INFORME DE SUPERVISIÓN OCTUBRE 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	Octubre 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
106-3711	jul-21	$ 456,627,088.00
106-3844	ago-21	$ 678,884,215.00
106-3877	sep-21	$ 2,132,480.00
106-3900	sep-21	$ 620,077,599.00
106-3901	sep-21	$ 1,428,000.00
106-3924	oct-21	$ 27,398,624.00
106-3932	oct-21	$ 200,550,138.00
VALOR TOTAL		**$ 14,133,666,376.00**

3.

4. 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 octubre de 2021, se han logrado gestionar ventas por valor de $485,953 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de veintiocho (32) unidades comerciales por valor de 19,089 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1971	2682	$ 689,918	$ 725,902	$ 0
EN PUJA	32	44	$ 19,088	$ 19,089	$ 0
APROBADO	10	16	$ 2,966	$ 2,978	$ 2,653
PROMESA EN FIRMA	84	113	$ 39,956	$ 39,979	$ 37,517
PROMETIDO	216	316	$ 150,414	$ 151,208	$ 132,889
ESCRITURADO	209	273	$ 29,876	$ 30,358	$ 39,359
REGISTRADO	818	1032	$ 241,680	$ 248,862	$ 254,028
REGISTRADO EN REVISIÓN	31	35	$ 14,463	$ 14,625	$ 19,508
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	18	28	$ 3,495	$ 3,514	$ 0
NO DISPONIBLE	617	835	$ 252,199	$ 255,836	$ 0
EN VERIFICACIÓN DE ACTUALIZACIONES	8	21	$ 14,564	$ 19,368	$ 0
NO SE APRUEBA POR FALTA DE VALOR CATASTRAL 2021	4	6	$ 1,864	$ 1,825	$ 0
EN REVISIÓN	20	39	$ 9,555	$ 11,334	$ 0
TOTAL	**4038**	**5440**	**$ 1,470,040**	**$ 1,524,879**	**$ 485,953**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1,971 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2,682 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $725,902 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 octubre 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	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	632,059,644.00	505,647,800.00	80%
2	21048	1537	Carrera 100 # 11-59 Local 239 Holguines Trade Center P.H II Etapa	CALI	LOCAL	196,744,360.00	170,110,000.00	86%
3	21348	1852	Calle 9 N° 44 56/60 Conjunto Torres de Alicante Garaje 76 Sotano 2	CALI	GARAJE	22,000,000.00	18,056,000.00	82%
4	21613	2125	Carrera 3 # 8-31/39 Nivel H parqueadero 10 Edificio El Escorial Propiedad Horizontal	IBAGUE	GARAJE	17,000,000.00	14,000,000.00	82%
5	21622	2134	Calle 96 N° 58 - 84 Apartamento 11B Murano GARAJE 3 Y 4	BARRANQUILLA	APARTAMENTO	769,034,493.00	626,172,465.00	81%
6	21851	2367	Carrera 3 N° 97-40 Sur	BOGOTA	LOTE	60,751,400.00	48,601,120.00	80%
7	21885	2390	Carrera 57 # 4 - 49 Torre B Apartamento 704	CALI	APARTAMENTO	196,780,504.00	185,333,599.00	94%
8	21894	2397	Carrera 57 # 4 - 49 Garaje 40	CALI	GARAJE	22,000,000.00	18,033,999.00	82%

