**CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS No 046 DE 2021**

**SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S**

**Contratista:**

**MARIA PAULA CASTILLO CABRERA**

**Mes No 3**

**Porcentaje de Avance del Contrato: 25.5%**

**Bogotá, D.C**

**Octubre 21, 2021**

## TABLA DE CONTENIDO

**PRIMERA ETAPA** ..... 3
**1.3 Identificación de necesidades en gestores de comercialización** ..... 3
**1.3.2 Proceso de transmisión de inmuebles Venta Masiva** ..... 3
**1.3.3 Listado de inmuebles pendientes por transmitir a CISA** ..... 9
**1.3.4 Inmuebles ya ingresados en el portafolio de CISA** ..... 9
**1.3.5 Seguimiento de inmuebles pendientes de devolución – Informe Semanal CISA** ..... 11
**1.3.6 Nuevo top comercialización de inmuebles del cruce entre venta masiva y disponibles en CISA por segmento** ..... 16
**1.3.6.1 Vivienda** ..... 16
**1.3.6.2 Lotes** ..... 18
**1.3.6.3 Retail** ..... 20
**1.3.6.4 Oficinas** ..... 21
**1.2.6.5 Logística** ..... 22
**SEGUNDA ETAPA – SEGMENTACIÓN DE CLIENTES** ..... 23
**2. TIPOLOGÍA DE CLIENTES – Definición de Público Objetivo** ..... 23
**2.1 Inmuebles** ..... 24
**2.1.1 Clientes para compra de Inmuebles** ..... 24
**2.1.1.1 Base de Datos construida por el profesional** ..... 24
**2.1.1.1.1 Multinacionales** ..... 24
**2.1.1.1.2 Embajadas en Colombia** ..... 25
**2.1.1.1.3 Fondos de Inversión** ..... 26
**2.1.1.1.4 Empresas de Construcción** ..... 26
**CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES** ..... 28

## PRIMERA ETAPA

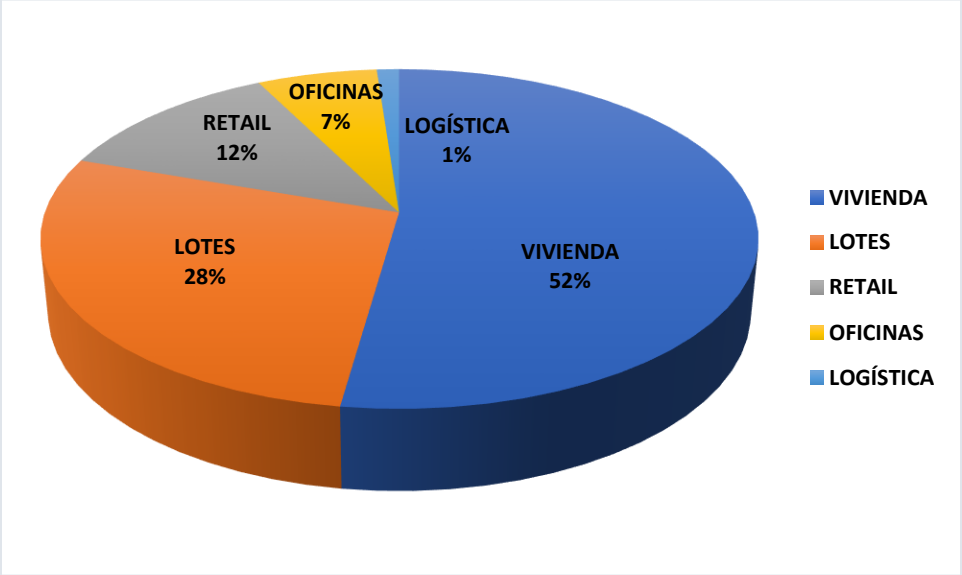
## 1.3 Identificación de necesidades en gestores de comercialización

### 1.3.2 Proceso de transmisión de inmuebles Venta Masiva

Actualmente la Sociedad de Activos Especiales se encuentra haciendo una revisión al proceso de transmisión de inmuebles a CISA que tenía dispuestos para su comercialización a través de la Venta masiva. Es por esto, por lo que para la institución es de vital importancia identificar los estados actuales de trasmisión de estos mismos Para esta labor la Sociedad de Activos Especiales propuso la siguiente segmentación para definir su estrategia de comercialización:

| TIPO |
|---|
| Vivienda |
| Lotes |
| Retail |
| Oficinas |
| Logística |

Analizando el consolidado del portafolio de inmuebles que hacen parte del proceso de venta masiva, este se compone de la siguiente manera:




Con la transmisión y comercialización de estos inmuebles la Sociedad de Activos Especiales obtendría un resultado por ventas de $ 1.319.620.902,74 pesos lo que beneficiaria en gran magnitud sus estados financieros. De estos 3.271 inmuebles el 88% ya se encuentran ingresados a CISA, los cuales corresponden a 3.576 Folios de Matrícula Inmobiliaria que a su vez son 2.889 unidades comerciales. Por su

parte, el 12% restante no han sido ingresados a CISA, lo que hace que la Sociedad de Activos especiales deje de comercializar $292.917.953.201 pesos.

