Número del Contrato	046
Nombre del Contratista	Maria Paula Castillo
Objeto	Prestar servicios de apoyo a la gestión comercial, enfocada a la venta y arrendamiento de activos administrados por la SAE, /o proyectos que se desarrollan desde la gerencia Comercial, coadyuvando en la formulación de nuevos negocios con el fin de lograr productividad
Plazo de ejecución:	12 meses
Fecha de inicio:	23 de julio 2021
Fecha de terminación:	23 de julio 2022
Valor del contrato:	Noventa millones de pesos $90.000.000. Adicionalmente, la suma de hasta doce millones de pesos $12.000.000 más IVA correspondiente a los gastos de viajes, hospedaje, transporte aéreo y terrestre (previa aprobación del supervisor
Periodo Evaluado	01 de mayo de 2022 al 31 de mayo de 2022

CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS No 046 DE 2021

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S

Contratista:

MARIA PAULA CASTILLO CABRERA

Mes No 10

Porcentaje de Avance del Contrato: 85,4%

Bogotá, D.C

Mayo 18, 2022

TABLA DE CONTENIDO

2.1.4 Clientes Presentados a CISA 5
2.1.5 Inmuebles Vendidos por gestión del profesional a corte de mayo 18 de 2022 6
2.1.6 Asesoría para el cargue de oferta de depositarios 11
2.1.7 Atención a WhatsAap Corporativo SAE 12
2.1.8 presentación para capacitación de depositarios en el proceso de venta de inmuebles (Ver anexo 1) 16
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 17

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1 Estado acumulado de ventas del profesional 7
Tabla 2 Cuadro resumen gestión de ventas 7
Tabla 3 Cuadro Resumen de interacciones de WhatsApp SAE 14

CONTRATO 046 Mes 10

2.1.4 Clientes Presentados a CISA

En las siguientes tablas se encuentra registrada la información de aquellos clientes que gestioné durante el mes, estos clientes fueron presentados a CISA para el trámite respectivo. De forma adicional se les prestó toda la asesoría indicándoles cómo es el proceso para la radicación de la oferta en la página web de CISA, se les explicó los términos y condiciones de la puja y se les puso en contacto directo con CISA:

Nombre Cliente 1	Yovirson Olarte
Cédula	1120571554
ID CISA	3407
Ubicación	San José del Guaviare

Nombre Cliente 2	José William Contreras Jimenez
Cédula	19073764
ID CISA	7255
Ubicación	Bogotá

Nombre Cliente 3	Wolfrando Arbeláez Aristizábal
Cédula	75071586
ID CISA	1517
Ubicación	Granada

Nombre Cliente 4	Juliana Del Mar Gonzalez Ibarra
Cédula	1233193788
ID CISA	7033
Ubicación	Cali

Nombre Cliente 5	Delio Hernando Peña Hernández
Cédula	79334529
ID CISA	5453
Ubicación	Bogotá

2.1.5 Inmuebles Vendidos por gestión del profesional a corte de mayo 18 de 2022

En esta parte del informe se ven reflejados los clientes presentados a CISA a corte de mayo 18 de 2022, de los cuales se han concretado los siguientes negocios, con su respectiva participación en la puja de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por CISA.

Se obtuvo como resultado un total de gestión mes 10mo del contrato detallado en el siguiente cuadro:

CANTIDAD DE INMUEBLES	RADICO OFERTA	VALOR FMI	OFERTA APROBADA
1	SI	$ 220,100,000	SI
1	SI	$ 366,741,039	SI
1	SI	$ 187,470,282	NO
1	SI	$ 1,187,037,941	NO
1	SI	$ 1,016,720,000	SI
1	SI	$ 707,329,762	NO
1	SI	$ 855,340,871	NO
1	SI	$ 403,066,505	NO
1	SI	$ 275,634,511	NO
1	SI	$ 186,985,000	SI
1	SI	$ 2,787,000,000	SI
1	SI	$ 1,405,000,000	PENDIENTE APROBACION
1	SI	$ 2,637,420,768	PENDIENTE APROBACION
1	SI	$ 2,749,000,000	SI
1	SI	$ 1,510,000,000	Si
1	SI	$ 114,108,940	SI
1	SI	$ 550,000,000	NO
1	SI	$ 187,600,000	NO
21	SI	$ 338,100,000	NO
1	SI	$ 59,423,971	PENDIENTE APROBACION
1	SI	$ 16,088,996	NO
1	SI	$ 13,834,000	PENDIENTE APROBACION

