SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de junio 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 30 de junio 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 81.62 % a lo largo de los tres periodos el contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	Para este mes se efectuó el pago de la factura de comisión e éxito 0106-335 por un valor de $43.666.869 IVA incluido, para lo cual el contratista aporto certificación de parafiscales.
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

INFORME DE SUPERVISIÓN JUNIO 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	Junio 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
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
0106-335	jun-18	$ 43,666,869.00
VALOR TOTAL		**$ 4,562,581,003.00**

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 junio de 2018, se han logrado gestionar ventas por valor de $146.481 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de ocho (8) unidades comerciales por valor de $1.944 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	411	538	$ 324,068	$ 334,475	
EN PUJA	8	9	$ 1,944	$ 1,944	
APROBADO	1	1	$ 1,946	$ 2,180	$ 2,180
PROMETIDO	52	62	$ 18,632	$ 18,848	$ 19,792
ESCRITURADO	20	28	$ 7,459	$ 7,495	$ 6,736
REGISTRADO	225	294	$ 114,455	$ 115,768	$ 117,772
NO DISPONIBLE	30	83	$ 42,201	$ 42,407	
EN REVISIÓN	12	22	$ 531	$ 2,051	
SUBTOTAL	**759**	**1037**	**$ 511,234**	**$ 525,168**	**$ 146,481**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 538 matrículas inmobiliarias disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $334.475 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 8 pujas por un valor de $ 1.944 Millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	425	19892	Calle 3 No. 61A-07	CALI	CASA	$ 317
2	596	20071	Calle 27 No. 17 B1 32	CALI	CASA	$ 68
3	630	20104	Carrera 1 No. 26 - 09	SANTA MARTA	CASA	$ 233
4	636	20112	Carrera 100 No. 11 60 GJ 73 Holguines Trade Center	CALI	GARAJE	$ 18
5	643	20123	Calle 4 No. 18 10	POPAYAN	CASA	$ 138
6	755	20239	Calle 8 Sur No. 43 B 97 DP 31 ED. Pentagrama	MEDELLIN	DEPOSITO	$ 7
7	792	20278	Carrera 9 No. 22- 422 AP 712 Los Morros Condominio de Mar	CARTAGENA	APARTAMENTO	$ 367
8	793	20275	Calle 14 No. 6- 27 / 29	CALI	EDIFICIO	$ 795
			TOTALES			$ 1,944

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	84	$ 83,544	$ 85,013	102%
BARRANQUILLA	7	$ 1,796	$ 1,879	105%
CALI	149	$ 25,484	$ 25,716	101%
MEDELLIN	58	$ 33,466	$ 33,872	101%
TOTAL	**298**	**$ 144,291**	**$ 146,481**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Este mes no se programaron visitas a predios, por tal motivo no aplica la encuesta.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

Se seleccionaron 3 clientes a los cuales se les escrituró la venta en el mes de junio así:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
1628	84	CLL 4 A N° 30 03	MEDELLIN	MEDELLIN	CONSTRUCTORA GUIGO SAS	CONTACTADO	✓
20008	536	Carrera 1 No. 8-125 AP 602 ED. Casa del Mar	SANTA MARTA	BARRANQUILLA	OLGA MUÑOZ DE VOIDONIKOLAS	CONTACTADO	✓
20067	594	Carrera 19 No. 51 04	CALI	CALI	GLORIA DEISY BERMUDEZ SABOGAL	CONTACTADO	✓

A los 3 clientes contactados, CISA les formuló el siguiente cuestionario:

a. Que lo motivó a hacer negocios con CISA (Abierta)
b. Fue fácil adquirir el inmueble a través de nuestro sistema de PUJA? (si o no)
c. Si la respuesta es NO, preguntar PORQUE ? (abierta)
d. Considera que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron? (si o no)
e. Si la respuesta es NO, preguntar PORQUE ? (abierta)
f. Volvería a comprar un inmueble con nosotros? (si o no)

g. Observaciones (en caso que las tenga)

Respuesta a.

1 cliente manifestó que tenía un importante para desarrollar en el predio y 2 clientes informaron que por el valor y su ubicación

Respuesta b y c.

Los 3 clientes manifestaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.

Respuesta d y e.

Los 3 clientes manifestaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron. 4 clientes informaron que no. Las razones que expusieron los clientes son:

- Cliente Constructora Guigo SAS, hubo demora en los tiempos que se habían mencionado al principio.
- Cliente Olga Muñoz de Voidonikolas informa que "se han presentado muchas complicaciones en el proceso, solicita se le colabore puesto que aún no tiene documentos de oficina de registro".
- Cliente Gloria Deisy Bermúdez informa que "va a cumplir 4 meses en el proceso y no ha podido finalizar, ni recibir escrituras"

Respuesta f.

- 2 clientes dicen que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 1 cliente indica que no.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- Reuniones semanales de seguimiento de avalúos comerciales, en estas reuniones se cuenta con la participación de la presidenta de la Entidad, el Gerente Técnico de SAE, el Gerente Comercial, la Jefe de Oficina de Planeación y sus respectivos equipos de trabajo.

- El 6 de junio se realiza reunión para la explicación del avalúo comercial del predio Carlos Holguín por parte de la firma avaluadora, se cuenta con la asistencia de SAE, CISA y APRA.
- El 8 de junio se realiza reunión de seguimiento del contrato con la intervención de los supervisores del contrato.
- Se incluyen las encuestas de satisfacción realizadas por SAE en el mes de mayo de 2018, las cuales se adjuntan al presente informe.

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Acta de reunión de fecha 6 de junio de 2018
- Acta de reunión de fecha 8 de junio de 2018

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes no se recibieron facturas de cobro de comisión por tal motivo este punto no aplica para este informe.

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Lorena Silva Fiagá