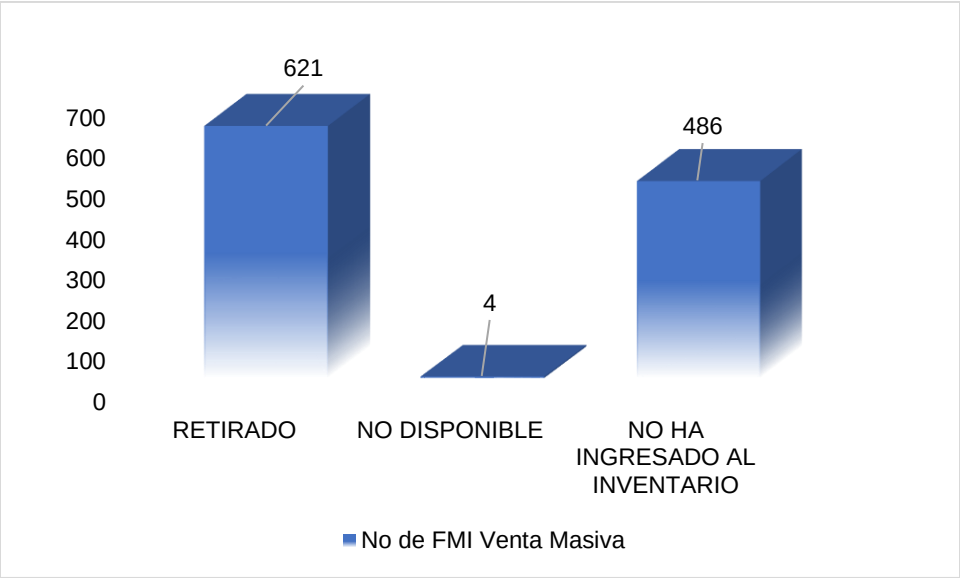
| INGRESO A CISA | No. Unidades | No. Folios | AVALÚO DISPONIBLE |
|---|---|---|---|
| Si | 2,889 | 3,576 | $ 1,026,702,292,701.29 |
| No | 382 | 505 | $ 292,917,953,201.45 |
| **TOTALES** | **3,271** | **4,081** | **$ 1,319,620,245,902.74** |

Dicha comercialización se encuentra limitada por el estado jurídico actual de los inmuebles. La base de Venta Masiva deja en evidencia que el 73% de los inmuebles se encuentra en enajenación temprana.

| ESTADO JURÍDICO | No. Unidades | No. Folios |
|---|---|---|
| Enajenación Temprana | 2,379 | 3,062 |
| Extinto | 892 | 1,019 |
| **TOTALES** | **3,271** | **4,081** |

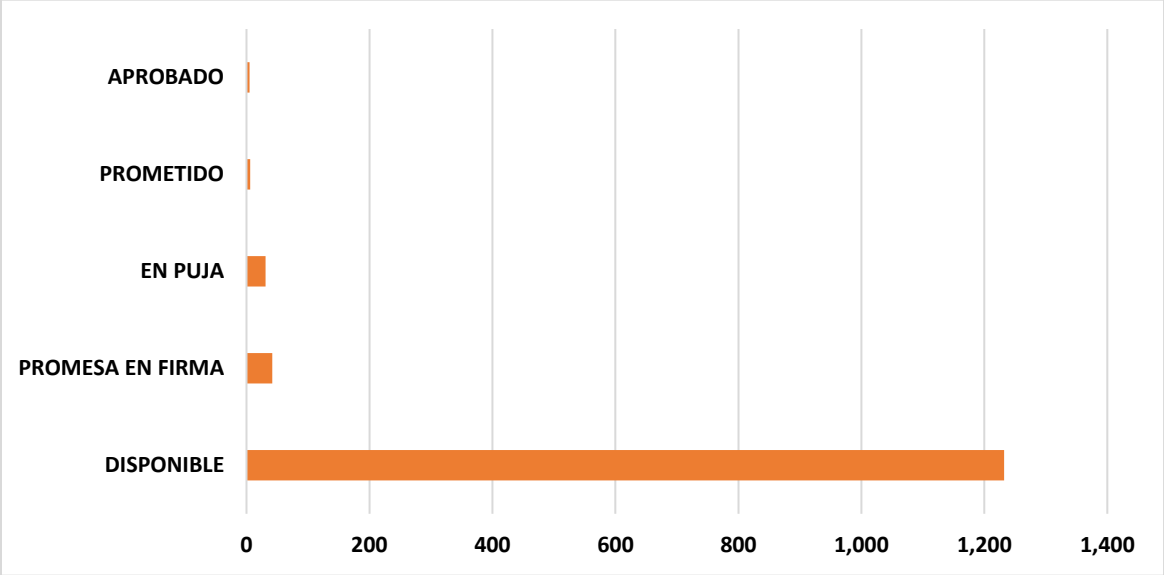
De forma complementaria, al analizar la base de venta masiva es evidente que el estado de ocupación es un criterio fundamental al momento en el que el cliente tome la decisión de compra, es por esto que cuando el inmueble tiene ocupación ilegal su proceso de comercialización se ve estancado. Por último, otro factor fundamental, para el análisis del portafolio actual de venta masiva es la clase de activo, en este sentido el portafolio actual de SAE de venta masiva cuenta con 2.771 activos no sociales y con 500 activos sociales.

