INFORME DE SUPERVISIÓN MARZO 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	Marzo 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
106-3228	mar-21	$ 77,867,124.00
106-3242	mar-21	$ 169,802,572.00
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 marzo de 2021, se han logrado gestionar ventas por valor de $389,985 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de diez (19) unidades comerciales por valor de $7,133 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,175	2,681	$ 809,118	$ 822,084	$ 0
EN PUJA	19	25	$ 7,131	$ 7,133	$ 0
APROBADO	11	49	$ 8,109	$ 8,109	$ 7,757
PROMESA EN FIRMA	76	108	$ 24,776	$ 25,107	$ 24,573
PROMETIDO	331	391	$ 103,252	$ 103,823	$ 107,292
ESCRITURADO	45	50	$ 6,433	$ 6,518	$ 6,510
REGISTRADO	683	875	$ 231,246	$ 238,422	$ 243,853
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	18	29	$ 4,860	$ 4,998	$ 0
NO DISPONIBLE	193	240	$ 62,865	$ 63,658	$ 0
EN REVISIÓN DE ACTUALIZACIONES	451	596	$ 81,210	$ 83,415	$ 0
ACTUALIZACION ERRADA	1	2	$ 241	$ 231	$ 0
EN REVISIÓN	12	22	$ 59,982	$ 60,189	$ 0
SUBTOTAL	**4,015**	**5,068**	**$ 1,399,221**	**$ 1,423,688**	**$ 389,985**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.175 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2,681 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $822,084 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 marzo del 2021 se activó puja sobre los inmuebles relacionados a continuación

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	5235	187	CR 85 13 B 20 APTO 301 EDIF EMANUEL	CALI	APARTAMENTO	$ 264	$ 240	91%
2	19511	374	Cll 151A No 45 66 AP 208 ED. Rivera Norte GJ 32	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 325	$ 283	87%
3	20774	1321	CL 119 A 57 60 TR 4 AP 1212 GJ 95	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 775	$ 701	90%

Producto de la aplicación de la fórmula 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	306	$ 154,031	$ 162,629	106%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	511	$ 106,151	$ 103,768	98%
GERENCIA ZONA ANDINA	218	$ 87,253	$ 89,131	102%
GERENCIA ZONA CARIBE	111	$ 34,544	$ 34,458	100%
TOTAL	**1146**	**$ 381,978**	**$ 389,985**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA seleccionó una base de 11 clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, solo se logró contacto con 6 clientes como se detalla a continuación:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
20018	548	CALLE 48Z BIS SUR 5C 30	CASA	BOGOTA	✓
24322	6270	CL 23 D 85 B 55 ET 2	APARTAMENTO	BOGOTA	×
22031	2533	ADIAGONAL 81 B # 76 - 89 APARTAMENTO 402 BLOQUE A EDIFICIO RINCONES DE LA PILARICA PROPIEDAD HORIZON	APARTAMENTO	MEDELLIN	✓
24835	6296	CL 1 1 A 101 AP 403 AV COLOMBIA	APARTAMENTO	SAN ANDRES	×
1881	135	AP 303 DUPLEX ED EL RETIRO CR 2 OE 2 A 51 HOY CR 2 5 A 51 ET 1	APARTAMENTO	CALI	×
20284	1150	Carrera 15 A No. 112 - 57 AP 404	APARTAMENTO	BOGOTA	×
21913	2450	CALLE 40 SUR N° 50A - 31	CASA	BOGOTA	✓
20284	1150	calle 127b #7 b 41 apto 402 edficio ana maria	APARTAMENTO	BOGOTA	×
20030	557	KR 47 8-18 SUR	LOTE	MEDELLIN	✓
20970	1476	CARRERA 11 NO. 44 - 266 MANZANA D	CASA	PEREIRA	✓
11870	351	KR 6 C 132 10 BQ 2 AP 101	APARTAMENTO	BOGOTA	✓

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

- 1 cliente contactado manifestó que fue fácil hacer la solicitud de la cita para visitar los inmuebles.
- 5 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.
- 1 cliente afirmó que no fueron puntuales en la cita .

Respuesta d y e

- 2 clientes informaron que la información fue clara.
- 4 clientes informaron que no fue clara la información.

Respuesta f

- 3 clientes contactados respondieron que los predios se encontraban deteriorados.
- 3 clientes manifestaron que el predio está económico.

Respuesta g

- 4 clientes contactados informaron que les incumplieron la cita agendada y manifestaron estar molestos.
- 2 clientes manifestaron que les gustaría recibir más información de inmuebles.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 5 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de marzo de 2.021 de los cuales 3 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
406	406	CARRERA 55 NO. 72-137 GJ S2 012 ED. CENTRO EJECUTIVO II	PARQUEADERO	BARRANQUILLA	✓
3092	3092	Carrera 18 No 63-15	LOCAL	SOLEDAD	✓
3396	3396	Calle 68 No 21B - 03/05	LOCAL	BARRANQUILLA	×
2448	2448	Calle 15 N° 3 - 28	CASA	CARTAGO	×
860	860	Carrera 36 No. 36-57	CASA	PALMIRA	✓

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.

- 2 clientes manifestaron que el precio les pareció asequible.
- 1 cliente informó que por ubicación del inmueble.

Respuesta b y c.

- 2 clientes manifestaron que fue fácil adquirir el inmueble a través del sistema de puja.
- 1 cliente informó que no fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.

Respuesta d y e.

- 3 clientes manifestaron que no se cumplieron los tiempos por temas de firma de la escritura y entrega.

Respuesta f.

- 2 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 1 cliente informó que no volvería a adquirir inmuebles con CISA-SAE.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RENIONES DE SEGUMIENTO CON EL CONTRATISTA

- El 2 de marzo del 20221, se realiza reunión con los supervisores del contrato y los apoyos en las instalaciones de SAE.
- El 11 de marzo se realiza reunión a través de la plataforma Teams para validación del modelo de valoración de inmuebles de SAE.
- El 29 de marzo se realiza reunión a través de la plataforma Teams para revisión de casos de escrituración.

7. LLAMADAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes CISA radica las Facturas No 106-3228, 106-3242 las cuales son radicadas a través del Caso ERP 4196 y 4195 - Bitácora ERP No 57 y 67 - Factura Proveedor ERP No 52 y 64 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