SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de marzo de 2018
Fecha Suscripción del Contrato:	30 de marzo de 2015 (Acta de Inicio)
Contrato No:	CM-011-2015
Nombre del Contratista:	CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
Nit o CC del Contratista:	860.042.945-5
Objeto del Contrato:	CISA prestara el servicio de comercialización para la venta de inmuebles a un tercero, si ello resulta posible, los cuales serán incorporados por SAE mediante actas de inclusión que harán parte del Contrato.
Valor del Contrato:	Sera el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Adición:	No aplica
Plazo:	Ultima prorroga del 24 de marzo de 2018 al 24 de marzo de 2019.
Prórrogas:	3 prorrogas
Periodo de evaluación del informe:	Del 01 al 31 de marzo de 2018
Obligaciones cumplidas por el contratista:	De acuerdo con el análisis realizado al Informe de Gestión suministrado por el contratista, cumple con las obligaciones pactadas en el contrato.
Porcentaje de Ejecución y Avances:	Aproximadamente un 33 % a lo largo de los tres periodos el contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	A la fecha, Central de inversiones S.A., ha aportado los documentos que certifican el cumplimiento de aportes parafiscales, riesgos laborales y demás a cargo del contratista, cumpliendo los requisitos anteriores se procedió a realizar el pago de la factura 0160-3 por valor de $ 2.074.571.298 correspondiente a la comisión de éxito del mes de febrero de 2018.
Certificación de Cumplimiento:	Validado. Se adjuntan a este informe los soportes correspondientes

Firma Supervisor

Las copias impresas de este documento no son controladas. Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS

Radicado-> 60746

SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

FORMATO CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO

Código: F-GF3-044	Fecha: 22-05-2015	Versión:01

Bajo la gravedad del juramento certifico que: 1. El contratista cumplió a satisfacción con las obligaciones establecidas en el contrato. 2. El contrato cuenta con la respectiva apropiación presupuestal con cargo al rubro indicado, según los certificados expedidos por el responsable del presupuesto. 3. El contratista para la ejecución del contrato acreditó encontrarse al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda y se ha verificado el cumplimiento de dicha obligación para acceder al presente pago.

INFORMACION DEL CONTRATO

Nombre del Contratista:	CENTRAL DE INVERSIONES CISA		
C.C o NIT:	860.042.945-5		
Contrato No.	Contrato CM-011-2015	Fecha:	25/03/2015
Objeto del Contrato	Prestar el servicio de comercialización para la venta de los inmubles a un tercero, si ello resulta posible.		
Periodo Reportado:	ENERO DE 2018		
Forma de pago:	Consignación cuenta de ahorros N° 03119387786 del Banco BANCOLOMBIA		

INFORMACION DE AFECTACION PRESUPUESTAL

Rubro Presupuestal	Descripción Rubro	N° Disponibilidad Presupuestal	Fecha Disponibilidad Presupuestal	No. Compromiso Presupuestal	Fecha Compromiso Presupuestal
52110900020004	Servicios Personales Indirectos	500	13/02/2018	230	13/02/2018
52110900020004	Servicios Personales Indirectos	285	21/03/2018		

En consecuencia se autoriza pagar la cuenta de cobro y/o factura relacionada, cuyo valor se ajusta a las condiciones contractuales expuestas en la claúsula ____ FORMA DE PAGO del respectivo contrato.

FACTURAS O CUENTAS DE COBRO AUTORIZADAS

No. Factura o Cuenta de Cobro	Fecha			Valor Facturado		
	Día	Mes	Año	Base	IVA	Total
0160-13	20	3	2018	$ 1,743,291,847	$ 331,225,451	$ 2,074,517,298
TOTALES				$ 1,743,291,847	$ 331,225,451	$ 2,074,517,298

Firma:

Cargo: GERENTE COMERCIAL

Nombre: DIEGO FERNANDO RUBIANO

Fecha de certificación: 22/03/2018

Elaboró: Lorena Silva Fiagá

22/03/18
9:54

AMÉZQUITA & CÍA

PKF

EL REVISOR FISCAL DE
CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
NIT. 860.042.945-5

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002

CERTIFICA QUE:

1. Conforme a nuestras pruebas selectivas de auditoría a los registros contables de Central de Inversiones S.A., la entidad ha dado cumplimiento a sus obligaciones de pago por los aportes de sus empleados a los Sistemas Integrales de Salud, Pensiones y Cajas de Compensación Familiar correspondiente al mes de febrero de 2018, conforme a lo exigido por la ley.