Tomando como punto de partida estas bases de datos y al realizar un análisis a profundidad, se considera pertinente hacer el cruce con el último reporte enviado por CISA el 11 de octubre de 2021, el cual muestra que del total de 4.081 inmuebles que se encuentran en la base de venta masiva enviada a corte del 04 de octubre de 2021, se le han transmitido a CISA un total de 2.970 y pendiente de transmitir 1.111 inmuebles. Sin embargo, esta cifra hay que analizarla teniendo en cuenta que algunos de ellos no tienen estado comercial disponible, sino los siguientes:



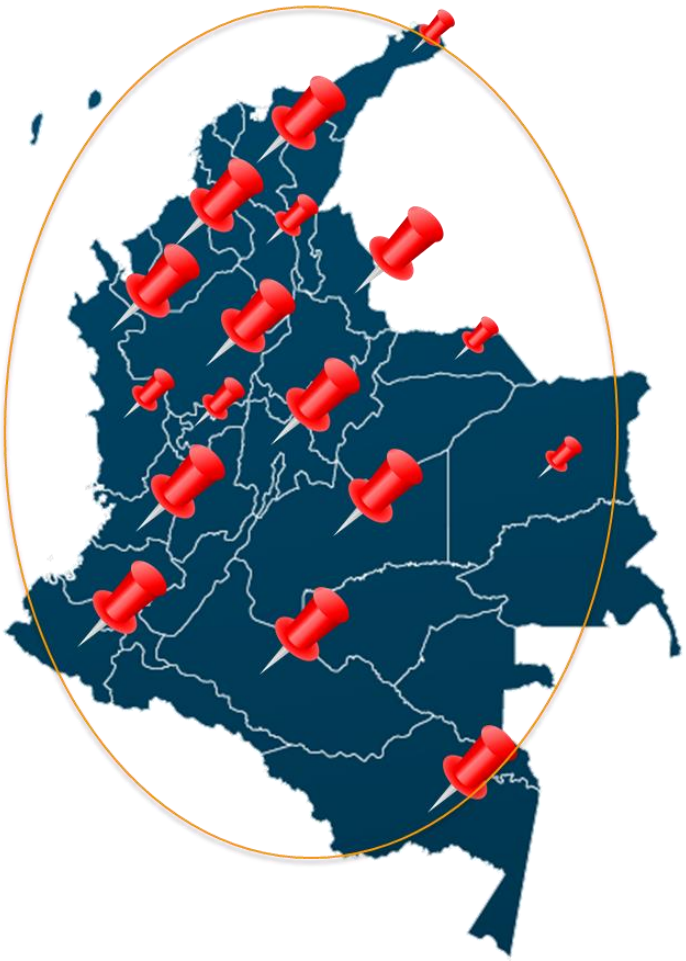

Es importante destacar que de los 621 folios de matrícula inmobiliaria que están en estado de retirado en la base de venta masiva y que fueron transmitidos a CISA sólo el 265 FMI ya se encuentran retirados por parte de CISA, es por esto por lo que es relevante identificar las razones por las cuales CISA no ha hecho el retiro 256 Folios de Matricula Inmobiliaria que deben ser retirados.

De forma adicional, es importante analizar de los 3.576 Folios de Matrícula Inmobiliaria que se encuentran en la base de venta masiva, 1.612 actualmente se encuentran disponibles para la venta. Esto hace que la Gerencia Comercial de la Sociedad de Activos Especiales priorice la necesitad de transmitir estos inmuebles a CISA para iniciar gestiones de comercialización por intermedio de ellos o directamente desde la Sociedad de Activos Especiales.



| Estado octubre 04, 2021 | No de FMI Venta Masiva |
|---|---|
| Disponibles para Venta | 1.612 |
| No se puede vender | 1.964 |
| **TOTAL** | **3.576** |

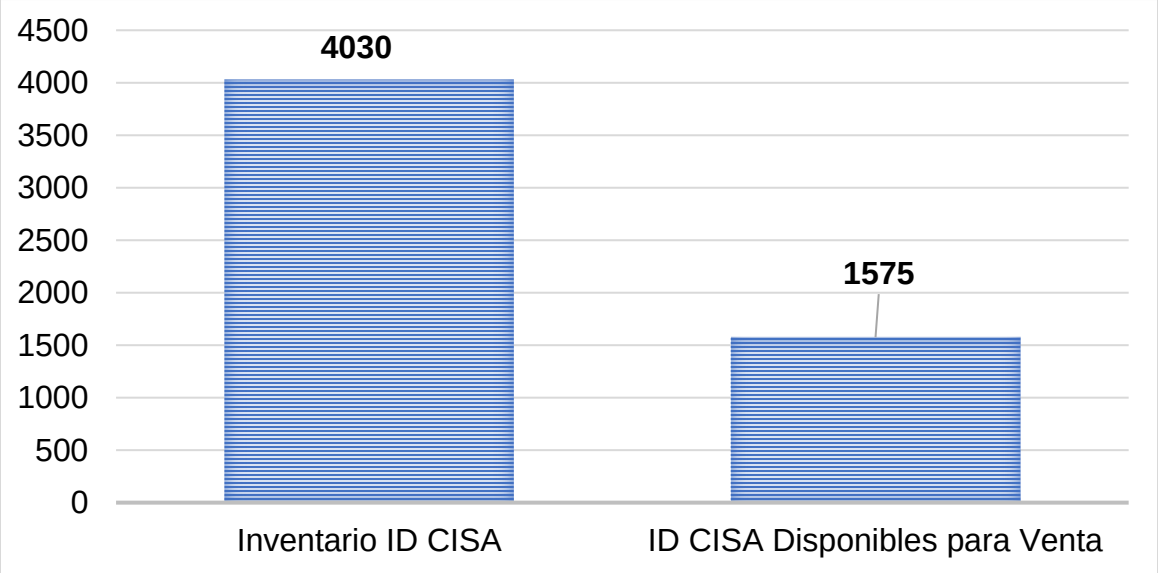
Las cuales se encuentran ubicadas en los siguientes lugares de Colombia, ubicándose en la primera posición los inmuebles del departamento de valle, con un total de 1230 inmuebles, seguido de los ubicados en la ciudad capital de Bogotá con 463, en el resto de Cundinamarca se encuentran un total de 453 inmuebles. En la siguiente tabla se encuentra la dispersión geográfica de la totalidad de los inmuebles que actualmente han sido transmitidos a CISA:



| Ubicación | No. Unidades | No. Folios | Avalúo Disponible |
|---|---|---|---|
| Valle | 1,230 | 1,607 | 432,465,950,985.82 |
| Bogotá D.C. | 463 | 569 | 417,346,961,987.16 |
| Cundinamarca | 453 | 497 | 102,279,366,883.62 |
| Guaviare | 285 | 285 | 5,094,953,691.30 |
| Antioquia | 246 | 420 | 131,691,294,166.41 |
| Atlántico | 146 | 183 | 84,335,440,872.52 |
| Quindío | 42 | 48 | 3,886,942,219.81 |
| Caldas | 39 | 44 | 10,019,398,512.94 |
| Meta | 39 | 43 | 25,623,486,177.81 |
| Risaralda | 37 | 50 | 12,236,169,737.44 |
| Bolívar | 37 | 50 | 24,026,856,342.91 |
| Santander | 37 | 37 | 10,786,796,090.12 |
| Tolima | 36 | 40 | 9,173,745,272.33 |
| Norte De Santander | 36 | 55 | 12,568,114,556.99 |
| Córdoba | 27 | 30 | 6,874,903,884.63 |
| Magdalena | 24 | 24 | 9,227,816,531.93 |
| Choco | 18 | 18 | 1,128,337,927.50 |
| Boyacá | 15 | 15 | 1,885,552,016.72 |
| Arauca | 14 | 14 | 1,983,485,529.24 |
| Nariño | 13 | 13 | 5,390,051,328.47 |
| Huila | 10 | 13 | 3,609,417,066.28 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Casanare | 7 | 7 | 2,748,686,881.60 |
| Cauca | 7 | 7 | 1,051,215,541.12 |
| Sucre | 5 | 7 | 1,795,994,981.03 |
| Amazonas | 4 | 4 | 1,869,765,717.02 |
| San Andrés Y Providencia | 1 | 1 | 519,541,000.00 |
| **TOTALES** | **3,271** | **4,081** | **1,319,620,245,902.74** |

Por su parte, si hablamos del inventario actual que tiene CISA, queda en evidencia que de los 4.030 inmuebles identificados con ID CISA 1.575 ID se encuentran actualmente disponibles para venta, a estos se le podrían sumar los 1.612 FM de Venta masiva que se encuentran disponibles para venta.

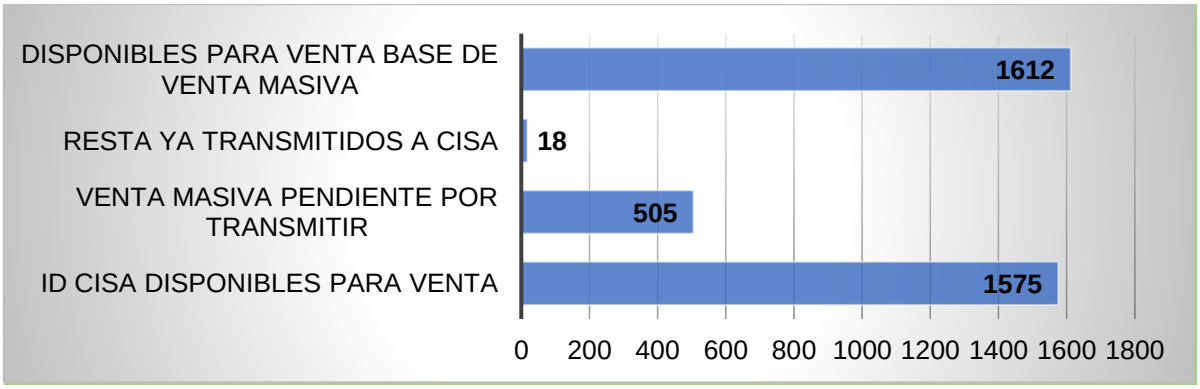



En este sentido el total de inmuebles disponibles para venta con los que cuenta la Sociedad de Activos Especiales son 3.187 inmuebles listos para comercialización en términos de alistamiento jurídico, comercial, catastral y administrativo. A continuación, se presenta tabla con el detalle de la información:

| Estado Inmuebles | No de Inmuebles |
|---|---|
| Disponibles para Venta de la base de Venta Masiva | 1.612 |
| ID CISA Disponibles para Venta | 1.575 |

| TOTAL | 3.187 |
|---|---|

Por último, si sumamos los 1.612 Disponibles para Venta de acuerdo con la base de Venta masiva, más 1.575 inmuebles con ID CISA disponibles para la venta, más 505 inmuebles pendientes por transmitir a CISA, menos 18 que ya aparecen transmitidos a CISA, daría un total de 3.674 inmuebles para comercializar desde Central de inversiones – CISA y desde la Sociedad de Activos Especiales.




