INFORME DE SUPERVISIÓN JUNIO 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 prestará 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	Junio 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

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
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
106-3598	jun-21	$ 79,407,218.00
106-3608	jun-21	$ 8,300,250.00
106-3609	jun-21	$ 84,261,339.00
VALOR TOTAL		**$ 12,146,568,232.00**

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 junio de 2021, se han logrado gestionar ventas por valor de $418,205 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de diecinueve (19) unidades comerciales por valor de $22,796 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,023	2,460	$ 699,757	$ 712,913	$ 0
EN PUJA	19	28	$ 22,796	$ 22,796	$ 0
APROBADO	6	10	$ 1,555	$ 1,555	$ 1,483
PROMESA EN FIRMA	101	162	$ 37,313	$ 37,443	$ 33,961
PROMETIDO	295	370	$ 117,721	$ 118,845	$ 121,905
ESCRITURADO	141	169	$ 13,678	$ 13,872	$ 13,426
REGISTRADO	701	896	$ 234,841	$ 242,026	$ 247,429
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	10	18	$ 2,906	$ 2,940	$ 0
NO DISPONIBLE	491	674	$ 238,116	$ 241,202	$ 0
NO SE APRUEBA POR FALTA DE VALOR CATASTRAL 2021	17	19	$ 5,673	$ 5,573	$ 0
EN VERIFICACIÓN DE ACTUALIZACIONES	150	222	$ 41,230	$ 41,364	$ 0
EN REVISIÓN	8	14	$ 2,184	$ 2,391	$ 0
SUBTOTAL	**3,962**	**5,042**	**$ 1,417,769**	**$ 1,442,920**	**$ 418,205**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.023 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2,460 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $712,913 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 CON MODELO DE VALORACIÓN.

En el mes de junio del 2021 se activó puja con modelo aplicado sobre los inmuebles relacionados a continuación:

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	11812	341	CL 22 N NO. 11 - 85	CUCUTA	BODEGA	$ 1,828	$ 1,705	93%
2	20521	1154	CS 49 CL 3 S 69D 34 CON CONDADO DE LAS AMERICAS	BOGOTA	CASA	$ 260	$ 231	89%
3	20629	1161	Calle 93 B No.9 39 AP 206 ED. 2 Park GJ 13 GJ 29 DP 3, GARAJE 13 - GARAJE 29 Y DEPOSITO 3	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 632	$ 510	81%
4	20925	1463	Carrera 2 N° 3 - 175	CAJICA	CASA	$ 173	$ 139	80%
5	21583	2097	Carrera 3 N° 8 A - 16	LA VIRGINIA	CASA	$ 58	$ 46	80%
6	21906	2411	Calle 22D # 72 - 41 Torre 2, Apartamento 1203, Conjunto Residencial La Cascada P.H.	BOGOTA	APARTAMENTO	$ 575	$ 465	81%
7	22073	2562	Carrera 5 C No.71 - 60	CALI	CASA	$ 128	$ 130	101%
8	22208	2708	Caller 14 N° 75 - 13 Apartamento 205 Torre 2 Etapa 2	MEDELLIN	APARTAMENTO	$ 178	$ 143	80%
9	23209	3645	CALLE 2B 65 130 APTO F301	CALI	APARTAMENTO	$ 276	$ 226	82%
10	23298	3773	Calle 20 N°16A - 41	DUITAMA	CASA	$ 50	$ 40	80%
11	22590	5403	CARRERA 91 NO.136 - 32 LOCAL 124 EDIFICIO LA PAJARERA DE SUBA	BOGOTA	LOCAL	$ 49	$ 39	80%
12	23909	5459	KR 19 12 84 LC 2 204 CE SANTA FE PLAZA	BOGOTA	LOCAL	$ 23	$ 18	80%
13	24325	5762	KR 26 12 49 AP 106 CO EL JARDIN	PASTO	APARTAMENTO	$ 196	$ 161	82%
14	24909	6720	CRA 51 SUR NO 10 26	MEDELLIN	BODEGA	$ 7,165	$ 6,341	89%

