SAE

Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

Fecha del Informe	Corresponde al periodo de Diciembre 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 31 de diciembre 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 38.49% desde la firma del último otrosí del contrato.
Cumplimiento pago de Parafiscales:	Para este mes CISA radica las Facturas No 106-2982,106-2955 y 106-2959 las cuales son radicadas a través del Caso ERP 3759,3761,3768 Bitácora ERP No 314,316,318 y Factura Proveedor ERP No 309,312,313 , por lo cual es contratista presenta los parafiscales pagos.
Certificación de Cumplimiento:	Se encuentra incluido dentro del radicado del caso ERP 3759,3761,3768, mediante el cual se realizó el pago de las facturas No 106-2982,106-2955 y 106-2959.

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 DICIEMBRE 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	Diciembre 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

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 diciembre de 2020, se han logrado gestionar ventas por valor de $353.232 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de diez (29) unidades comerciales por valor de $20.439 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,532	3,235	$ 914,798	$ 927,831	
EN PUJA	29	38	$ 20,209	$ 20,439	
APROBADO	9	11	$ 5,386	$ 5,622	$ 10,388
PROMETIDO	231	263	$ 30,374	$ 30,610	$ 32,500
PROMESA EN FIRMA	103	124	$ 63,609	$ 63,978	$ 60,956
ESCRITURADO	95	107	$ 16,787	$ 16,939	$ 16,880
REGISTRADO	624	808	$ 219,928	$ 227,034	$ 232,509
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	10	20	$ 4,068	$ 4,102	
NO DISPONIBLE	212	240	$ 46,646	$ 51,997	
ACTUALIZACIONES EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	42	44	$ 3,287	$ 3,170	
ACTUALIZACIÓN ENVIADA - PENDIENTE INFORMACIÓN DE SAE	170	174	$ 13,819	$ 13,393	
EN REVISIÓN	7	18	$ 43,688	$ 43,895	
SUBTOTAL	4,064	5,082	$ 1,382,598	$ 1,409,010	$ 353,232

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.532 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 3.235 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $927.831 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 6 pujas por un valor ofertado de $5.786 millones de pesos.

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	1724	95	LOTE 12 MANZANA C PARCELACION CAÑASGORDAS	CALI	LOTE	$ 1,325	$ 1,207	91%
2	12183	343	AV. 13 NO. 1 S 30	LOS PATIOS	CASA	$ 71	$ 63	89%
3	11840	355	LOTES NOS. 27 Y 28 - AGRUPACIÓN GRANJAS VUELTA DEL RIO P.H.	COTA	LOTE	$ 4,622	$ 4,059	88%
4	19914	433	Carrera 5 No 29 - 32 Local 163 C.C. La Quinta	IBAGUE	LOCAL	$ 117	$ 111	95%
5	19946	475	CARRERA 71 A No. 21 119	FUSAGASUGA	CASA	$ 238	$ 220	93%
6	20746	1446	CR 15C 47 59	MONTERIA	LOTE	$ 144	$ 126	88%
			TOTALES			$ 6,517	$ 5,786	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 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.

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA selecciono una base de 17clientes 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	
21805	2320	CARRERA 71 A NO. 79D - 32 INTERIOR 305 GARAJE 9923	APARTAMENTO	MEDELLIN	✓
9600	166	AP 601 ED EL RINCON DE LA ARBOLEDA CR 2 A OE 7 154 PARQ. 23, PARQ. 24, PARQ. 25 Y PARQ. 26	APARTAMENTO	CALI	✓
22158	2666	AVENIDA 4 OESTE N° 6 - 140 EDIFICIO RIO AGUACATAL APARTAMENTO 402	APARTAMENTO	CALI	✓
20284	1150	CARRERA 15 A NO. 112 - 57 AP 404 Y GARAJE 15 EDIFICIO SANTAMARÍA	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
24463	5860	AP 103 IN 14 CR 38 A 125 A 75 CON RESIDENCIAL ATABANZA UNIDAD 2	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
24421	5841	CL 106 A 18 B 60 AP 401 ED CERVANTES	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
22134	2631	CARRERA 13A N° 97 - 64	CASA	BOGOTA	✓
20656	1195	AV CARRERA 30 # 53-83AP 202 ED FEDERMAN	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
23466	4939	LOTE NO. 266 MANZANA P CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
12183	343	AV. 13 NO. 1 S 30	CASA	LOS PATIOS	✓
12183	343	AV. 13 **NO. 1 S 30**	CASA	LOS PATIOS	✓
20284	1150	CARRERA 15 A NO. 112 - 57 AP 404 Y GARAJE 15 EDIFICIO SANTAMARÍA	BOGOTA	BOGOTA	✓
24580	5887	CL 168 14 55 IN 4 CS 4 MZ 45	CASA	BOGOTA	✓
21323	1858	CARRERA 3 N° 30 BIS -12 / CARRERA 3 N° 30 -130 APARTAMENTO 501	APARTAMENTO	SOACHA	✓
21906	2411	CALLE 22D # 72 - 41 TORRE 2, APARTAMENTO 1203, CONJUNTO RESIDENCIAL LA CASCADA P.H	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
20774	1321	CL 119 A 57 60 TR 4 AP 1212 GJ 95	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
22226	2727	AVENIDA CARRERA 7 NO 115-60 LOCAL 116	LOCAL	BOGOTA	✓

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.
- 15 clientes manifestaron que no fue fácil.

