SAE

Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de noviembre de 2.020.
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 30 de noviembre de 2.020
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 34.38% desde la firma del último otrosí del contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	Para este mes CISA radica las Facturas No 106-2866,106-2867 las cuales son radicadas a través del Caso ERP 3417 y 3370 Bitácora ERP No 184y 177 y Factura Proveedor ERP No 172 y 161 por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos.
Certificación de Cumplimiento:	Se encuentra incluido dentro del radicado del caso ERP 3417 y 3370 mediante el cual se realizó el pago de las facturas No .106-2866,106-2867

Diego Fernando Rubiano V.
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 NOVIEMBRE 2.020.
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	Noviembre de 2.020.

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
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
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
VALOR TOTAL		**$**	**10,457,579,280.00**

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 noviembre de 2020, se han logrado gestionar ventas por valor de $331,123 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de veintiocho (28) unidades comerciales por valor de $18,229 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,778	3,464	$ 864,492	$ 878,693	$ 0
EN PUJA	28	33	$ 18,229	$ 18,229	$ 0
APROBADO	8	10	$ 890	$ 890	$ 869
PROMETIDO	189	212	$ 29,931	$ 30,054	$ 30,184
PROMESAS EN FIRMA	164	193	$ 62,911	$ 63,468	$ 60,934
ESCRITURADO	81	92	$ 11,571	$ 11,653	$ 11,673
REGISTRADO	592	773	$ 214,915	$ 222,017	$ 227,463
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	11	21	$ 4,069	$ 4,106	$ 0
NO DISPONIBLE	74	90	$ 89,501	$ 93,436	$ 0
ACTUALIZACIONES EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	1	1	$ 290	$ 290	$ 0
EN REVISIÓN DE ACTUALIZACIONES	5	5	$ 814	$ 786	$ 0
EN REVISIÓN	79	117	$ 20,058	$ 20,621	$ 0
SUBTOTAL	**4,010**	**5,011**	**$ 1,317,670**	**$ 1,344,243**	**$ 331,123**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2,778 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 3,464 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $864,492 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 de 2017 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 9 pujas por un valor ofertado de $14,526 millones de pesos.

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	12183	343	AV. 13 NO. 1 S 30	LOS PATIOS	CASA	$ 71	$ 63	89%
2	11840	355	LOTES NOS. 27 Y 28 - AGRUPACIÓN GRANJAS VUELTA DEL RIO P.H.	COTA	LOTE	$ 4.622	$ 4.059	88%
3	19881	413	Lote Corregimiento de la Viga de la Antigua Hacienda El Banco	CALI	FINCA	$ 2.189	$ 1,752	80%
4	19940	524	Carrera 7 No. 5A-22	CHINCHINA	CASA	$ 89	$ 86	96%
5	20156	678	CARRERA 17 A NO. 123-86	BOGOTA	CASA	$ 3,606	$ 3,136	87%
6	20164	685	Carrera 13 No. 118 69 BR SANTA BARABARA CENTRAL	BOGOTA	CASA	$ 3,560	$ 3,500	98%
7	20564	1068	Calle 48 No. 30 91	VILLAVICENCIO	CASA	$ 621	$ 550	89%
8	21101	1521	Carrera 78C No. 13-56	BOGOTA	CASA	$ 346	$ 325	94%
9	21621	2133	Carrera 56 N° 80 - 131 Apartamento 4 Edificio Avanti garajes 1, 2 y 19	BARRANQUILLA	APARTAMENTO	$ 1,186	$ 1,057	89%
			TOTALES			$ 16,290	$ 14,526	89%

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	286	$ 132,236	$ 134,756	102%
BARRANQUILLA	99	$ 28,465	$ 29,048	102%
CALI	464	$ 88,580	$ 87,385	99%
MEDELLIN	185	$ 78,802	$ 79,934	101%
TOTAL	1034	$ 328,082	$ 331,123	101%

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA selecciono una base de 19 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, solo se logró contacto con 16 clientes como se detalla a continuación:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD
24423	5842	CALLE 102 17A 33	APARTAMENTO	
20284	1150	CALLE 102 17A 33	APARTAMENTO	
23505	4979	CALLE 127 C 1-40 ALTOS DE BELLA SUIZA	LOTE	
24245	6011	CALLE 127 C 1-40 ALTOS DE BELLA SUIZA	LOTE	
21321	1855	CALLE 4 B No 23 A 28APARATEMENTO 313 INT 1	APARTAMENTO	
20901	1452	CAR 19B-60B-SUR	CASA	
23530	5004	CALLE 42 F No 74 a 55	LOTE	
11840	355	LOTES NOS. 27 Y 28 - AGRUPACIÓN GRANJAS VUELTA DEL RIO P.H.	LOTE	
22551	3651	KRA 86 B No 147 a 56	LOCAL	
20901	1452	CRA 19B BIS 60B 50 SUR	CASA	
24245	6011	CRA 9 A # 117 A 21 SANTA BARBARA	LOCAL	
23627	5095	LOTE NO. 270 MANZANA P CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	
24245	6011	LT 7 MZ 9	LOTE	
19511	374	CLL 151A NO 45 66 AP 208 ED. RIVERA NORTE GJ 32	APARTAMENTO	
24463	5860	CLL 151A NO 45 66 AP 208 ED. RIVERA NORTE GJ 32	APARTAMENTO	
24306	5584	CL 18 83 10 AP 402 ED METROPOLIS UR EL INGENIO III	APARTAMENTO	
20243	760	CLL 151A NO 45 66 AP 208 ED. RIVERA NORTE GJ 32	APARTAMENTO	
19511	374	CLL 151A NO 45 66 AP 208 ED. RIVERA NORTE GJ 32	APARTAMENTO	
20620	1158	CALLE 12B NO. D23 30 AP 208 A EDIFICIO YEMANYA GARAJE 9	APARTAMENTO	

