INFORME DE SUPERVISIÓN FEBRERO 2019.
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 2019
Valor:	Será el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Febrero 2019

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
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
VALOR TOTAL		$	6,055,069,866.00

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 febrero de 2019, se han logrado gestionar ventas por valor de $187.006 millones de pesos y se encuentran en puja un total de doce (12) unidades comerciales por valor de $1325 millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1,055	1,412	$ 486,309	$ 490,763	
EN PUJA	12	12	$ 1,324	$ 1,325	
APROBADO	5	6	$ 440	$ 440	$ 440
PROMETIDO	128	162	$ 28,129	$ 33,850	$ 34,315
ESCRITURADO	33	44	$ 8,475	$ 8,614	$ 8,555
REGISTRADO	322	411	$ 139,704	$ 141,227	$ 143,696
NO DISPONIBLE	142	182	$ 111,500	$ 113,515	
EN REVISIÓN	148	149	$ 1,286	$ 1,523	
TOTAL	**1,845**	**2,378**	**$ 777,167**	**$ 791,256**	**$ 187,006**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1055 unidades comerciales entre inmuebles extintos y enajenación temprana disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $490.763 millones de pesos.

Los 148 inmuebles que se encuentran en revisión tienen las siguientes observaciones:

ID SAE	ID CISA	Dirección	Ciudad	Valor Avalúo	Acta No.	Fecha Transmisión	F. Rechazo	Motivo Rechazo
20594	1118	Calle 17 No. 16 30	BOGOTA	515,240,100.00	42	05/10/2018	05/10/2018	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
20674	1204	CL 1 C 3 17 LAS CRUCES	BOGOTA	159,558,350.00	42	16/10/2018	16/10/2018	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
20724	1244	Avenida 5 A Norte # 21 ? 35 Ap 701 y DEP 8	CALI	462,526,000.00	42	16/10/2018	16/10/2018	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
Varios	Varios	Lotes en Montería	MONTERÍA	30,775,676.00	45	11/01/2019	11/01/2019	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
TOTALES				1,168,100,126.00				

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 12 pujas por un valor de $1.325 millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	158	11373	CL 134A 55A 45 TO 2 AP 203 BOCACOLINA	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 438
2	336	12251	CALLE 64 NO. 23 A 34 MZ L LT 14	IBAGUE	CASA	$ 78
3	614	20088	Carrera 2 No. 10 56	PIEDECUESTA	CASA	$ 328

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
4	1669	21134	Carrera 5 No. 16 27 AP 201 ED. El Coral	PEREIRA	APARTAMENTO	$ 146
5	1671	21136	Carrera 5 No. 16 27 GJ 3 Y 4 ED. El Coral	PEREIRA	PARQUEADERO	$ 20
6	1672	21137	Carrera 5 No. 16 27 GJ 5 ED. El Coral	PEREIRA	PARQUEADERO	$ 14
7	1680	21145	Carrera 5 No. 16 27 GJ 23 ED. El Coral	PEREIRA	PARQUEADERO	$ 14
8	1686	21151	Carrera 5 No. 16 27 LC 2 ED. El Coral	PEREIRA	LOCAL	$ 49
9	1688	21153	Carrera 5 No. 16 27 LC 6 ED. El Coral	PEREIRA	LOCAL	$ 42
10	1699	21162	Carrera 5 No. 16 27 AP 404 ED. El Coral	PEREIRA	APARTAMENTO	$ 141
11	1730	21199	Carrera 5 No. 16 27 LC 9 ED. El Coral	PEREIRA	LOCAL	$ 43
12	1831	21313	Calle 2 N° 31B - 20 Garaje 20 Rincon de las Violetas	BOGOTA	GARAJE	$ 12
			TOTALES			**$ 1,325**

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 102%. 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 Precio Base de Venta.

SUCURSAL	No. Inm.	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA	EFICIENCIA
BOGOTA	117	$ 92,973	$ 94,057	101%
BARRANQUILLA	28	$ 4,920	$ 5,009	102%
CALI	209	$ 35,331	$ 35,781	101%
MEDELLIN	134	$ 50,907	$ 52,158	102%
TOTAL	**488**	**$ 184,130**	**$ 187,006**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

En el mes de febrero CISA seleccionó una base de 17 clientes, de los uales 13 atendieron la visita.

A los clientes contactados, se 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 porque. (Presunta abierta)
c. Nuestro funcionarios fue puntual? (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 PORQUE ? (abierta)
f. Cuál fue su percepción sobre el precio del inmueble? (pregunta abierta)
g. Observaciones (en caso que las tenga)

Respuesta a y b:

- 10 de 13 clientes contactados manifestaron que fue fácil hacer la solicitud de la cita para visitar los inmuebles. 3 clientes informaron que no fue fácil hacer la cita porque CISA no confirmó la visita,
- 1 cliente manifestó que se solicitan demasiados datos
- 1 cliente informó que tardó mucho en comunicarse para pedir la cita.

