INFORME DE SUPERVISIÓN MARZO 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	Marzo 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		$	5,392,607,961.00

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 marzo de 2019, se han logrado gestionar ventas por valor de $192.081 millones de pesos y se encuentran en puja un total de once (11) unidades comerciales por valor de $3.436 millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1,099	1,436	$ 493,553	$ 498,060	
EN PUJA	11	14	$ 3,183	$ 3,436	
APROBADO	4	5	$ 1,096	$ 1,096	$ 1,071
PROMETIDO	150	187	$ 31,784	$ 37,479	$ 37,959
ESCRITURADO	42	56	$ 9,218	$ 9,404	$ 9,355
REGISTRADO	322	411	$ 139,704	$ 141,227	$ 143,696
NO DISPONIBLE	176	239	$ 124,782	$ 127,009	
EN REVISIÓN	234	235	$ 1,534	$ 1,869	
TOTALES	**2,038**	**2,583**	**$ 804,853**	**$ 819,579**	**$ 192,081**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1099 unidades comerciales entre inmuebles extintos y enajenación temprana disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $498.060 millones de pesos.

Los 234 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	05-10-18	05-10-18	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	16-10-18	16-10-18	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	16-10-18	16-10-18	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
Varios	Varios	Lotes en Montería	MONTERÍA	30,775,676.00	45	11-01-19	11-01-19	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
Varios	Varios	Lotes en Montería	MONTERÍA	117,699,924.00	46	Varias	Varias	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
Varios	Varios	Lotes en Montería	MONTERÍA	248,158,309.00	47	Varias	Varias	Inmueble determinado como Bien de Interés Cultural de acuerdo con Certificaciones SAE
TOTALES				1,533,958,359.00				

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 11 pujas por un valor de $3.436 millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	336	12251	CALLE 64 NO. 23 A 34 MZ L LT 14	IBAGUE	CASA	$ 78
2	614	20088	Carrera 2 No. 10 56	PIEDECUESTA	CASA	$ 328
3	804	20287	Carrera 45 No. 5A 174	CALI	CASA	$ 360
4	1149	20257	CALLE 23 NO. 8 55 PS 2 LC 219 – 221 – 222 - CENTRO COMERCIAL LAGO PLAZA	PEREIRA	LOCAL	$ 186
5	1686	21151	Carrera 5 No. 16 27 LC 2 ED. El Coral	PEREIRA	LOCAL	$ 49
6	1730	21199	Carrera 5 No. 16 27 LC 9 ED. El Coral	PEREIRA	LOCAL	$ 43
7	1838	21334	Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Apartamento 302 Torre B	CALI	APARTAMENTO	$ 235
8	2113	21188	Carrera 25A No. 44-31 Sur Local	BOGOTA	LOCAL	$ 45
9	2333	21818	Carrera 7 N° 13 - 91/97/101/107/109 Edificio Centro Industrial Local 101	CALI	LOCAL	$ 556
10	2334	21819	Carrera 7 N° 13 - 91/97/101/107/109 Edificio Centro Industrial Local 103	CALI	LOCAL	$ 554
11	2366	21850	Carrera 75 N° 24 C - 22 Q	BOGOTA	CASA	$ 1,002
			TOTALES			$ 3,436

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	120	$ 93,554	$ 94,624	101%
BARRANQUILLA	31	$ 6,793	$ 6,899	102%
CALI	222	$ 36,724	$ 37,158	101%
MEDELLIN	145	$ 52,135	$ 53,399	102%
TOTAL	**518**	**$ 189,205**	**$ 192,081**	**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 cuales 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:

- 4 de 12 clientes contactados manifestaron que fue fácil hacer la solicitud de la cita para visitar los inmuebles.
- Por el contrario 4 clientes informaron que no fue fácil hacer la cita porque tuvieron que esperar mucho tiempo para agendar la visita y fue muy difícil hacer contacto.

- 4 clientes no respondieron a estas preguntas e indicaron que tuvieron que cancelar la visita porque ya se encontraba el inmueble en trámite de venta.
- 1 cliente informó que la canceló porque el predio no contaba con parqueadero
- 1 cliente manifiesta que nunca lo contactaron.

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:

- 5 clientes informaron que la atención dada por el funcionario fue clara y confiable.
- Por el contrario dos clientes informaron que no fue clara porque uno al llegar al inmueble lo encontró arrendado y el funcionario no sabía y la precepción del otro cliente fue que el funcionario no tenía clara la información del inmueble.

Respuesta f:

- 1 Cliente informó que no pudo ingresar al inmueble porque se encontraba arrendado
- 6 clientes indicaron que el precio es elevado teniendo en cuenta el estado del mismo y la ubicación.

Respuesta g:

- 2 clientes manifestaron que les cancelaron la visita y no los han contactado para realizar otra.
- 1 cliente informa que no le gusto porque no tenía parqueadero.
- 3 clientes cancelaron la visita porque se encontraban fuera de la ciudad y porque estaba ya en trámite de venta.
- 1 cliente está esperando un local en el mismo centro.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

Durante el mes de febrero de 2019, CISA seleccionó a 9 clientes a los cuales se les escrituró, de los cuales 8 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:

- 2 clientes manifestaron que gracias a la feria realizada por CISA les despertó el interés por el predio.
- 1 cliente manifestó que la publicidad le llamó la atención.
- 1 cliente manifestó que por el hecho de ser una compra con una Entidad del estado.
- 3 clientes indicaron que el precio se ajustaba a sus necesidades
- 1 cliente indicó que ya había comprado otro predio con CISA.

Respuesta b y c:

- 7 clientes contactados informaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja
- 1 cliente informó que no fue fácil saber que formato utilizar.

Respuesta d y e:

- 3 clientes manifestaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
- Por el contrario 5 clientes informaron que se dilató demasiado el proceso de escrituración.

Respuesta f:

- 6 clientes dicen que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 2 clientes manifestaron que no lo harían porque se demoró mucho el proceso y que se debería sacar a comercialización libre de gravámenes y solicita que se cumplan los plazos acordados.

En general los clientes indicaron que los tiempos son algo largos.

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 día 8 de marzo se declaró desierta la Subasta al no presentarse ningún oferente interesado.

El siguiente es el aviso de declaratoria publicada en la página Web de CISA.

INVITACIÓN A OFERTAR POR UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL FRISCO - FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, ADMINISTRADO POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. - ID CISA 888 – ID SAE 20348

AVISO No. 2
11 de marzo de 2019

Central de Inversiones S.A., informa al público en general, que teniendo en cuenta que dentro del plazo establecido en el numeral 1.1 "Cronograma de Actividades" de los Términos de Invitación a Ofertar para compra del inmueble identificado con Folio Matrícula Inmobiliaria No. 370-534034 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, no se recibieron ofertas, se declaró desierto el trámite de subasta pública.

6. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

7. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- El 18 de marzo de 2019, se tuvo la reunión de revisión y seguimiento del contrao interadministrativo CM 011-2015.

LLAMADOS DE ATENCIÓN AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Durante el mes de marzo el contratista no radicó factras 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