SAE

Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de diciembre 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 diciembre 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 94% a lo largo de los tres periodos el contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	Durante el mes de diciembre, no se radicaron facturas de cobro de comisión de éxito, ni gastos reembolsables. Motivo por el cual no se aportaron parafiscales.
Certificación de Cumplimiento:	Validado. Se adjuntan a este informe los soportes correspondientes

Firma Supervisor
Revisó: Lorena Silva Fiagá
Elaboró: Maria Camila Rivera

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 DICIEMBRE 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	Diciembre 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 diciembre de 2018, se han logrado gestionar ventas por valor de $181.687 millones de pesos y se encuentran en puja un total de trece (13) unidades comerciales por valor de $1.850 millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1002	1384	$ 539,807	$ 545,330	
EN PUJA	13	16	$ 1,850	$ 1,850	
APROBADO	4	4	$ 392	$ 392	$ 392
PROMETIDO	100	125	$ 25,681	$ 31,331	$ 31,619
ESCRITURADO	58	74	$ 12,743	$ 12,905	$ 12,825
REGISTRADO	289	371	$ 132,784	$ 134,247	$ 136,851
NO DISPONIBLE	48	51	$ 38,469	$ 39,925	
EN REVISIÓN	3	4	$ 1,137	$ 1,225	
TOTALES	**1517**	**2029**	**$ 752,863**	**$ 767,205**	**$ 181,687**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1002 unidades comerciales entre inmuebles extintos y enajenación temprana disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $545.330 millones de pesos.

Los 3 inmuebles que se encuentran en revisión tienen las siguientes observaciones:

ID SAE	ID CISA	Dirección	Ciudad	Valor Avalúo	Acta No.	Fecha Transmisión	F. Rechazo	Motivo Rechazo
20594	1118	Calle 17 No. 16 30	BOGOTA	515,240,100.00	42	05-10-18	05-10-18	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
20674	1204	CL 1 C 3 17 LAS CRUCES	BOGOTA	159,558,350.00	42	16-10-18	16-10-18	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
20724	1244	Avenida 5 A Norte # 21 ? 35 Ap 701 y DEP 8	CALI	462,526,000.00	42	16-10-18	16-10-18	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
TOTALES				1,137,324,450,00				

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 13 pujas por un valor de $ 1.850 millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	643	20123	Calle 4 No. 18 10	POPAYAN	CASA	$ 138
2	656	20133	Carrera 90 No. 28- 40	CALI	CASA	$ 287
3	1411	20855	Calle 20 N° 6A-34N Apartamento 503 Edificio Hipocampus GARAJE 8	CALI	CASA	$ 114
4	1426	20886	Calle 102A N° 49C-10 Garaje 13 Edificio PasyMar	BOGOTA	GARAJE	$ 25
5	1434	20895	Carrera 13 No.73-33 Apartamento 102 GARAJE 7	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 225
6	1440	20913	Carrera 9 No.9-46 Apartamento 1207 Edificio torre Aristi	CALI	APARTAMENTO	$ 151
7	1441	20914	Carrera 2 No. 6-17/21/25	SILVIA	CASA	$ 99
8	1447	20881	Calle 10 N° 20 - 35 Local 93	BOGOTA	LOCAL	$ 349
9	1449	20894	Calle 32 N° 13-32 Garaje 4 Piso 4	BOGOTA	GARAJE	$ 20
10	1459	20922	Carrera 3 # 16 - 35 LOTES	VILLAVICENCIO	LOTE	$ 164

11	1501	20955	CALLE 169A N° 72 - 47 Garaje 137 Portales Del Cerro	BOGOTA	GARAJE	$ 12
12	1522	21114	Carrera 18 No. 20-32	BOGOTA	CASA	$ 245
13	1536	21047	Calle 24 Norte 5AN - 31/33/35 Garaje Edificio Dunia	CALI	LOCAL	$ 22
			TOTALES			**$ 1,850**

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 Precio Base de Venta.

SUCURSAL	No. Inm.	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA	EFICIENCIA
BOGOTA	108	$ 91,443	$ 92,481	101%
BARRANQUILLA	27	$ 4,524	$ 4,611	102%
CALI	193	$ 33,371	$ 33,841	101%
MEDELLIN	123	$ 49,537	$ 50,754	102%
TOTAL	**451**	**$ 178,875**	**$ 181,687**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

