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 de contrato:	23 de julio 2021
Fecha de terminación del contrato:	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	del 28 de enero al 28 de febrero 2022

CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS No 046 DE 2021

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S

Contratista:

MARIA PAULA CASTILLO CABRERA

Mes No 7

Porcentaje de Avance del Contrato: 60.6%

Bogotá, D.C

Febrero 22, 2021

TABLA DE CONTENIDO

2.1.4 Clientes Presentados a CISA 5
2.1.5 Inmuebles Vendidos por gestión del profesional a corte febrero 22 de 2022 6
2.1.6 Asesoría para el cargue de oferta de depositarios 12
2.1.7 Atención a WhatsAap Corporativo SAE 13
2.1.8 Portafolio gráfico y numérico para cargar en plataformas digitales como Fincaraíz y Mercado Libre 15
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 17

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1 Estado acumulado de ventas del profesional 6
Tabla 2 Cuadro resumen gestión de ventas 7
Tabla 3 Cuadro Resumen de interacciones de WhatsApp SAE 15

CONTRATO 046 Mes 07

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	BETTI JOHANA CHARRUPI CHOCO
Cédula	31578909
ID CISA	6784
Ubicación	Valle del Cauca

Nombre Cliente 2	Álvaro José Hernandez Gonzalez
Cédula	78.027.146
ID CISA	1161
Ubicación	Bogotá

Nombre Cliente 3	Carlos Ernesto Rodríguez Cortes
Cédula	3055540
ID CISA	7065
Ubicación	Barranquilla

Nombre Cliente 4	Luis Alez Hernández Asprilla
Cédula	4846612
ID CISA	5377, 3504, 3521, 3641, 3520, 3519, 3518, 3517, 3516, 3515, 3644, 3514, 3513, 3510, 3511, 3509, 3508, 3507, 3506, 3605, 3503.
Ubicación	San José del Guaviare

2.1.5 Inmuebles Vendidos por gestión del profesional a corte febrero 22 de 2022

En esta parte del informe se ven reflejados los clientes presentados a CISA a corte de 22 de febrero 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 7to 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
39		**$17.684.655.619**	

Tabla 1 Estado acumulado de ventas del profesional

Es importante resaltar que durante los 7 meses se ha logrado la gestión de la comercialización de 39 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	$	8,950,654,979
OFERTAS NO APROBADAS	$	4,691,579,872
PENDIENTE FINALIZACIÓN DE PUJA Y/O RESPUESTA DE CISA	$	4,042,420,768
TOTAL GESTIÓN ACUMULADA MARIA PAULA CASTILLO	**$**	**17,684,655,619**

Tabla 2 Cuadro resumen gestión de ventas

A continuación, se presenta el detalle de las ventas realizadas en el mes de febrero de 2022:

Nombre Cliente 1	BETTI JOHANA CHAPURRI CHOCÓ
Cédula	31578909
ID CISA	6784
Ubicación	Valle del Cauca
Valor del Inmueble	$ 114,108,940.38
Valor ofertado	$ 114,108,940.38
Fecha de la oferta	27/01/2022
Fecha de inicio de la puja	27/01/2022
Fecha de cierre de la puja	02/02/2022
Sin Día Adicional	

