SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de septiembre 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 septiembre 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 88 % a lo largo de los tres periodos el contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	Para este mes se realizó pago de facturas de comisión de éxito 0106-776 por un valor de $29.150.240 IVA incluido, para lo cual el contratista aportó 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 SEPTIEMBRE 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	Septiembre 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
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
0106-335	jun-18	$	43,666,869.00
0106-490	jul-18	$	178,745,197.00
106-776	Sep-18 y PUBLICIDAD BALSOS, LA LUZ Y RICAURTE	$	58,327,559.00
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 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 Septiembre de 2018, se han logrado gestionar ventas por valor de $159.296 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de ciento veintitres (123) unidades comerciales por valor de $15.804 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	505	719	$ 310,028	$ 313,842	
EN PUJA	123	124	$ 15,804	$ 15,804	
APROBADO	5	5	$ 1,645	$ 1,645	$ 1,589
PROMETIDO	63	88	$ 19,450	$ 19,760	$ 20,156
ESCRITURADO	45	51	$ 12,645	$ 12,831	$ 13,550
REGISTRADO	242	316	$ 121,489	$ 122,802	$ 124,001
NO DISPONIBLE	58	73	$ 114,665	$ 122,123	
EN REVISIÓN	19	49	$ 641	$ 6,538	
TOTAL	**1060**	**1425**	**$ 596,367**	**$ 615,345**	**$ 159,296**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 719 matrículas inmobiliarias entre inmuebles extintos y enajenación temprana disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $313.842 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 19 pujas por un valor de $ 15.804 Millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	70	11996	CLL 113 N° 7 - 65 SUITE 504	BOGOTA	SUITE	$ 318
2	90	11754	CL 56A 73 67	BOGOTA	CASA	$ 457
3	99	1172	CLL 21 NORTE N° 6 A 25 NORTE AP 501	CALI	APARTAMENTO	$ 242
4	360	12176	CRA. 16 NO. 17-00 CASA 33 CLUB CAMPESTRE RIO FRIO	CHIA	CASA	$ 404
5	468	19935	CARRERA 31 A NO. 14-58 URBANIZACIÓN VALLE REAL II ETAPA	BUGA	CASA	$ 49
6	469	19936	CARRERA 31 A NO. 14-52 URBANIZACIÓN VALLE REAL II ETAPA	BUGA	CASA	$ 49
7	470	19937	CARRERA 31 A NO. 14-46 URBANIZACIÓN VALLE REAL II ETAPA	BUGA	CASA	$ 49
8	471	19938	CARRERA 31 A NO. 14-40 URBANIZACIÓN VALLE REAL II ETAPA	BUGA	CASA	$ 49
9	472	19939	CARRERA 31 A NO. 14-34 URBANIZACIÓN VALLE REAL II ETAPA	BUGA	CASA	$ 49
10	508	19984	CR 51 B 94 110 LT	BARRANQUILLA	LOCAL	$ 11,096
11	643	20123	Calle 4 No. 18 10	POPAYAN	CASA	$ 138
12	687	20161	Calle 15 No.9 63	LA DORADA	CASA	$ 24
13	715	20188	Calle 59 Norte No. 3E – 63 LT Y CS 33	CALI	CASA	$ 263
14	763	20242	Carrera 46 No. 9C 85 CST 209 Clínica Especializada del Valle	CALI	CONSULTORIO	$ 48
15	784	20267	Calle 22B No. 63 24 GJ 77	BOGOTA	GARAJE	$ 35
16	913	20429	LT 9 MZ K SEC DEL SOCORRO	VENECIA	LOTE	$ 1,256
17	964	20448	LT 1 MZ C SEC DE LA PISCINA	VENECIA	LOTE	$ 1,091
18	1024	20527	PARQUEADERO SEMISOTANO 4 ED BOSQUES DEL REFUGIO II CR 65 2 B 14 CL 2 B	CALI	GARAJE	$ 14
19	1027	20530	AV 8 N 10 98 PS 8 AP. 802 – GJ. 64 - ED. TERRAZAS DE GRANADA	CALI	APARTAMENTO	$ 170
			TOTALES			$ 15,804

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	93	$ 86,654	$ 87,995	102%
BARRANQUILLA	26	$ 4,489	$ 4,576	102%
CALI	171	$ 31,116	$ 31,625	102%
MEDELLIN	65	$ 34,780	$ 35,100	101%
TOTAL	**355**	**$ 157,038**	**$ 159,296**	**101%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

En el mes de septiembre 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	
19913	432	CALLE 186 NO. 54D 73 CS 99 CONJUNTO RESIDENCIAL VILANOVA	CASA	BOGOTA	FABIOLA PEREZ	CONTACTADO	✓
20187	708	CALLE 5B NO. 28A - 60	CASA	BOGOTA	JAVIER CASTRO	CONTACTADO	✓
20187	708	CALLE 5B NO. 28A - 60	CASA	BOGOTA	EDILBERTO TRUJILLO	CONTACTADO	✓
20336	848	CARRERA 63 NO. 23A 84 IN 3 AP 101 CONJUNTO RESIDENCIAL RIBERAS DEL PARANA P.H.	APARTAMENTO	BOGOTA	CLARA ELIZABETH CANCINO	CONTACTADO	✓
20249	766	CARRERA 42A NO. 5C - 87	CASA	CALI	MARCELA LOPEZ CUEVAS	CONTACTADO	✓
19911	447	CARRERA 66B NO. 6-16	CASA	CALI	MARCELA LOPEZ CUEVAS	CONTACTADO	✓
11748 - 11749 11750	51-52-53	KR 38 10 24 LC 259	LOCAL	BOGOTA	FORERO FAYAD JULIETH	NO CONTESTAN	×
9871	357	CALLE 40 NORTE NO. 3 G 15	CASA	CALI	CRISTIAN ANDRES BEDOLLA	NO COLABORAN	×
20187	708	CALLE 5B NO. 28A - 60	CASA	BOGOTA	JORGE URQUIJO	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 CISA solo contacta a 6 clientes, solamente dos clientes contestaron la encuesta, quienes informaron que fue fácil solicitar la visita, fueron puntuales y la información brindada fue clara y confiable. Igualmente, informaron que los inmuebles estaban un poco costosos en relación con el estado de conservación, es el ID SAE 20178.

