INFORME DE SUPERVISIÓN AGOSTO 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	Agosto 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 agosto de 2019, se han logrado gestionar ventas por valor de $215.075 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de ocho (7) unidades comerciales por valor de $1.359 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1,111	1,369	$ 411,643	$ 416,003	
EN PUJA	7	12	$ 1,351	$ 1,359	
APROBADO	5	5	$ 453	$ 453	$ 472
PROMETIDO	191	231	$ 31,601	$ 32,322	$ 32,264
ESCRITURADO	29	35	$ 18,166	$ 23,779	$ 24,414
REGISTRADO	394	515	$ 153,782	$ 155,597	$ 157,925
NO DISPONIBLE	409	561	$ 255,368	$ 258,147	
EN REVISIÓN	242	239	$ 5,017	$ 6,218	
TOTALES	**2,388**	**2,967**	**$ 877,379**	**$ 893,878**	**$ 215,075**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1.111 unidades comerciales conformadas por un total de 1.369 matrículas inmobiliarias disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $416.003 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 7 pujas por un valor ofertado de $1.351 Millones de pesos.

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA
1	20192	713	AV 4 NORTE NO. 6 N 67 OF. 201 – GJ. 16, 17 Y 18	CALI	OFICINA	$ 516
2	20235	806	Calle 188 No. 57 – 54 CS 77 Conjunto Residencial Villa del Norte II	BOGOTA	CASA	$ 170
3	21163	1700	Carrera 5 No. 16 27 AP 501 ED. El Coral	PEREIRA	APARTAMENTO	$ 157
4	21196	1727	Carrera 5 No. 16 27 LC 3 ED. El Coral	PEREIRA	LOCAL	$ 53
5	21352	1863	Lote N° 63 Condominio Lagos del Peñón	GIRARDOT	LOTE	$ 278
6	22077	2598	Carrera 20 No.8 - 53 Local 216	BOGOTA	LOCAL	$ 81
7	22137	2635	Calle 5 N° 65A - 23 Apartamento 101	CALI	APARTAMENTO	$ 152
			TOTALES			$ 1,359

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	137	$ 98,430	$ 99,546	101%
BARRANQUILLA	35	$ 7,695	$ 7,815	102%
CALI	284	$ 46,494	$ 47,002	101%
MEDELLIN	163	$ 59,532	$ 60,712	102%
TOTAL	619	$ 212,151	$ 215,075	101%

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA selecciono una base de 7 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, los clientes seleccionados son los siguientes:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	NOMBRE CLIENTE	TIPIFICACIÓN	
20033	561	CALLE 6A NO. 32-52	BODEGA	BOGOTA	GEOVANNY RUIZ MARTIN	CONTACTADO	✓
21967	2446	PUENTE VISTA HERMOSA TORCA RURAL II	LOTE	BOGOTA	MAURICIO REVELI	CONTACTADO	✓
21797	2310	CALLE 9 N° 9 - 14/16/28 CALLE 9 AV. 9 Y 10 9 - 16	BODEGA	CUCUTA	MAURICIO VILLAMIZAR	CONTACTADO	✓
11376	80	CL 103A 19A 55 AP 401 ED AMARANTO	APARTAMENTO	BOGOTA	DANIEL HORACIO VILLARRAGA LOPEZ	CONTACTADO	✓
22036	2544	LOTE 9 BARRIO RESTREPO SECTOR CUBA	CASA	PEREIRA	ANDRES FELIPE MEJIA	CONTACTADO	✓
22173	2675	CARRERA 40 N° 48B SUR - 07 EDIFICIO OPORTO APARTAMENTO 201	APARTAMENTO	ENVIGADO	BEATRIZ ELENA OSPINA	CONTACTADO	✓
20823	1347	CALLE 49 NORTE NO. 2 CN 39	CASA	CALI	WILSON GRANADA	CONTACTADO	✓

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

5 clientes contactados manifestaron que fue fácil hacer la solicitud de la cita para visitar los inmuebles.
2 clientes informaron que no les fue fácil solicitar la visita. Uno de ellos indicó que le mencionaron no tener acceso a las llaves.

Respuesta c

3 clientes informaron que el funcionario fue puntual en la cita.
4 clientes no respondieron a la pregunta.

Respuesta d y e

3 clientes manifestaron que la información dada por el funcionario fue clara y confiable.
4 clientes no respondieron a la pregunta.

Respuesta f

1 cliente informó que el precio del inmueble estaba muy por encima teniendo en cuenta los demás avalúos en el sector.
1 cliente manifestó que el inmueble se encuentra en una excelente ubicación, pero que es necesario hacerle muchas adecuaciones.
1 cliente indicó que no le llamó la atención el inmueble visitado.

