INFORME DE SUPERVISIÓN SEPTIEMBRE 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	Septiembre 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
106-1440	ago-19	$ 42,200,356.00
106-1441	ago-19	$ 234,665,277.00
VALOR TOTAL		**$ 6,128,200,231.00**

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 septiembre de 2019, se han logrado gestionar ventas por valor de $223.729 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de doce (12) unidades comerciales por valor de $3.771 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1,041	1,264	$ 376,425	$ 380,682	$ 0
EN PUJA	12	16	$ 3,771	$ 3,771	$ 0
APROBADO	3	4	$ 383	$ 383	$ 367
PROMETIDO	207	253	$ 40,583	$ 41,650	$ 39,694
ESCRITURADO	35	41	$ 19,502	$ 25,115	$ 25,744
REGISTRADO	394	515	$ 153,782	$ 155,597	$ 157,925
NO DISPONIBLE	497	671	$ 284,937	$ 287,806	$ 0
EN REVISIÓN	242	239	$ 5,017	$ 6,218	$ 0
SUBTOTAL	**2,431**	**3,003**	**$ 884,399**	**$ 901,223**	**$ 223,729**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1.041 unidades comerciales conformadas por un total de 1.264 matrículas inmobiliarias disponibles para su comercialización por un valor base de venta de $380.682 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	20114	637	Avenida Carrera 10 No. 20-39 LC 431 Centro Comercial "Rampicentro	BOGOTA	LOCAL	31,600,681.00
2	20147	669	CALLE 30 A NO. 33 - 14	BUCARAMANGA	CASA	1,251,515,000.00
3	20214	738	Diagonal 45 F Sur No. 13 11	BOGOTA	CASA	181,723,092.00
4	20826	1350	Calle 84C N° 42 B1 - 119	BARRANQUILLA	CASA	577,080,000.00
5	20854	1410	Diagonal 66 N°33B-35 Bloque C Casa 10 Conjunto Jardin de las Casas garaje 11	CALI	CASA	135,887,000.00
6	20912	1439	Avenida 5 Oeste No. 5 145/171 Apartamento C6 garaje 29 garaje 30 deposito 30	CALI	APARTAMENTO	366,730,010.00
7	21329	1834	Calle 4 N°27 - 60 Antes Diagonal 26 B N° 27 - 60 Apartamento 401 Edificio Sausalito	CALI	APARTAMENTO	240,358,320.00
8	21352	1863	Lote N° 63 Condominio Lagos del Peñon	GIRARDOT	LOTE	278,384,000.00
9	22040	2548	CARRERA 22 NO. 16-06	BOGOTA	CASA	560,415,000.00
10	22244	2744	Calle 13 y 14 No 2 y 3 Edificio Pasaje Comercial La 14 Local P-142	IBAGUE	LOCAL	50,244,000.00
11	22245	2745	Calle 13 y 14 No 2 y 3 Edificio Pasaje Comercial La 14 Local P-115	IBAGUE	LOCAL	48,569,200.00
12	22246	2746	Calle 13 y 14 No 2 y 3 Edificio Pasaje Comercial La 14 Local P-117	IBAGUE	LOCAL	48,569,200.00

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	141	$ 99,711	$ 100,718	101%
BARRANQUILLA	39	$ 14,750	$ 14,883	101%
CALI	291	$ 48,883	$ 49,365	101%
MEDELLIN	168	$ 59,402	$ 60,605	102%
TOTAL	**639**	**$ 222,746**	**$ 225,571**	**101%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA selecciono una base de 5 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	
446	178	CARRERA 12 NO. 147-57 EDIFICIO EL ALCAZAR APARTAMENTO 602 GJ 14	APARTAMENTO	BOGOTA	ROMEL AMADOR GONZÁLEZ	CONTACTADO	✓
20946	1657	CARRERA 16 N° 23 - 07	EDIFICIO	BOGOTA	OCTAVIO VARON BONILLA	CONTACTADO	✓
19910	446	AVENIDA CARRERA 15 NO. 127B-33 AP 605 PARQUE CENTRAL	APARTAMENTO	BOGOTA	JORGE COTE	CONTACTADO	✓
21321	1855	AVENIDA CARRERA 19 NO. 131-70 ETAPA 3 TORRE 1 APARTAMENTO 404	APARTAMENTO	BOGOTA	DORA ROMERO	CONTACTADO	✓
20214	738	DIAGONAL 45 F SUR NO. 13 11	CASA	BOGOTA	MERY MARTINEZ	NO CONTESTAN	x

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 al conocer el método de comercialización desistió del agendamiento

Respuesta d y e
2 clientes manifestaron que la información dada por el funcionario fue clara y confiable.
2 cleintes clientes no respondieron a la pregunta.

Respuesta f
1 cliente informó que debía hacer bastante inversión para las mejoras.
1 cliente manifestó que es muy costoso para todas las mejoras que se debían realizar al inmueble.

Respuesta g

1 cliente informó que solamente lo pudo visualizar desde afuera porque hay un muro que no permite acceso.
1 cliente indicó que está inquieto por el metraje y tiene pendiente más información.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono 6 clientes a los cuales se les escrituró la venta en el mes de julio, solo 4 contestaron la encuesta:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	NOMBRE CLIENTE	TIPIFICACIÓN	
19995	519	Carrera 5 Este No. 5-21	CASA	BUGA	ALBA GONZALEZ AEDO	CONTACTADO	✓
20059	587	Manzana 68 Casa 6 Etapa 2	CASA	ARMENIA	JULIAN JIMENEZ GALLEGO	CONTACTADO	✓
20294	814	Diagonal 65 No. 33 09 AP 502 BQ F2 Conjunto Residencial Multifamiliares La Alborada	APARTAMENTO	CALI	EDWIN RICARDO MORENO NUÑEZ	CONTACTADO	✓
20962	1474	Calle 48C N° 2C - 02 Manzana 8 Lote 6 San Esteban	CASA	MANIZALES	MARIO HUMBERTO TABORDA OCAMPO	CONTACTADO	✓
20588	1170	Carrera 18 No. 43 23	CASA	CALI	LILIANA HURTADO SALAS	NO COLABORAN	×
21968	2447	Calle 24 D Bis N° 73C - 48	CASA	BOGOTA	FONDO NACIONAL DE EMPLEADOS TRABAJADORES PENSIONADOS FONDEP	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.
1 cliente manifestó que hizo la compra por inversión.
1 cliente informó que el inmueble cumplía con sus expectativas.
1 cliente indicó que por su ubicación
1 cliente indicó que estaba dentro de su presupuesto

Respuesta b y c.
Los 4 clientes que respondieron a la encuesta informaron que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.

Respuesta d y e.
3 clientes informaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
1 cliente inició que no se cumplieron porque tiene pendiente la entrega del inmueble.

Respuesta f.
los 4 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- Reunión de seguimiento 05-09-2019.
- Aclaración dudas términos Saucos 10-09-2019.

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Reunión de seguimiento 05-09-2019.
- Aclaración dudas términos Saucos 10-09-2019

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes se cancelo la comisión del mes de agosto de 2019, mediante flujo de pagos 94378, radicado Bitacora 236 - 237 y radicado factura proveedor 43 el contratista adjunto pago de aportes parafiscales.

Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Lorena Silva Fiagá