Respuesta c

- 1 cliente informo que el funcionario fue puntual en la cita.
- 15 clientes afirmaron que no fueron puntuales en la cita .

Respuesta d y e

- 1 cliente informo que la información fue clara.
- 15 cliente informaron que no fue clara la informacion

Respuesta f

- 1 cliente contactado respondio que los predios contaban con un valor adecuado.
- 15 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 48 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de junio de 2.020 de los cuales 38 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
12180	244	MZ 14 CS 3 UR VILLA DEL SOL	CASA	IBAGUE	✓
20922	1459	Carrera 3 # 16 - 35 LOTES	LOTE	VILLAVICENCIO	✓
23412	4890	Lote No. 216 Manzana M Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23414	4891	Lote No. 217 Manzana M Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23416	4894	LOTE No. 183 MANZANA E CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
23422	4900	Lote No. 224 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23434	4913	LOTE No. 184 MANZANA E CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
23554	5028	LOTE No. 58 MANZANA F CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
23558	5032	Lote No. 63 Manzana F Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23824	5411	Carrera 1A No 32-82	CASA	BOGOTA	✓
22640	3111	Transversal 54 # 31A - 181 Lote 1 Urbanización Los Alpes	BODEGA	CARTAGENA	✓
19859	385	Lote 17A Condominio Campestre Las Mercedes, II Etapa	LOTE	JAMUNDI	✓
20173	697	Avenida 5 N No. 25 N – 38	CASA	CALI	✓
20258	775	Carrera 41F No. 48 A - 126	CASA	CALI	✓
20605	1171	Calle 36 Norte No. 6C-20 BD 8 DP 10 Centro Comercial Chipichape P.H.	DEPOSITO	CALI	✗
20641	1192	Carrera 14 C No.10-C-58	CASA	CARTAGO	✗
20819	1343	Calle 84 N° 1A-13/12	LOTE	CALI	✗
20830	1356	CARRERA 86 A NO.5-10 AP 302 GARAJE 2	APARTAMENTO	CALI	✓
20913	1440	Carrera 9 No.9-46 Apartamento 1207 Edificio torre Aristi	APARTAMENTO	CALI	✓
21633	2118	Calle 12 N° 85 - 39 Apartamento 101 Multicentro Unidad 11	APARTAMENTO	CALI	✓
22109	2609	Calle 2 N° 5 - 55	CASA	SAN PEDRO	✓
22236	2735	Carrera 1D N° 40 - 16 Lote 4 Manzana K	LOTE	CARTAGO	✓
22282	2851	Calle 33 A N° 17 F1 - 55 La Floresta	CASA	CALI	✓
23341	4800	LT 20 PARCELACION RINCON DE CHORRO DE PLATA	LOTE	CALI	✓
23702	5165	AV 2 6 60 62 64 LC 101 ED LAS CADMIAS	LOCAL	CALI	✓
23734	5187	CL 5 89 137	APARTAMENTO	CALI	✓
23736	5188	CALLE 32 NO. 78 - 31	CASA	CALI	✗
23934	5379	CL 20 17 48 PARQUEADERO 14	GARAJE	ARMENIA	✓
24020	5672	KARRERA 19 CON CALLE 22 BIS 19 - 04	EDIFICIO	PEREIRA	✗
20297	819	Calle 49 A No. 59-10 AP 202 ED. Manantial	APARTAMENTO	COPACABANA	✗
20428	914	LT 9 MZ E SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20397	920	LT 8 MZ A SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20398	921	LT 9 MZ A SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20401	924	LT 12 MZ A SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20430	927	LT 10 MZ H SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20421	929	LT 7 MZ D SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20420	930	LT 6 MZ D SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20404	931	LT 5 MZ B SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20405	932	LT 6 MZ B SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20407	934	LT 3 MZ C SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20411	938	LT 7 MZ C SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✗
20414	941	LT 9 MZ F SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20415	942	LT 10 MZ F SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
20432	948	LT 11 MZ H SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	✓
22594	3105	Carrera 18 N° 1 - 171 Torre 2 Apartamento 405 Urbanización Arezzo	APARTAMENTO	MEDELLIN	✗
23296	3772	Calle 99 No. 105 B - 84	CASA	APARTADO	✗
23315	3786	Calle 9 # 72 - 50 Garaje 81 Urbanizacion Bizet 1 P.H	GARAJE	MEDELLIN	✓

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.

- 10 clientes manifestaron que les interesó por su ubicación y cumplía todas sus expectativas.
- 10 clientes expresaron que por adquirir propiedades.
- 18 clientes manifestaron que les recomendaron el inmueble

Respuesta b y c.

- 33 clientes respondieron a la encuesta informando que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.
- 5 respondieron negativamente.

Respuesta d y e.

- 15 manifestaron que no se cumplieron los tiempos por temas de firma de la escritura y entrega.
- 23 clientes manifestaron que se cumplieron los tiempos acordados.

Respuesta f.

- 28 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 8 clientes informaron que no realizarían nuevamente negociaciones.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. 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 106-2982,106-2955 y 106-2959 las cuales son radicadas a travez del Caso ERP 3759,3761,3768 Bitacora ERP No 314,316,318 y Factura Proveedor ERP No 309,312,313 por lo cual es contratista presenta los parafiscales pagos.

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lorena Silva Fiagá