SAE

Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de noviembre 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 noviembre 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 92% a lo largo de los tres periodos el contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	Durante el mes de noviembre, se aportaron parafiscales para el pago de las facturas 100-9474 por comisión de éxito del mes de noviembre y 106-904 por aseo plan piloto de los inmuebles en Bogotá. Facturas radicadas mediante el flujo de pagos No. 77528 por un valor de $527.035.551.
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 NOVIEMBRE 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	Noviembre 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
106-904	ASEO PLAN PILOTO 10 INMUEBLES BTA Nov-18	$	10,249,634.00
100-9474	nov-18	$	516,785,917.00
VALOR TOTAL		**$**	**5,326,689,310.00**

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 Noviembre de 2018, se han logrado gestionar ventas por valor de $165.734 millones de pesos y se encuentran en puja un total de tres (3) unidades comerciales por valor de $12.272 millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	766	1150	$ 459,477	$ 464,216	
EN PUJA	3	9	$ 12,268	$ 12,272	
APROBADO	4	5	$ 599	$ 599	$ 586
PROMETIDO	129	163	$ 23,488	$ 23,856	$ 23,115
ESCRITURADO	44	53	$ 10,565	$ 10,793	$ 11,983
REGISTRADO	264	338	$ 127,145	$ 128,492	$ 130,050
NO DISPONIBLE	51	54	$ 48,777	$ 56,719	
EN REVISIÓN	3	4	$ 1,137	$ 1,225	
TOTALES	**1264**	**1776**	**$ 683,457**	**$ 698,172**	**$ 165,734**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 766 unidades comerciales entre inmuebles extintos y enajenación temprana disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $464.216 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 3 pujas por un valor de $ 12.272 millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	50	11744	KR 1 ESTE N° 70 A 42	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 1,069
2	508	19984	CR 51 B 94 110 LT	BARRANQUILLA	LOCAL	$ 11,096
3	1107	20595	Calle 17 No. 16B 10	BOGOTA	CASA	$ 107
			TOTALES			**$ 12,272**

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 Precio Base de Venta.

SUCURSAL	No. Inm.	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA	EFICIENCIA
BOGOTA	103	$ 89,349	$ 90,472	101%
BARRANQUILLA	27	$ 4,533	$ 4,620	102%
CALI	191	$ 33,138	$ 33,605	101%
MEDELLIN	120	$ 36,721	$ 37,037	101%
TOTAL	**441**	**$ 163,740**	**$ 165,734**	**101%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

En el mes de noviembre CISA seleccionó un total de 3 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales solamente 1 atendió a la encuesta, los clientes seleccionados son los siguientes:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
19969	489	CARRERA 39 NO. 5D-02 AP 503 - GARAJES 1 Y 2 DEPOSITO 1	APARTAMENTO	MEDELLIN	ADRIANA MARIA CARDONA	CONTACTADO	✓
109	337	CLL 21 N° 6 - 67 CJ BARRIO NAVAS	CASA	BOGOTA	PATRICIA KATHERINE FLORES BELTRÁN	NO CONTESTAN	×
20032	560	CASA LOTE DIAGONAL 92 3-34,DIAGONAL 92 3-50,DIAGONAL 92 3-70	LOTE	BOGOTA	KIMBERLY SALAZAR	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)

El cliente contactado informó que fue fácil colicitar la visita, igualmente el funcionario que atendio la visita fue puntual y la información suministrada fue clara y confiable.

El cliente manifestó que el precio del inmueble es razonable y hace énfasis en el estado de conservación del inmueble. Presenta mal olor y proliferación de cucarachas.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono a 7 clientes a los cuales se les escrituró la venta en el mes de noviembre, así:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
19891	424	Carrera 17 No. 13-65	CASA	BOGOTA	EDILMA PAREDES DE OBREGON	CONTACTADO	✓
20213	737	Calle 127B No. 95 17	LOTE	BOGOTA	URIEL ALONSO RODRIGUEZ RODRIGUEZ	CONTACTADO	✓
20045	576	Carrera 51 A No. 6 A 58	CASA	CALI	ALBA TERESA BARBOSA SEGURA	CONTACTADO	✓

