INFORME DE SUPERVISIÓN FEBRERO 2.020.
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 2020
Valor:	Sera el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Febrero de 2.020.

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

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
VALOR TOTAL		**$**	**7,065,967,853.00**

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 agosto de 2019, se han logrado gestionar ventas por valor de $247.937 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de veintitrés (23) unidades comerciales por valor de $3.031 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1,969	2,480	$ 564,131	$ 564,687	$ 0
EN PUJA	14	23	$ 3,031	$ 3,031	$ 0
APROBADO	5	5	$ 989	$ 992	$ 973
PROMETIDO	146	190	$ 41,139	$ 41,538	$ 44,346
ESCRITURADO	89	120	$ 20,096	$ 19,944	$ 19,814
REGISTRADO	429	557	$ 173,032	$ 179,914	$ 182,805
NO DISPONIBLE	306	406	$ 184,881	$ 184,234	$ 0
EN REVISIÓN	11	16	$ 3,628	$ 5,077	$ 0
SUBTOTAL	**2,969**	**3,797**	**$ 990,926**	**$ 999,418**	**$ 247,937**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1.969 unidades comerciales conformadas por un total de 2.480 matrículas inmobiliarias disponibles para comercializar por un valor base de venta de $564,687 millones de pesos.

Dentro del proceso de comercialización, el operador comercial adelanto 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 febrero CISA, con autorización de SAE, inició con la venta de los inmuebles que cumplieron más de 180 días de publicados a través de la aplicación de los modelos de valoración de CISA. Producto de la aplicación de este modelo, en el presente mes se activaron 13 pujas por un valor ofertado de $2.865 millones de pesos.

N°	ID CISA	ID SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	215	1288	Calle 6A No 61-109 Conjunto Residencial Cañaveralejo I etapa	CALI	PARQUEADERO	$ 13	$ 12	93%
2	1325	20790	CL 62 A N 2 N 68 CO BOSQUES DE CARANDAY APTO M-102 GARAJE 236	CALI	APARTAMENTO	$ 129	$ 130	101%
3	1841	21337	Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Apartamento 701 Torre B garaje 74 y garaje 75	CALI	APARTAMENTO	$ 257	$ 257	100%
4	2166	21640	Calle 9 N° 44 N° 56/60 Conjunto Torres de Alicante Garaje 80 Sotano 2	CALI	GARAJE	$ 22	$ 22	100%
5	2436	21952	Carrera 5 Norte # 18-62 Local #13 CC Santa Lucia	CARTAGO	LOCAL	$ 40	$ 40	100%
6	2552	22044	Carrera 98 # 4C - 246 Parqueadero 44 Conjunto Residencial Rincon del Campestre II	CALI	GARAJE	$ 20	$ 21	103%
7	2553	22045	Carrera 98 # 4C - 246 Parqueadero 45 Conjunto Residencial Rincon del Campestre II	CALI	GARAJE	$ 20	$ 21	103%
8	3091	22581	Calle 39 #41 - 56	BARRANQUILLA	LOCAL	$ 1,428	$ 1,428	100%
9	3480	23041	Carrera 6 #15-95 Local 107, Edificio Centro Comercial El Diamante II	CALI	LOCAL	$ 57	$ 58	101%
10	3662	22146	Carrera 87A No 32A-310 Apartamento 1403 Castillo de la Castellana	MEDELLIN	APARTAMENTO	$ 422	$ 422	100%
11	4790	23322	Carrera 9 N° 25 - 25 Consultorio 510 Clinica Los Rosales	PEREIRA	OFICINA	$ 110	$ 110	100%
12	4803	23343	OF 1211 ED CENTRO SEGUROS BOLIVAR CR 4 12 41	CALI	OFICINA	$ 69	$ 80	117%
13	4815	20642	Calle 30A No. 38-50	TULUA	LOCAL	$ 265	$ 265	100%
			TOTALES			**$ 2,851**	**$ 2,865**	**100%**