Los 4 clientes restantes manifestaron que no asistieron a las visitas:

1 cliente manifestó que el predio fue vendido antes de poder realizar la visita.
1 cliente que deseaba visitar el inmueble con ID 20336, manifestó que el proceso era demorado y finalmente no le confirmaron la visita.
1 cliente que desaba visitar los inmuebles con ID 20249 y19911, informa que no se contactaron para la visita y solicita más cuidado en el agendamiento de las mismas.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono a 13 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	
575	20048	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 GJ 3 Centro Financiero	GARAJE	BARRANQUILLA	ALFONSO ARGUELLES ALARCON	CONTACTADO	✓
583	20049	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 GJ 4 Centro Financiero	GARAJE	BARRANQUILLA	ALFONSO ARGUELLES ALARCON	CONTACTADO	✓
692	20184	Carrera 53 No. 74 – 16 Calle 74 No. 53 - 13 OF 202 Centro Financiero	OFICINA	BARRANQUILLA	ALFONSO ARGUELLES ALARCON	CONTACTADO	✓
189	10570	CS 41 SEC 4 ET 5 CON 3 LAS ACASIAS URB PASEO DE LA FLORA CL 59 3 E 63	CASA	CALI	HUGO HERNAN REALPE FERNANDEZ Y OTRA	CONTACTADO	✓
659	20136	Avenida 6A No, 23 N – 56	CASA	CALI	BRITILANA BENREY SA	CONTACTADO	✓

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
577	20050	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 GJ 5 Centro Financiero	GARAJE	BARRANQUILLA	ARGUELLES CONSULTORES EMPRESARIALES SAS	NO COLABORAN	x
718	20185	Carrera 53 No. 74 – 16 Calle 74 No. 53 - 13 OF 203 Centro Financiero	OFICINA	BARRANQUILLA	ARGUELLES CONSULTORES EMPRESARIALES SAS	NO COLABORAN	x
148	3030	AVENIDA 2 A NORTE NO. 49N- 23 URBANIZACIÓN LA MERCED	CASA	CALI	SU POLIZA DE SEGURO ASESORES LTDA	NO COLABORAN	x
559	20031	CARRERA 4 No. 26-40 LOCAL 114-115 CIUDADELA COMERCIAL PRADO PLAZA	LOCAL	BARRANQUILLA	LUIS ALEJANDRO LINERO MIER	NO CONTESTAN	x
574	20047	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 GJ 2 Centro Financiero	GARAJE	BARRANQUILLA	MAHABNA COLOMBIA SAS	NÚMERO ERRADO	x
581	20054	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 GJ 9 Centro Financiero	GARAJE	BARRANQUILLA	MAHABNA COLUMBIA SAS	NÚMERO ERRADO	x
582	20055	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 GJ 10 Centro Financiero	GARAJE	BARRANQUILLA	MAHABNA COLOMBIA SAS	NÚMERO ERRADO	x
834	20313	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 OF. 301 y 302 ED. Centro Financiero	OFICINA	BARRANQUILLA	MAHABNA COLOMBIA SAS	NÚMERO ERRADO	x

A los 5 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.

- 3 clientes manifestaron que por su disponibilidad.
- 1 cliente informó que por ser un bien estatal
- 1 cliente manifestó que por su ubicación y valor.

Respuesta b y c.

- Los 5 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.
- 2 clientes informaron que no se cumplieron por las siguientes razones:
  - Cliente Hugo Hernan Realpe, hubo demora de 4 meses para escriturar por problemas de paz y salvos.
  - Cliente Britilana Berney S.A., informa que tuvo retrasos por paz y salvos.

Respuesta f.
4 clientes dicen que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
1 cliente manifestó que no lo haría de nuevo.

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.
- 10 de septiembre de 2018, reunión de seguimiento de avaluos von acta de asistencia suscrita.
- 11 de septiembre de 2018, se lleva a cabo reunión de seguimeinto al contrato con la sistencia de funcionarios de SAE y CISA

LLAMAS DE ATENCIÓN AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Acta de reunión de fecha 10 de septiembre de 2018.
- Soporte correo electrónico notas y tareas reunión de fecha 11 de septiembre de 2018

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

- El contratista aporto los certificados de aportes parafiscales, motivo por le cual se procedió a realizar el pago de la factura 0106-776 con fecha de 18 de octubre de 2018, por un valor de $29.150.240, radica en Gerencia Financiera para pago mediante el procedimeinto de pagos 73611.

- Se realiza el pago de la factura 0106-774 por concepto de: Pago publicidad lote fundación La luz, Casa Balsos y Bodegas Ricaurte, por un valor de $ 29.177.319 con fecha de 18 de octubre de 2018, mediante el procedimiento de pagos 74038.

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Maria Camila Rivera
Reviso: Lorena Silva Fiagá