### 1.3.3 Listado de inmuebles pendientes por transmitir a CISA

Posterior a haber realizado el análisis de las bases y contemplando la vital importancia de hacer el cruce de los folios de Matricula, se encontró que actualmente hay 487 folios pendientes de transmitir a CISA. Para conocer el detalle de estos Folios revisar el documento de Excel denominado 2020-10-21 Base Segmentada Venta Masiva y CISA en la pestaña llamada Pend Transmitir.

### 1.3.4 Inmuebles ya ingresados en el portafolio de CISA

Con el fin de propender por una actualización de bases que muestre la veracidad de la información, se realizó un cruce de la base de inmuebles de Venta Masiva en la columna de estado de ocupación los inmuebles denominados como NO HA INGRESADO AL INVENTARIO DE CISA y se cruzó con la base actual de CISA que es enviada de forma semanal y se obtuvo como hallazgo que 18 de estos inmuebles ya fueron transmitidos a CISA. A continuación, se muestra el detalle de la información:

| No | FMI Venta Masiva ya ingresados al inventario CISA |
|---|---|
| 1 | 370-133981 |
| 2 | 186-4074 |
| 3 | 186-3885 |

| | |
|---|---|
| 4 | 378-56919 |
| 5 | 186-3893 |
| 6 | 378-11421 |
| 7 | 378-37593 |
| 8 | 186-187 |
| 9 | 378-44278 |
| 10 | 370-363009 |
| 11 | 186-2699 |
| 12 | 186-3136 |
| 13 | 186-3807 |
| 14 | 186-3369 |
| 15 | 186-2854 |
| 16 | 186-2897 |
| 17 | 186-872 |
| 18 | 186-3943 |

### 1.3.5 Seguimiento de inmuebles pendientes de devolución – Informe Semanal CISA

A continuación, con el fin de contribuir con la construcción de bases de inmuebles veraces y actualizadas, se realizó un seguimiento a aquellos inmuebles que fueron vendidos por CISA pero que actualmente están en estado pendiente de devolución. Para esta actividad, hice contacto directo con los responsables de esta actividad en cada una de la regionales de la Sociedad de Activos Especiales. A continuación, se expone el desempeño de cada una de ellas en cuanto al estado de estos inmuebles en mención:

**Regional Centro Oriente**

**Cundinamarca - Bogotá**



**Total Casos Pendientes de devolución 4**

**50C-307117:** Se le devolvió el dinero a la cliente el 31 de mayo de 2021. Nombre de la Clienta Stella Patricia Vargas Martínez C.C 39696848

**50C-1465436:** Se retiró por parte de SAE del proceso de comercialización por fallo judicial y se devolvió el dinero al cliente el 5 de mayo de 2021. Nombre del Cliente Fnh Internacional con NIT 900839592

**50S-40020073:** El cliente realizó cambio de inmueble, en vista que este tenía una persona ocupándolo con detención domiciliaria. Se hizo el cambio por el ID 893 en Cali. La clienta ya presento puja, cumplió con todos los requisitos y la Regional Suroccidente en Cali ya solicito el traslado de los recursos, dicho trámite se encuentra en curso. Nombre de la clienta Myriam Esperanza Gutiérrez CC 51892518

**50N-20121884:** La regional dice que se les informó por medio de correo la terminación de negocio sin embargo los clientes ofertaron por el ID 4830 el día 17-09-2021 y que le trasladaran los recursos a este nuevo inmueble. Se encuentra pendiente que Alberto Castro de CISA lo pase a comité. Nombre del Cliente: Wilfredo Alejandro Correa Pinilla CC 80,231,290.

**Meta – Villavicencio**




**Total Casos Pendientes de devolución 1**

**230-135751:** Notificación decisión Comité De Negocios Nivel Central No 035-2021 -terminación proceso de venta ID CISA 6237 y cambio de inmueble ID CISA 6240 de acuerdo con el correo de Lorena Silva, CISA informa que tiene el avalúo vencido, por ende, está pendiente de que el inmueble registre comercializable y se le indique al cliente para que active la puja. Nombre del Cliente Edgar Ignacio Sabogal Ávila CC 3017635 de Funeque.

**Valle del Cauca**



**Total Casos Pendientes de devolución 15**

**370-322564:** Devolución del señor José Cristóbal Idrobo el caso es el 17 de julio de 2020, No caso 2285, la devolución se hizo en agosto 2020.

**370-322528:** Devolución del señor José Cristóbal Idrobo el caso es el 17 de julio de 2020, No caso 2285, la devolución se hizo en agosto 2020.

**370-322551:** Devolución del señor José Cristóbal Idrobo el caso es el 17 de julio de 2020, No caso 2285, la devolución se hizo en agosto 2020.

**370-322527:** Devolución del señor José Cristóbal Idrobo el caso es el 17 de julio de 2020, No caso 2285, la devolución se hizo en agosto 2020.

**370-401417:** Es una devolución de 2020 a la señora Consuelo Rodriguez Laguna el caso del ERP se hizo en junio de 2020, normalmente se paga un mes después. No de caso 1878 se devolvió efectivamente el julio de 2020.

**370-401356:** El caso del ERP se hizo en junio de 2020, normalmente se paga un mes después. No de caso 1878 se devolvió efectivamente el julio de 2020. Nombre de la Clienta Consuelo Rodriguez Laguna

**370-401323:** Es una devolución de 2020 a la seño Consuelo Rodriguez Laguna el caso del ERP se hizo en junio de 2020, normalmente se paga un mes después. No de caso 1878 se devolvió efectivamente el julio de 2020.