Producto del sistema empleado por CISA para la comercialización de los inmuebles denominado “Puja”, se ha logrado incrementar las ofertas por encima del Precio Base de Venta en un 102%. 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
BOGOTA	155	$ 104,024	$ 108,008	104%
BARRANQUILLA	56	$ 21,659	$ 21,796	101%
CALI	329	$ 55,885	$ 56,237	101%
MEDELLIN	128	$ 60,817	$ 61,894	102%
TOTAL	**668**	**$ 242,384**	**$ 247,934**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA informa que el mes de febrero no se llevaron a cabo visitas de reconocimeinto

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono a 10 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de febrero de 2.020, solo se logro contacto con 8 clientes y se le realizaron las preguntas relacionadas más adelante:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	NOMBRE CLIENTE	
21840	2354	Avenida 9 Norte N° 54-04, Apartamento 602 Edificio Multifamiliar Provenza	APARTAMENTO	CALI	CARLOS DIEGO RAMIREZ CABRERA Y OTRA	✓
21094	1568	Carrera 54 N° 1 A - 51 Apartamento 903 El canelo I	APARTAMENTO	CALI	GUNTHER STEFAN SEYD HURTADO	✓
20035	563	Carrera 16 No. 25-34 AP 502 ED. Los Robles	APARTAMENTO	PEREIRA	MARTHA ELENA MAYA GALVIS	×
20955	1501	CALLE 169A N° 72 - 47 Garaje 137 Portales Del Cerro	GARAJE	BOGOTA	MARIA EUGENIA GAMEZ RODRIGUEZ	×
21312	1830	Carrera 10 N° 89 - 29 Apartamento 305 Edificio Neos	APARTAMENTO	BOGOTA	CATALINA GOMEZ VALBUENA Y BENJAMIN DIAZ ZARATE	✓
22076	2597	Carrera 20 No.8 - 53 Local 246	LOCAL	BOGOTA	JOHN FREDDY HENAO RREGO	✓
21902	2407	Calle 135 # 7 – 41 Torre 1 Garaje 57	GARAJE	BOGOTA	JHON JAIRO VIVAS CHAMBUR	✓
21903	2408	Calle 135 # 7 – 41 Torre 1 Garaje 58	GARAJE	BOGOTA	JHON JAIRO VIVAS CHAMBUR	✓
21904	2409	Calle 135 # 7 – 41 Torre 1 Garaje 126	GARAJE	BOGOTA	JHON JAIRO VIVAS CHAMBUR	✓
21905	2410	Calle 135 # 7 – 41 Torre 1 Garaje 127	GARAJE	BOGOTA	JHON JAIRO VIVAS CHAMBUR	✓

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.

- 1 cliente expreso que oferto porque vivía en el inmueble como arrendatario.
- 5 clientes manifestaron que les interesó por su ubicación y cumplía todas sus expectativas.
- 2 clientes expresaron que les interesó el inmueble por el tamaño y valor.

Respuesta b y c.

- Los 8 clientes respondieron a la encuesta informando que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.

Respuesta d y e.

- 1 cliente informó que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
- 7 clientes manifestaron que no se cumplieron los tiempos por temas de firma de la escritura.

Respuesta f.

- 2 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 6 clientes informaron que no realizarían nuevamente negociaciones.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- El 12 de febrero se realiza reunión de seguimiento a contrato, en la que se cuenta con la participación de los supervisores del contrato y de los apoyos técnicos de cada una de las partes.
- El 13 de febrero se realiza reunión de seguimiento comercial en la Regional Occidente, en la cual se cuenta con la participación de los directivos de SAE SAS y se verifica las metas de venta de la Regional y el proceso de comercialización entre otros temas.

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Acta de reunión del 12 de febrero de 2020 – supervisión
- Acta de reuniomn del 13 de febrero de 2020 – seguimeinto comercial

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes no se recibieron facturas de cobro de comisión por tal motivo este punto no aplica para este informe



Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó: Lorena Silva Fiagá