INFORME DE SUPERVISIÓN ABRIL 2021
CONTRATO COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS

1. ASPECTOS 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	Abril 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
106-3387	abr-21	$ 225,434,291.00
106-3388	abr-21	$ 21,166,566.00
106-3389	abr-21	$ 7,961,386.00
106-3398	abr-21	$ 6,854,400.00
VALOR TOTAL		**$ 11,527,221,080.00**

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 abril de 2021, se han logrado gestionar ventas por valor de $401,206 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de veintiséis (26) unidades comerciales por valor de $4,369 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,772	3,394	$ 700,402	$ 736,500	$ 0
EN PUJA	26	34	$ 4,072	$ 4,369	$ 0
APROBADO	23	29	$ 5,785	$ 5,927	$ 5,355
PROMESA EN FIRMA	74	128	$ 32,471	$ 32,696	$ 31,285
PROMETIDO	346	419	$ 106,930	$ 107,818	$ 111,487
ESCRITURADO	56	63	$ 8,085	$ 8,170	$ 8,178
REGISTRADO	688	881	$ 232,329	$ 239,506	$ 244,901
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	15	26	$ 4,565	$ 4,599	$ 0
NO DISPONIBLE	274	342	$ 200,343	$ 202,570	$ 0
NO SE APRUEBA POR FALTA DE VALOR CATASTRAL 2021	26	35	$ 8,691	$ 8,616	$ 0
EN ACTUALIZACIÓN AVALÚO RESERVAS DEL PAGUEY	5	5	$ 99	$ 94	$ 0
EN REVISIÓN	17	27	$ 69,761	$ 70,214	$ 0
SUBTOTAL	**4,322**	**5,383**	**$ 1,373,533**	**$ 1,421,078**	**$ 401,206**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.772 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 3,394 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $736,500 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 abril del 2021 se activaron un total de veintidós (22) pujas con la aplicación del Modelo de Valoración de Activos (N), inmuebles relacionados a continuación:

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	20634	1174	Carrera 7G No. 49B 37	MANIZALES	LOTE	$ 15	$ 12	80%
2	20646	1191	Calle 1A LT 49 MZ 11 Carreras 20 y 21	TULUA	CASA	$ 44	$ 40	91%
3	20667	1198	Calle 13 # 9-106 Carrera 10 # 13-06 Mz I Lt 12	GRANADA	LOTE	$ 115	$ 95	82%
4	20685	1210	LT 1 MZ K D 38 # 82- 09	CARTAGENA	LOTE	$ 758	$ 708	93%
5	20758	1282	CR 40 30C 38/36 LOS SAUCES	CALI	CASA	$ 181	$ 155	86%
6	20787	1316	AV 4 B 58 N 62 CO PASEO REAL II APTO 103 A garaje 104	CALI	APARTAMENTO	$ 281	$ 250	89%
7	20937	1455	Carrera 2A N°16 - 03 Manzana 9 Casa 40	DOS QUEBRADAS	CASA	$ 55	$ 44	80%
8	21036	1515	Calle 15 No.1 - 29	GRANADA	LOTE	$ 113	$ 93	82%
9	21042	1531	Carrera 54 N°1A - 60 Apartamento 504 piso 5 Edifico Hudson GARAJE 150	CALI	APARTAMENTO	$ 154	$ 124	81%
10	21033	1667	Carrera 22 I N°59 A - 17 Sur	BOGOTA	CASA	$ 160	$ 137	85%
11	21299	1816	Carrera 8B N° 51B - 16 Manzana 10	MANIZALES	CASA	$ 33	$ 26	80%
12	21311	1829	Calle 23D N° 85B - 55 Apartamento 205 Parque La Matinata	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 332	$ 326	98%
13	21350	1854	CALLE 45 N° 83D - 37 PARQUES DE CANEY TORRE 4 APARTAMENTO 401 GARAJE 36	CALI	APARTAMENTO	$ 139	$ 111	80%
14	21663	2169	Transversal 8 No. 28AD - 05 Urbanizacion Santa Isabel II Etapa.	DOS QUEBRADAS	CASA	$ 224	$ 192	86%
15	21830	2344	Calle 12B N° D 23 - 30 Apartamento 405 A Edificio Yemanya	CALI	APARTAMENTO	$ 190	$ 152	80%
16	22130	2626	Carrera 33 No. 29 - 105 Apartamento 9806 Torre 2 Etapa 1 Halcones de San Diego	MEDELLIN	APARTAMENTO	$ 311	$ 278	90%
17	22136	2634	Casa Lote Calle 39 No. 36 - 39 Barrio La Emilia	PALMIRA	LOTE VIVIENDA	$ 30	$ 25	83%
18	23305	3780	Calle 35 Norte # 6A BI 36 Apartamento 905-B Piso 10 torre B	CALI	APARTAMENTO	$ 329	$ 269	82%
19	21581	4836	Calle 41 B Bis Sur N° 81 K - 30	BOGOTA	CASA	$ 127	$ 108	84%
21	21118	5181	Lote 2 Manzana 36 Ciudadela La Patria	ARMENIA	CASA	$ 62	$ 51	82%
22	23753	5200	CL 17 86 82 APT. 601 GJ. 166	CALI	APARTAMENTO	$ 269	$ 232	86%