**384-49558:** El cliente es Miguel Santiago Bermeo el señor pagó el 100% de la venta fina 15 de mayo 2020.

**384-64741:** Monica Patricia Vargas es una venta desistida, el inmueble tiene una tutela no se puede hacer desalojo, el mejor escenario para SAE fue que la cliente desistió. No caso 5866 del 22 de septiembre 2021.

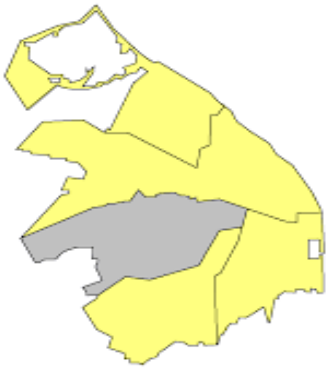
**370-55012:** Devolución por venta desistida cliente Cesar Fernando Larrarte, ya se devolvió en septiembre 2021 No caso 5848 del 20 de septiembre. Se le debería hacer gestión comercia porque era un activo social y sociedades nunca le genero la promesa de compraventa al cliente y en vista de estas demoras el cliente desistió del negocio.

**375-38758, 375-38754, 375-38750:** Destinación provisional a la Fiscalía, se encontraba prometido a venta al señor Edgar Farik Córdoba el cual no quiere desistir del negocio, como no se han suscrito los contratos de transacción, ni las devoluciones. El negocio está a cargo de la vicepresidencia de bienes muebles e inmuebles.

**375-59920:** Dos oficinas se encuentra desistido porque la dirección general decidió no proceder hasta no definir los del edificio Vizcaya. Cliente Emilse Rueda Corso. Está pendiente la revisión del contrato de transacción y una vez se suscriba el contrato se procederá con la devolución.

**375-59921:** Dos oficinas se encuentra desistido porque la dirección general decidió no proceder hasta no definir los del edificio Vizcaya. Cliente Emilse Rueda Corso. Está pendiente la revisión del contrato de transacción y una vez se suscriba el contrato se procederá con la devolución.

**Regional Norte**



**Total Casos Pendientes de devolución 4**

**040-139775:** Hubo un inconveniente con el promitente comprador porque incumplió con pago del saldo, alcanzó a pagar el 20%, las arras. Cuando la regional vió que se venció el plazo se le contacto a CISA y ellos dicen que intentaron contactarse con el cliente y no apareció. El 02 de marzo lorena el asesor jurídico y Andres Aleans se reunieron, Lorena planteo constituir un depósito para poderle informarle al cliente, pero le enviaron correos a la gerencia comercial. El cliente persona jurídica NEPESA SA, representante legal Pedro Digno Navarro Castilla - 3114018047. El 01/10/2020 Lavender envió correo con instrucción igualmente estaríamos de acuerdo en que ante la no comparecencia del cliente lo ideal es materializar la decisión del Comité y generar una consignación por vía título judicial remitiendo comunicación al respecto. En este caso no me queda clara la necesidad de suscripción de transacción si el proceso de comercialización se termina por incumplimiento del comprador. José Luis Cuello dice que le indicará al cliente que se le va a retener las arras en vista al incumplimiento por instrucción de Lavender el 08/10/2021.

**040-251571, 040-251574, 040-251572:** Desde la fecha de aprobación de la oferta pagaron el 20%, ellos solicitaron al comité de negocios la ampliación del término para hacer el pago, el comité aprobó hasta el 09 de abril de 2021 aprobaron con cobro de intereses, antes de que se venciera el término volvieron a solicitar ampliación, el Comité les amplió hasta el 08 de septiembre 2021, pasado el tiempo no se recibió nada y se le informó a la Gerencia Comercia y está pendiente de respuesta para declarar el incumplimiento del contrato y retener las arras. Nombre del Cliente Wilfrido Algarín CC 72248490. El 01/10/2021 Lavender envió correo con instrucción, señalando la terminación del proceso de comercialización por incumplimiento. Esta terminación se puede presentar al Comité previa solicitud de CISA considerando como comentaba los antecedentes. La idea sería que se solicite a CISA la presentación de la solicitud de terminación por incumplimiento. Jose Luis Cuello dice que se le informar al cliente que se van a retener las arras 08/10/2021 por instrucción de Lavender.

### 1.3.6 Nuevo top comercialización de inmuebles del cruce entre venta masiva y disponibles en CISA por segmento

En este punto se diseñó una actualización del Top de inmuebles de para comercializar teniendo en cuenta la nueva segmentación expuesta al comienzo de este informe. Se tomó como variable fundamental inmuebles de mayor valor que se encuentren en estado comercial Disponible.

#### 1.3.6.1 Vivienda

Para este segmento se proponen las siguientes cuatro fichas comerciales de los inmuebles, es importante aclarar que se debe hacer una actualización de las fotos ya que en la página web de CISA se cuenta con muy pocas fotos y no muy descriptivas de la totalidad de los espacios del mismo.

SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

El emprendimiento es de todos | Minhacienda

**ID SAE - 25413**



Calle 2 # 66B - 120.
Urbanización el Refugio.
Cali, Valle del Cauca

Área construida
693 m2

Estrato 5

habitaciones
baños

Parqueadero

$ 3.490.481.348 COP
~~Antes $ 3.753.205.750 COP~~

Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co
Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co



**ID SAE – 22134 ID CISA 2631**



Carrera 13A N° 97 – 64.
Bogotá

Área construida
465,14 m2

Estrato 6

9 habitaciones
4 baños

$ 2.824.425.732 COP
~~Antes $ 3.465.900.892 COP~~

Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co
Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co



**ID SAE – 21180 ID CISA - 1715**





Calle 109 No. 11A – 17 Apto 1001 Conjunto Residencial Camino del Mochuelo, Bogotá D.C

Área construida
387 m2 aprox

Estrato 5 - 6

4 habitaciones
4 baños

$2.400.909.362 COP
~~Antes $3.001.136.702 COP~~

Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co
Correo: mcastillo@saesas.gov.co





**ID SAE – 20559 ID CISA - 1073**





Calle 126 No. 11 – 63 Apartamento 801
Bogotá D.C

Área construida
380,72 m2 aprox

Estrato 5 - 6

6 habitaciones
2 baños

3 parqueaderos

$2.025.016.027 COP
~~Antes $2.469.531.740 COP~~

Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co
Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co











## 1.3.6.2 Lotes

Para este segmento se proponen las siguientes dos fichas comerciales de los inmuebles, más relevantes en este segmento.

**ID SAE – 1724 ID CISA - 95**



Lote 12 Manzana C Parcelación Cañasgordas, Cali Valle del Cauca

Área
3.200 m2 aprox

Estrato 6

Descripción Lote

3 parqueaderos

$1.346.362.101 COP

Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co
Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co







**ID SAE – 11818 ID CISA - 241**



lt 7 condominio granjas de la balsa vereda balsa

Área
3458.8 m2 aprox

Estrato 6

Descripción Lote

$ 1,233,068,649 COP

Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co
Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co









### 1.3.6.3 Retail

Para este segmento se proponen las siguientes tres fichas comerciales de los inmuebles:

**ID SAE – 19984 ID CISA - 508**





CR 51 B 94 110 LT.
Barranquilla, Atlántico

Área 4533.75 m2 aprox

Estrato Comercial

Descripción Local

$ 10,085,991,798 COP
~~antes $11,884,817,424~~

Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co
Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co









**ID SAE – 24703 ID CISA - 6109**

Local Cl 33 43a 05 Urbanización San Diego, en donde Funciona establecimiento De Comercio Civetchi. Medellín, Antioquia

Área 3.118,36 m2 aprox

Estrato Industrial

Descripción Local

$ 7,761,349,484 COP
~~antes $ 8,819,715,322~~

Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co
Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co

**ID SAE – 22111 ID CISA - 2611**




Local Pt 10 Manzana A Pare Guaymaral. Bogotá, Cundinamarca.

Área 4.400 m2 aprox

Estrato Industrial

Descripción Local

$ 4,280,011,967COP
~~antes $ 4,863,649,963~~

Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co
Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co

### 1.3.6.4 Oficinas

Para este segmento se proponen las siguientes dos fichas comerciales de los inmuebles

**ID SAE – 20518 ID CISA 1057**






Ac 26 68 C 61 Of 404 Ce Y De Negocios Torre Central Ph. Bogotá, Cundinamarca

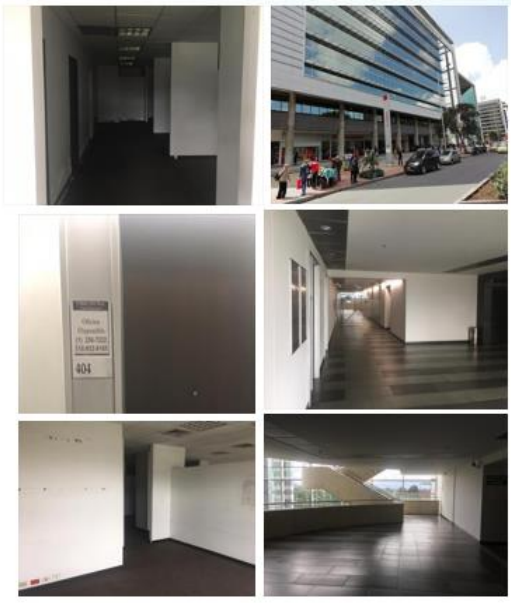
Área del terreno 139,87 m2 aprox

Estrato Comercial

$ 878.638.332 COP
~~Antes $ 1.098.297.915 COP~~

Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co

Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co



**ID SAE – 22057 ID CISA 2587**



Carrera 43 A N° 5A - 85 / 113 Oficina 308 One Plaza Business Center. Medellín, Antioquía

Área del terreno 123 m2 aprox

Estrato Comercial

$ 741.260.450 COP
~~Antes $ 926.575.562 COP~~

Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co

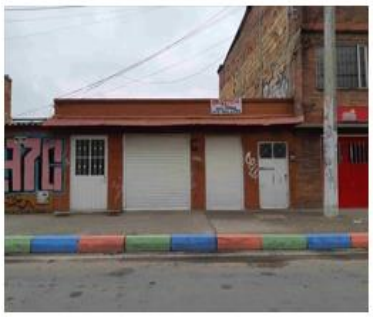
Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co



### 1.2.6.5 Logística

Para este segmento se proponen las siguientes dos fichas comerciales de los inmuebles:

**ID SAE – 24267 ID CISA 6292**



Bodega ubicada en la AK 104 140 C 43 LT 2 A MZ B
Bogota, Cundinamarca

Área del terreno 322,6 m2 aprox

Estrato tres

$ 1.662.556.029,30 COP

Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co

Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co



**ID SAE – 25399 ID CISA 6683**



Bodega Lote 26 Bloque 1
Parque Industrial El Dorado 1
Bogota, Cundinamarca

Área del terreno 1009,9 m2 aprox

Estrato Comercial

$ 1.462.049.160 COP
~~Antes 1.661.419.500 COP~~

Contacto Central de Inversiones S.A.
https://www.cisa.gov.co

Contacto Sociedad de Activos Especiales
mcastillo@saesas.gov.co

## SEGUNDA ETAPA – SEGMENTACIÓN DE CLIENTES

### 2. TIPOLOGÍA DE CLIENTES – Definición de Público Objetivo

Con el fin de mejorar la eficiencia de la estrategia de venta de los inmuebles que tiene la Sociedad de Activos Especiales bajo si administración que actualmente tiene un perfil estándar o en enajenación temprana, es necesario que la Gerencia Comercial de SAE y sus regionales definan un público objetivo para cada uno de sus segmentos. Éste sería, hombres y mujeres entre 28 y 61 años interesados en la compra de bienes inmuebles en segmentos como vivienda, retail, oficinas y logística a nivel nacional que conozcan del impacto social que tiene ofertar por este tipo de inmuebles y su gran beneficio para la República de Colombia.

De forma complementaria, se propone a la Gerencia Comercial la elaboración de una base de datos de empleados de grandes empresas reconocidas Multinacionales, Fondos de Inversión, Empresas Constructoras y Embajadas de Colombia.

## 2.1 Inmuebles

### 2.1.1 Clientes para compra de Inmuebles

En esta parte del informe se busca presentar atención y seguimiento a solicitudes de clientes interesados en la compra de Inmuebles de la SAE se hizo un contacto total de 34 interesados en efectuar dicha compra, sin embargo, en sus consultas se obtuvo como hallazgo lo siguiente:

- Algunos de los folios de matrícula que les interesan no aparecen dentro del portafolio de SAE
- Algunos de los inmuebles no cuentan con avalúo comercial vigente
- Algunos de los inmuebles no cuentan con alistamientos jurídicos lo que afecta la venta de estos
- Algunos de los inmuebles no cuentan con alistamientos comerciales lo que afecta la venta de estos
- Algunos de los inmuebles no cuentan con alistamientos administrativos lo que afecta la venta de estos

#### 2.1.1.1 Base de Datos construida por el profesional

##### 2.1.1.1.1 Multinacionales

La profesional propone a SAE implementar acercamientos con empresas con un gran numero de empleados para que le permitan hacer presencia en algún espacio de su organización y poder ofrecer el portafolio que actualmente tiene disponible para venta. De esta forma se pretende ofrecer por segmentos el portafolio a los empleados que hagan parte de las siguientes empresas. Se recomienda el contacto con el área de talento humano para mayor difusión de la estrategia de mercadeo. Entre las empresas que se proponen están las siguientes:




Para más información remitirse al archivo de Excel adjunto a este informe en que se construyó datos de contacto por cada una de las empresas que se hicieron mención anteriormente.

**2.1.1.1.2 Embajadas en Colombia**

De forma complementaria, con el fin de atraer mercados extranjeros que busquen invertir en Colombia es importante hacer una alianza estratégica con las embajadas que tienen presencia en Colombia ya que enriquecen la estrategia de promoción de nuestros activos. Esta estrategia comercial se deberá apoyar con la funcionaria de SAE Laura Corral ya que ella es la encargada del relacionamiento con este tipo de entidades. Para conocer el detalle de la base de datos construida remitirse al Excel en la pestaña base de datos Embajadas.

### 2.1.1.1.3 Fondos de Inversión

Es de vital importancia hacer contacto con fondos de inversión interesados en inmuebles a nivel nacional para diferentes tipos de actividades. Algunos de estos pueden ser los siguientes:




Para más información remitirse al archivo de Excel adjunto a este informe

### 2.1.1.1.4 Empresas de Construcción

Por último, se propone tener contacto directo con empresas representativas a nivel nacional en el sector de la construcción ya que estas empresas constantemente se encuentran en búsqueda de inmuebles que se ajusten a los proyectos que se desean llevar a cabo para vender a mayor valor, esto teniendo en cuenta el tipo de inmueble que puede ofrecer SAE para su razón social.




Para más información remitirse al archivo de Excel adjunto a este informe

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Analizar el impacto de actualización de inmuebles pendientes de transmisión a CISA. A la fecha están pendientes por transmitir 487 Folios de matrícula inmobiliaria.

- Realizar una estrategia que permita cambiar el estado de comercialización de los 1.964 folios de matrícula inmobiliaria que no se pueden vender.

- Actualizar la base de datos de venta masiva ya que a fecha de corte 04 de octubre, 2021 ya se transmitieron 18 inmuebles. De esta forma estarían cruzadas las dos las bases de datos.

- Crear una línea de acción para que los inmuebles no se queden sin estado comercial por tanto tiempo, es dinero que deja de recibir la SAE por evitar procesos de seguimiento.

- Diseñar un nuevo top comercialización de inmuebles que sale partiendo del cruce entre venta masiva y disponibles en CISA por segmento le servirá a SAE para promocionar los inmuebles de mayor impacto para SAE en términos económicos.

- Proponer a la Gerencia Comercial el contacto con los empleados que se encuentran registrados en la base de datos hecha por el profesional en las que se tuvo en cuenta grandes empresas reconocidas Multinacionales, Fondos de Inversión, Empresas Constructoras y Embajadas de Colombia.