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
9	22118	2617	Carrera 14 No. 9 - 14	OCANA	BODEGA	588,465,903.00	470,800,000.00	80%
10	22107	2844	Calle 99 A N° 52 - 160 Urbanización Balcones del Parque Apartamento 2002	BARRANQUILLA	APARTAMENTO	935,971,152.00	876,050,000.00	94%
11	21992	3676	Calle 2 Sur No 20-185 Garaje 42, interior 9742	MEDELLIN	GARAJE	28,000,000.00	22,913,000.00	82%
12	23350	4809	CL COMERCIO	TUMACO	LOCAL	783,656,141.00	627,000,000.00	80%
13	20680	4825	AC 32 13 83 PISO 4 GJ 476 BAVARO PQ CENTRAL BAVARIA	BOGOTA	GARAJE	20,000,000.00	17,500,000.00	88%
14	23382	4861	LOTE 15 CONEJERA 1B 15 UR EL RINCÓN DE SAN PEDRO	BOGOTA	CASA	1,482,593,664.00	1,187,100,000.00	80%
15	24546	5565	CL 2 S 20 185 AP 2003 TR 1 PS 20	MEDELLIN	APARTAMENTO	975,818,508.00	866,800,000.00	89%
16	24626	5977	CS CR 15A 5 52 LT 33 MZ G	ARAUCA	CASA	102,527,254.00	82,021,803.00	80%
17	24671	6215	AP 301 CALLE 148 NO.16 22/CARRERA 16 NO.148-05 EDIFICIO ARAGUANEY CL 148 7F 22 AP 301	BOGOTA	APARTAMENTO	325,831,974.00	296,290,131.00	91%
18	24618	6287	CL 19 4 88 AP 2001 ED ANDES	BOGOTA	APARTAMENTO	236,614,909.00	221,500,000.00	94%
19	24896	6571	CL 23 3 110	IBAGUE	CASA	180,955,000.00	155,250,000.00	86%
20	25469	6801	PD RURAL DENOMINADA "LA CORNELIA", UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE PANCE	CALI	LOTE	8,188,965,390.00	7,990,000,000.00	98%
21	25507	6863	CS CL 1 A CR 6 A ESTE	RIOHACHA	CASA	1,428,193,050.00	1,329,000,000.00	93%

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 99.58%. 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	367	$ 192,670	$ 197,111	102.30%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	618	$ 124,769	$ 119,936	96.13%
GERENCIA ZONA ANDINA	259	$ 127,406	$ 126,554	99.33%
GERENCIA ZONA CARIBE	124	$ 43,164	$ 42,352	98.12%
TOTAL	**1368**	**$ 488,009**	**$ 485,953**	**99.58%**

Cifras en millones de pesos

5. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

5.1. Encuesta de visita inmuebles

Cisa selecciono una base de 3 clientes a quienes se les programo visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuelaes un cliente contesto la encuesta .

ID SAE	ID CISA	TIPO	CIUDAD	
20386	902	CASA	BOGOTA	✓
23307	3782	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
21796	2309	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
20517	1056	APARTAMENTO	BOGOTA	✓

Al cliente contactado, se le 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 porque. (Presunta abierta)
c. Nuestro funcionarios fue puntual? (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 PORQUE ? (abierta)
f. Cuál fue su percepción sobre el precio del inmueble? (pregunta abierta)
g. Observaciones (en caso que las tenga)

Respuesta a y b
Los 4 clientes contactados manifestaron que no fue fácil, agendar la visita .
Respuesta c
Los 4 clientes informaron que el funcionario fue puntual en la ahora acordada.

Respuesta d y e
1 cliente informo que, la información no fue clara, por el contrario, los3 clientes manifestaron recibir una información clara y confiable.
Respuesta f
Los 4 clientes aseguraron que el inmueble tenia un precio interesante y una buena ubicación.
Respuesta g
Los 4 clientes manifiestan no tener observaciones.

4.2 Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 40 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de octubre de 2.021 de los cuales 20 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
22240	2740	Carrera 5 No. 36A - 21	LOTE	LA DORADA	×
21106	1523	Carrera 15B N° 44 - 29	LOTE	MONTERIA	✓
22212	2712	Calle 28 N° 1 - 06 Manzana 1	CASA	LA DORADA	✓
25011	6608	KR 28 A No 67 A 30 - AP 502 TO 2 - GARAJES 9, 35 Y 36 CONDOMINIO EL TORREAR	APARTAMENTO	MANIZALES	×
24610	5972	CL 8 84 B 65 AP 303 TO 4 ET 3 GARAJE 05 CO FRONTERA DE LOS BERNAL	APARTAMENTO	MEDELLIN	×
22207	2707	Calle 44 No. 89 – 560 Local 102	LOCAL	MEDELLIN	×
22141	2639	Carrera 36D No 43 SUR 49, Torre 1, Apartamento 509	APARTAMENTO	ENVIGADO	✓
22208	2708	Caller 14 N° 75 - 13 Apartamento 205 Torre 2 Etapa 2	APARTAMENTO	MEDELLIN	×
25418	6717	CALLE 6 NO 5 09	CASA	SAN ANDRES	✓

