INFORME DE SUPERVISIÓN ABRIL 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	Abril 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
106-1041	feb-19	$	7,162,848.00
106-1043	mar-19	$	196,572,419.00
VALOR TOTAL		$	5,596,343,228.00

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 abril de 2019, se han logrado gestionar ventas por valor de $194.033 millones de pesos y se encuentran en puja un total de diez (10) unidades comerciales por valor de $3.218 millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1,089	1,431	$ 489,134	$ 493,363	
EN PUJA	10	13	$ 3,152	$ 3,218	
APROBADO	3	3	$ 657	$ 657	$ 654
PROMETIDO	163	200	$ 29,301	$ 34,998	$ 35,711
ESCRITURADO	46	60	$ 13,833	$ 14,018	$ 13,703
REGISTRADO	324	413	$ 139,932	$ 141,455	$ 143,965
NO DISPONIBLE	273	334	$ 144,924	$ 147,603	
EN REVISIÓN	234	235	$ 1,638	$ 1,972	
TOTAL	**2,142**	**2,689**	**$ 822,570**	**$ 837,286**	**$ 194,033**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1089 unidades comerciales entre inmuebles extintos y enajenación temprana disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $493.363 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 10 pujas por un valor de $3.218 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	551	20021	Calle 28 No. 12-02/04 ó Carrera 12 No. 28-15	VILLAVICENCIO	CASA	$ 62
3	552	20022	Calle 15 No. 40A-34 Manzana 2 Casa 18	VILLAVICENCIO	CASA	$ 501
4	747	20225	Avenida 9A No. 14 N – 01	CALI	CASA	$ 336
5	814	20294	Diagonal 65 No. 33 09 AP 502 BQ F2 Conjunto Residencial Multifamiliares La Alborada	CALI	APARTAMENTO	$ 81
6	1043	20504	CALLE 6 A NO. 5-21 APTO. 1301	CARTAGENA	APARTAMENTO	$ 782
7	1288	20764	CL 2 B 65 130 CONDOMINIO REFUJIO PLAZA ET 2 PH APTO D101	CALI	APARTAMENTO	$ 59
8	1455	20937	Carrera 2A N°16 - 03 Manzana 9 Casa 40	DOS QUEBRADAS	CASA	$ 51
9	2165	21639	Calle 13 # 98 - 10 Apartamento 705 Conjunto Residencial Multicentro II Unidad 1	CALI	APARTAMENTO	$ 370
10	2447	21968	Calle 24 D Bis N° 73C - 48	BOGOTA	CASA	$ 900
			TOTALES			**$ 3,218**

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	$ 93,377	$ 94,510	101%
BARRANQUILLA	32	$ 6,797	$ 6,907	102%
CALI	234	$ 37,795	$ 38,286	101%
MEDELLIN	150	$ 53,160	$ 54,330	102%
TOTAL	**536**	**$ 191,129**	**$ 194,033**	**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 19 clientes, de los cuales 12 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:

- 8 de 12 clientes contactados manifestaron que fue fácil hacer la solicitud de la cita para visitar los inmuebles.
- 4 clientes informaron que no fue fácil hacer la cita porque uno ya se encontraba en proceso de venta,.

- 1 cliente canceló por voluntad propia el agendamiento
- 2 clientes indicaron que recibieron llamada de CISA cancelando la cita.

Respuesta c:

- Los 8 clientes informaron que el funcionario fue puntual en la cita.

Respuesta d y e:

- 8 clientes informaron que la atención dada por el funcionario fue clara y confiable.

Respuesta f:

- 1 Cliente informó que le gustó mucho el inmueble pero entró en proceso de venta.
- 1 cliente manifestó que el precio era elevado para el estado de conservación.
- 2 clientes informaron que no hay Propiedad Horizontal por lo que no les agradó.
- A 1 cliente le agradó el inmueble pero le preocupa la tradición.
- 1 cliente no pudo ingresar porque se encontraba soldada la puerta de ingreso.
- 1 cliente espera programar nueva visita.

Respuesta g:

- 2 clientes esperan nuevo agendamiento.
- 1 cliente manifestó que quería el inmueble para arriendo.
- 4 clientes agradecen la atención prestada por CISA.
- 2 clientes solicitan que se les mantenga informados sobre los inmuebles disponibles para la venta.

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:

- 3 clientes manifestaron que lo que los motivó a hacer negocio fue la ubicación de los predios.
- 1 cliente informó que quería hacer inversión
- 1 cliente le llamó la atención el inmueble.

Respuesta b y c:

- 4 clientes contactados informaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.
- 1 cliente informó que no fue fácil porque aún no le entregan el inmueble y ha tenido que cancelar impuestos y demás.

Respuesta d y e:

- 4 clientes manifestaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
- 1 cliente informa que hay pendiente documentación de la Alcaldía y no le han entregado el bien.

Respuesta f:

- 4 clientes dicen que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 1 cliente manifestó que le urge finalizar todos los tiempos del proceso y que estos no se cumplieron como se habían establecido.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- Durante el mes de abril, no se tuvo ninguna reunión de seguimiento al contrato interadministrativo.

LLAMADOS DE ATENCIÓN AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Durante el mes de abril, 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