INFORME DE SUPERVISIÓN FEBRERO 2.021
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 2022
Valor:	Será el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Febrero de 2.021.

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
106-1655	oct-19	$ 44,751,812.00
106-1657	oct-19	$ 118,774,477.00
106-2045	nov-19	$ 78,382,991.00
106-2046	nov-19	$ 695,858,342.00

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
106-2045	mar-20	$ 78,382,991.00
106-2046	mar-20	$ 695,858,342.00
106-2414	abr-20	$ 272,259,071.00
106-2415	abr-20	$ 92,832,704.00
106-2416	abr-20	$ 70,271,518.00
106-2417	abr-20	$ 407,254,431.00
106-2418	abr-20	$ 41,158,486.00
106-2419	abr-20	$ 782,817,809.00
106-2505	may-20	$ 3,427,200.00
106-2506	may-20	$ 36,297,779.00
106-2499	jun-20	$ 62,757,654.00
106-2539	jul-20	$ 74,473,463.00
106-2695	ago-20 reexpedición de Factura del mes de junio	$ 43,018,500.00
106-2687	sep-20	$ 141,730,398.00
106-2741	oct-20	$ 17,858,080.00
106-2745	oct-20	$ 59,288,043.00
106-2748	oct-20	$ 204,395,536.00
106-2742	oct-20	$ 6,027,686.00
106-2866	nov-20	$ 295,751,656.00
106-2867	nov-20	$ 5,750,080.00
106-2982	dic-20	$ 235,648,130.00
106-2955	dic-20	$ 22,265,600.00
106-2959	dic-20	$ 5,756,320.00
106-3122	feb-21	$ 5,533,500.00
106-3146	feb-21	$ 13,776,480.00
106-3167	feb-21	$ 277,575,431.00
VALOR TOTAL		**$ 11,265,804,437.00**

3. INFORMACIÓN SOBRE EL AVANCE DEL CONTRATO.

El siguiente cuadro informa el estado de los inmuebles que SAE ha trasladado 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 febrero de 2021, se han logrado gestionar ventas por valor de $368,644 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de diez (14) unidades comerciales por valor de $4,551 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,510	3,189	$ 885,937	$ 898,644	$ 0
EN PUJA	14	18	$ 4,531	$ 4,551	$ 0
APROBADO	6	9	$ 1,078	$ 1,078	$ 1,028
PROMESA EN FIRMA	70	93	$ 15,616	$ 15,863	$ 15,664
PROMETIDO	309	361	$ 97,903	$ 98,562	$ 102,124
ESCRITURADO	58	65	$ 7,462	$ 7,595	$ 7,596
REGISTRADO	664	854	$ 229,685	$ 236,811	$ 242,231
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	17	28	$ 4,814	$ 4,848	$ 0
NO DISPONIBLE	358	432	$ 115,563	$ 117,535	$ 0
ACTUALIZACION ERRADA	1	2	$ 237	$ 231	$ 0
EN REVISIÓN	6	16	$ 43,545	$ 43,752	$ 0
SUBTOTAL	**4,013**	**5,067**	**$ 1,406,373**	**$ 1,429,471**	**$ 368,644**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.510 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 3.189 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $898,644 millones de pesos.

Dentro del proceso de comercialización, el operador comercial adelantó 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 del 2021 se activó puja sobre el inmueble relacionado a continuación

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	20575	1089	Calle 17 No. 1A-53 AP 16A y GJ 62Torre Universal Uno	SANTA MARTA	APARTAMENTO	$ 328	$ 328	100%
			TOTALES			**$ 328**	**$ 328**	**100%**

Producto de la aplicación de la formula de valoración de activos (N) empleado por CISA para la comercialización de los inmuebles, 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 valor de la venta sobre el Precio Base de Venta.