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
20694	1219	KR 71 88 A 47	CASA	BARRANQUILLA	×
22538	3059	KR 57 72 25 LC 903	OFICINA	BARRANQUILLA	×
22359	3039	Carrera 57 N° 72 - 25 Oficina 904	OFICINA	BARRANQUILLA	×
22352	3047	KR 57 72 25 OF 902	OFICINA	BARRANQUILLA	×
22362	3048	Carrera 57 N° 72 - 25 Oficina 901	OFICINA	BARRANQUILLA	×
24588	5945	APARTAMENTO 101 BLOQUE 24 CARRERA 65 No. 85-90 CONJUNTO VILLA ANDALUCIA	APARTAMENTO	BARRANQUILLA	×
20032	560	CASA LOTE DIAGONAL 92 3-34,DIAGONAL 92 3-50,DIAGONAL 92 3-70	LOTE	BOGOTA	×
22554	3648	Carrera 91 No. 136 -32 Local 113 Edificio La pajarera suba	LOCAL	BOGOTA	×
23406	4885	Lote No. 214 Manzana M Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	×
23420	4898	Lote No. 222 Manzana N Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23485	4958	Lote No. 210 Manzana M Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	×
23599	5069	Lote No. 130 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	×
23932	5375	Lote No. 64 Manzana F Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23694	5162	LOTE No. 55 MANZANA F CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	×
23463	4936	Lote No. 264 Manzana J Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	×
23532	5007	LOTE No. 126 MANZANA H CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	LOTE	GIRARDOT	✓
23583	5053	Lote No. 85 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	LOTE	GIRARDOT	✓
23916	5340	LOTE 23 MANZANA 40 VILLA OLIMPICA 2 ETAPA	CASA	PEREIRA	✓
24774	6178	CL 5 38 19 25 29 33 45 OF 303	LOCAL	CALI	✓
24355	5807	Calle 10 No 20-10, Lote 21, Manzana T	CASA	CARTAGO	✓
21090	1566	Calle 14 N°37 - 27 Casa 9 Manzana 21	CASA	TULUA	✓
21128	1644	Calle 42 # 42C - 53	CASA	CALI	×
20857	1369	Carrera 72 N°11-30 Bloque 2 Apartamento 202 GARAJE 26	APARTAMENTO	CALI	✓
21893	2405	Carrera 5 Norte entre calles 18 y 19, Local No.20 Centro Comercial Santa Lucia.	LOCAL	CARTAGO	✓
21954	2439	Carrera 5 Norte # 18-20 Local # 19 CC Santa Lucia	LOCAL	CARTAGO	✓
20567	1084	Carrera 39 No. 5D 04 AP 503 y GR 1 ED. Marisol	APARTAMENTO	CALI	✓
20280	796	KR 6 B NO. 5 - 35	CASA	SANTANDER DE QUILICHAO	×
23629	5098	Carrera 4 No 12-41 OF 710 SEGUROS BOLIVAR	OFICINA	CALI	✓
23630	5099	Carrera 4 No. 12-41 GJ S-31 ED SEGUROS BOLIVAR	GARAJE	CALI	✓
23737	5189	KR 75 13 B 40 AP 301 C BQ C CO PARQUE DE LAS QUINTAS	APARTAMENTO	CALI	✓
25012	6614	AP 201 ED SAN CAYETANO CR 14 2 A 79 /83	APARTAMENTO	CALI	✓

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 atractivo para presentar oferta.
- 1 clientes informaron que se enteraron por medio de un tercero.
- 3 clientes informaron que ya habían realizado compra con CISA.
- 9 clientes aseguraron que el descuento de los inmuebles los motivaron a realizar dicha inversión.
- 3 clientes informaron que vieron el comercial de CISA y se interesaron en comprar

Respuesta b y c.

- 16 clientes manifestaron que fue fácil adquirir el inmueble a través del sistema de puja.
- 4 clientes manifestaron que no fue fácil adquirir el inmueble a través del sistema de puja.

Respuesta d y e.

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

Respuesta f.

- 14 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 6 clientes informaron que no volverían a adquirir inmebles con CISA-SAE.

6. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

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 106-3924,106-3932 cuales son radicadas a través del Caso ERP 6166,6134 Bitácora ERP No 130,99 Factura Proveedor ERP No 115,92 por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos.

Elaboración

Lavender Castilla Lima
Profesional Especializado III – Gerencia Comercial

Apoyo Supervisor

Aprobación

Julián Alberto López Marín
Gerente Comercial