SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de Enero de 2.021.
Fecha Suscripción del Contrato:	25 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:	Prestará 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 prórroga del 24 de marzo de 2020 hasta el 24 de marzo de 2022.
Prórrogas:	6 prorrogas
Periodo de evaluación del informe:	Del 01 al 31 de enero de 2.021
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 83.65% desde la firma del último otrosí del contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	Para este mes no se presentaron facturas de cobro de comisión de éxito, motivo por el cual no se presentaron soportes de pago de fiscales por parte del contratista
Certificación de Cumplimiento:	No aplica ya se no se radicaron facturas de cobro de comisión este mes

Diego Fernando Rubiano Valencia
Gerente Comercial

Elaboró: Marian Alejandra Fajardo Carrillo
Revisó: Lorena Silva Fiagá

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 ENERO 2.021.
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 2022
Valor:	Sera el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Enero de 2.021.

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
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
106-1032	ene-19	$ 65,918,651.00
106-1076	abr-19	$ 210,770,894.00
106-1077	abr-19	$ 247,955,743.00
106-1440	ago-19	$ 42,200,356.00
106-1441	ago-19	$ 234,665,277.00
106-1655	oct-19	$ 44,751,812.00
106-1657	oct-19	$ 118,774,477.00
106-2045	nov-19	$ 78,382,991.00
106-2046	nov-19	$ 695,858,342.00
106-2045	mar-20	$ 78,382,991.00
106-2046	mar-20	$ 695,858,342.00

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
106-2414	abr-20	$ 272,259,071.00
106-2415	abr-20	$ 92,832,704.00
106-2416	abr-20	$ 70,271,518.00
106-2417	abr-20	$ 407,254,431.00
106-2418	abr-20	$ 41,158,486.00
106-2419	abr-20	$ 782,817,809.00
106-2505	may-20	$ 3,427,200.00
106-2506	may-20	$ 36,297,779.00
106-2499	jun-20	$ 62,757,654.00
106-2539	jul-20	$ 74,473,463.00
106-2695	ago-20 reexpedición de Factura del mes de junio	$ 43,018,500.00
106-2687	sep-20	$ 141,730,398.00
106-2741	oct-20	$ 17,858,080.00
106-2745	oct-20	$ 59,288,043.00
106-2748	oct-20	$ 204,395,536.00
106-2742	oct-20	$ 6,027,686.00
106-2866	nov-20	$ 295,751,656.00
106-2867	nov-20	$ 5,750,080.00
106-2982	dic-20	$ 235,648,130.00
106-2955	dic-20	$ 22,265,600.00
106-2959	dic-20	$ 5,756,320.00
VALOR TOTAL		**$ 10,721,249,330.00**

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 enero de 2021, se han logrado gestionar ventas por valor de $369,898 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de diez (10) unidades comerciales por valor de $2,298 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,631	3,292	$ 876,389	$ 889,063	$ 0
EN PUJA	10	12	$ 2,295	$ 2,298	$ 0
APROBADO	7	9	$ 10,700	$ 10,700	$ 10,675
PROMETIDO	277	322	$ 70,272	$ 70,703	$ 76,334
PROMESA EN FIRMA	82	106	$ 35,126	$ 35,601	$ 33,367
ESCRITURADO	81	91	$ 15,378	$ 15,511	$ 15,509
REGISTRADO	639	825	$ 221,470	$ 228,595	$ 234,012
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	14	24	$ 4,976	$ 5,009	$ 0
NO DISPONIBLE	282	341	$ 95,867	$ 97,839	$ 0
ACTUALIZACION ERRADA	1	2	$ 237	$ 231	$ 0
MODIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	2	4	$ 10,490	$ 13,621	$ 0
EN REVISIÓN	6	16	$ 43,545	$ 43,752	$ 0
SUBTOTAL	**4,032**	**5,044**	**$ 1,386,744**	**$ 1,412,924**	**$ 369,898**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.631 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 3.292 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $889,063 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 mayo 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 2 pujas por un valor ofertado de $381 millones de pesos.

