INFORME DE SUPERVISIÓN DICIEMBRE 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	Diciembre 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
106-4094	dic-21	$ 47,014,782.00
106-4095	dic-21	$ 826,295,862.00
VALOR TOTAL		**$ 15,499,462,989.00**

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 diciembre de 2021, se han logrado gestionar ventas por valor de $524,550 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de treinta y tres (33) unidades comerciales por valor de 15,563 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1765	2537	$ 659,977	$ 696,737	$ 0
EN PUJA	29	33	$ 15,530	$ 15,563	$ 0
APROBADO	9	12	$ 7,934	$ 7,934	$ 6,843
PROMESA EN FIRMA	63	82	$ 44,867	$ 45,123	$ 44,106
PROMETIDO	258	374	$ 146,422	$ 146,930	$ 137,724
ESCRITURADO	169	223	$ 50,271	$ 51,091	$ 38,852
REGISTRADO	883	1115	$ 265,139	$ 272,355	$ 272,718
REGISTRADO EN REVISIÓN	46	55	$ 19,955	$ 20,142	$ 24,308
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	19	32	$ 3,931	$ 3,950	$ 0
NO DISPONIBLE	743	926	$ 322,713	$ 328,278	$ 0
NO SE APRUEBA POR FALTA DE VALOR CATASTRAL 2021	4	6	$ 1,864	$ 1,825	$ 0
EN REVISIÓN	27	41	$ 10,262	$ 10,886	$ 0
TOTAL	**4015**	**5436**	**$ 1,548,866**	**$ 1,600,814**	**$ 524,550**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1,765 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2,537 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $695,737 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 diciembre 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	20358	871	Carrera 13 No. 10-37	RESTREPO	CASA	97,373,588.00	90,557,437.00	93%
2	20384	900	Carrera 85C # 33 – 40 Casa 61	CALI	CASA	201,496,134.00	166,910,000.00	83%
3	20572	1088	Carrera 3 No. 1 03	PALMIRA	CASA	145,302,503.00	116,245,000.00	80%
4	20691	1216	KR 49D # 98B - 11 MZ I LTS. 10 – 11 – 12	BARRANQUILLA	LOTE	3,296,775,957.00	2,637,420,768.00	80%
5	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%
6	21815	2330	Calle 14 N° 83 - 21 Conjunto Residencial Riberas Del Faro Casa 1	CALI	CASA	506,130,573.00	404,904,458.00	80%
7	22006	2492	Carrera 43A N° 75S - 38 Apartamento 1005 Bonavento II	SABANETA	APARTAMENTO	246,254,559.00	197,004,000.00	80%
8	22295	2795	Carrera 11 No.19 - 51/59/61 Piso 2 Local 204 Edificio CofercoOF 204	PEREIRA	OFICINA	60,767,220.00	48,613,776.00	80%
9	22365	3042	KR 57 72 25 LC 403	BARRANQUILLA	OFICINA	207,900,349.00	174,428,393.00	84%
10	22524	3051	Carrera 11 No.19 - 51/59/61 Piso 2 Local 208 Edificio Coferco	PEREIRA	OFICINA	56,985,551.00	45,588,441.00	80%
11	20680	4825	AC 32 13 83 PISO 4 GJ 476 BAVARO PQ CENTRAL BAVARIA	BOGOTA	GARAJE	20,000,000.00	16,650,000.00	83%
12	20681	4826	AC 32 13 83 GJ 119 SOTANO 1 BAVARO PQ CENTRAL BAVARIA	BOGOTA	GARAJE	20,000,000.00	16,500,000.00	83%
13	23742	5192	CARRERA 11 CALLE 20 EDIFICIO COFERCO OFICINA 209	PEREIRA	LOCAL	47,836,433.00	42,192,000.00	88%
14	23945	5384	KR 11 CL 20 ESQUINA 19 51 19 59 19 61 11 01 11 11 11 27 11 29 11 39 ED COFERCO OF 203	PEREIRA	OFICINA	33,576,384.00	28,170,586.00	84%
15	23948	5387	OF 219 ED EL PALACIO DEL CUENTO AV 4 N 10 N 109 ANTES CL 12 N 4 N 17	CALI	OFICINA	57,722,609.00	56,804,845.00	98%
16	24401	5618	CL 6 CR 46 A 46 LC 2-109 CC BELLAVISTA	BUENAVENTURA	LOCAL	36,323,543.00	29,058,834.00	80%
17	24414	5838	LC 2 111 CC BELLAVISTA CL 6 CR 46 AV SIMON BOLIVAR BRR BELLAVISTA	BUENAVENTURA	LOCAL	36,949,115.00	29,559,292.00	80%
18	24442	5853	LC 2 110 CC BELLAVISTA CL 6 CR 46 AV SIMON BOLIVAR BRR BELLAVISTA	BUENAVENTURA	LOCAL	36,949,115.00	29,559,292.00	80%

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
19	24716	6122	LT CR 4 16 68	CALI	LOTE	417,300,077.00	388,089,072.00	93%
20	24702	6293	Carrera 71 N° 24 - 51 Sur Interior 3 Apartamento 203 Edificio Manzanares del Real P.H.	BOGOTA	APARTAMENTO	224,802,675.00	183,025,000.00	81%
21	25472	6803	KM 8.5 VI BOGOTA MEDELLIN PQ INDISTRIAL ALCALA	TENJO	BODEGA	6,780,970,000.00	5,967,254,000.00	88%

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 96.50%. 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	383	$ 221,032	$ 209,226	94.66%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	640	$ 141,059	$ 135,038	95.73%
GERENCIA ZONA ANDINA	272	$ 130,629	$ 129,428	99.08%
GERENCIA ZONA CARIBE	133	$ 50,855	$ 50,858	100.01%
TOTAL	**1428**	**$ 543,574**	**$ 524,550**	**96.50%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Cisa selecciono una base de 12 clientes a quienes se les programo visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales 5 clientes contestaron la encuesta .