En el mes de diciembre CISA seleccionó un total de 22 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales 16 atendieron a la encuesta, los clientes seleccionados son los siguientes:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	NOMBRE CLIENTE	TIPIFICACIÓN	
12187	306	CL 14 4 22	CASA	POPAYAN	NILSON AGREDO	CONTACTADO	✓
20064	592	CR 7 # 5 SUR - 35 CASA 4 - BRR EL ALBERGUE	CASA	BUGA	MARIO ORTIZ	CONTACTADO	✓
20254	771	CALLE 5 NO. 7 - 10	CASA	BUGA	MARIO ORTIZ	CONTACTADO	✓
20066	593	CARRERA 7 NO. 5 15	CASA	CALI	MARIO ORTIZ	CONTACTADO	✓
20914	1441	CARRERA 2 NO. 6-17/21/25	CASA	SILVIA	RODRIGO EDUARDO ORTEGA	CONTACTADO	✓
20064	592	CR 7 # 5 SUR - 35 CASA 4 - BRR EL ALBERGUE	CASA	BUGA	YEOMAR ALEXANDRA GOMEZ	CONTACTADO	✓
20089	615	CARRERA 62 BIS NO. 9 10 AP 301 ED. CAROLINE - GARAJE 4	APARTAMENTO	CALI	GONZAGA CAMACHO	CONTACTADO	✓
20193	720	CALLE 94 N°43-55 CONJUNTO RESIDENCIAL PUBENZA APTO 3	CASA	BARRANQUILLA	MARIA FUENTES /Sandra Garcia	CONTACTADO	✓
11754	90	CL 56A 73 67	CASA	BOGOTA	DANIEL ALEXANDER CORTES	CONTACTADO	✓
20364	879	CARRERA 8 ESTE NO. 26 19 SUR	CASA	BOGOTA	SEGUNDO ALBEIRO CAICEDO	CONTACTADO	✓
20656	1195	AV CARRERA 30 # 53-83AP 202 ED FEDERMAN	APARTAMENTO	BOGOTA	JOSE JOAQUIN URREGO	CONTACTADO	✓
20235	806	CALLE 188 NO. 57 – 54 CS 77 CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DEL NORTE II	CASA	BOGOTA	ALEJANDRA SANDINO	CONTACTADO	✓
20383	899	CALLE 187A NO. 22 – 14	CASA	BOGOTA	SANDRA CARDENAS	CONTACTADO	✓
11804	334	CL 5 19 116 IN 6 BQ TIP A AP 201 CONJUNTO MULTIFAMILIAR RIVIERA MELGAR	APARTAMENTO	MELGAR	MARIO RIVERA	CONTACTADO	✓
20881	1447	CALLE 10 N° 20 - 35 LOCAL 93	LOCAL	BOGOTA	CLAUDIA LOPEZ	CONTACTADO	✓
20380	895	CALLE 152C NO. 103B – 40 INTERIOR 1 APARTAMENTO 101	APARTAMENTO	BOGOTA	MIRYAM ZABALA	CONTACTADO	✓
20792	1328	CARRERA 83 N° 6A-32 TORRE A APTO 201 CONJUNTO RESIDENCIAL ALQUERIA AGRUPACION C GARAJE 10	APARTAMENTO	CALI	PATRICIA SERNA	NO CONTESTAN	x
20799	1379	CARRERA 83 N° 6A-32 TORRE A APTO 1103 CONTUNTO RESIDENCIAL ALQUERIA AGRUPACION C	APARTAMENTO	CALI	PATRICIA SERNA	NO CONTESTAN	x
20876	1386	CARRERA 83 N° 6A-32 TORRE B APTO 602 CONTUNTO RESIDENCIAL ALQUERIA AGRUPACION C	APARTAMENTO	CALI	PATRICIA SERNA	NO CONTESTAN	x
12574	110	CR. 86A NO. 5 - 10 AP. 502 GJ. 8 - ED. TORRES DE SANTA ANA	APARTAMENTO	CALI	MARIA SALVADOR HURTADO	NO CONTESTAN	x
11947	40	CR 1B E 48X 41 S	CASA	BOGOTA	DIANA OSPINA BAUTISTA	NO CONTESTAN	x
11757	55	CL 3 8A 18	LOTE	BOGOTA	LUIS DUARTE	OCUPADO	x

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)

10 de los 16 clientes contactados, manifestaron que, aunque solicitaron la visita al inmueble no recibieron confirmación, indicando que aún se encuentran interesados. Al respecto es importante mencionar que CISA ha iniciado un plan para implementar con las sucursales involucradas las acciones necesarias para asegurar que todas las solicitudes se atiendan.

Los 6 clientes restantes informaron lo siguiente:

- Respuesta a y b:
  - Los 6 clientes contestaron que fue fácil solicitar la cita para visitar el inmueble.
- Respuesta c:
  - Los 6 clientes que atendieron la visita manifestaron que los funcionarios fueron puntuales.
- Respuesta d y e:
  - Los 6 clientes dijeron que la información suministrada fue clara y confiable.
- Respuesta f:
  - 5 clientes manifestaron que el precio está dentro de las expectativas teniendo en cuenta el estado de los inmuebles y en relación con predios en igualdad de condiciones en el sector
  - 1 cliente informo que no cumplía con sus expectativas porque era muy pequeño en relación al precio.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono a 39 clientes a los cuales se les escrituró la venta en el mes de diciembre, así:

- Respuesta f:
  - 26 clientes dicen que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
  - 1 cliente informa no estar seguro de hacer más negociaciones con CISA pues como cliente se siente desprotegido, no hay una persona que le haga seguimiento al proceso. Igualmente informa que está inconforme porque se generaron pagos de administración desde la firma de la escritura si aún no se ha recibido el inmueble.

5. SUBASTA CALLE 92

El día 19 de noviembre del año en curso, 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 los Términos de Invitación 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 día 13 de diciembre se declaró desierta la Subasta al no recibir ofertas dentro del plazo establecido en los Términos de Invitación a Ofertar.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 560 - ID SAE 20032

AVISO No. 1
13 de diciembre de 2018

Central de Inversiones S.A., informa al público en general, que teniendo en cuenta que no se recibieron ofertas dentro del plazo establecido en el numeral 1.1 *"Cronograma de Actividades"* de los Términos de Invitación a Ofertar para compra de los Inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-15653, 50C-56045, 50C-124619 y 50C-16124 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, se declaró desierto el trámite de subasta pública.

6. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

7. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- Acta de reunión de fecha 04 de diciembre de 2018.

LLAMAS DE ATENCIÓN AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Durante el mes de diciembre, 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: Maria Camila Rivera
Revisó: Lorena Silva Fiagá