1	SI	$ 396,291,000	PENDIENTE APROBACION
43	**SI**	**$ 18,170,293,586**	

Tabla 1 Estado acumulado de ventas del profesional

Es importante resaltar que durante los 10 meses se ha logrado la gestión de la comercialización de 43 Folios de Matrícula y que dichas ofertas reflejan un 100% del porcentaje de eficiencia en la venta. En la siguiente tabla se puede apreciar el detalle de estas gestiones y el impacto en términos económicos de las ventas en mención:

EN PROMESA EN FIRMA	$ 9,010,078,950
OFERTAS NO APROBADAS	$ 4,707,668,868
PENDIENTE FINALIZACIÓN DE PUJA Y/O RESPUESTA DE CISA	$ 4,452,545,768
TOTAL GESTIÓN ACUMULADA MARIA PAULA CASTILLO	**$ 18,170,293,586**

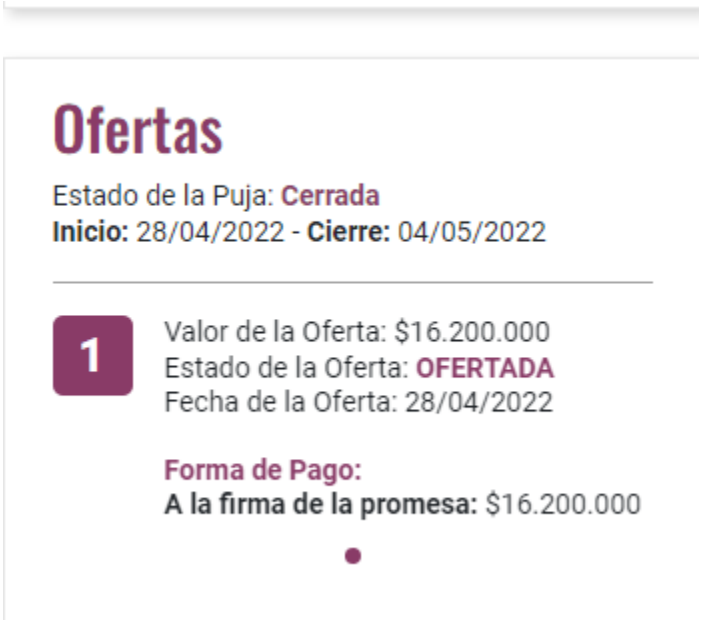
Tabla 2 Cuadro resumen gestión de ventas

A continuación, se presenta el detalle de las gestiones realizadas en el mes de mayo de 2022:

Nombre Cliente 1	Yovirson Olarte
Cédula	1120571554
ID CISA	3407
Ubicación	San José del Guaviare

Para este caso el cliente radicó oferta el día 28 de abril de 2022 sin embargo a la hora de que CISA validara la documentación evidenció que hacía falta la declaración de renta. El cliente manifestó que no la tenía razón por la cual perdió su participación en la puja.





Nombre Cliente 2	José William Contreras Jimenez
Cédula	19073764
ID CISA	7255
Ubicación	Bogotá

El cliente manifestó gran interés en la compra de este inmueble pero manifestó que su prioridad era visitarlo antes de radicar oferta, razón por la cual la Gerencia Comercial solicitó apoyo de la regional Centro Oriente y a la fecha no le han asignado la visita al cliente.

Nombre Cliente 3	Wolfrando Arbeláez Aristizábal
Cédula	75071586
ID CISA	1517
Ubicación	Granada

El caso corresponde a una bodega ubicada en Granada, el cliente envió a su cuñado a visitar el inmueble, estamos a la espera que nos indiquen si continua el interés en la compra. LA regional está revisando ya que al realizar la visita dice que no hay claridad si el inmueble corresponde a la bodega o a la casa y la bodega (es de gran importancia ya que la funcionaria dice que la casa tiene ocupación y que manifiestan pagar arriendo a una señora que se llama Erika). Funcionaria Yensi Avilez Bermudez reporto el día 17 de mayo de 2022 lo siguiente:

