SAE

Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de octubre 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 octubre 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 90% a lo largo de los tres periodos el contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	Para este mes no se realizó ningún pago de facturas de comisión de éxito, aseo u otros.
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 OCTUBRE 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:	Será el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Octubre 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		**$**	**4,799,653,759.00**

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 Octubre de 2018, se han logrado gestionar ventas por valor de $164.134 millones de pesos y se encuentran en puja un total de once (11) unidades comerciales por valor de $2.017 millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	657	1006	$ 371,731	$ 378,424	
EN PUJA	11	14	$ 2,017	$ 2,017	
APROBADO	5	5	$ 1,448	$ 1,448	$ 1,383
PROMETIDO	125	155	$ 22,252	$ 22,629	$ 21,986
ESCRITURADO	55	64	$ 14,639	$ 14,891	$ 16,458
REGISTRADO	246	320	$ 121,793	$ 123,106	$ 124,307
NO DISPONIBLE	38	40	$ 98,824	$ 106,766	
EN REVISIÓN	3	4	$ 1,137	$ 1,225	
TOTALES	**1140**	**1608**	**$ 633,840**	**$ 650,505**	**$ 164,134**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 657 unidades comerciales entre inmuebles extintos y enajenación temprana disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $378.424 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 11 pujas por un valor de $ 2.017 millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	357	9871	CALLE 40 NORTE NO. 3 G 15	CALI	CASA	$ 256
2	498	19970	Carrera 4 No. 16-25/29/33/37	LA DORADA	CASA	$ 1,055
3	537	20009	Carrera 34B No. 14A-17 LT 6 MZ 29	SABANALARGA	CASA	$ 28
4	566	20038	MANZANA C CASA 7 – BARRIO LUIS CARLOS GALÁN	ARMENIA	CASA	$ 64
5	592	20064	CR 7 # 5 SUR - 35 CASA 4 - BRR EL ALBERGUE	BUGA	CASA	$ 152
6	643	20123	Calle 4 No. 18 10	POPAYAN	CASA	$ 138
7	846	20319	Calle 20 No. 82 52 GJ 74 Edificio Hayuelos Comercial y Empresarial P.H.	BOGOTA	GARAJE	$ 28
8	1021	20524	CL 54D 41D2 101	CALI	LOTE	$ 64
9	1024	20527	PARQUEADERO SEMISOTANO 4 ED BOSQUES DEL REFUGIO II CR 65 2 B 14 CL 2 B	CALI	GARAJE	$ 14
10	1077	20555	CR 26 7 56 Y 7 58 APTO 102 Y GARAJES 7 Y 3	CALI	APARTAMENTO	$ 115
11	1165	20553	CR 26 7 56 Y 7 58 APTO 101 GARJ 1 EDIFICIO VICENTE HERNANDEZ	CALI	APARTAMENTO	$ 103
			TOTALES			$ 2,017

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	101	$ 88,296	$ 89,489	101%
BARRANQUILLA	26	$ 4,668	$ 4,756	102%
CALI	187	$ 32,862	$ 33,322	101%
MEDELLIN	117	$ 36,247	$ 36,567	101%
TOTAL	**431**	**$ 162,074**	**$ 164,134**	**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 seleccionó 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
11804	334	CL 5 19 116 IN 6 BQ TIP A AP 201 CONJUNTO MULTIFAMILIAR RIVIERA MELGAR	APARTAMENTO	BOGOTA	JOSE FERNANDO CEDEÑO RONCANCIO	CONTACTADO ✓
20163	684	CR 89A 129B 57	CASA	BOGOTA	MARTHA RODRIGUEZ	CONTACTADO ✓
19511	374	Cll 151A No 45 66 AP 208 ED. Rivera Norte GJ 32	APARTAMENTO	BOGOTA	LUIS GARCIA	CONTACTADO ✓
20187	708	Calle 5B No. 28A - 60	CASA	BOGOTA	JOSE ERENESTO URQUIJO	CONTACTADO ✓
19853	379	Carrera 8D Bis Este No. 89B-53 Sur	LOTE	BOGOTA	JUAN CARLOS CARO	CONTACTADO ✓
19969	489	Carrera 39 No. 5D-02 AP.503 - garajes 1 y 2 deposito 1	APARTAMENTO	MEDELLIN	ADRIANA MARIA CARDO	CONTACTADO ✓

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN
12574	110	CR. 86A NO. 5 - 10 AP. 502 GJ. 8 - ED. TORRES DE SANTA ANA	APARTAMENTO	CALI	PEDRO VILLAMIL BUSTOS	NO COLABORAN ×
11840	355	LOTES NOS. 27 Y 28 - AGRUPACIÓN GRANJAS VUELTA DEL RIO P.H.	LOTE	BOGOTA	IVAN ARIAS	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)

De los 6 clientes contactados por CISA, tres (3) informaron que no fue fácil solicitar la visita porque no les confirmaron el agendamiento. Uno (1) de ellos informó que recibió una llamda de CISA luego de agendar, para indicarle que el inmueble se encontraba ocupado. El cliente que no colaboró, se anifestó muy molesto opr está encuesta.

