# INFORME DE SUPERVISIÓN OCTUBRE 2017.
# 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 de2015 (Acta de inicio) |
| Fecha de terminación: | 24 marzo de 2018 |
| Valor: | Sera el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato. |
| Periodo Evaluado | Octubre 2017 |

## 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 |
| **VALOR TOTAL** | | **$ 1,798,895,032.00** |

## 3. INFORMACIÓN SOBRE EL AVANCE DEL CONTRATO.

El siguiente cuadro informa el estado de los inmuebles que SAE ha traslado 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 octubre de 2017, se han logrado gestionar ventas por valor de $72.272 Millones de pesos y se encuentran en puja cuatro inmuebles que representa la suma de $ 1.685 Millones de pesos.

| ESTADO | No. Inm. | No. Matriculas | VALOR AVALÚO | PRECIO BASE DE VENTA | PASIVOS INCAUTACIÓN | VALOR VENTA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| DISPONIBLE | 114 | 159 | $ 241,799 | $ 249,976 | $ 142 | |
| EN PUJA | 4 | 5 | $ 1,685 | $ 1,685 | $ 19 | |
| APROBADO | 3 | 3 | $ 4,424 | $ 4,424 | $ 0 | $ 3,650 |
| PROMETIDO | 36 | 42 | $ 19,709 | $ 20,441 | $ 61 | $ 20,702 |
| ESCRITURADO | 8 | 63 | $ 3,094 | $ 3,115 | $ 1 | $ 3,011 |
| REGISTRADO | 141 | 204 | $ 43,249 | $ 43,596 | $ 62 | $ 44,908 |
| NO DISPONIBLE | 113 | 202 | $ 34,958 | $ 35,748 | $ 39 | |
| EN REVISIÓN | 5 | 9 | $ 1,484 | $ 1,983 | $ 15 | |
| **SUBTOTAL** | **424** | **687** | **$ 350,401** | **$ 360,969** | **$ 339** | **$ 72,272** |
| RETIRADO | 62 | 296 | $ 7,280 | $ 7,912 | $ 143 | |

*Cifras en millones de pesos*

De otra parte, CISA cuenta con un total de 159 matrículas inmobiliarias disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $249.976 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 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 las siguientes pujas por valor de $3.704 Millones de pesos.

| No. | ID CISA | ID SAE | DIRECCIÓN | CIUDAD | TIPO | PRECIO BASE DE VENTA | VALOR DE VENTA | EFICIENCIA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 84 | 1628 | CLL 4 A Nº 30 03 | MEDELLÍN | LOTE | $ 4,130 | $ 3,300 | 80% |
| 2 | 158 | 11373 | CL 134A 55A 45 TO 2 AP 203 BOCACOLINA | BOGOTÁ | APARTAMENTO | $ 425 | $ 404 | 95% |
| | | | TOTALES | | | $ 4,555 | $ 3,704 | 81% |

*Cifras en millones de pesos*

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 | 75 | $ 26,920 | $ 27,959 | 104% |
| CALI | 68 | $ 17,777 | $ 17,983 | 101% |
| MEDELLIN | 45 | $ 26,879 | $ 26,330 | 98% |
| TOTAL | 188 | $ 71,577 | $ 72,272 | 101% |