2. Central de Inversiones S.A. es contribuyente declarante del impuesto sobre la renta y complementarios.

3. Central de Inversiones S.A. ha realizado los aportes parafiscales a favor del Servicio Nacional del Aprendizaje – SENA y del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF por sus empleados que devengan, individualmente considerados, más de diez (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes y se beneficia de la exoneración de aportes por quienes devengan menos de este monto conforme al artículo 65 de la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016.

4. Central de Inversiones S.A. ha realizado los aportes al Sistema Integral de Salud por sus empleados que devengan, individualmente considerados, más de diez (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes y se beneficia de la exoneración de aportes por quienes devengan menos de este monto conforme al artículo 65 de la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016.

Se expide el día catorce (14) de marzo de 2018, en la ciudad de Bogotá D.C., por solicitud de Central de Inversiones S.A.

OLGA ROCIO MUÑOZ ORTIZ
Revisor Fiscal
T.P. 54299-T
Designada por Amézquita & Cía. S.A.

Amézquita & Cía., es una firma miembro de PKF International Limited, una red de firmas
independientes e independientes y no asume ninguna responsabilidad por los actos u omisiones de cualquier miembro individual o firma corresponsal o tercera.

CO14/6014

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA	F. REGISTRO	VR. COMISIÓN	IVA	TOTAL COBRO
11976	213	CALLE 86 A # 12-16 Y CRA. 13 # 86 A 48	BOGOTA	LOTE MIXTO	50,000,000,000.00	49,839,453,650.00	12/03/2018	1,594,862,516.80	303,023,878.19	1,897,886,394.99
12030	219	CL 20 6 A 60 N	CALI	CASA	394,232,148.00	395,000,000.00	07/03/2018	12,640,000.00	2,401,600.00	15,041,600.00
19870	396	Lote Sitio de Bellavista Calle 10 Bis Oeste y Calle 11 Oeste	CALI	LOTE	243,416,560.00	243,416,560.00	16/01/2018	7,789,329.92	1,479,972.68	9,269,302.60
19999	520	Calle 10 Sur No. 50 FF-127	MEDELLIN	BODEGA	3,116,237,600.00	4,000,000,000.00	01/02/2018	128,000,000.00	24,320,000.00	152,320,000.00
TOTALES					**53,753,886,308.00**	**54,477,870,210.00**		**1,743,291,846.72**	**331,225,450.88**	**2,074,517,297.60**

INFORME DE SUPERVISIÓN MARZO 2018.
CONTRATO COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS

1. ASPECTO GENERALES DEL CONTRATO.

Número del Contrato	011 – 2015
Nombre del Contratista	Central de Inversiones S.A. – CISA
Objeto	CISA prestara el servicio de comercialización para la venta de inmuebles a un tercero, si ello resulta posible, los cuales serán incorporados por SAE mediante actas de inclusión que harán parte del Contrato.
Plazo de ejecución:	12 meses prorrogables a solicitud de las partes
Fecha de inicio:	25 marzo de 2015 (Acta de inicio)
Fecha de terminación:	24 marzo de 2019
Valor:	Sera el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Marzo de 2018

2. ESTADO FINANCIERO DEL CONTRATO.

El siguiente cuadro contiene la información y relación de los pagos realizados en virtud de la ejecución del contrato.

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
3506	dic-15	$ 54,974,126.00
3548	ene-16	$ 36,828,942.00
3584	mar-16	$ 138,871,154.00
3641	jun-16	$ 148,158,455.00
3666	jul-16	$ 152,740,612.00
3694	ago-16	$ 54,835,201.00
3705	ago-16	$ 16,696,047.00
3737	oct-16	$ 38,803,002.00
3756	nov-16	$ 9,272,782.00
3786	dic-16	$ 88,128,645.00
3808	ene-17	$ 26,763,227.00
3841	feb-17	$ 47,326,777.00
3843	feb-17	$ 279,868,003.00
3856	mar-17	$ 17,387,328.00