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

- 3 cliente contactados manifestaron que fue fácil hacer la solicitud de la cita para visitar los inmuebles.
- 13 clientes manifestaron que no fue fácil.

Respuesta c

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

Respuesta d y e

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

Respuesta f

- 4 clientes contactados respondieron que los predios contaban con un valor elevado.
- 11 clientes manifestaron que no lograron visualizar el inmueble.

Respuesta g

- Los clientes contactados respondieron que los precios son elevados frente al mercado actual.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono 14 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de noviembre de 2.020 de los cuales 8 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD
20413	940	LT 7 MZ F SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA
20408	935	LT 4 MZ C SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA
21310	1828	Carrera 27 N° 36 - 14 Oficina 316 Centro Empresarial Suramericana	OFICINA	BUCARAMANGA
22300	2799	Carrera 5 No. 65B - 25	CASA	BUCARAMANGA
23301	3776	CL 33 # 18 - 42 LOCAL 113 ED CE BUCACENTRO	LOCAL	BUCARAMANGA
22313	2809	Carrera 22 No. 10 - 17 Edificio Torre 22 Parqueadero 2	LOCAL	BUCARAMANGA
21640	2166	Calle 9 N° 44 N° 56/60 Conjunto Torres de Alicante Garaje 80 Sotano 2	GARAJE	CALI
23564	5097	Carrera 6 #15-95 Local 164, Edificio Centro Comercial El Diamante II	LOCAL	CALI
20229	750	Calle 6 No. 52A - 45 LC 10	LOCAL	CALI
23041	3480	Carrera 6 #15-95 Local 107, Edificio Centro Comercial El Diamante II	LOCAL	CALI
20197	719	Calle 1 No. 56-70 CS 29 Urbanización Cerros de Guadalupe	CASA	CALI
20361	875	Avenida 4 A Oeste No. 4-43 AP 301 Y GAR. 143 ED Torresloma P.H.	APARTAMENTO	CALI
20218	742	Calle 52 B No. 1 F – 48	CASA	CALI
21955	2495	Carrera 5N N° 18 - 18 Local 22	LOCAL	CARTAGO

CISA 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.

- 4 clientes manifestaron que les interesó por su ubicación y cumplía todas sus expectativas
- 4 clientes expresaron queles recomendaron el inmueble.

Respuesta b y c.

- 7 clientes respondieron a la encuesta informando que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.
- 1 cliente manifesto que no fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.

Respuesta d y e.

- 5 clientes manifestaron que no se cumplieron los tiempos por temas de firma de la escritura y entrega.
- 3 clientes manifestaron que si se cumplieron los tiempos.

Respuesta f.

- 5 clientes indicaron que volvería a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 3 clientes informaron que no realizaría nuevamente negociaciones.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

- El 9 de noviembre se lleva reunión a cabo de seguimiento del proceso de escrituración de la Sucursal Bogotá de CISA y Regional Centro Oriente de SAE SAS, reunión con la Gerencia de Bienes Inmuebles

y Otros Activos de CISA, funcionarios de la Regional Centro Oriente y de la Gerencia Comercial a través de la plataforma Teams.

- El 13 de noviembre, se realiza reunión para la actualización del procedimiento de venta a través de promotores con la Oficina de Planeación y la Gerencia Comercial a través de la plataforma Teams.
- El 17 de noviembre, se realiza reunion lotes reservas del paguey, con la participación de funcionarios de CISA y Funcionarios de SAE SAS, para verificar las situaciones que se presentan con los lotes de resrvas el Paguey a través de la plataforma Teams.
- El 23 de noviembre, se realiza reunión de revisión casos especiales - Ventas CISA, con el Gerente Comercial y el apoyo técnico del contrato a través de la plataforma Teams.

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.
Sin llamadas de atención este mes.

7. 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

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes CISA radica las Facturas No 106-2866,106-2867,las cuales son radicadas a través de los Caso ERP 3417 y 3370 Bitácora ERP No 184 y 177y Factura Proveedor ERP No 172 y 161. por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos.

Diego Fernando Eubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lorena Silva Fiagá