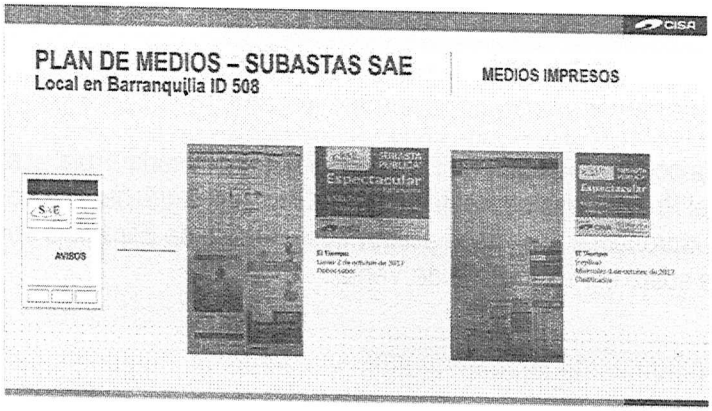
*Cifras en millones de pesos*

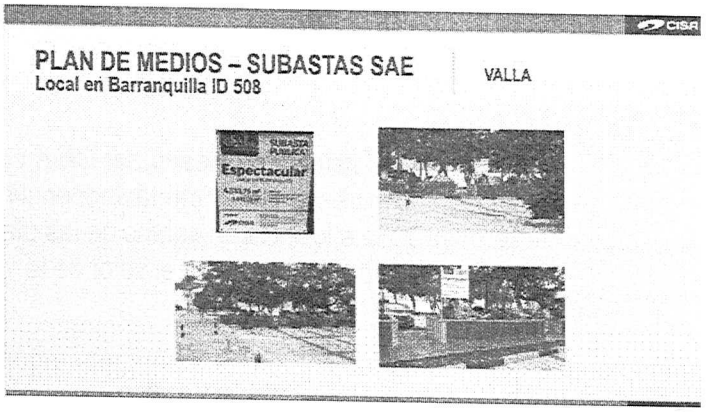
## 4. SUBASTA TITOS BOLOS

La publicación de los términos de invitación de esta subasta se llevo a cabo el 2 ocrubre y se desribe a continuación:

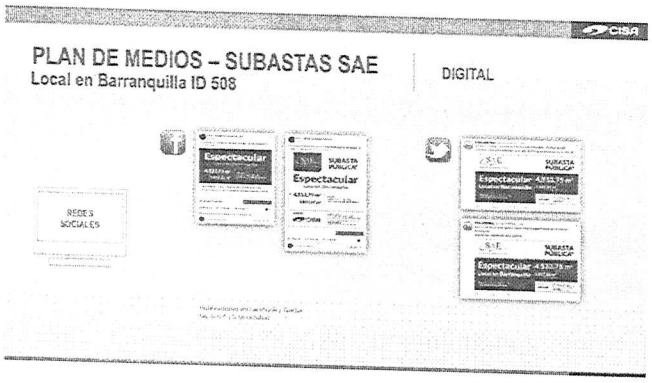
| ACTIVIDAD | FECHAS |
|---|---|
| AVISO DE PRENSA | 2 de octubre de 2017 |
| PUBLICACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA EN LA PÁGINA WEB | 2 de octubre de 2017 |
| VISITAS AL INMUEBLE | Del 2 de octubre de 2017 hasta el 15 de noviembre de 2017. Cita previa, para el efecto comunicarse con Alejandro Linero - Gerente Sucursal Barranquilla – CISA. Teléfono (5) 3715900 extensión 4513 |
| VISITA AL CUARTO DE DATOS | Del 2 de octubre de 2017 hasta el 7 de noviembre de 2017 |
| SOLICITUD DE ACLARACIONES | Desde el 2 de octubre de 2017 hasta el 7 de noviembre de 2017 |
| RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES DE ACLARACIÓN | Del 2 de octubre de 2017 hasta el 10 de noviembre de 2017 |
| PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA HABILITACIÓN | Del 2 de octubre de 2017 hasta el 15 de noviembre de 2017 hasta las 5:00 p.m. |
| TÉRMINO PARA SUBSANAR REQUISITOS HABILITANTES | Hasta el 28 de noviembre de 2017 a las 5:00 p.m. |
| HABILITACIÓN DE OFERENTES | 30 de noviembre de 2017 |
| AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA PRESENCIAL Y DE ADJUDICACIÓN O PRESENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA EN CASO DE UN SOLO OFERENTE HABILITADO | 1 de diciembre de 2017 |
| FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA | Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación de adjudicación |

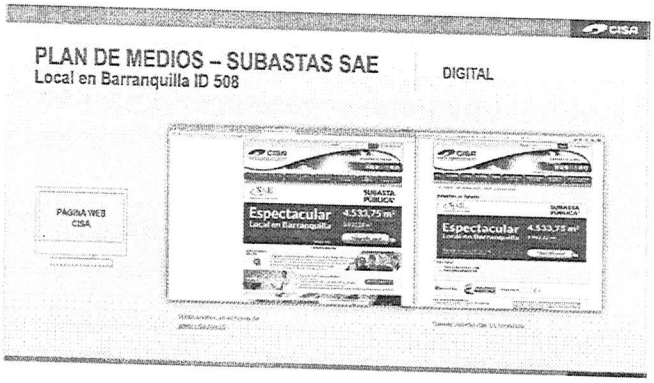
## Actividades de publicación en impresos

