INFORME DE SUPERVISIÓN MAYO 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	Mayo 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
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

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
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
106-3059	ene-21	$ 652,992.00
106-3075	ene-21	$ 121,125,815.00
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
106-3530	may-21	$ 36,065,309.00
106-3515	may-21	$ 9,323,872.00
106-3516	may-21	$ 165,888,298
106-3531	may-21	$ 114,322,059.00
VALOR TOTAL		**$ 11,974,599,425.00**

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 mayo de 2021, se han logrado gestionar ventas por valor de $406,227 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de veintiséis (17) unidades comerciales por valor de $6,289 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,032	2,479	$ 619,253	$ 630,461	$ 0
EN PUJA	17	21	$ 6,289	$ 6,289	$ 0
APROBADO	18	27	$ 5,687	$ 5,697	$ 3,815
PROMESA EN FIRMA	98	161	$ 27,690	$ 28,141	$ 26,380
PROMETIDO	312	381	$ 115,363	$ 116,236	$ 119,556
ESCRITURADO	97	113	$ 9,177	$ 9,292	$ 9,170
REGISTRADO	700	895	$ 234,719	$ 241,904	$ 247,307
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	9	17	$ 2,808	$ 2,841	$ 0
NO DISPONIBLE	633	876	$ 294,808	$ 300,495	$ 0
NO SE APRUEBA POR FALTA DE VALOR CATASTRAL 2021	17	19	$ 5,673	$ 5,573	$ 0
EN REVISIÓN	7	18	$ 43,812	$ 44,019	$ 0
SUBTOTAL	**3,940**	**5,007**	**$ 1,365,277**	**$ 1,390,948**	**$ 406,227**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2,032 unidades comerciales conformadas por 2,479 matrículas inmobiliarias, disponibles para comercializar por un valor base de venta de $630,461 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 mayo del 2021 se activaron un total de trece (13) 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	20329	856	Carrera 49 No. 88 41	BOGOTA	CASA	$ 773	$ 637	82%
2	20355	872	Carrera 9 No. 10 39	CAICEDONIA	CASA	$ 64	$ 54	85%
3	20503	1017	Calle 57B 35A 13	BOGOTA	EDIFICIO	$ 2,191	$ 2,014	92%
4	20670	1201	CL 21 81 B 30 IN 2 AP 601 GJ 111	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 214	$ 171	80%
5	20791	1327	KR 25 33C 30	CALI	CASA	$ 116	$ 93	80%
6	21111	1528	Calle 9 N° 3 - 19 Edifico Bahia Bolivar Apartamento 1002 GARAJE 15 Y GARAJE 18	CARTAGENA	APARTAMENTO	$ 1,085	$ 944	87%
7	21324	1859	Calle 26A No. 20D-03 Carrera 20D No. 26 -37	VILLAVICENCIO	CASA	$ 73	$ 71	97%
8	23298	3773	Calle 20 N°16A - 41	DUITAMA	CASA	$ 50	$ 40	80%
9	23307	3782	Calle 117A No.10 - 12 Apartamento 103	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 329	$ 328	100%
10	21118	5181	Lote 2 Manzana 36 Ciudadela La Patria	ARMENIA	CASA	$ 62	$ 50	80%
11	24369	5779	MZ C CASA 1	PASTO	CASA	$ 172	$ 142	83%
12	24641	6090	LOTE 22 MANZANA 17 URBANIZACION VILLA OLIMPICA 2 ETAPA	PEREIRA	CASA	$ 264	$ 262	99%
13	24535	6231	CL 16 H 96 G 57 AP 124 CO LA CUADRA	BOGOTA	CASA	$ 145	$ 121	84%

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 100%. 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	316	$ 152,952	$ 153,483	100%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	534	$ 109,191	$ 106,217	97%
GERENCIA ZONA ANDINA	220	$ 87,142	$ 88,500	102%
GERENCIA ZONA CARIBE	115	$ 36,104	$ 35,956	100%
TOTAL	**1185**	**$ 385,390**	**$ 384,156**	**100%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

