SAE

Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de agosto 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 agosto 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 86 % a lo largo de los tres periodos el contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	Para este mes no se realizó pago de facturas por tal motivo no aplica este numeral
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 AGOSTO 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	Agosto 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
0106-490	jul-18	$ 178,745,197.00
VALOR TOTAL		**$ 4,741,326,200.00**

3. INFORMACIÓN SOBRE EL AVANCE DEL CONTRATO.

El siguiente cuadro informa el estado de los inmuebles que SAE ha trasladado 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 agosto de 2018, se han logrado gestionar ventas por valor de $153.434 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de nueve (9) unidades comerciales por valor de $1.504 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	565	698	$ 338,475	$ 348,119	
EN PUJA	9	13	$ 1,495	$ 1,504	
APROBADO	2	2	$ 334	$ 334	$ 333
PROMETIDO	58	78	$ 17,935	$ 18,269	$ 18,750
ESCRITURADO	37	43	$ 10,996	$ 11,148	$ 11,884
REGISTRADO	237	310	$ 119,980	$ 121,293	$ 122,466
NO DISPONIBLE	53	109	$ 74,266	$ 76,075	
EN REVISIÓN	10	26	$ 342	$ 2,971	
SUBTOTAL	**971**	**1279**	**$ 563,822**	**$ 579,713**	**$ 153,434**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 698 matrículas inmobiliarias entre inmuebles extintos y enajenación temprana disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $348.119 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 9 pujas por un valor de $ 1.504 Millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	19	394	KR 11 N° 5 - 56	BOGOTA	LOTE	$ 212
2	166	9600	AP 501 ED EL RINCON DE LA ARBOLEDA CR 2 A OE 7 154 PARQ. 23, PARQ. 24, PARQ. 25 Y PARQ. 26	CALI	APARTAMENTO	$ 405
3	392	19866	Carrera 6A No 17-38/40	TUNJA	CASA	$ 162
4	643	20123	Calle 4 No. 18 10	POPAYAN	CASA	$ 138
5	687	20161	Calle 15 No.9 63	LA DORADA	CASA	$ 24
6	722	20195	CALLE 63 CARRERA 4A – VIVIENDA NO. 19 – URBANIZACIÓN LOS BONGOS	MONTERIA	CASA	$ 247
7	737	20213	Calle 127B No. 95 17	BOGOTA	LOTE	$ 90
8	743	20221	Carrera 9 K No. 44 A 14 Sur	BOGOTA	CASA	$ 177
9	812	20292	Calle 5-FF No. 29-C-20 GJ 6 BQ 2 Sótano Superior URB. POBLADO MIRAVALLE	MEDELLIN	GARAJE	$ 48
			TOTALES			$ 1,504

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 102%. 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	83	$ 83,725	$ 85,193	102%
BARRANQUILLA	20	$ 3,613	$ 3,700	102%
CALI	165	$ 28,974	$ 29,489	102%
MEDELLIN	64	$ 34,732	$ 35,052	101%
TOTAL	**334**	**$ 151,044**	**$ 153,434**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

En el mes de agosto CISA selecciono un total de 10 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales 6 atendieron a la encuesta, los clientes seleccionados son los siguientes:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
20163	684	CR 89A 129B 57	CASA	BOGOTA	NATALY RUBIO ROSO	CONTACTADO	✓
10857	144	KR 12 J N° 33 A 50 SUR	CASA	BOGOTA	HENRY BARRERA	CONTACTADO	✓
12176	360	CRA. 16 NO. 17-00 CASA 33 CLUB CAMPESTRE RIO FRIO	CASA	CHIA	JOSE JACOME	CONTACTADO	✓
20163	684	CR 89A 129B 57	CASA	BOGOTA	HANNA SERRER	CONTACTADO	✓
9871	357	CALLE 40 NORTE NO. 3 G 15	CASA	CALI	DAVID HURTADO	CONTACTADO	✓
20197	719	Calle 1 No. 56-70 CS 29 Urbanización Cerros de Guadalupe	CASA	CALI	GABRIELA ZULUAGA	CONTACTADO	✓
10857	144	KR 12 J N° 33 A 50 SUR	CASA	BOGOTA	FRANCISCO ANTONIO LOZANO	NO CONTESTAN	×
19915	449	Carrera 9C No. 121-53 AP 503 ED. Vallarta	APARTAMENTO	BOGOTA	MARTHA SANCHEZ	NO CONTESTAN	×
20187	708	Calle 5B No. 28A - 60	CASA	BOGOTA	ZAIDA WILCHES	NO CONTESTAN	×
19853	379	Carrera 8D Bis Este No. 89B-53 Sur	LOTE	BOGOTA	CARLOS GRANADOS	NO CONTESTAN	×

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

a. Fue fácil para usted solicitar la cita para visitar el inmueble? (si o no)
b. Si la respuesta es "No", preguntar por qué. (Presunta abierta)

c. Nuestro funcionario fue puntual? (si o no)
d. La información que le suministró la persona que lo acompañó fue clara y confiable? (si o no)
e. Si la respuesta es NO, preguntar POR QUÉ? (abierta)
f. Cuál fue su percepción sobre el precio del inmueble? (pregunta abierta)
g. Observaciones (en caso de que las tenga)

Aunque se CISA solo contacta a 6 clientes, solo un cliente contesto la encuesta, quien informó que fue fácil solicitar la visita, fueron puntuales y la información brindada fue clara y confiable. Igualmente informó que el inmueble no estaba en muy buen estado de conservación, en especial los techos. El inmueble es el ID SAE 9871.