Tres (3) clientes informaron que fue fácil el proceso de las visitas, que los funcionarios 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. El inmueble es el ID SAE 19969 informó que el grado de suciedad es muy alto y que no se debería mostrar así.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono a 14 clientes a los cuales se les escrituró la venta en el mes de octubre, así:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
578	20051	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 GJ 6 Centro Financiero	GARAJE	BARRANQUILLA	TAHNUS COLOMBIA SAS	CONTACTADO	✓
579	20053	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 GJ 8 Centro Financiero	GARAJE	BARRANQUILLA	TAHNUS COLOMBIA SAS	CONTACTADO	✓

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
580	20052	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 GJ 7 Centro Financiero	GARAJE	BARRANQUILLA	TAHNUS COLOMBIA SAS	CONTACTADO	✓
691	20169	Carrera 41 No. 52-76 AP 103E ED. Multifamiliar Torres Don Alejo	APARTAMENTO	BARRANQUILLA	CONRADO ALBERTO JARAMILLO RESTREPO	CONTACTADO	✓
832	20315	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 OF. 305 ED. Centro Financiero	OFICINA	BARRANQUILLA	TAHNUS COLOMBIA SAS	CONTACTADO	✓
835	20314	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 OF. 303 y 304 ED. Centro Financiero	OFICINA	BARRANQUILLA	TAHNUS COLOMBIA SAS	CONTACTADO	✓
364	2524	CL 15 SUR 9 18	CASA	CALI	SANDRA MILENA ORTIZ ZAPATA	CONTACTADO	✓
465	19932	Carrera 31A No. 14A-04 Urbanización Valle Real II Etapa	CASA	CALI	VICTOR HUGO NARVAEZ PASCUAS	CONTACTADO	✓
466	19933	Carrera 31 A No. 14-70 Urbanización Valle Real II Etapa	CASA	CALI	VICTOR HUGO NARVAEZ PASCUAS	CONTACTADO	✓
621	20096	Carrera 16 No. 3-22	CASA	MEDELLIN	LUIS FELIPE GAÑAN GIRALDO	CONTACTADO	✓
650	20122	KR 8 10 02 MZ 6 LO 11	CASA	MEDELLIN	ARLEY SALAZAR ZULUAGA	CONTACTADO	✓
676	20154	CR 17 35 13 15	CASA	BOGOTA	JORGE ORTIZ DIAZ	NO COLABORA	×
549	20019	Carrera 35 No. 48-94	CASA	BOGOTA	COLUMBIA IMPORTERS AND EXPORTERS S A S	NO CONTESTAN	×
490	19971	Calle 23N No. 5BN10 AP 502 ED. Las Palmas de Versalles	APARTAMENTO	CALI	ANDRES DAVID PEREZ SINISTERRA	NO CONTESTAN	×

A los 11 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.

- 10 clientes manifestaron que por su ubicación.
- 1 cliente informó que luego de la asesoría de CISA le dio tranquilidad por estar compranod un bien saneado y sin incovenientes.

Respuesta b y c.

- 7 clientes informaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.
- 3 clientes informaron que no, porque los tiempos de negociación fueron muy altos.
- 1 cliente manifestó que por el avalúo del bien, no brinda muchas alternativas de negociación.

Respuesta d y e.

- 6 clientes manifestaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
- 5 clientes informaron que no se cumplieron por las siguientes razones:
  - Cliente Sandra Milena Ortiz, hubo demora de 13 meses para escriturar. Y el cliente Víctor Hugo Narváez informó que la demora fue de 14 meses.
  - Cliente Luis Felipe Gañan y Arley Salazar, informa que tuvo retrasos para la escrituración.

Respuesta f.

8 clientes dicen que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
1 cliente manifestó que no lo haría de nuevo.
2 clientes no respondieron.

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.
- Reunión de Supervisión del Contrato del mes de Octubre.

LLAMAS DE ATENCIÓN AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Acta de reunión de fecha 17 de octubre de 2018.

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

- Durante el mes de Octubre, no se radicaron facturas de cobro de comisión de éxito, ni gastos reembolsables. Motivo por el cual no se aportaron parafiscales.

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboró: María Camila Rivera
Revisó: Lorena Silva Fiagá