El día 12 de mayo se realizó visita con fines de comercialización e inspección del inmueble identificado con FMI 236-39854 ubicado en la carrera 14 # 83/87 del municipio de granada, de acuerdo a la consulta previa del inmueble en mención se encuentra que el FMI corresponde a una casa de 2 pisos que consta de 3 apartamentos, los cuales presentan una ocupación irregular, al lado de la casa de este inmueble se encuentra otra construcción, la cual se encuentra adecuada para bodega, inmueble en el que el cliente está interesado, aunque la bodega tiene una remodelación, ya que la imagen que se muestra en la página de CISA es diferente. La visita a este inmueble la atendió un señor que manifestó ser un trabajador, aseguro que la bodega la tienen arrendada hace bastante tiempo (18 meses aprox) la persona que la tomo no se encontraba, se le solicito los datos del arrendatario, pero se negó a suministrarlos, amablemente nos permitió el ingreso al inmueble y el cliente pudo verificar las características del mismo, por lo que quedo muy interesado en adquirirlo. Como resultado de esta visita, se evidencias algunas inconsistencias con este inmueble, por lo cual sugiero tener en cuenta lo siguiente:

- De acuerdo a verificación en el sistema, no existe contrato de arrendamiento de la bodega ni de la casa, existe un *contrato de transacción-Reconocimiento de indemnización por usufruto por ocupación* por valor de $ 3.500.000 pagaderos en 8 cuotas por valor de $ 437.500 a nombre de Nicolas Ortiz Marín.

- CISA tiene publicada la venta de la bodega, es necesario verificar si ya existe una separación de este inmueble, porque son dos inmuebles totalmente diferentes

- Es necesario revisar el acta de secuestro del inmueble FMI 236-39854 ya que las bases de datos revisadas no hacen mención a que este se compone de 1 casa de 2 pisos y una bodega esquinera de gran tamaño, solo hace referencia a la casa con la nomenclatura carrera 14 # 22- 83/87 de hecho en la última acta de visita se menciona la casa únicamente.

- Las personas que habitan en la casa de 2 pisos, en los apartamentos manifiestan que una señora de nombre Erika les arrendo. (3142684535) se ha estado llamando pero no responde.

- La nomenclatura que aparece en el inmueble (casa de 2 pisos) no corresponde a la registrada en el sistema, sin embargo, por los registros fotográficos de anteriores visitas, se puede apreciar que es el mismo inmueble (ver foto)

- El inmueble identificado con FMI 236-43376 (Bodega) al parecer no tiene medida cautelar.

Se recomienda revisar el informe de hallazgo realizado el 24 de marzo de 2020, al parecer el problema persiste.

Nombre Cliente 4	Juliana Del Mar Gonzalez Ibarra
Cédula	1233193788
ID CISA	7033
Ubicación	Cali

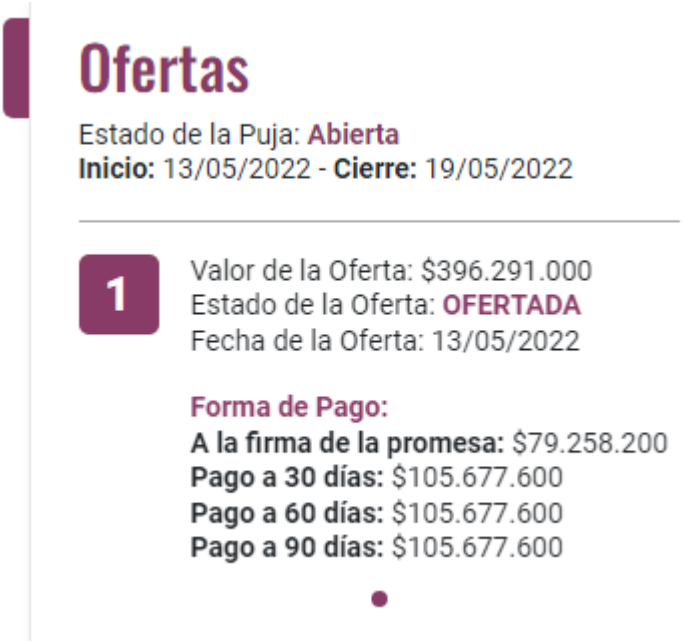




La clienta Juliana está la espera de que CISA se comunique con ella para conocer el resultado de la puja en la que participó, ella fue la única que se presentó.

