**INFORME DE SUPERVISIÓN NOVIEMBRE 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 | Noviembre 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 |
| 106-3969 | nov-21 | $ 341,566,869.00 |
| 106-3970 | nov-21 | $ 150,919,100.00 |
| **VALOR TOTAL** | | **$ 14,626,152,345.00** |

## 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 noviembre de 2021, se han logrado gestionar ventas por valor de $506,254 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de veintiocho (30) unidades comerciales por valor de 11,390 Millones de pesos.

| ESTADO | No. Inm. | No. Matrículas | VALOR AVALÚO | PRECIO BASE DE VENTA | VALOR VENTA |
|---|---|---|---|---|---|
| DISPONIBLE | 1753 | 2515 | $ 628,099 | $ 663,619 | $ 0 |
| EN PUJA | 30 | 33 | $ 11,356 | $ 11,390 | $ 0 |
| APROBADO | 5 | 5 | $ 1,617 | $ 1,617 | $ 1,364 |
| PROMESA EN FIRMA | 107 | 147 | $ 57,739 | $ 58,041 | $ 54,531 |
| PROMETIDO | 210 | 305 | $ 135,546 | $ 136,308 | $ 128,875 |
| ESCRITURADO | 218 | 288 | $ 48,949 | $ 49,463 | $ 47,189 |
| REGISTRADO | 825 | 1042 | $ 242,478 | $ 249,660 | $ 254,769 |
| REVISIÓN DEL REGISTRO | 32 | 36 | $ 14,480 | $ 14,642 | $ 19,525 |
| PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA | 22 | 33 | $ 4,102 | $ 4,120 | $ 0 |
| NO DISPONIBLE | 747 | 930 | $ 340,838 | $ 346,767 | $ 0 |
| EN VERIFICACIÓN DE ACTUALIZACIONES | 11 | 29 | $ 15,639 | $ 20,429 | $ 0 |
| NO SE APRUEBA POR FALTA DE VALOR CATASTRAL 2021 | 4 | 6 | $ 1,864 | $ 1,825 | $ 0 |
| EN REVISIÓN | 27 | 36 | $ 8,302 | $ 9,679 | $ 0 |
| **TOTAL** | **3991** | **5405** | **$ 1,511,008** | **$ 1,567,558** | **$ 506,254** |

*Cifras en millones de pesos*

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1,753 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2,515 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $663,619 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 noviembre 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 | 20291 | 811 | Carrera 32 No. 9-60 Sur AP 601 Conjunto Residencial Torres del Castillo No.2 | MEDELLIN | APARTAMENTO | 717,326,972.00 | 573,862,000.00 | 80% |
| 2 | 20312 | 836 | Calle 86 No. 11 51 AP 302 ED. Calle 86 | BOGOTA | APARTAMENTO | 919,721,367.00 | 855,340,871.00 | 93% |
| 3 | 20327 | 844 | Calle 7 No. 90 81 CS 002 Rosales de Nueva Castilla P.H. | BOGOTA | CASA | 211,364,245.00 | 169,100,000.00 | 80% |
| 4 | 20372 | 877 | Calle 72 No. 23 23 LT 20 MZ Q | NEIVA | CASA | 67,145,810.00 | 54,000,000.00 | 80% |
| 5 | 20393 | 909 | KR 77 N 67-16 | BOGOTA | CASA | 444,375,394.00 | 355,510,000.00 | 80% |
| 6 | 20507 | 1046 | CR. 2 ESTE NO. 30 - 12 SUR | BOGOTA | CASA | 231,711,626.00 | 190,000,000.00 | 82% |
| 7 | 20948 | 1497 | Carrera 18 A N° 103 - 50Apartamento 202 Edificio Anses III | BOGOTA | APARTAMENTO | 884,162,202.00 | 707,329,762.00 | 80% |
| 8 | 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% |
| 10 | 22129 | 2625 | Calle 43 No. 77-29, Apartamento 204 | MEDELLIN | APARTAMENTO | 301,591,486.00 | 241,273,189.00 | 80% |