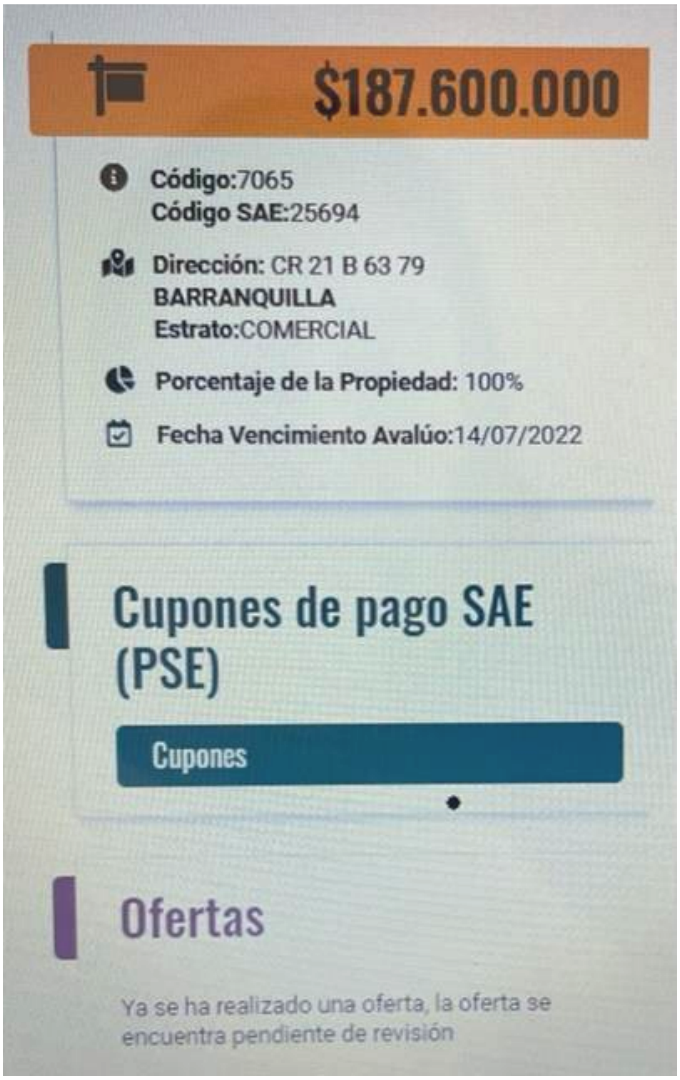


Para esta puja mi clienta fue la única que se presentó y el inmueble ya quedó aprobado, la clienta ya pagó la totalidad del inmueble y se encuentra pendiente que SAE le envíe la promesa definitiva.

Nombre Cliente 2	Álvaro José Hernandez Gonzalez
Cédula	78.027.146
ID CISA	1161
Ubicación	Bogotá
Valor del Inmueble	$ 548,222,864.17
Valor ofertado	$ 550,000,000
Fecha de la oferta	01/02/2022
Fecha de inicio de la puja	01/02/2022
Fecha de cierre de la puja	06/02/2022
Día Adicional	07/02/2022

El caso anteriormente mencionado corresponde a una puja en la que se presentaron dos interesados, la mejor oferta la hizo el otro cliente, que ofertó $ 551,000,000 y ganó la puja el señor WILLIAM MURILLO SALAZAR.

Nombre Cliente 3	Carlos Ernesto Rodríguez Cortes
Cédula	3055540
ID CISA	7065
Ubicación	Barranquilla
Valor del Inmueble	$187,600,000
Valor ofertado	$187,600,000
Fecha de la oferta	01/02/2022
Comentarios	El 06 de febrero el inmueble fue retirado de comercialización



La puja en mención realizada por el ID CISA 7065 no se pudo llevar a cabo a favor del cliente, ya que el 06 de febrero fue retirado de comercialización por temas administrativos

Nombre Cliente 4	Luis Alez Hernández Asprilla
Cédula	4846612
ID CISA	5377, 3504, 3521, 3641, 3520, 3519, 3518, 3517, 3516, 3515, 3644, 3514, 3513, 3510, 3511, 3509, 3508, 3507, 3506, 3605, 3503.
Ubicación	San José del Guaviare
Valor total de la puja	$338.100.000
Valor ofertado	$16.100.000 Cada uno de los 21 lotes
Fecha de la oferta	01/02/2022
Comentarios	El 06 de febrero el inmueble fue retirado de comercialización

Es importante mencionar que para estos casos CISA le notificó al cliente el curso de sus ofertas en las siguientes cartas:

Señor:
LUIS ALEZ HERNANDEZ ASPRILLA
Calle 17 N° 24 -04 Barrio Santander
Celular: 3138906321
San Jose del Guaviare

REF: **OFERTAS INMUEBLES ID 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3642 Lotes San Jose del Guaviare**

Apreciado Señor Hernandez:

Nos dirigimos a usted para comunicarle que en el comité de ventas de SAE-15-2022 celebrado el día 11 de febrero del 2022 fue estudiada y evaluada su propuesta de compra fechada el día 01 de febrero del 2022.

El comité ha determinado aceptar las citadas ofertas como tercera opción en caso de que la propuesta que la antecede en orden de elegibilidad no cumpla con los términos establecidos en la misma, evento en el cual le estaremos informando.

Cualquier inquietud será atendida en el área de ventas por Angela Martinez en el teléfono 5460400 ext.4306.