Los 5 clientes restantes, no asistieron a las visitas por las siguientes razones:

1 cliente (ID 10857) no pudo visitarlo porque las puertas estaban selladas y no había ingreso.
3 clientes informaron que ellos mismos habían cancelado la visita por diversas razones.
1 cliente informó que no tuvo información del agendamiento por parte de los funcionarios de CISA.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono a 18 clientes a los cuales se les escrituró la venta en el mes de agosto así:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
19934	467	CARRERA 31 A NO. 14-64 URBANIZACIÓN VALLE REAL II ETAPA	CASA	CALI	ALONSO GUTIERREZ MATEUS	CONTACTADO	✓
19948	477	Carrera 4 C este # 5A 04	CASA	CALI	MARTHA PIEDAD AZCARATE RODRIGUEZ	CONTACTADO	✓
20016	545	C 34A 38 45	CASA	CALI	JUAN CARLOS BERMEO SILVA	CONTACTADO	✓
20029	550	KR 3 B 41	CASA	CALI	PAOLA ANDREA GARCIA MEDINA	CONTACTADO	✓
20044	572	Calle 8 No. 47 73	CASA	CALI	RAFAEL RAMIREZ ALVAREZ	CONTACTADO	✓
20080	604	Calle 8 Oeste No. 24C 75 GJ 107 ED. Santa Barbara	GARAJE	CALI	RICARDO ADOLFO RIOS OSORIOS	CONTACTADO	✓
20058	586	LT 16 A MZ 19 UR LA ADIELA II	LOTE	MEDELLIN	INDIRA DURAN ROMERO	CONTACTADO	✓
20126	641	CR 53 59 15 PQ 49 EDIFICIO GUSGAVI	GARAJE	MEDELLIN	INELDA GONZALEZ AGUIRRE	CONTACTADO	✓
20239	755	Calle 8 Sur No. 43 B 97 DP 31 ED. Pentagrama	DEPOSITO	MEDELLIN	JUAN CAMILO GIRALDO RAMIREZ	CONTACTADO	✓
20149	671	LOCAL 3 UBICADO EN LA CALLE 32 No. 25-46 AVENIDA PEDRO DE HEREDIA- FUNCIONA DROGAS LA REBAJA	LOCAL	BARRANQUILLA	MIGUEL SANTIAGO BERMEO SILVA Y LUZ DARY VILLA OTALVARO	NO COLABORA	✗
20129	639	CALLE 22 C SUR NO. 4-47	LOTE	BOGOTA	MONICA NATALIA GOMEZ ACOSTA	NO COLABORA	✗
20148	670	LOCAL 2 AVENIDA PEDRO DE HEREDIA CALLE 32 NO. 25-46	LOCAL	BARRANQUILLA	JHON JAIRO VIVAS CHABUR	NO CONTESTA	✗
19868	394	Avenida Carrera 45 No. 109-08	CASA	BOGOTA	ROBERTO POVEDA DIAZ	NO CONTESTA	✗
19924	456	CALLE 38 NORTE # 2 AN - 03	CASA	CALI	EDUARD EUGENIO DONOSO LOZANO	NO CONTESTA	✗
20041	569	CL 6 OESTE 6 38	CASA	CALI	ORLANDO EDMUNDO REVELO VILLOTA	NO CONTESTA	✗
20070	597	Carrera 60 B No. 38 57	CASA	CALI	WILLIAM ABADIA LONDOÑO	NO CONTESTA	✗
20151	673	LOCAL COMERCIAL LOTE A ED CARRERA 7 NO. 13-03 Y CALLE 13 NO. 6-65	LOCAL	CALI	NELSON DE JESUS GIRALDO JARAMILLO	NO CONTESTA	✗
20275	793	Calle 14 No. 6- 27 / 29	EDIFICIO	CALI	RAUL VICENTE GOMEZ SALAZAR	NO CONTESTA	✗

A los 9 clientes contactados, se 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 POR QUÉ? (abierta)
d. Considera que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron? (si o no)
e. Si la respuesta es NO, preguntar POR QUÉ? (abierta)
f. Volvería a comprar un inmueble con nosotros? (si o no)
g. Observaciones (en caso de que las tenga)

Respuesta a.

- 5 clientes manifestaron que por su ubicación.
- 2 clientes informaron que por el inmueble como tal
- 2 clientes manifestaron que por su valor.

Respuesta b y c.

- Los 9 clientes informaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.

Respuesta d y e.

- 3 clientes manifestaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
- 6 clientes informaron que no se cumplieron por las siguientes razones:
  - Cliente Martha Piedad Azcarate, hubo demora de casi un año.
  - Cliente Juan Carlos Bermeo informa que tuvo una novedad de embargo.
  - Clientes Paola Andrea García y Ricardo Adolfo Ríos, informan que todo el proceso documental fue muy demorado.
  - Cliente Inelda González informa que ya firmó y está en proceso de registro.

Respuesta f.
8 clientes dicen que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
1 cliente se abstuvo de responder.

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 2 de agosto se realiza reunión de seguimiento del contrato con la intervención de los supervisores del contrato.
- El 9 de agosto se realiza reunión para tratar temas del proceso de enajenación temprana.
- El 14 de agosto se realiza mesa de trabajo interdisciplinaria para tratar temas del proceso de enajenación temprana.

LLAMAS DE ATENCIÓN AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Acta de reunión de fecha 2 de agosto de 2018
- Acta de reunión de fecha 9 de agosto de 2018
- Acta de reunión de fecha 14 de agosto de 2018

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes no se realizó pago de facturas por tal motivo no aplica este numeral.

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Lorena Silva Fiagá