.800.111-5 se revisó y aprobó en sesión del 13 de marzo de 2026, amparada en el acta No. 19-2026, la cual utiliza el

Scanned with CamScanner

formato CÓDIGO: GACT-FT014, VERSIÓN: 002, con fecha de aprobación 13/03/2026. Se procedió con la suscripción de un contrato de transacción No.130877, de una bodega industrial identificada con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-86472, ubicado en diagonal 21E No.56-121 barrio San Isidro, para lo cual propone indemnizar por el usufructo del inmueble, la suma de ciento cuarenta y tres millones sesenta y un mil trescientos cincuenta y un pesos ($143.061.351,00) moneda corriente más IVA; debido a los tres meses de ocupación ejercidos sobre el predio.

Tabla 10 Contratos en comité de aprobación.

ITEM	FMI	Dirección	Nombre del Arrendatario	Valor del Canon Mensual	Tiempo Meses	Valor Total del Contrato	No. Contrato Teseo
1	340-74804	CL 24 D N 29 42 CS 7	DOLORES SANCHEZ	$ 1.120.000	24	$ 26.880.000,00	130902
2	340-74802	CL 24 D 29 42 CS 5 CO MARSELLA	DOLORES SANCHEZ	$ 1.470.000	24	$ 35.280.000,00	130899
3	060-86472	Diagonal 21 E No. 56-121 Barrio San Isidro	DIACO SAS	$ 47.687.117	3	$ 143.061.351,00	130877

Los inmuebles cuentan con cánones de arrendamientos acorde con los estimados de renta vigentes. Durante el desarrollo del Comité no se presentó ninguna novedad, por lo cual la aprobación del arrendatario se realizó de manera unánime.

2.1.3 Comité de Negocios del Nivel Central de SAE S.A.S.

Durante el mes de mayo no fue necesario elevar ningún caso al Comité de Negocios del Nivel Central de la SAE. Todas las acciones administrativas, técnicas y comerciales se ejecutaron dentro del marco de las facultades y límites delegados a Activos por Colombia mediante el Contrato 063-2025 y su protocolo operativo.

Este esquema de delegación permite agilizar la gestión inicial, evitando aprobaciones adicionales para operaciones estándar.

De acuerdo con el protocolo establecido, cualquier operación futura que supere los montos, plazos o condiciones previstas en la delegación será previamente analizada y avalada por el Comité de Aprobación interno de Activos por Colombia.

Scanned with CamScanner

Solo tras este filtro, y en caso de ser estrictamente necesario, se procederá a su elevación al Comité de Negocios del Nivel Central de la SAE para la autorización correspondiente.

3. ESTIMADOS DE RENTA

Durante el período evaluado no se registró actividad operativa asociada a visitas de inspección para procesos de estimados de renta. En consecuencia, no se llevaron a cabo desplazamientos ni verificaciones en campo.

4. GESTIÓN ROM

Para el mes de mayo se adelantó la evaluación de tres (3) solicitudes de intervención bajo la modalidad de cruce contra canon en la Territorial Caribe. Estas solicitudes permanecen en etapa de análisis técnico y revisión de las propuestas presentadas por los interesados, con el fin de verificar la pertinencia, alcance y viabilidad de las actividades planteadas para cada inmueble.

Como parte del proceso de evaluación, se solicitó el acompañamiento y la realización de visitas técnicas por parte de la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración (DAAV) de la Sociedad de Activos Especiales (SAE), con el propósito de validar en campo las condiciones actuales de los inmuebles y contrastar las actividades propuestas con las necesidades reales identificadas durante las inspecciones técnicas, a la fecha de evaluación no se establece el cronograma de visita en acompañamiento de la dirección de analítica.

Estas visitas buscan garantizar que las intervenciones planteadas respondan efectivamente a los requerimientos de conservación, adecuación y funcionalidad de los activos, asegurando que los inmuebles alcancen condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y uso para los potenciales arrendatarios. Asimismo, permiten verificar la razonabilidad técnica y económica de las propuestas presentadas, fortaleciendo el proceso de análisis previo a la emisión de conceptos de viabilidad.

Durante el periodo no se emitieron conceptos definitivos de aprobación para las solicitudes evaluadas, permaneciendo estas en proceso de revisión y validación por parte de las áreas competentes, a la espera de la consolidación de los resultados de las visitas técnicas y de las observaciones que puedan derivarse de dicho proceso.

Tabla 11 Gestión ROM

FMI	Tiempo de ejecución (Días)	Monto autorizado para intervención (ROM)	Monto cruzado contra canon (Mes)	Monto ejecutado ROM (Mes)	Monto remanente para ejecución
342-11271	60 días	$ 79.106.880,00	En espera de evaluación APC	$0,00	$ 79.106.880,00

@activosporc
activosporcolo
Scanned with CamScanner

FMI	Tiempo de ejecución (Días)	Monto autorizado para intervención (ROM)	Monto cruzado contra canon (Mes)	Monto ejecutado ROM (Mes)	Monto remanente para ejecución
080-58820	30 días	$ 8.754.525,00	$ 875.452,50	$0,00	$ 8.754.525,00
340-21611	15 días	$ 4.588.000,00	En espera de evaluación APC	$0,00	$ 4.588.000,00

4.1. Gestión ROM Caribe

Durante el mes de mayo, la gestión en la Territorial Caribe estuvo enfocada en el seguimiento de solicitudes de viabilidad, la evaluación de propuestas bajo la modalidad de cruce contra canon y la ejecución de intervenciones ROM previamente aprobadas.

En materia de viabilidades, continuó el proceso de revisión y validación de las solicitudes radicadas en periodos anteriores ante la Dirección de Analítica, Alistamiento y Valoración (DAAV) de la SAE, las cuales permanecieron pendientes de aprobación durante el periodo evaluado. Paralelamente, se realizaron actividades de seguimiento técnico y documental para garantizar la vigencia, suficiencia y trazabilidad de la información requerida para su análisis.

