INFORME DE SUPERVISIÓN JULIO 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 2020
Valor:	Sera el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Julio de 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

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
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
106-1076	abr-19	$ 210,770,894.00
106-1077	abr-19	$ 247,955,743.00
VALOR TOTAL		**$ 5,851,334,598.00**

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 julio de 2019, se han logrado gestionar ventas por valor de $219.442 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de ocho (8) unidades comerciales por valor de $2.753 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1,116	1,369	$ 407,614	$ 412,692	
EN PUJA	8	15	$ 2,753	$ 2,753	
APROBADO	7	8	$ 14,699	$ 14,699	$ 12,758
PROMETIDO	187	226	$ 26,663	$ 26,797	$ 26,701
ESCRITURADO	55	70	$ 22,197	$ 28,016	$ 28,718
REGISTRADO	354	455	$ 147,357	$ 148,967	$ 151,265
NO DISPONIBLE	350	539	$ 249,353	$ 251,360	
EN REVISIÓN	242	239	$ 5,017	$ 6,218	
TOTAL	2,319	2,921	$ 875,653	$ 891,503	$ 219,442

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1.116 unidades comerciales conformadas por un total de 1.369 matrículas inmobiliarias disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $412.692 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 8 pujas por un valor ofertado de $2.753 Millones de pesos.

No.	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	625	20100	Calle 34 No. 3N 100 BQ A AP 201 Unidad Residencial Los Halcones	CALI	APARTAMENTO	$ 237
2	1489	20890	Calle 166 N°8D - 44 Conjunto Altos de Tierra Santa Interior 4 Apartamento 1103 GARAJE 40	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 216
3	1535	21046	Carrera 37 N° 1 Oeste - 45 Apartamento 902 Mirador de Avalon GARAJE 41 Y GARAJE 42	CALI	APARTAMENTO	$ 394
4	1863	21352	Lote N° 63 Condominio Lagos del Peñon	GIRARDOT	LOTE	$ 278
5	2112	21181	Carrera 16 A No. 22- 69	BOGOTA	EDIFICIO	$ 790
6	2399	21897	Calle 22 Norte No. 5BN - 83	CALI	CASA	$ 480
7	2582	22050	Carrera 80 o Avenida Napoles No. 5 220 Apartamento 319 Conjunto Residencial Valle de la Ferreira PH	CALI	APARTAMENTO	$ 206
8	2635	22137	Calle 5 N° 65A - 23 Apartamento 101	CALI	APARTAMENTO	$ 152
			TOTALES			**$ 2,753**

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 100%. 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	132	$ 97,069	$ 98,183	101%
BARRANQUILLA	36	$ 7,995	$ 8,115	101%
CALI	278	$ 58,814	$ 57,377	98%
MEDELLIN	157	$ 54,601	$ 55,768	102%
TOTAL	**603**	**$ 218,480**	**$ 219,442**	**100%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA seleccionó una base de 6 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales 4 atendieron a la encuesta, los clientes seleccionados son los siguientes:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	NOMBRE CLIENTE	TIPIFICACIÓN	
20312	836	CALLE 86 NO. 11 51 AP 302 ED. CALLE 86	APARTAMENTO	BOGOTA	MARTHA LUCIA RUBIO RUBIO	CONTACTADO	✓
21914	2451	CARRERA 51 NO. 56 B - 30 BLOQUE A 11 APARTAMENTO 403 CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMER ETAPA.	APARTAMENTO	BOGOTA	MARTHA LUCIA RUBIO RUBIO	CONTACTADO	✓
20956	1502	CALLE 143 N° 58C - 41 APARTAMENTO 112 CIUDAD PRIVADA ATHENAS	APARTAMENTO	BOGOTA	YESID AGUACASO	CONTACTADO	✓
22114	2614	CARRERA 36 N° 44 - 78 EDIFICIO EMILIANY	APARTAMENTO	BUCARAMANGA	MARTHA SIERRA	CONTACTADO	✓
20156	678	CARRERA 17 A NO. 123-86	CASA	BOGOTA	ADRAINA GARZON	NO COLABORAN	×
11893	180	KR 70 A 100 05	CASA	BOGOTA	JENNY PAOLA MARTINEZ	NO CONTESTAN	×

A los clientes contactados, CISA 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 por qué. (Presunta abierta)
c. ¿Nuestros funcionarios fueron puntuales? (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 Por qué? (abierta)
f. ¿Cuál fue su percepción sobre el precio del inmueble? (pregunta abierta)
g. Observaciones (en caso de que las tenga)

Respuesta a y b

4 clientes contactados manifestaron que fue fácil hacer la solicitud de la cita para visitar los inmuebles.

Respuesta c

3 clientes informaron que el funcionario fue puntual en la cita.
1 cliente informó que el agendamiento no le fue confirmado.