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 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
GERENCIA ZONA CENTRO	336	$ 165,352	$ 173,132	105%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	561	$ 113,512	$ 110,338	97%
GERENCIA ZONA ANDINA	229	$ 97,445	$ 97,591	100%
GERENCIA ZONA CARIBE	118	$ 37,432	$ 37,144	99%
TOTAL	**1244**	**$ 413,741**	**$ 418,205**	**101%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Para el mes de junio CISA no realizó encuestas sobre visitas a inmuebles en proceso de venta.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 45 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de junio de 2021 de los cuales 27 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
20193	720	Calle 94 N°43-55 Conjunto Residencial Pubenza Apto 3	CASA	BARRANQUILLA	×
20209	729	Calle 53 No. 42-25 AP 102 Conjunto Residencial Mururoa	APARTAMENTO	BARRANQUILLA	×
20105	631	KR 1 9 88 AP 201 ED ZAZI RODADERO	APARTAMENTO	SANTA MARTA	×
23557	5031	Lote No. 62 Manzana F Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	×
23425	4903	Lote No. 227 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
10787	204	OF M 1 MEZANINE ED DON SEBAS AV 4 A N 8 53 67	OFICINA	CALI	×
20109	634	Carrera 7 No. 5 25	CASA	BUGA	×
20270	787	Calle 26C No. 24A 35	CASA	CALI	✓
20306	821	Carrera 36 No. 36 55	CASA	PALMIRA	✓
20555	1077	CR 26 7 56 Y 7 58 APTO 102 Y GARAJES 7 Y 3	APARTAMENTO	CALI	✓
20734	1254	KR 94 34 55 TO H APTO 101 Y GARAJE 76 UR VALLE DEL LILI CO BALCONES DEL LILI	APARTAMENTO	CALI	✓
21949	2467	Calle 18 No. 83 - 10 Apartamento 302 Metropolis	APARTAMENTO	CALI	✓
22061	2554	Carrera 81 No. 13A - 25 Casa 25	CASA	CALI	✓
22700	3160	CALLE 6 NO. 34-65 / CARRERA 35 NO. 6-05/09/11	CASA	CALI	×
23202	3637	Calle 12A N° 53 - 16 Apartamento 302 - Edificio Plaza 53 - GARAJE 11 DEPOSITO 14	APARTAMENTO	CALI	×
23355	4813	Avenida 2B-2 No. 73N BIS 99 AP B-401 TO B Conjunto Los Robles P.H.II	APARTAMENTO	CALI	✓
20138	5450	CS URB PRADOS DE ORIENTE CL 6 4 CE 16	CASA	BUGA	×
24209	5522	CL 5 OE NO. 3 A 24/26 APT. 403	APARTAMENTO	CALI	✓
24549	5568	AP 405 ED EVELYN CR 59 5 36	APARTAMENTO	CALI	×
24384	5588	AV DE LAS AMERICAS O 3N 23BN 53 OF. 213	OFICINA	CALI	✓
24365	5811	LT 7 MZ 55	LOTE	CALI	✓
20429	913	LT 9 MZ K SEC DEL SOCORRO	LOTE	VENECIA	×
20502	967	LT 12 MZ D SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20500	969	LT 9 MZ D SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20498	971	LT 8 MZ D SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20497	972	LT 7 MZ D SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20496	973	LT 6 MZ D SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20494	974	LT 3 MZ D SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20480	988	LT 3 MZ F SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20478	990	LT 1 MZ F SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20476	992	LT 12 MZ A SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20475	993	LT 11 MZ A SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20474	994	LT 10 MZ A SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20473	995	LT 9 MZ A SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20472	996	LT 8 MZ A SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	×
20471	997	LT 7 MZ A SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	×
20470	998	LT 6 MZ A SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	×
20469	999	LT 5 MZ A SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	×
20462	1006	LT 5 MZ B SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20461	1007	LT 4 MZ B SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20460	1008	LT 3 MZ B SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20458	1010	LT 1 MZ B SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20454	1014	LT 7 MZ C SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	✓
20451	1016	LT 4 MZ C SEC DE LA PISCINA	LOTE	VENECIA	×
21690	2193	Carrera 41 N° 25 - 42 Lote 7 Manzana 26	LOTE	MONTERIA	×

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.

- 14 clientes manifestaron que el precio y la ubicación les pareció adecuado.
- 6 clientes informaron que se enteraron por medio de un amigo.
- 3 clientes informaron que viven cerca al predio.
- 4 clientes indicaron que ya conocían a CISA.

Respuesta b y c.

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

Respuesta d y e.

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

Respuesta f.

- 25 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 2 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. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes CISA radicó las Facturas No 106-3598, 106-3609,106-3608, aportando los parafiscales, estas facturas se tramitaron a través del aplicativo ERP así:

1. Caso: 4966, 4997, y 4999
2. Bitácora: 67,87, y 87
3. Factura Proveedor 50,68, y 69

Julián Alberto López Marin
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó: Lorena Silva Fiagá