| No. | ID SAE | ID CISA | DIRECCIÓN | CIUDAD | TIPO | PRECIO BASE DE VENTA | VALOR OFERTA | EFICIENCIA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 22424 | 2943 | Carrera 28B No. 69-130 Garaje 02 | MANIZALES | GARAJE | 36,000,000.00 | 28,926,000.00 | 80% |
| 12 | 22550 | 3652 | Carrera 91 No.136 - 32 Local 131 Edificio La Pajarera de Suba | BOGOTA | LOCAL | 51,665,058.00 | 41,500,000.00 | 80% |
| 13 | 22549 | 3653 | Transversal 94 No. 22I-20 Etapa 1-Interior 10-Apartamento 204 Conjunto Residencial Modelia Park P.H | BOGOTA | APARTAMENTO | 232,333,456.00 | 185,866,765.00 | 80% |
| 14 | 22230 | 3659 | Carrera 20 N° 8 - 53 Local 244 ED LOS ANGELES PLAZA CENTRO COMERCIAL | BOGOTA | OFICINA | 68,289,952.00 | 54,632,000.00 | 80% |
| 15 | 21615 | 3682 | Calle 11 B BIS A N° 78 - 23 Interior 3 Parques de Castilla 8 | BOGOTA | APARTAMENTO | 145,957,769.00 | 117,339,000.00 | 80% |
| 16 | 23250 | 3721 | LOTES UBICADOS EN EL SECTOR DE LA PAZ SAN JOSE | SAN JOSE DEL GUAVIARE | LOTE | 1,372,311,464.00 | 1,182,939,201.00 | 86% |
| 17 | 23348 | 4807 | CS LT CL DEL COMERCIO CR 10 Y 11 | TUMACO | LOTE | 914,596,501.00 | 744,229,395.00 | 81% |
| 18 | 20681 | 4826 | AC 32 13 83 GJ 119 SOTANO 1 BAVARO PQ CENTRAL BAVARIA | BOGOTA | GARAJE | 20,000,000.00 | 18,200,000.00 | 91% |
| 19 | 21319 | 4832 | Carrera 82 No. 42B - 23 Sur | BOGOTA | CASA | 182,836,653.00 | 158,500,000.00 | 87% |
| 21 | 24543 | 5562 | CL 10 22 32 38 LT URBANO | SAN JOSE DEL GUAVIARE | EDIFICIO | 503,582,208.00 | 403,066,505.00 | 80% |
| 22 | 24530 | 6099 | CL 19 B SUR 16 13 | BOGOTA | CASA | 333,413,528.00 | 275,634,511.00 | 83% |
| 23 | 24717 | 6123 | CR 8A NO. 9-59 | VILLAMARIA | CASA | 62,322,494.00 | 49,857,995.00 | 80% |
| 26 | 25358 | 6646 | Carrera 12 # 28 - 36 | MANIZALES | CASA | 101,122,000.00 | 91,421,000.00 | 90% |
| 27 | 25362 | 6650 | Carrera 29 # 69 - 38 Urbanizacion Villa del campo SC 1 | MANIZALES | CASA | 357,549,000.00 | 303,500,000.00 | 85% |
| 30 | 25544 | 6958 | CS LT 60 CONDOMINIO CAMPESTRE EL PENON | GIRARDOT | CASA | 1,586,155,150.00 | 1,510,000,000.00 | 95% |

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 99.32%. 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 | 373 | $ 194,665 | $ 199,031 | 102.24% |
| GERENCIA ZONA PACÍFICO | 626 | $ 136,221 | $ 130,771 | 96.00% |
| GERENCIA ZONA ANDINA | 268 | $ 129,836 | $ 128,778 | 99.18% |
| GERENCIA ZONA CARIBE | 130 | $ 49,007 | $ 47,674 | 97.28% |
| **TOTAL** | **1397** | **$ 509,729** | **$ 506,254** | **99.32%** |

## 4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

### 4.1. 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 | |
|---|---|---|---|---|
| 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 3 clientes contactados manifestaron que fue fácil agendar la visita .
**Respuesta c**
Los 3 clientes informaron que el funcionario fue puntual en la ahora acordada.
**Respuesta d y e**
Los3 clientes manifestaron que recibieron una información clara y confiable.
**Respuesta f**
Los 3 clientes aseguraron que el inmueble tenia un precio interesante y una buena ubicación.
**Respuesta g**
Los 3 clientes manifiestan no tener observaciones.