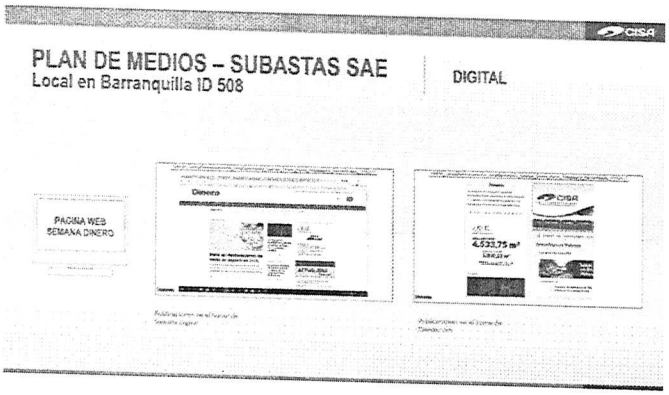


Plan de medios digital




Al corte del 31 de octubre no se han registrado ingresos al cuarto de datos virtual ni se han solicitado visitas al cuarto de datos físicos en la Sucursal CISA de Barranquilla.

Sin embargo se han atendido a los siguientes clientes en las instalaciones de CISA y del inmueble:

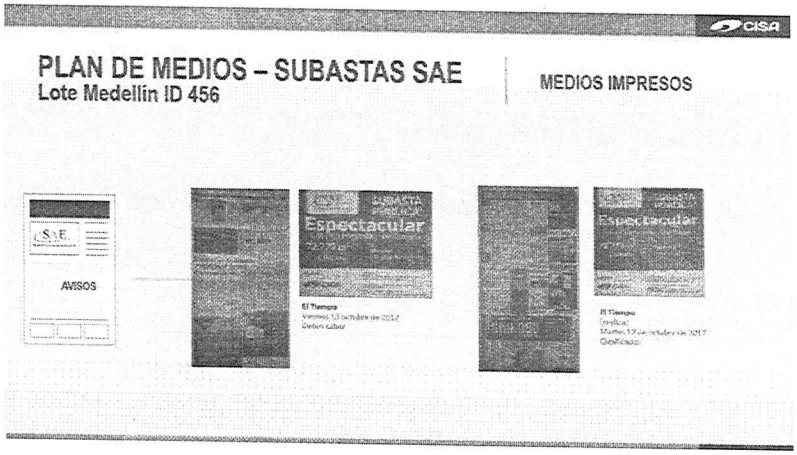
| | |
|---|---|
| 1. Nelson - Fundación Cristiana | 6 octubre 2017 |
| 2. Fundeporte | 6 octubre 2017 |
| 3. Héctor Piedrahita | 9 octubre 2017 |
| 4. Jose Sales- Constructora perez sales | 10 octubre 2017 |
| 5. Jorge Acosta Chain | 11 octubre 2017 |
| 6. Rafael Armenta | 20 octubre 2017 |
| 7. Rodolfo Acosta | 24 octubre 2017 |
| 8. Orlando Parra | 25 octubre 2017 |
| 9. Ana Abello | 27 octubre 2017 |
| 10. Ricardo Esparza | 30 octubre 2017 |

## 5. SUBASTA – CARLOS HOLGUIN

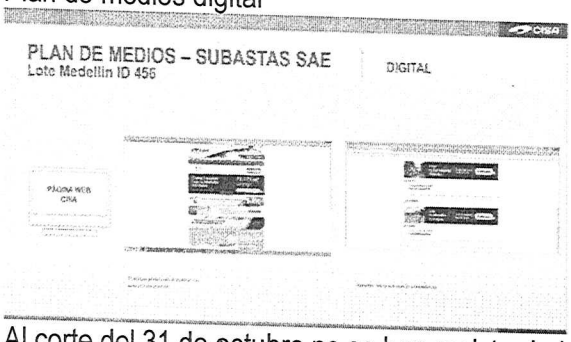
El 13 de octubre se inició con la subasta del inmueble denominado lote Carlos Holguín con ID SAE 19923 – ID CISA 456, ubicado en la ciudad de Medellín, con la publicación de los términos de invitación a ofertar. El siguiente es el cronograma de la subasta:

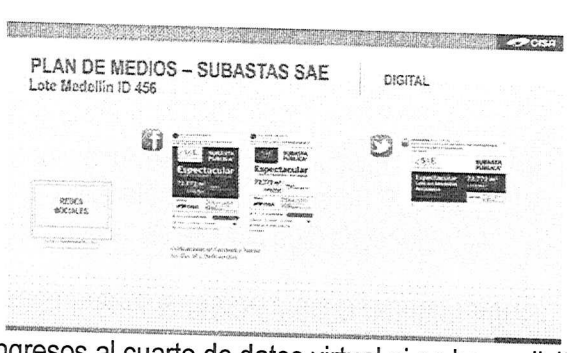
| ACTIVIDAD | FECHAS |
|---|---|
| AVISO DE PRENSA | 13 de octubre de 2017 |
| PUBLICACIÓN DE TÉRMINOS DE REFERENCIA EN LA PÁGINA WEB | 13 de octubre de 2017 |
| PUBLICACIÓN DE BANNER EN LA PÁGINA WEB DE CISA | 13 de octubre de 2017 |
| VISITAS AL INMUEBLE | Del 13 de octubre de 2017 hasta el 28 de noviembre de 2017. Cita previa, para el efecto comunicarse con David Orlando Gómez Jiménez - Gerente Sucursal Medellín – CISA. Teléfono (4) 2617600 extensión 4636 |
| VISITA AL CUARTO DE DATOS | Del 13 de octubre de 2017 hasta el 21 de noviembre de 2017 |
| SOLICITUD DE ACLARACIONES | Desde el 13 de octubre de 2017 hasta el 21 de noviembre de 2017 |
| RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES DE ACLARACIÓN | Del 13 de octubre de 2017 hasta el 24 de noviembre de 2017 |
| PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA HABILITACIÓN | Del 13 de octubre de 2017 hasta el 28 de noviembre de 2017 hasta las 5:00 p.m. |
| TÉRMINO PARA SUBSANAR REQUISITOS HABILITANTES | Hasta el 11 de diciembre de 2017 a las 5:00 p.m. |
| HABILITACIÓN DE OFERENTES | 13 de diciembre de 2017 |
| AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA PRESENCIAL Y DE ADJUDICACIÓN O PRESENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA EN CASO DE UN SOLO OFERENTE HABILITADO | 14 de diciembre de 2017 |
| FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA | Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación de adjudicación. |

Actividades de publicación en impresos



Plan de medios digital




Al corte del 31 de octubre no se han registrado ingresos al cuarto de datos virtual ni se han solicitado visitas al cuarto de datos físicos en la Sucursal CISA de Medellín.

Sin embargo se han atendido a los siguientes clientes en las instalaciones de CISA y del inmueble:

| | |
|---|---|
| INVERSIONES ANTIOQUIA/ Reunión con los socios para presentación del lote. Solicitaron Norma Vigente a Curaduría para revisar si pueden utilizar el 20% del lote para aprovechamiento industrial/comercial. Revisarán factibilidades y flujo de caja. | 14/08/2017 |
| ACIERTO INMOBILIARIO/ Reunión con la Gerencia de Proyectos para presentación del lote. Se acuerda revisión de norma. En espera de realizar visita y términos de referencia. | 16/08/2017 |
| UMBRAL/ Reunión con los directores comerciales para presentación lote, no cuentan con los recursos para la compra. | 22/08/2017 |
| ARQUITECTURA Y CONCRETO/ Reunión con la Gerencia Comercial para presentar lote, estudiarán norma, para realizar factibilidades y determinar si el lote es rentable o no y el flujo de caja. | 23/08/2017 |
| BIENES & BIENES/ Reunión con Gerencia de Proyectos para presentar el lote. No participarán de la subasta por el valor del lote y la preinversión, es decir, el tiempo en el que debe ser pagado el lote vs el desarrollo del posible proyecto. | 04/09/2017 |
| CONHOGAR/ Reunión con la Gerencia Comercial para revisar la información del lote y proceso de adquisición. No cuentan con los recursos para participar en la subasta. | 06/09/2017 |
| ÓPTIMA/ Reunión para presentar el lote. No están interesados. | 12/09/2017 |
| Visita al lote con Carlos Bravo, avaluador de la lonja de propiedad raiz y estructurador de proyectos de acierto inmobiliario. | 25/10/2017 |

## 6. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

## 7. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

**Actividades de supervisión.**

- El 4 de octubre se lleva a cabo el elvantamiento de la actualziación de procedimeinto de P-DP2-071 con la oficina de planeación.
- El 5 de octubre se lleva acabo reunión de seguimiento al contrato de ventas con CISA

## LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

## 8. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Acta de fecha 4 de octubre se lleva a cabo el elvantamiento de la actualziación de procedimeinto de P-DP2-071 con la oficina de planeación.
- Acta de fecha 5 de octubre se lleva acabo reunión de seguimiento al contrato de ventas con CISA

## 9. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

A la fecha, Central de inversiones S.A., ha aportado los documentos que certifican el cumplimiento de aportes parafiscales, riesgos laborales y demás a cargo del contratista.

**SUPERVISOR DEL CONTRATO**
Gerente Comercial

Elaboro: Lorena Silva Fiagá