Respuesta c:

- Solamente 8 clientes informaron que el funcionario fue puntual en la cita. Los restantes 5 cliente no informaron nada.

Respuesta d y e:

- Solamente los 8 clientes anteriores respondieron a esta pregunta y manifestaron que la información suministrada por el funcionario que atendió la visita fue clara y confiable.

Respuesta f:

- 2 clientes manifestaron que el precio se encuentra razonable de acuerdo con el estado del inmueble.
- 6 clientes informaron que los precios no contemplan el estado de conservación de los inmuebles y no son competitivos en relación con otros inmuebles en mejores condiciones.

Respuesta g:

- 1 cliente canceló la cita porque visitó independientemente el inmueble y no le llamó la atención por su ubicación.

- 8 clientes que visitaron el inmueble informaron que aunque asistieron a la cita, desistieron de su interés por ofertar debido a la ubicación, estado de conservación y que luego de verlos, están en la busca de otras oportunidades.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

Durante el mes de febrero de 2019, CISA seleccionó a 8 clientes a los cuales se les escrituró, de los cuales 5 contestaron la encuesta. Y se les 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 PORQUE ? (abierta)
d. Considera que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron? (si o no)
e. Si la respuesta es NO, preguntar PORQUE ? (abierta)
f. Volvería a comprar un inmueble con nosotros? (si o no)
g. Observaciones (en caso que las tenga)

Respuesta a:

- 3 clientes manifestaron conocían el inmueble y era de su interés.
- 1 cliente informó que por su ubicación
- 1 cliente indicó que era ocupante del mismo y logró hacer la negociación.

Respuesta b y c:

- Los 5 clientes contactados informaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.

Respuesta d y e:

- 4 clientes manifestaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
- 1 cliente informó que se dilató demasiado el proceso de escrituración.

Respuesta f:

- Los 5 clientes dicen que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.

5. SUBASTA ID 20348 – FMI 370-534034 LOTE NUEVO REY - CALI

El día 18 de febrero del año en curso, se dio inicio a la Subasta Pública del lote con ID SAE 20348, ubicado en las calles 13 B y 13 C, entre las carreras 68 y 70, en la ciudad de Cali, con la publicación de los Términos de Invitación a Ofertar.
El siguiente es el cronograma publicado:

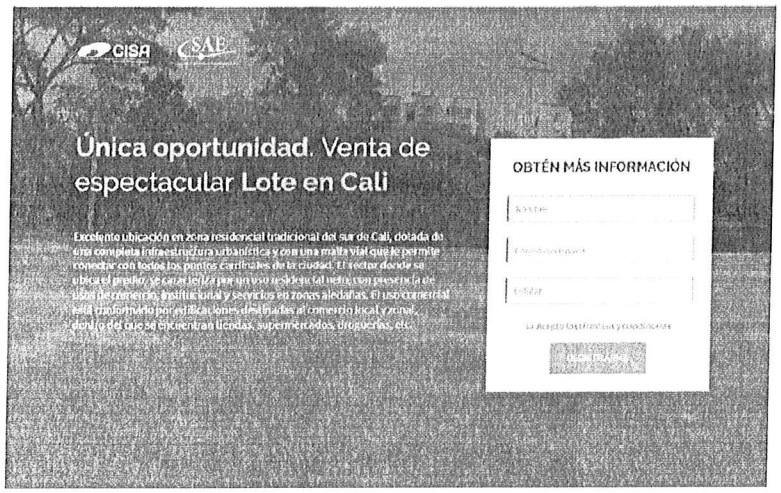
ACTIVIDAD	FECHAS
PUBLICACION DE TERMINOS DE REFERENCIA EN LA PAGINA WEB	18 de Febrero de 2019
AVISO DE PRENSA	20 de Febrero de 2019
VISITAS AL INMUEBLE	Del 18 de Febrero de 2019 hasta el 8 de marzo de 2019. Cita previa, para el efecto comunicarse con Rafael Gustavo Murcia - Gerente Sucursal Cali – CISA. Teléfono (2) 5241898 extensión 4815
VISITA AL CUARTO DE DATOS	Del 18 de Febrero de 2019 hasta el 8 de Marzo de 2019
SOLICITUD DE ACLARACIONES	Desde el 18 de Febrero de 2019 hasta el 4 de marzo de 2019
RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES DE ACLARACIÓN	Del 18 de Febrero de 2019 hasta el 7 de Marzo de 2019
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PARA HABILITACIÓN	Del 18 de Febrero de 2019 hasta el 8 de marzo de 2019 hasta las 5:00 p.m.
TÉRMINO PARA SUBSANAR REQUISITOS HABILITANTES	Hasta el 18 de Marzo de 2019 a las 5:00 p.m.
HABILITACIÓN DE OFERENTES	22 de marzo de 2019
AUDIENCIA DE SUBASTA PÚBLICA PRESENCIAL Y DE ADJUDICACIÓN O PRESENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA EN CASO DE UN SOLO OFERENTE HABILITADO	26 de marzo de 2019
FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA	Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación de adjudicación