Respuesta d y e

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

2 clientes informaron que la atención dada por el funcionario fue clara y confiable.
2 clientes no dieron información.

Respuesta f

1 Cliente informó que el precio del inmueble estaba muy por encima teniendo en cuenta la inversión que debe realizar al inmueble.
2 clientes no dieron información.

Respuesta g

1 cliente informó que el estado de aseo del predio es muy desagradable.
1 cliente solicitó información adicional respecto al proceso de comercialización y que le envíen el listado completo de inmuebles disponibles.
1 cliente manifestó que fue cancelado el agendamiento porque no contaban con las llaves para el ingreso.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono 15 clientes a los cuales se les escrituró la venta en el mes de julio, solo 11 contestaron la encuesta 4 restantes no contestaron:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	NOMBRE CLIENTE	TIPIFICACIÓN	
831	20317	Carrera 53 No. 74 16 o Calle 74 No. 53 13 OF. 205 y 204 ED. Centro Financiero		BARRANQUILLA	TAHNUS COLOMBIA SAS	CONTACTADO	✓
833	20316	OF 201 2 PLANTA ED CENTRO FINANCIERO		BARRANQUILLA	TAHNUS COLOMBIA SAS	CONTACTADO	✓
1524	21107	Calle 1A No. 2-23 Edificio Marina Rey		CARTAGENA	GLOBAL ENERGY PRODUCTION COMPANY SAS	CONTACTADO	✓
478	19949	Carrera 4C este # 5A 10		BUGA	WILLIAM NAGLES VILLADA	CONTACTADO	✓
1441	20914	Carrera 2 No. 6-17/21/25		SILVIA	ANDRES FELIPE ARCOS GOMEZ	CONTACTADO	✓
371	12119	CALLE 9 A NO. 21 C 51		POPAYAN	ANDRES FELIPE ARCOS GOMEZ	CONTACTADO	✓
516	19994	Carrera 5 Este No. 5B-15		BUGA	DEBORA GOMEZ DE RODRIGUEZ	CONTACTADO	✓
788	20271	Calle 11 No. 11 48		CALI	PATRICIA CARDONA RODRIGUEZ	CONTACTADO	✓
747	20225	Avenida 5A No. 14 N – 01		CALI	JUAN CARLOS CARVAJAL IBARRA	CONTACTADO	✓
1730	21199	Carrera 5 No. 16 27 LC 9 ED. El Coral		PEREIRA	HERMES FAJARDO VARGAS	CONTACTADO	✓
1697	21160	Carrera 5 No. 16 27 AP 402 ED. El Coral		PEREIRA	LUIS GONZALO GUTIERREZ JARAMILLO	CONTACTADO	✓
1686	21151	Carrera 5 No. 16 27 LC 2 ED. El Coral		PEREIRA	ALVARO ROJAS	NO CONTESTAN	x
1732	21201	Carrera 5 No. 16 27 LC 11 ED. El Coral		PEREIRA	JESSICA MARCELA MUNERA RESTREPO	NO CONTESTAN	x
1731	21200	Carrera 5 No. 16 27 LC 10 ED. El Coral		PEREIRA	JESSICA MARCELA MUNERA RESTREPO	NO CONTESTAN	x
214	1626	CALLE 12 Sur No. 25-72		MEDELLIN	ARQUITECTURA Y CONCRETO SAS	NO CONTESTAN	x

CISA 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 POR QUÉ ? (abierta)
d. ¿Considera que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron? (si o no)
e. ¿Si la respuesta es NO, preguntar POR QUÉ ? (abierta)
f. ¿Volvería a comprar un inmueble con nosotros? (si o no)
g. Observaciones (en caso de que las tenga)

Respuesta a.

5 clientes manifestaron que le agradó el inmueble por su ubicación.
2 clientes informaron que su actividad económica es la compra de inmuebles para nuevamente comercializarlos.
2 clientes informaron que era de su interés por que cumplían con sus expectativas.
1 cliente manifestó que era el arrendatario.
1 cliente indicó que por su actividad económica el inmueble lo podía utilizar para una bodega.

Respuesta b y c.

10 clientes informaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.
1 cliente informó que no fue fácil.

Respuesta d y e.

10 clientes informaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
1 cliente informó que no.

Respuesta f.

10 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
1 cliente manifiesta que no volverían a hacer negocios con CISA por los tiempos empleados.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- Reunión de seguimiento del contrato participantes Supervisores del contrato y otros el 04/07/2019
- Reunión de seguimiento SAE – CISA Regional Centro Oriente 10/07/2019
- Reunión de seguimiento SAE – CISA Regional Occidente 18/07/2019

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Acta de reunión del 04/07/2019
- Acta de reunión del 10/07/2019
- Acta de reunión del 18/07/2019

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes no se recibieron facturas de cobro de comisión por tal motivo este punto no aplica para este informe.

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Lorena Silva Fiagá