Nombre Cliente 5	Delio Hernando Peña Hernández
Cédula	79334529
ID CISA	5453
Ubicación	Bogotá





El cliente radicó oferta el día 13 de mayo de 2022, razón por la cual está a la espera de que se cierre la puja y que CISA notifique el resultado.

2.1.6 Asesoría para el cargue de oferta de depositarios

Caso 1

Se refiere a un cliente que desea presentar el depositario Jairo Hernando Castañeda Monroy, la solicitud fue remitida el 22 de abril de 2022. Al contactarme con el señor Jairo me comenta que el cliente ya tiene toda la documentación y me la va remitir vía correo electrónico a más tardar el 26 de abril para poderles dar la asesoría en la radicación de la oferta. La solicitud corresponde al ID CISA 7237 que tiene un precio base de venta de $10.769.400.000, lote ubicado en San Andrés. Para esta negociación es importante aclarar que en mayo no se pudo llevar a cabo el negocio en vista de que el inmueble es para venta masiva. CISA le negó la participación al cliente, lo que tiene muy ofendido al depositario y al cliente. Solicitan que SAE diga abiertamente cuáles son los inmuebles que son de venta masiva y las razones por la cuales ellos no pueden participar en la subasta de los mismos.

2.1.7 Atención a WhatsAap Corporativo SAE

Como parte de la estrategia de venta y arrendamiento de inmuebles, la Gerencia comercial en conjunto con el apoyo de La Oficina de Gestión de la Información implementaron un desarrollo para que en la página web de SAE apareciera una forma de hacer contacto directo con los clientes por medio de un Chat similar a WhatsApp Web.

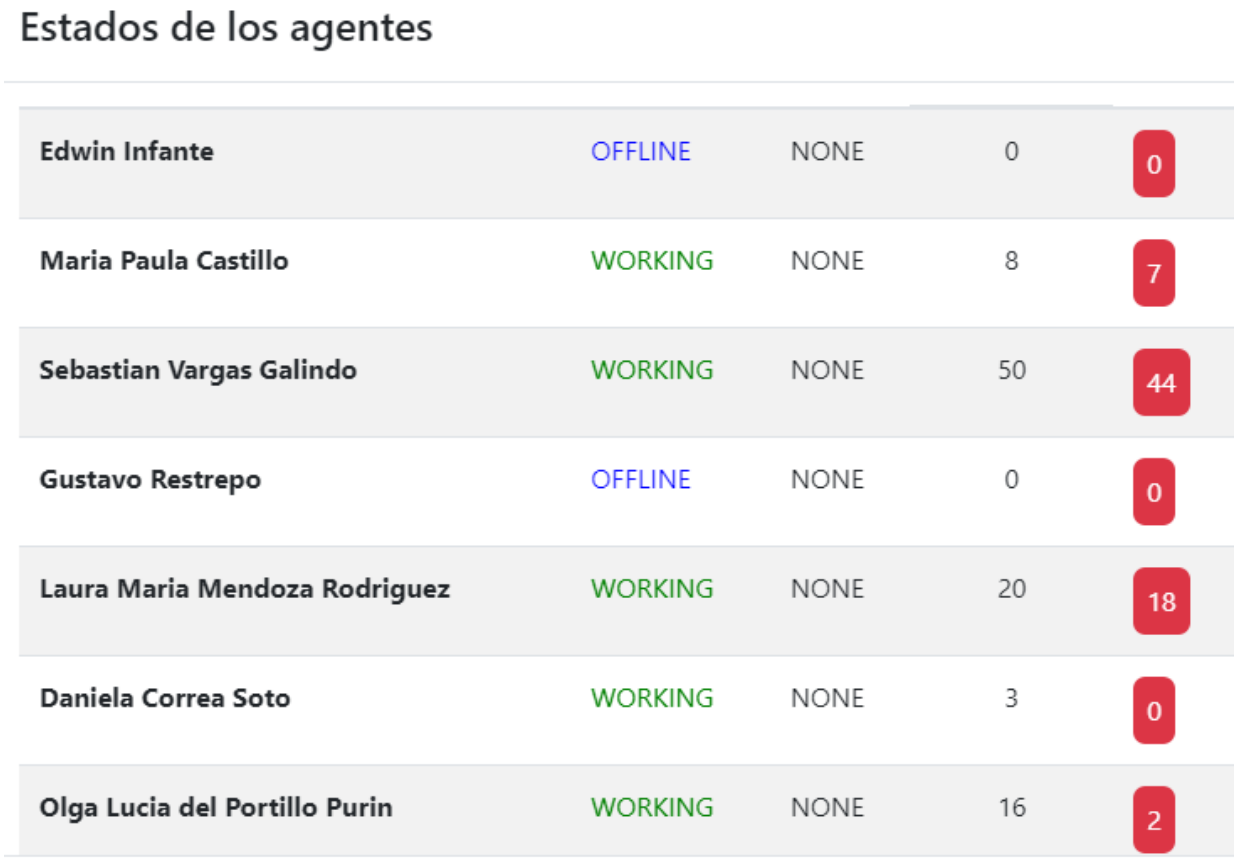
A continuación, se muestra un pantallazo con la nueva imagen que tiene la página web de la sociedad de activos especiales. En el costado derecho se encontrará el iono de WhatsApp al cual pueden acceder nuestros clientes para consultas de:

1. Compra de inmuebles
2. Arriendo de inmuebles
3. PQR

En este espacio, se le da la opción a que nos envíe sus datos personales y su interés especifico en los inmuebles para que un asesor lo atienda de forma personalizada.



En la siguiente tabla, se detalla el número de interacciones que ha tenido el WhatsApp Web las cuales han sido remitidas a cada una de las regionales para su atención oportuna, sin embargo es importante aclarar que algunas regionales tienen pendiente responder solicitudes o incluso la mayor parte del tiempo se encuentran OFFLINE.



Estados de los agentes

Edwin Infante	OFFLINE	NONE	0	0
Maria Paula Castillo	WORKING	NONE	8	7
Sebastian Vargas Galindo	WORKING	NONE	50	44
Gustavo Restrepo	OFFLINE	NONE	0	0
Laura Maria Mendoza Rodriguez	WORKING	NONE	20	18
Daniela Correa Soto	WORKING	NONE	3	0
Olga Lucia del Portillo Purin	WORKING	NONE	16	2

Tabla 3 Cuadro Resumen de interacciones de WhatsApp SAE

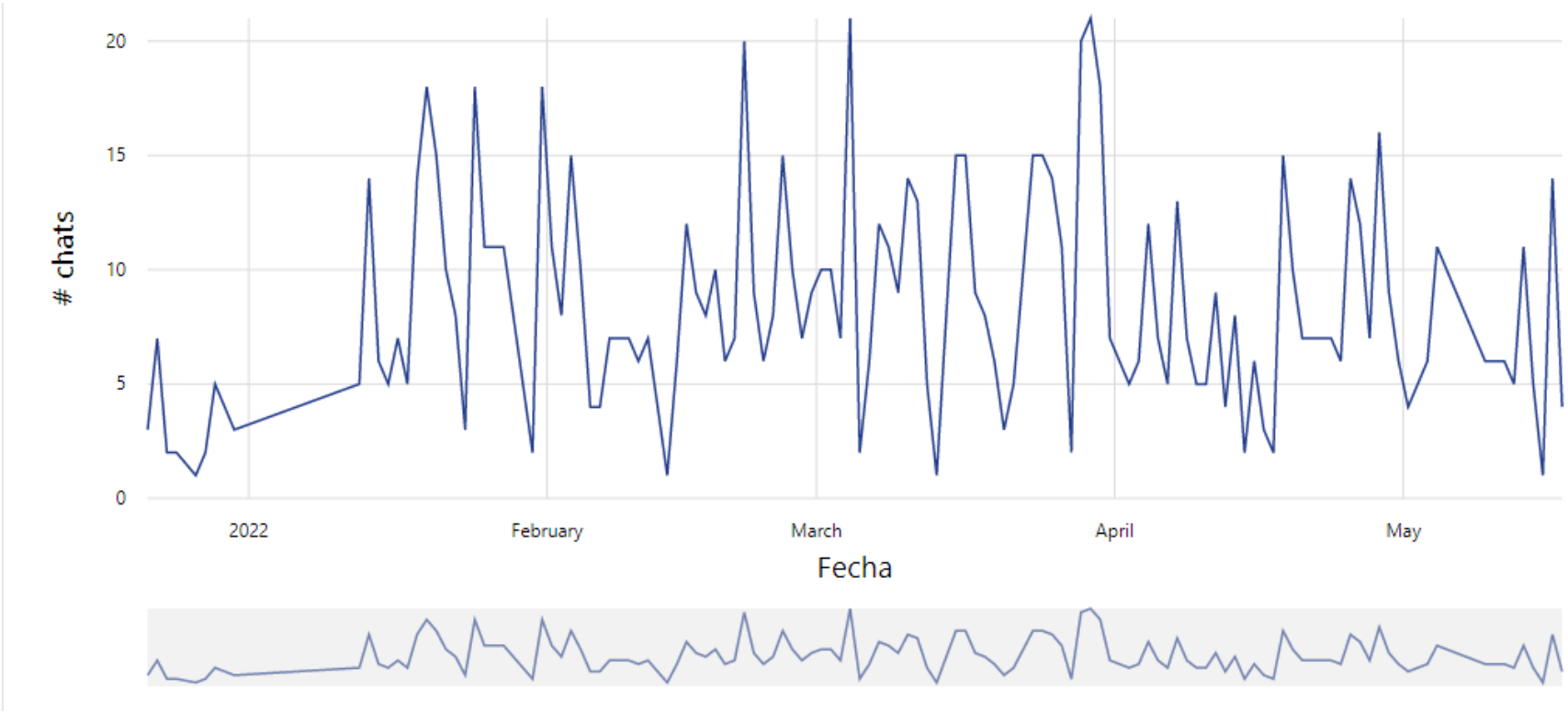
Es importante aclarar que a partir del 08 de marzo de 2022 se habilitaron los usuarios a cada una de las regionales para que pudieran prestar una asesoría personalizada a cada uno de los interesados en arrendamiento de inmuebles de la siguiente manera:

SAE

Usuarios Multiagente Whatsapp

Item	Nombre usuario	Regional	Usuario	Contraseña
1	Ronald Jesus Quintana Garcia	Centro Oriente	rquintana@saesas.gov.co	6GtJa4#D
2	Olga Lucia del Portillo Purin	Norte	oportillo@saesas.gov.co	w8#XP%u9
3	Laura Maria Mendoza Rodriguez	Occidente	lmendoza@saesas.gov.co	8#E5CZjM
4	Daniela Correa Soto	Sur Occidente	dcorreas@saesas.gov.co	G84m$xo3
5	Maria Paula Castillo	Ventas	mcastillo@saesas.gov.co	
6	Supervisor	-	supervisor@saesas.gov.co	DLrC&75c

A continuación se evidencia la tendencia del servicio de whatsaap, la cual evidencia un promedio de contactos que se han mantenido mes a mes, sin embargo es evidente que ciertas regionales tienen un sin numero de solicitudes pendientes de respuesta.



2.1.8 presentación para capacitación de depositarios en el proceso de venta de inmuebles (Ver anexo 1)

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se deben enfocar las estrategias comerciales a los titulares de sus contratos de arrendamiento, con lo cuales se puede empezar a desarrollar una estrategia de difusión comercial lo que lograría una comercialización sin necesidad de visitas a los inmueble y negocios más confiables ya que se conoce a los clientes de SAE y ya han pasado múltiples filtros para lograr dicha relación contractual.

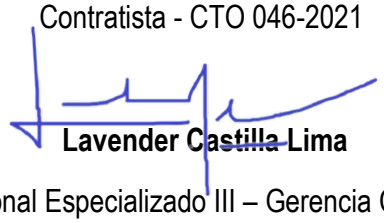
- Se le solicita a la Gerencia Comercial de SAE dar lugar a reuniones con depositarios con el fin de dar a conocer el proceso de venta de inmuebles, esto con el fin de incentivar nuevos negocios. Similares a la que se agendó el pasado 18 de mayo con la regional Centro Oriente que permite capacitar al personal de la regional y a los depositarios que manejan los inmuebles de la misma.

- Se recomienda a la Gerencia Comercial hacer contacto directo con las regionales para la atención de clientes provenientes de la nueva implementación de WhatsApp en la página Web de SAE ya que actualmente muchos clientes se están quejando de que los asesores no se han puesto en contacto con ellos en el tiempo esperado. Es importante que la regional reconozca como relevante esta atención ya que de lo contrario puede afectar la imagen reputacional de la entidad ante el público.



María Paula Castillo cabrera

Contratista - CTO 046-2021



Lavender Castilla Lima

Profesional Especializado III – Gerencia Comercial

Apoyo Supervisor



Lorena Silva Fiagá

Supervisor del Contrato

Gerente Comercial