"Visite nuestra página Web www.cisa.gov.co donde encontrará nuevas oportunidades"

Cordialmente,

YOLANDA VIVIESCAS VALDIVIESO
Gerente Zona Centro

Bogota, 10 de febrero 2022 GRB-0020-2022

Señor:
LUIS ALEZ HERNANDEZ ASPRILLA
Calle 17 N 24 – 04 Barrio Santander
Celular: 3138906321
Guaviare

REF: **OFERTAS INMUEBLES ID 3522**

Apreciado Señor Hernandez:

Nos dirigimos a usted para comunicarle que en el comité de ventas de SAE-07-2022 celebrado el día 1 de febrero del 2022 fue estudia y evaluada su propuesta de compra fechadas el día 24 de enero del 2022.

El comité ha determinado terminar anticipadamente el proceso de puja. Lo anterior teniendo en cuenta los términos y condiciones aceptados de manera expresa por el oferente que establecen "En el evento en que surjan circunstancias administrativas o cualquiera otra que a juicio de CISA haga inconveniente o innecesario continuar con los procedimientos de venta, CISA podrá suspender, interrumpir o terminar anticipadamente el proceso de selección, condición que aceptan los proponentes con el sólo hecho de presentar oferta, liberando a CISA de cualquier responsabilidad" (Título EL OFERENTE DECLARA, numeral 16).

Cualquier inquietud será atendida en el área de ventas por Angela Martinez en el teléfono 5460400 ext.4306.

"Visite nuestra página Web www.cisa.gov.co donde encontrará nuevas oportunidades"

Cordialmente,

YOLANDA VIVIESCAS VALDIVIESO
Gerente Zona Centro

Por último, cabe aclarar que el cliente no revisó su correo y por ende aquellas ofertas que ganó le indicaban que tenían como plazo de pago el pasado viernes 18 de febrero. Es por esto, por lo que perdió la totalidad de las pujas

2.1.6 Asesoría para el cargue de oferta de depositarios

En este punto se detalla es espacio dado al depositario Carlos García el cual se encontraba interesado en conocer el proceso de inscripción para que uno de sus clientes participara en la puja del inmueble identificado con el ID CISA No 6707. Esta asesoría se agendó para el 28 de enero de 2022 a las 09:30 am por solicitud del depositario y de la clienta.

A continuación, se muestra el comprobante de la radicación del inmueble con su respectiva presentación de la oferta de la clienta:

Nombre Cliente	Carolina Ovalle
Cédula	31.985.625
ID CISA	6707
Ubicación	Cali
Valor del Inmueble	$222,797,465.
Valor ofertado	$222,798,000
Fecha de la oferta	28/01/2022
Fecha de inicio de la puja	28/01/2022
Fecha de cierre de la puja	03/02/2022
Sin Día Adicional	

Para este caso se le prestó asesoría al cliente en términos de la explicación del proceso de venta del inmueble. La oferta quedó radicada

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:

Regional	Nombre de la Asesora	Cantidad de Contactos Remitidos
Centro Oriente	Yohana Ruiz Rincón	54
Occidente	Laura María Mendoza	70
Suroccidente	Daniela Correa Soto	72
Norte	Yura Esther Vivero	20
TOTAL CONTACTOS		216

Tabla 3 Cuadro Resumen de interacciones de WhatsApp SAE

2.1.8 Portafolio gráfico y numérico para cargar en plataformas digitales como Fincaraíz y Mercado Libre

Dando alcance al contrato que actualmente tiene la Gerencia con Fincaraíz y al interés de publicar nuestros inmuebles en Mercado Libre considero relevante poderle dar promoción a 250 inmuebles del portafolio actual que se encuentra en Estado Comercial Disponibles para venta, para su selección filtré de la siguiente manera:

1. Disponible para venta
2. Estado de Ocupación: desocupado
3. Por precio Base de venta (De mayor a menor)
4. Revisión de fotos de buena calidad en la página web de CISA

Después de haber realizado este análisis, de los 259 inmuebles seleccionados, sólo 126 inmuebles se podrían publicar de acuerdo con las limitaciones de Fincaraiz Mercado Libre (Mínimo 3 fotos). Para los 124 inmuebles restantes sería importante apoyarnos con las regionales para poder conseguir fotos de mejor calidad y más cantidad para poder hacer la publicación. Para este punto es importante destacar que gran parte de los 250 inmuebles tienen avalúos que se vencen ahora en febrero y marzo y como sabemos ese proceso de actualización de avalúos es demorado. La idea sería incluir estos mismos inmuebles en la plataforma de Mercado Libre.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Un gran segmento que SAE puede atender para la comercialización de sus inmuebles son los actuales 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 debe desarrollar una estrategia de difusión con los depositarios ya que desconocen el proceso para la radicación de ofertas desde la página y es importante que ellos trabajen en conjunto con SAE.

- 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