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	SUCURSAL	NOMBRE OFERENTE	TIPIFICACIÓN	
20152	674	CASA CASA CARRERA 10 4 33	CASA	CALI	GUSTAVO ADOLFO ROJAS VALENCIA Y BETTY HERNANDEZ ESCOBAR	CONTACTADO	✓
20292	812	Calle 5-FF No. 29-C-20 GJ 6 BQ 2 Sótano Superior URB. POBLADO MIRAVALLE	GARAJE	MEDELLIN	LUIS FERNANDO OSORIO ESTRADA	CONTACTADO	✓
20087	613	CASA B 101 DIAGONAL 42 25TB 17 DOSQUEBRADAS	CASA	MEDELLIN	JOHN EDISON CARDONA GIRALDO	CONTACTADO	✓
19953	496	Calle 6 No 4C E-04 CS URB PRADOS DE ORIENTE CL 6A CE CL 6 4CE 04	CASA	CALI	ANA MILENA SANCHEZ CALDAS	NO CONTESTAN	×

A los 7 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.

- 6 clientes manifestaron que por su ubicación.
- 1 de ellos por el precio de la propiedad.

Respuesta b y c.

- 4 clientes informaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.
- 2 clientes informaron que no fue fácil
- 1 cliente informó que el proceso no es completamente sencillo.

Respuesta d y e.

- 4 clientes manifestaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
- 2 clientes informaron que no se cumplieron por las siguientes razones:
  - Cliente Gustavo Adolfo Rojas, se debieron hacer varias correcciones a la escritura.
  - Cliente Jhon Edison Cardona, informa que los tiempos se extendieron.

Respuesta f.

- 6 clientes dicen que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.

5. SUBASTA CALLE 92

El dpia 19 de noviembre del 2018, se dio inicio a la subasta pública del inmueble con ID SAE 20032, ubicado en la diagonal 92 con carrera 3, en la ciudad de Bogotá , con la publicación de la Invitación de los Terminos a Ofertar.

ACTIVIDAD	FECHAS
AVISO DE PRENSA	19 de noviembre de 2018
PUBLICACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA EN LA PÁGINA WEB	19 de noviembre de 2018
VISITAS AL INMUEBLE	Del 19 de noviembre de 2018 hasta el 7 de diciembre de 2018. Cita previa, para el efecto comunicarse con Juan Bernardo Mejía - Gerente Sucursal Bogotá – CISA. Teléfono (1) 5460400 extensión 4328
VISITA AL CUARTO DE DATOS	Del 19 de noviembre de 2018 hasta el 7 de diciembre de 2018
SOLICITUD DE ACLARACIONES	Desde el 19 de noviembre de 2018 hasta el 4 de diciembre de 2018
RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES DE ACLARACIÓN	Del 19 de noviembre de 2018 hasta el 7 de diciembre de 2018
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA HABILITACIÓN	Del 19 de noviembre de 2018 hasta el 10 de diciembre de 2018 hasta las 5:00 p.m.

ACTIVIDAD	FECHAS
TÉRMINO PARA SUBSANAR REQUISITOS HABILITANTES	Hasta el 14 de diciembre de 2018 a las 5:00 p.m.
HABILITACIÓN DE OFERENTES	18 de diciembre de 2018
AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA PRESENCIAL Y DE ADJUDICACIÓN O PRESENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA EN CASO DE UN SOLO OFERENTE HABILITADO	20 de diciembre de 2018
FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA	Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación de adjudicación

El siguiente fue el apoyo publicitario de la subasta:

a) Aviso de prensa:







b) Publicación en el home de la página web de CISA



De igual manera se publico en redes sociales (Twitter y Facebook), y en los portales de la revista Semana y la revista Dinero.

6. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

7. 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.

LLAMAS DE ATENCIÓN AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

- Durante el mes de Noviembre, se aportaron parafiscales por radicación de la factura 100-9474 por comisión de éxito del mes de noviembre y radicación de la factura 106-904 por aseo plan piloto de los inmuebles en Bogotá. Para un total de $527.035.551.

106-904	ASEO PLAN PILOTO 10 INMUEBLES BTA Nov-18	$	10,249,634.00
100-9474	nov-18	$	516,785,917.00

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboró: Maria Camila Rivera
Revisó: Lorena Silva Fiagá