### 4.2 Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 18 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de noviembre de 2.021 de los cuales 10 contestaron el cuestionario:

| ID SAE | ID CISA | DIRECCIÓN | TIPO | CIUDAD | |
|---|---|---|---|---|---|
| 20824 | 1348 | Calle 39 N° 20-190 | CASA | BARRANQUILLA | ✗ |
| 20825 | 1349 | Carrera 29 N° 69 B - 84 | CASA | BARRANQUILLA | ✓ |
| 20032 | 560 | CASA LOTE DIAGONAL 92 3-34,DIAGONAL 92 3-50,DIAGONAL 92 3-70 | LOTE | BOGOTA | ✗ |
| 20206 | 4816 | Calle 69B Sur No. 17G-39 | CASA | BOGOTA | ✗ |
| 22164 | 6199 | Calle 7 No. 24-49/51/53/59, Carrera 25 No. 7-07/15 | CASA | MELGAR | ✓ |
| 20342 | 859 | Calle 39 No. 1B 45 | CASA | PALMIRA | ✓ |
| 20522 | 1019 | CL 50 NO. 39 – G – 33 | CASA | CALI | ✗ |
| 20758 | 1282 | CR 40 30C 38/36 LOS SAUCES | CASA | CALI | ✓ |
| 20814 | 1338 | Casa # 8 Bloque B, Urbanizacion La Floresta | CASA | CALARCA | ✓ |
| 21947 | 2465 | Calle 18 No. 83 -10 Apartamento 202 Metropolis | APARTAMENTO | CALI | ✗ |
| 22698 | 3158 | CARRERA 35 NO. 6-02/10 – CALLE 6 NO. 35-15 | LOTE | CALI | ✗ |
| 23043 | 3484 | Calle 34 N° 96 - 79 Casa 8G II Etapa | CASA | CALI | ✓ |
| 23755 | 5201 | CL 20 17 48 PARQUEADERO 13 | GARAJE | ARMENIA | ✗ |
| 24467 | 5799 | LT 5 MZ E 3 ET 4 LA FLORA CL 57N 3 CN 76 | CASA | CALI | ✓ |
| 24480 | 5875 | AP 503 ED EVELYN CR 59 5 36 | APARTAMENTO | CALI | ✗ |
| 24699 | 6226 | EDIFICIO LA PALMA CARRERA 4 15 59 Y CALLE 16 3 60 LOCAL 102 | LOCAL | QUIMBAYA | ✓ |
| 7943 | 77 | CARRERA 37A No. 15A - 69 EDIFICIO BELCHITE APT. 1002, GJ 9, GJ 84, GJ 85, GJ 86, UTIL 28 | APARTAMENTO | MEDELLIN | ✓ |
| 22182 | 2683 | Carrera 36D No 43 Sur 49, Torre 1, Apartamento 512 | APARTAMENTO | ENVIGADO | ✓ |

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.**

- 8 clientes manifestaron que el precio les pareció atractivo para presentar oferta.
- 1 cliente informo que el descuento de los inmuebles motivo a realizar la inversion
- 1 cliente informo que un tercero le recomendó el predio.

**Respuesta b y c.**

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

**Respuesta d y e.**

- 3 clientes manifestaron que se cumplieron los tiempos estipulados.

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

**Respuesta f.**

- 8 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 2 clientes informaron que no volverían a adquirir inmebles 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 radica las Facturas No 106-3969,106-3970 cuales son radicadas a través del Caso ERP 6454,6460 Bitácora ERP No 224,226 Factura Proveedor ERP No 203,209 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

**Elaboro:** Marian Fajardo
**Revisó :** Lavender Castilla Lima .