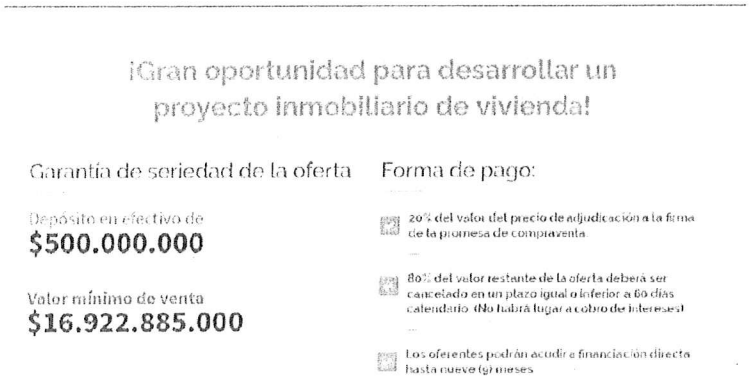
El siguiente fue el apoyo publicitario de la Subasta.

- Instalación de vallas en el predio.



Publicación en la página Web de CISA de un landing page, con la información referente a la Subasta, registro fotográfico, video del predio y la publicación de la documentación necesaria (Términos de invitación, adendas y formato de presentación de ofertas, etc.).





Comunicación personalizada a las bases de los clientes

CISA

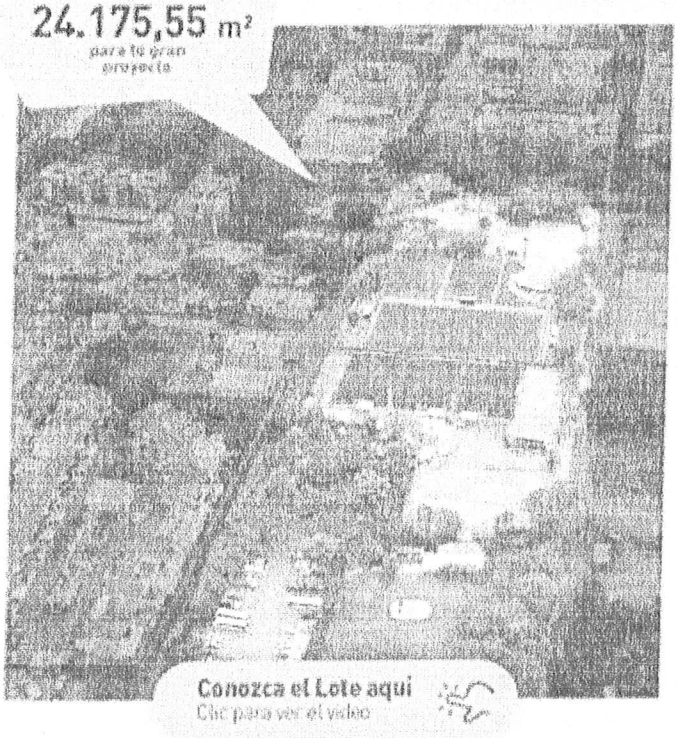
Compra, venta y administración de activos del Estado

¡Hola!

Soy Rafael Gustavo Murcia, gerente de CISA - Central de Inversiones S.A. sucursal Cali, en esta oportunidad quiero presentarte un excelente proyecto en el que nos gustaría que participaras.



Se trata de un espectacular lote, ubicado en el barrio Los Portales - Nuevo Rey con una gran oportunidad de desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda, dotado de una completa infraestructura urbanística y una malla vial que le permite conectar con todos los puntos cardinales de la ciudad.



Garantía de seriedad de la oferta: depósito en efectivo de $500.000.000

Valor mínimo de venta

$ 16.922.885.000

Forma de pago

20% del valor del precio de adjudicación y la forma de la presente de compraventa

80% del valor restante de la oferta deberá ser cancelado en un plazo igual o inferior a 60 días calendario. (No habrá lugar a cobro de intereses)

Los oferentes podrán acudir a financiación directa hasta nueve (9) meses

Rafael Gustavo Murcia
Gerente Sucursal Cali
Cel.: 311 504 82 86

6. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

7. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- El 04/02/2019 se tuvo reunión respecto a la publicidad del Lote Interamericana.

LLAMADOS DE ATENCIÓN AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Durante el mes de febrero, el contratista no radico facturas de cobro de comisión de éxito, ni gastos reembolsables. Motivo por el cual no se aportaron parafiscales durante el mes.

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboró: Maria Camila Rivera
Revisó: Lorena Silva Fiagá