Respecto a la modalidad de cruce contra canon, se adelantó la evaluación de tres (3) propuestas de intervención presentadas por potenciales arrendatarios. Estas solicitudes permanecieron en etapa de análisis técnico, por lo que se solicitó el acompañamiento de la DAAV para la realización de visitas técnicas orientadas a validar las condiciones reales de los inmuebles y verificar que las actividades propuestas respondieran adecuadamente a las necesidades de habitabilidad, funcionalidad y conservación de los activos.

Adicionalmente, se inició la ejecución de actividades de mantenimiento correctivo en el inmueble identificado con FMI 040-312425, ubicado en la ciudad de Barranquilla. Esta intervención fue formulada con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad para un inmueble que actualmente cuenta con contrato de arrendamiento vigente. Durante el periodo se desarrollaron las actividades iniciales contempladas en el cronograma de ejecución, cuya finalización se encuentra proyectada para el mes de junio.

Scanned with CamScanner

5. GESTIÓN FINANCIERA

La Territorial Caribe concentra 10 contratos, con un monto contratado de $1.690.336.936. No obstante, presenta un rezago significativo en el recaudo, con un cumplimiento del 33% frente a lo proyectado.

Tabla 12 Gestión Financiera de Recaudo - Territorial Caribe

Territorial	Cantidad Total de Contratos	Monto Total Contratado ($)	Proyección de Recaudo Aspirada ($)	% Cumplimiento
Caribe	10	$ 1.690.336.936,00	$ 1.129.364.000,00	33%
TOTAL CARIBE	**10**	**$ 1.690.336.936,00**	**$ 1.129.364.000,00**	

En desarrollo del proceso de verificación de ingresos en la Territorial Caribe, se revisaron 10 contratos, evidenciando un recaudo efectivo significativamente inferior al contratado. La diferencia acumulada por cartera asciende a $1.129.364.000, correspondiente al saldo pendiente de facturar y recaudar al corte del 31 de mayo de 2026.

Tabla 13 Gestión Financiera - Territorial Caribe

FMI (Folio)	Tipo de Contrato	Monto del Contrato (Canon)	Cantidad Recaudada (Real)	Diferencia / Cartera
190-69129	Vivienda Urbana	$ 198.240.000,00	$ 28.910.000,00	$ 169.330.000,00
340-41882 340-41727	Comercial	$ 464.400.000,00	$ 92.106.000,00	$ 372.294.000,00
064-24379	Vivienda Urbana	$ 145.200.000,00	$ 14.520.000,00	$ 130.680.000,00
040-363182 040-363163 040-363164	Vivienda Urbana	$ 163.800.000,00	$ 16.380.000,00	$ 147.420.000,00
040-363185 040-363159	Vivienda Urbana	$ 170.400.000,00	$ 17.040.000,00	$ 153.360.000,00
060-86472	Trasancción con IVA	$ 381.496.936,00	$ 381.496.936,00	$ -
040-490969	Vivienda Urbana	$ 30.480.000,00	$ 3.810.000,00	$ 26.670.000,00
040-629081	Vivienda Urbana	$ 74.160.000,00	$ 4.120.000,00	$ 70.040.000,00
340-74804	Vivienda Urbana	$ 26.880.000,00	$ 1.120.000,00	$ 25.760.000,00
340-74802	Vivienda Urbana	$ 35.280.000,00	$ 1.470.000,00	$ 33.810.000,00

Scanned with CamScanner

6. HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS

6.1 Actilog

Sistema de almacenamiento ilimitado que consolida formularios, fotografías, archivos adjuntos y metadatos en repositorio único. Implementa versionado automático de modificaciones y respaldos redundantes en infraestructura AWS con alta disponibilidad.

6.1.1 Búsqueda Avanzada

Capacidades de consulta multidimensional:

- Búsqueda por texto completo con indexación de contenido
- Filtros combinados por tipo, fecha, usuario, estado y valores específicos
- Consultas geoespaciales por proximidad o área geográfica
- API de búsqueda para integración con dashboards personalizados

6.1.2 Exportación y Portabilidad

Exportación masiva en formatos estándar (CSV, JSON, XML, Excel) con descarga de archivos adjuntos. Configuración de exportaciones automáticas programadas hacia servidores externos para respaldos continuos.

6.1.3 Implementación En Activos Por Colombia S.A.S.

La plataforma se utiliza para digitalización de procesos documentales críticos:

- Formularios R.O.M.: Procesos de Viabilidad, Solicitud y Entrega parametrizados según metodología SAE S.A.S. y validaciones de conformidad
- Estudios de Títulos: Documentación jurídica estructurada con campos especializados para análisis de tradición, gravámenes y conceptos legales, incluyendo firma digital de abogado responsable
- Actas de Inventario Físico: Registro fotográfico geolocalizado, descripción de características, check-list de servicios e identificación de observaciones críticas
- Actas de Recepción: Documentación formal de transferencia de activos con identificación de partes, detalle de condiciones y firmas digitales múltiples

Scanned with CamScanner

Todos los formularios están personalizados para mantener conformidad con plantillas institucionales y requerimientos normativos y protección de datos personales.

7. Validación de información suministrada

KEVIN YESITH REVEROL PADILLA
Director Administrativo
Activos Por Colombia S.A.S.
Aprueba

ABRAHAM KATIME ORCARSITA
Gerente
Activos Por Colombia S.A.S.
Aprueba

JAIME ENRIQUE AVENDAÑO CAMACHO
Director Territorial Caribe
SAE S.A.S.
Recibe y valida

Scanned with CamScanner