ID SAE	ID CISA	TIPO	CIUDAD	
22071	2818	CASA	IBAGUE	x
20585	1111	CASA	ESPINAL	x
21859	2374	CASA	ESPINAL	x
24266	5751	CASA	ESPINAL	x
24608	5962	LOTE	IBAGUE	x
25020	6572	CASA	IBAGUE	x
24463	5860	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
22267	2778	CASA	NEIVA	x
20629	1161	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
24421	5841	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
22826	3306	APARTAMENTO	CALI	✓
20823	1347	CASA	CALI	✓

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 no fue fácil agendar la visita.
2 Clientes manifestaron que fue fácil agendar la visita.
Respuesta c
1 cliente informó que el funcionario no fue puntal a la hora acordada
4 clientes no contestaron a esta pregunta.
Respuesta d y e
Los 5 clientes no contestaron a esta pregunta.
Respuesta f
Los 5 clientes no contestaron a esta pregunta.
Respuesta g
1 cliente manigesto que no pudo ver el inmueble
4 clientes no contestaron a esta pregunta.

4.2 Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 23 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de noviembre de 2.021 de los cuales 16 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
19522	377	AV ESPERANZA CALLE 24 NO. 62 -49 - BOGOTA	APARTAMENTO	BOGOTA	×
20142	664	CRA 19A#77-18 OFICINA 701	CASA	BOGOTA	✓
20265	781	CARRERA 7F # 151A - 57	CASA	ZIPAQUIRA	✓
20947	1496	CLL 121NO. 3A-20 APT 321 BOGOTA	CASA	BOGOTA	×
21307	1825	CALLE 119 # 11B - 68 APTO 601	LOTE	GIRARDOT	✓
21321	1855	KILOMETRO 1,5 VIA DE HATOGRANDE A CAJICA. CONDOMINIO CAMPESTRE HATOGRANDE. CASA 06. CAJICA	APARTAMENTO	BOGOTA	×
22248	2748	CALLE 18 SUR 28-42	LOTE	GIRARDOT	×
23415	4893	CLL 3 #17.03 OFC 251- . PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE - MOSQUERA.	LOTE	GIRARDOT	×
23579	5049	CRA 23 NO. 63C-4 BOGOTA	LOTE	GIRARDOT	✓
22590	5403	CLLE. 23 C #69D-24 INT. 1 AP.901	LOCAL	BOGOTA	✓
24245	6011	CRA 15 # 198-26	LOTE	CAJICA	✓

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
24838	6298	CRA 54 #132-75	LOTE	GIRARDOT	×
21042	1531	CRA23A NO 12A42	APARTAMENTO	CALI	✓
24324	5761	DIAGONAL 11 NO 3A-62 LA ROSA	APARTAMENTO	PASTO	×
24472	5867	CALLE 3A Nº 36-51	APARTAMENTO	CALI	✓
24479	5874	CARRERA 73 SUR 2029 SUR	APARTAMENTO	CALI	×
24667	6055	CR 1K # 59B-26 AP 402 E	CASA	PALMIRA	×
24668	6056	CR 1K # 59B-26 AP 402 E	LOTE	PALMIRA	✓
24887	6602	CR 1K # 59B-26 AP 402 E	CASA	CALI	×
25375	6660	CALLE 20 # 116 105 CASA 7 CONDOMINIO CASAS DEL ALFEREZ 1	OFICINA	CALI	✓
21328	2188	TRANSVERSAL 78K # 41-35 SUR INT 6 APTO 304	CASA	LA DORADA	✓
23201	3636	CRA 28 # 30-21	CASA	MANIZALES	✓
24909	6720	CALLE 10 SUR # 50 FF- 127	BODEGA	MEDELLIN	✓

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.

- 10 clientes manifestaron que fue una buena oportunidad de compra.
- 3 clientes informaron que ya conocían el proceso de compra de inmuebles de CISA
- 1 cliente informó que por el sector donde se ubicada el predio.
- 1 cliente manifestó que sabia que se trataba de una entidad seria
- 1 cliente indico que un tercero les recomendó el predio.

Respuesta b y c.

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

Respuesta d y e.

- 4 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.

- 12 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 4 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 106-4094,106-4095 cuales son radicadas a través del Caso ERP 6900,6899 Bitácora ERP No 256,255 Factura Proveedor ERP No 241,240 por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos.

Lavender Castilla Lima
Apoyo a la Supervisión
Profesional Especializado III

Julián Alberto López Marin
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lavender Castilla Lima