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	314	$ 158,173	$ 166,771	105%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	538	$ 112,614	$ 109,828	98%
GERENCIA ZONA ANDINA	221	$ 87,856	$ 89,376	102%
GERENCIA ZONA CARIBE	114	$ 35,475	$ 35,230	99%
TOTAL	**1187**	**$ 394,117**	**$ 401,206**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Para el mes de abril CISA no realizó encuestas sobre visitas de inmuebles.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 17 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de abril de 2021 de los cuales 10 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
20012	540	Carrera 1A No. 23-124 GJ 13 Edificio Bellavista	GARAJE	SANTA MARTA	✗
23878	5323	AREA COMERCIAL VILLAMERCEDES	LOCAL	SANTA MARTA	✓
23402	4881	Lote No. 211 Manzana M Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
21917	2453	Calle 15 N° 3 - 29	CASA	GIRARDOT	✗
23556	5030	Lote No. 61 Manzana F Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
20166	688	Avenida 6A Norte 25N-116/120 OF 201 ED. Leasing P.H.	OFICINA	CALI	✓
20639	1180	Calle 7 Oeste No. 2-153 AP 401 Edificio Emir P.H. GARAJE 7	APARTAMENTO	CALI	✗
21165	1702	Carrera 5 No. 16 27 AP 503 ED. El Coral	APARTAMENTO	PEREIRA	✓
21634	2129	Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Apartamento 1001 Torre B	APARTAMENTO	CALI	✓
21637	2132	Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Garaje 19 Sotano 1	GARAJE	CALI	✓
21675	2164	Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Garaje 20 Sotano 1	GARAJE	CALI	✓
23873	5316	CRA. 81 A NO. 42-68 SECTOR CANEY	CASA	CALI	✓
24521	5524	KR 24 17 26 ED AGRECOR CE TAINDALA	LOCAL	PASTO	✗
24547	5566	AP 103 ED EVELYN CR 59 5 36	APARTAMENTO	CALI	✓
24307	5759	CARRERA 38 No 5 E -20 GARAJE 42 SO	GARAJE	CALI	✗
24532	5532	CS 115 URB PIEDEMONTE CR 20 20 S 44	CASA	MEDELLIN	✗
22316	2813	CARRERA 24 N 23-64	LOTE	PUERTO TRIUNFO	✗

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.

- 4 clientes manifestaron que el precio les pareció asequible.
- 5 clientes informaron que vieron la oferta por la página.
- 1 cliente informó que por ubicación del inmueble.

Respuesta b y c.

- 10 clientes manifestaron que fue fácil adquirir el inmueble a través del sistema de puja.

Respuesta d y e.

- 10 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.
- 8 clientes informaron que no volverían a adquirir inmuebles con CISA-SAE.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. LLAMADAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- El 15 de abril se realizó reunión con la Regional Centro Oriente de SAE, para explicar el proceso de venta de inmuebles a través de CISA, se cuenta con la participación de 20 funcionarios de la Regional y la capacitación se dicta a través de la plataforma Teams.

- El 2 de abril se realiza reunión con la Gerencia de Sociedades en Liquidación para llegar a acuerdos de Nivel de Servicio en la comercialización de activos sociales y se solicita apoyo en el cierre del proceso de escrituración de los activos sociales que están sin escriturar a la fecha, esta reunión se realiza por medio de la plataforma Teams.

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes CISA radica las Facturas No 106-3387, 106-3388,106-3389,106-3398 las cuales son radicadas a través de los Casos ERP 4442, 4443,4444 y 4535 - Bitácora ERP No 70,80, 82 y 138 - Factura Proveedor ERP No 61,62,76 y 116 por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos.

Julián Alberto López Marín
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó: Lorena Silva Fiagá