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
3856	mar-17	$ 17,387,328.00
3872	abr-17	$ 36,119,832.00
3886	may-17	$ 197,049,081.00
3923	ago -17 PUBLI COLA DEL ZORRO	$ 4,035,611.00
3942	PUBLICIDAD CASA GACHA	$ 5,494,742.00
3966	sep-17	$ 200,385,608.00
3982	oct-17	$ 219,827,272.00
3984	oct-17 PUBLI TITOS BOLOS Y CARLOS HOLGUIN	$ 25,328,585.00
4010	nov-17	$ 95,014,550.00
4009	nov-17 PUBLI CARLOS HOLGUIN	$ 5,494,742.00
4010	ene-18	$ 503,848,468.00
0160-3	feb-18	$ 2,074,571,298.00
0106-50	mar-18	$ 41,090,044.00
VALOR TOTAL		**$ 4,518,914,134.00**

3. INFORMACIÓN SOBRE EL AVANCE DEL CONTRATO.

El siguiente cuadro informa el estado de los inmuebles que SAE ha traslado a CISA, con el fin de realizar la comercialización de los activos, es así como se puede apreciar que, desde la firma del contrato al cierre de enero de 2018, se han logrado gestionar ventas por valor de $136.449 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de cinco (5) unidades comerciales por valor de $2.644 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matriculas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	PASIVOS INCAUTACIÓN	VALOR VENTA
DISPONIBLE	220	289	$ 195,072	$ 203,105	$ 0	
EN PUJA	5	6	$ 2,644	$ 2,644	$ 0	
APROBADO	1	1	$ 1,946	$ 2,180	$ 0	$ 2,180
PROMETIDO	36	44	$ 15,737	$ 15,905	$ 1	$ 15,194
ESCRITURADO	17	23	$ 2,904	$ 2,904	$ 21	$ 2,874
REGISTRADO	156	276	$ 112,881	$ 114,194	$ 105	$ 116,202
NO DISPONIBLE	74	141	$ 63,243	$ 64,362	$ 0	
EN REVISIÓN	6	6	$ 823	$ 1,037	$ 0	
SUBTOTAL	515	786	$ 395,250	$ 406,332	$ 127	$ 136,449
RETIRADO	65	301	$ 8,166	$ 8,798	$ 127	

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 289 matrículas inmobiliarias disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $203.105 Millones de pesos.

Dentro del proceso de comercialización, el operador comercial adelanto actividades de promoción tales como:

- ✓ Publicación en la página WEB de CISA,
- ✓ Labores de reconocimiento,
- ✓ Actividades de señalización
- ✓ Registro fotográfico.
- ✓ Publicaciones en Finca Raíz y Metrocuadrado.
- ✓ Atención de llamadas a través de Call Center.
- ✓ Envío de comunicaciones vía mailing
- ✓ Atención de clientes de manera presencial.

Las gestiones realizadas por el operador comercial se encuentran detalladas en el informe mensual de gestión que fue entregado por CISA a SAE.

COMERCIALIZACIÓN A TRAVÉS DE PUJA.

En el mes de febrero CISA, con autorización de SAE, inició con la venta de los inmuebles que cumplieron más de 180 días de publicados a través de la aplicación de los modelos de valoración de CISA. Producto de la aplicación de este modelo, en el presente mes se activaron las siguientes pujas por un valor de $ 2.644 Millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	158	11373	CL 134A 55A 45 TO 2 AP 203 BOCACOLINA	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 425
2	374	19511	Cll 151A No 45 66 AP 208 ED. Rivera Norte GJ 32	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 298
3	555	20026	Manzana J1 Lote 12 Urbanización El Cantarito	LA TEBAIDA	CASA	$ 33
4	569	20041	CL 6 OESTE 6 38	CALI	CASA	$ 1,814
5	594	20067	Carrera 19 No. 51 04	CALI	LOTE	$ 74
			TOTALES			$ 2,644

Cifras en millones de pesos

Producto del sistema empleado por CISA para la comercialización de los inmuebles denominado "Puja", se ha logrado incrementar las ofertas por encima del Precio Base de Venta en un 101%. En el siguiente cuadro se muestra la eficiencia en ventas de las ofertas aprobadas. Conviene aclarar que el índice de Eficiencia en Ventas está determinado por el valor de la venta sobre el Precio Base de Venta.