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	19914	433	Carrera 5 No 29 - 32 Local 163 C.C. La Quinta	IBAGUE	LOCAL	$ 117	$ 111	95%
2	21307	1825	Lote 73 Condominio Lagos Del Peñon	GIRARDOT	LOTE	$ 336	$ 270	80%
			TOTALES			$ 453	$ 381	84%

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 103%. 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
GERENCIA ZONA CENTRO	284	$ 143,992	$ 152,715	106%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	442	$ 85,407	$ 83,957	98%
GERENCIA ZONA ANDINA	176	$ 91,378	$ 92,449	101%
GERENCIA ZONA CARIBE	103	$ 24,823	$ 25,267	102%
TOTAL	1005	$ 345,599	$ 354,389	103%

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA selecciono una base de 13 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, solo se logró contacto con 11 clientes como se detalla a continuación:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
24472	5867	AP 102 ED EVELYN CR 59 5 36	APARTAMENTO	CALI	✓
19910	446	AVENIDA CARRERA 15 NO. 127B-33 AP 605 PARQUE CENTRAL	APARTAMENTO	BOGOTA	×
22134	2631	CARRERA 13A N° 97 - 64	CASA	BOGOTA	✓
21323	1858	Carrera 3 N° 30 Bis -12 / Carrera 3 N° 30 -130 Apartamento 501	APARTAMENTO	SOACHA	✓
21581	4836	CALLE 41 B BIS SUR N° 81 K - 30	CASA	BOGOTA	✓
20284	1150	calle 127b #7 b 41 apto 402 edficio ana maria	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
22134	2631	CALLE 93 - # 14B -20 OFICINA 511	CASA	BOGOTA	✓
21323	1858	CLL 38 d # 68 d - 81 sur barrio alqueria la fragua	APARTAMENTO	SOACHA	✓
12183	343	AV. 13 NO. 1 S 30	CASA	LOS PATIOS	✓
11893	180	KR 70 A 100 05	CASA	BOGOTA	✓
19946	475	CRA 71 A NRO 21 119	CASA	FUSAGASUGA	✓
22130	2626	CARRERA 33 NO. 29 - 105 APARTAMENTO 9806 TORRE 2 ETAPA 1 HALCONES DE SAN DIEGO	APARTAMENTO	MEDELLIN	×
11754	90	CL 56A 73 67	CASA	BOGOTÁ	✓

A los clientes contactados, CISA 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) ¿Nuestros funcionarios fueron puntuales? (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)

Respuesta a y b

- 1 cliente contactado manifesto que fue fácil hacer la solicitud de la cita para visitar los inmuebles.
- 11 clientes manifestaron que no fue fácil.

Respuesta c

- 6 clientes informaron que el funcionario fue puntual en la cita.
- 15 clientes afirmaron que no fueron puntuales en la cita .

Respuesta d y e

- 6 clientes informaron que la información fue clara.
- 5 clientes informaron que no fue clara la informacion

Respuesta f

- 4 clientes contactados respondieron que los predios se encontraban deteriorados.

- 2 clientes manifestaron que el predio esta muy costoso.
- 5 clientes manifestaron que no fueron a visualizar el inmueble.

Respuesta g

- 2 clientes contactados respondieron que los precios son elevados frente al mercado actual.
- 4 clientes sostienen que no comprarían por los deterioros del predio.
- 5 clientes manifestaron que se pondrían en contacto para visualizar los predios

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono 1 cliente cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de enero de 2.021 el cual no contesto el cuestionario, ´por falta de disponibilidad para atender la llamada.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- El 7 de enero, se realiza reunión de seguimiento comercial con la participancion de funcionarios de las dos Entidades a través de la plataforma Teams.

- El 15 de enero, se realiza reunión de seguimiento comercial con la participancion de funcionarios de las dos Entidades a través de la plataforma Teams.

- El 22 de enero se realiza reunión para revisión de los ajustes al protocolo de ventas solicitados por CISA a través de la plataforma Teams

7. LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

8. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Las reuniones enunciadas fueron citadas a través de la plataforma Teams y no se cuenta con acta suscritas, se cuenta con la programación desde Outlook

9. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes nos se recibieron facturas de cobro de comisión por tal motivo este punto no aplica para este informe

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lorena Silva Fiagá