Respuesta g

1 cliente informó que CISA no contaba con la disponibilidad del inmueble.
1 cliente manifestó que fue cancelado el agendamiento porque no se contaba con las llaves.
1 cliente informó que el método de comercialización de CISA no se acomodaba a su presupuesto.
1 cliente informó que nunca recibió confirmación de la cita

1 cliente no pudo conocer el inmueble.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono 14 clientes a los cuales se les escrituró la venta en el mes de julio, solo 13 contestaron la encuesta:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	NOMBRE CLIENTE	TIPIFICACION	
20120	644	Carrera 3 No. 7 – 63 AP 1602 Centro Internacional El Rodadero	APARTAMENTO	SANTA MARTA	EDGAR DIAZ ESLAVA HASBLEIDY DIAZ GONZALEZ	CONTACTADO	✓
12574	110	CR. 86A NO. 5 - 10 AP. 502 GJ. 8 - ED. TORRES DE SANTA ANA	APARTAMENTO	CALI	ALBA TERESA BARBOSA SEGURA	CONTACTADO	✓
5427	302	CS CRA 21 C 9A-45 BRR RETIRO BAJO	CASA	POPAYAN	ANDRES FELIPE ARCOS GOMEZ	CONTACTADO	✓
19974	495	Carrera 5 Este No. 5-33	CASA	BUGA	ADRIAN POSADA GONZALEZ	CONTACTADO	✓
20001	541	Carrera 4C Este No. 5B-22	CASA	BUGA	JHON ALEX CHAVEZ BOTERO Y OTRA	CONTACTADO	✓
20064	592	CR 7 # 5 SUR - 35 CASA 4 - BRR EL ALBERGUE	CASA	BUGA	CONSUELO MENDEZ DE SHAIKH Y OTRO	CONTACTADO	✓
20287	804	Carrera 45 No. 5A 174	CASA	CALI	ELVIA INES ZAPATA VERINO	CONTACTADO	✓
20828	1354	Carrera 86 A N° 5-10, Edificio "Santa Ana de la Vega" Propiedad Horizontal Apartamento N° 201 parqe	APARTAMENTO	CALI	MARIA DEICY BARRETO DE MORA	CONTACTADO	✓
20829	1355	Calle 11 A No.100B-85 AP 603 Conjunto Residencial Plaza Campestre II Etapa GARAJE 66 Y GARAJE 67	APARTAMENTO	CALI	ALBA TERESA IBAÑEZ ARZAYUS Y OTRO	CONTACTADO	✓
21104	1513	Carrera 50 Calle 5-49 Local No.126 Centro Comercial "El Paseo de la Quinta" P.H.	LOCAL	CALI	ERFIDA ROJAS BRAND	CONTACTADO	✓
20960	1473	CRA. 12 BIS NO. 9-38 AP 301- GARAJE 2S-04	APARTAMENTO	PEREIRA	GIOVANNY ENRIQUE GOMEZ GIL	CONTACTADO	✓
21156	1691	Carrera 5 No. 16 27 AP 204 ED. El Coral	APARTAMENTO	PEREIRA	GILDARDO DE JESUS GIL BERMUDEZ	CONTACTADO	✓
21161	1698	Carrera 5 No. 16 27 AP 403 ED. El Coral	APARTAMENTO	PEREIRA	JOSE HECTOR RESTREPO HEANO	CONTACTADO	✓
19960	483	Carrera 5 Este No. 5B-03	CASA	BUGA	MARIA ALEXANDRA CORREA RODRIGUEZ	NO CONTESTAN	×

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.

3 clientes manifestaron que le agradó el inmueble por su ubicación.
4 clientes informaron que cumplen con sus todas sus expectativas.
5 clientes informaron que vieron en el inmueble una oportunidad de inversión.
1 cliente informó que conoció el inmueble por un tercero.
2 clientes informaron que su actividad económica es la compra de inmuebles para nuevamente comercializarlos.

Respuesta b y c.

13 clientes que respondieron a la encuesta informaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.

Respuesta d y e.

10 clientes informaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
3 clientes informaron que no. Uno de estos clientes indicó que aún no ha recibido físicamente el predio y otro informó que se demoró casi un año en concluir la negociación.

Respuesta f.

12 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 porque aún SAE no ha procedido con la firma de la escritura en la Notaría.

Es importante mencionar que algunos de estos clientes han manifestado que tiene problemas con la entrega del inmueble y con la cesión del contrato de arrendamiento.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- No se llevaron reuniones este mes.

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- No se llevaron reuniones este mes.

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