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

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 53 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de mayo de 2.021 de los cuales 29 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
22350	2859	KR 57 72 25 OF 502	OFICINA	BARRANQUILLA	✗
22355	3036	KR 57 72 25 OF 1101	OFICINA	BARRANQUILLA	✗
22537	3061	KR 57 72 25 GJ 24	GARAJE	BARRANQUILLA	✗
23381	4860	KR 57 N°72 - 25 GA 11 Y 12	GARAJE	BARRANQUILLA	✗
11757	55	CL 3 8A 18	LOTE	BOGOTA	✗
20163	684	CR 89A 129B 57	CASA	BOGOTA	✓
23403	4882	Lote No. 212 Manzana M Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23403	4892	LOTE No. 182 MANZANA E CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
23423	4901	Lote No. 225 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23424	4902	Lote No. 226 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23426	4904	Lote No. 228 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23427	4905	Lote No. 230 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23428	4906	Lote No. 231 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23429	4907	Lote No. 232 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23430	4908	Lote No. 233 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23439	4917	Lote No. 248 Manzana O Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23444	4922	Lote No. 252 Manzana O Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23445	4923	Lote No. 253 Manzana O Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23446	4924	Lote No. 254 Manzana O Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23467	4941	Lote No. 267 Manzana J Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23477	4951	LOTE No. 151 MANZANA I CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
23479	4953	LOTE No. 152 MANZANA I CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
23523	4997	LOTE No. 83 MANZANA H CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✗
23529	5003	LOTE No. 114 MANZANA H CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
23530	5004	LOTE No. 117 MANZANA H CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✗
23549	5005	Lote No. 229 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23550	5024	Lote No. 26 Manzana B Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23581	5051	Lote No. 79 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23587	5057	Lote No. 112 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23588	5058	Lote No. 115 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23593	5063	Lote No. 121 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23595	5065	Lote No. 124 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23596	5066	Lote No. 125 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23597	5067	Lote No. 127 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23601	5071	Lote No. 133 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23603	5073	Lote No. 135 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23604	5074	Lote No. 136 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23699	5102	LOTE No. 258 MANZANA O CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
23669	5112	Lote No. 128 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✗
23697	5164	LOTE No. 140 MANZANA H CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✗
23408	5336	LOTE No. 39 MANZANA C CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✗
20099	624	Calle 3B No. 97A 05 TO B AP 801 Conjunto Brisa Campestre	APARTAMENTO	CALI	✓
20374	1151	CARRERA 72 # 11 – 30 - BL. 3 AP. 304	APARTAMENTO	CALI	✗
20840	1366	Avenida 9A Norte N° 9 Norte-66/78/84 Apartamento 901 GARAJE 3 GARAJE 12 DEPOSITO 3	APARTAMENTO	CALI	✓

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
21895	2398	Carrera 72 #13A-56 Apartamento 802B BL B Piso 8 UN RESIDENCIAL PONTEVEDRA ET 2 P.HORIZONTAL GARAJE	APARTAMENTO	CALI	✓
22052	2583	Carrera 99 #2A - 190 Apartamento 301 Piso 3 Bloque C	APARTAMENTO	CALI	✗
22418	2938	Carrera 83A No 46- 85, Apartamento 128 Piso 1, Torre 8, Pinares del Caney	APARTAMENTO	CALI	✓
22046	3674	Calle 3 Bis Oeste N° 83 - 46 Apartamento 208 Torre 1 Residencial Alto Piamonte	APARTAMENTO	CALI	✓
24553	5572	AP 202 ED MULTIFAMILIAR SAN CAYETANO CR 14 2 A 79 /83	APARTAMENTO	CALI	✓
24318	5760	CR 38 5 E 20 GARAJE 12 SO	GARAJE	CALI	✓
24621	5970	KR 86 17 35 PI 10 ET III CO EL ARADO UR EL INGENIO III	APARTAMENTO	CALI	✗
24642	6021	AV 5 Norte # 25N - 28	EDIFICIO	CALI	✗
23318	4786	Calle 19 N° 1A - 42	LOTE	PEREIRA	✗

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.

- 11 clientes manifestaron que el precio les pareció asequible.
- 9 clientes informaron que se enteraron por medio de un conocido.
- 5 clientes informaron que vieron la oferta por la página.
- 4 clientes informaron que ya conocían a CISA.

Respuesta b y c.

- 23 clientes manifestaron que fue fácil adquirir el inmueble a través del sistema de puja.
- 6 clientes informaron que no fue fácil y por el contrario fue demorado el proceso.

Respuesta d y e.

- 2 clientes manifestaron que si se cumplieron los tiempos estipulados.
- 27 clientes manifestaron que no se cumplieron los tiempos por temas de firma de la escritura y entrega.

Respuesta f.

- 19 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.

- 10 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 3 de mayo se realizó reunión de seguimiento al proceso de escrituración con la participación de los funcionarios de apoyo a la supervisión de CISA y SAE, vía Teams.
- El 14 de mayo se realizó reunión para establecer la entrega del ID CISA 669, con la participación de los funcionarios de SAE, Depositaria de la sociedad Copservir, vía Teams.
- El 20 de mayo se realizó reunión para revisión de la aplicación del Modelo de Valoración de Activos (N) y descuento COVID, con la participación de las funcionarias del grupo de ventas, vía Teams.
- El 21 de mayo se realizó reunión de seguimiento al proceso de escrituración con la participación de los funcionarios de apoyo a la supervisión de CISA y SAE, vía Teams.

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes CISA radico las Facturas No 106-3530, 106-3515, 106-3516, 106-3531, las cuales fueron radicadas a través de los Casos ERP 4751, 4757, 4761 y 4765 - Bitácora ERP No 96, 99, 104 y 109 - Factura Proveedor ERP No 83, 87,90 y 98 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