SUCURSAL	No. Inm.	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA	EFICIENCIA
GERENCIA ZONA CENTRO	304	$ 146,597	$ 155,340	106%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	485	$ 94,690	$ 93,168	98%
GERENCIA ZONA ANDINA	211	$ 85,651	$ 87,107	102%
GERENCIA ZONA CARIBE	107	$ 32,970	$ 33,030	100%
TOTAL	**1107**	**$ 359,909**	**$ 368,644**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA seleccionó una base de 18 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, solo se logró contacto con 11 clientes como se detalla a continuación:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
21913	2450	CALLE 40 SUR N° 50A - 31	CASA	BOGOTA	✓
21974	2473	Carrera 28 N° 27 Sur - 39 Apartamento 704	APARTAMENTO	ENVIGADO	×
20898	1437	CARRERA 68B N° 71-93	CASA	BOGOTA	✓
11893	180	KR 70 A 100 05	CASA	BOGOTA	✓
21800	3685	CALLE 46 N° 53 - 80 LOCAL 301	LOCAL	MEDELLIN	✓
24548	5567	AP 404 ED EVELYN CR 59 5 36	APARTAMENTO	CALI	✓
24610	5972	CL 8 # 84 B- 65 APTo 303 TO 4 ET 3 GARAJE 05 CO FRONTERA DE LOS BERNAL	APARTAMENTO	MEDELLÍN	×
11893	180	KR 70 A 100 05	CASA	BOGOTA	✓
19946	475	CARRERA 71 A NO. 21 119	CASA	FUSAGASUGA	×
20284	1150	calle 127b #7 b 41 apto 402 edficio ana maria	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
11754	90	CL 56A 73 67	CASA	BOGOTA	×
20030	557	KR 47 8-18 SUR	LOTE	MEDELLIN	✓
20093	617	TV 5 88 44 AP 1102	APARTAMENTO	BOGOTA	×
24493	5434	KR 59 5 36 ED EVELYN AP 604	APARTAMENTO	CALI	×
23214	3690	CALLE 9 N° 30-356, INTERIOR 603, EDIFICIO MANUELA	APARTAMENTO	MEDELLÍN	✓
20970	1476	CARRERA 11 NO. 44 - 266 MANZANA D	CASA	PEREIRA	✓
10857	144	KR 12 J N° 33 A 50 SUR	CASA	BOGOGA	✓
12348	173	KR 57 2 A 95 AP 101	APARTAMENTO	CALI	×

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. (Pregunta 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.
- 6 clientes manifestaron que no fue fácil. Porque fue demorado el procedimiento de contacto

Respuesta c

- 5 clientes informaron que el funcionario fue puntual en la cita.
- 6 clientes afirmaron que no fueron puntuales en la cita .

Respuesta d y e

- 5 clientes informaron que la información fue clara.

- 6 clientes informaron que no fue clara la informacion

Respuesta f

- 3 clientes contactados respondieron que los predios se encontraban deteriorados.
- 5 clientes manifestaron que el predio esta muy costoso.
- 3 clientes manifestaron que no fueron a visualizar el inmueble.

Respuesta g

- 2 clientes contactados respondieron que los precios son elevados frente al mercado actual.
- 4 clientes sostienen que no comprarían por los deterioros del predio.
- 5 clientes no dejaron observaciones

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 2 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de febrero de 2.021 de los cuales 1 contestó el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
23342	4801	OF 1207 ED CENTRO SEGUROS BOLIVAR CR 4 12 41	OFICINA	CALI	✓
20230	751	Calle 2 Sur No. 6 - 23	CASA	BUGA	×

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 el precio le pareció asequible.

Respuesta b y c.

- 1 cliente manifestó que no fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.

Respuesta d y e.

- 1 cliente manifestó que no se cumplieron los tiempos por temas de firma de la escritura y entrega.

Respuesta f.

- 1 cliente indicó que volvería a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. LLAMADAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes CISA radica las Facturas No 106-3146, 106-3122 y 106-3167 las cuales son radicadas a través del Caso ERP 4069,4068 y 4070 y 3370 Bitácora ERP No 145,109 y 127y Factura Proveedor ERP No 136,115 y 135 por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos.

Julián Alberto López Marin
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lorena Silva Fiagá