SUCURSAL	No. Inm.	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA	EFICIENCIA
BOGOTA	80	$ 81,841	$ 82,521	101%
BARRANQUILLA	3	$ 1,235	$ 1,257	102%
CALI	74	$ 19,166	$ 19,349	101%
MEDELLIN	53	$ 32,941	$ 33,322	101%
TOTAL	210	$ 135,183	$ 136,449	101%

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Se seleccionó una base de 2 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales 1 cliente atendió a la encuesta, los clientes seleccionados son los siguientes:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
5235	187	CR 85 13 B 20 APTO 301 EDIF EMANUEL	APARTAMENTO	CALI	ADRIANA DAZA	CONTACTADO	✓
5230	216	AP 101 ED EMANUEL CR 85 13 B 20	APARTAMENTO	CALI	ADRIANA DAZA	CONTACTADO	✓

A los clientes contactados, CISA les formuló las siguientes preguntas:

- Fue fácil para usted solicitar la cita para visitar el inmueble? (si o no)
- Si la respuesta es "No", preguntar porque. (Presunta abierta)
- Nuestros funcionarios fueron puntuales? (si o no)
- La información que le suministró la persona que lo acompañó fue clara y confiable? (si o no)
- Si la respuesta es NO, preguntar Por qué? (abierta)
- Cuál fue su percepción sobre el precio del inmueble? (pregunta abierta)
- Observaciones (en caso de que las tenga)

El cliente informó que no le cumplieron el agendamiento y aunque recibió correo de confirmación con fecha y hora, el funcionario CISA nunca se presentó. La respuesta que recibió fue que debió esperar una segunda confirmación telefónica.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

Se seleccionaron 5 clientes a los cuales se les escrituró la venta en el mes de febrero, de los cuales 4 cliente atendió la encuesta, los clientes seleccionados son los siguientes:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
19907	444	Calle 2 No. 13-54	CASA	BOGOTA	DANILSON MORENO SIERRA	CONTACTADO	✓
12432	176	CL 84 NORTE 3 N 139 AP 201 PI 2 BQ 4 ED HORIZONTAL LOS CEREZOS	APARTAMENTO	CALI	MARIA ESPERANZA LOZANO BERMUDEZ	CONTACTADO	✓
10556	228	AP 102 PS 1 INT 1 CON MULTICENTRO II CL 13 98 10	APARTAMENTO	CALI	MARIA PIEDAD MEDINA DE SANCHEZ	CONTACTADO	✓
19996	523	CALLE 55 C NO. 118-52	CASA	MEDELLIN	JAIRO GONZALEZ GIRALDO	CONTACTADO	✓
19926	459	CARRERA 85C ENTRE CASAS NO.13 B 47 Y 13 B 81	LOTE	CALI	SANTIAGO MUÑOZ MEDINA Y MARIA DEL PILAR MUÑOZ MEDINA	NO COLABORAN	✗

A los clientes contactados, CISA les formuló el siguiente cuestionario:

- Que lo motivó a hacer negocios con CISA (Abierta)
- Fue fácil adquirir el inmueble a través de nuestro sistema de PUJA? (si o no)
- Si la respuesta es NO, preguntar por qué? (abierta)
- Considera que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron? (si o no)
- Si la respuesta es NO, preguntar por qué? (abierta)
- Volvería a comprar un inmueble con nosotros? (si o no)
- Observaciones (en caso de que las tenga)

El cliente manifestó que lo motivó a comprar el inmueble porque eran los arrendatarios, además informaron que el sistema de puja no fue tan fácil porque ellos nunca habían participado en sistema de estos, que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron satisfactoriamente y que sí volverían a adquirir un inmueble a través de CISA.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- El 23 de marzo, se suscribe el otro sí No 4 del contrato interadministrativo, cuyo objeto es prorrogar el contrato por un año más.
-

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Este mes no se realizaron reuniones de seguimiento

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

A la fecha, Central de inversiones S.A., ha aportado los documentos que certifican el cumplimiento de aportes parafiscales, riesgos laborales y demás a cargo del contratista.

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Lorena Silva Fiagá