INFORME DE SUPERVISIÓN MARZO 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	Marzo 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
106-2045	mar-20	$	78,382,991.00
106-2046	mar-20	$	695,858,342.00
VALOR TOTAL		**$**	**7,840,209,186.00**

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 $251.155 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de trece (13) unidades comerciales por valor de $6.188 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,085	2,461	$ 536,956	$ 538,303	$ 0
EN PUJA	13	15	$ 6,188	$ 6,188	$ 0
APROBADO	15	15	$ 1,957	$ 1,960	$ 1,971
PROMETIDO	148	189	$ 37,621	$ 38,340	$ 38,387
ESCRITURADO	90	124	$ 22,843	$ 22,691	$ 25,308
REGISTRADO	440	569	$ 175,710	$ 182,591	$ 185,489
NO DISPONIBLE	414	559	$ 215,955	$ 217,924	$ 0
EN REVISIÓN	13	19	$ 3,628	$ 6,996	$ 0
SUBTOTAL	**3,218**	**3,951**	**$ 1,000,858**	**$ 1,014,994**	**$ 251,155**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.085 unidades comerciales conformadas por un total de 2.461 matrículas inmobiliarias disponibles para comercializar por un valor base de venta de $538.303 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 $6.031 millones de pesos.

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	20580	1093	Carrera 35 No. 48 – 61/63/69 AP 509 GJ 5 ED. Horizontes	VILLAVICENCIO	APARTAMENTO	$ 135	$ 129	96%
2	22124	2621	Calle 110 Sur N° 5 - 04 Este	BOGOTA	LOTE	$ 51	$ 51	100%
3	22134	2631	Carrera 13A N° 97 - 64	BOGOTA	CASA	$ 3,286	$ 3,123	95%
4	22350	2859	KR 57 72 25 OF 502	BARRANQUILLA	OFICINA	$ 174	$ 174	100%
5	22418	2938	Carrera 83A No 46- 85, Apartamento 128 Piso 1, Torre 8, Pinares del Caney	CALI	APARTAMENTO	$ 112	$ 112	100%
6	22355	3036	KR 57 72 25 OF 1101	BARRANQUILLA	OFICINA	$ 206	$ 206	100%
7	22569	3083	Calle 2 Sur No. 20 75 GJ 49 Conjunto Residencial Pino P.H.	MEDELLIN	GARAJE	$ 28	$ 28	100%
8	22573	3084	Calle 2 Sur No. 20 75 DP 12 Conjunto Residencial Pino P.H.	MEDELLIN	DEPOSITO	$ 12	$ 12	100%
9	22575	3087	Calle 2 Sur No. 20 75 DP 13 Conjunto Residencial Pino P.H.	MEDELLIN	DEPOSITO	$ 35	$ 35	100%
10	22570	3089	Calle 2 Sur No. 20 75 GJ 48 Conjunto Residencial Pino P.H.	MEDELLIN	GARAJE	$ 28	$ 28	100%
11	23343	4803	OF 1211 ED CENTRO SEGUROS BOLIVAR CR 4 12 41	CALI	OFICINA	$ 69	$ 80	117%
12	23626	5094	CARRERA 4 # 26 - 40 KIOSKO 3 CIUDADELA COMERCIAL PRADO PLAZA	SANTA MARTA	LOCAL	$ 77	$ 77	100%
13	23695	5104	CL 12 SUR 25 203	MEDELLIN	LOTE	$ 1,975	$ 1,976	100%
			TOTALES			**$ 6,188**	**$ 6,031**	**97%**

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	156	$ 103,970	$ 107,967	104%
BARRANQUILLA	58	$ 23,117	$ 23,257	101%
CALI	338	$ 56,494	$ 56,818	101%
MEDELLIN	130	$ 61,515	$ 62,592	102%
TOTAL	**682**	**$ 245,096**	**$ 250,634**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

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

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono 12 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de marzo de 2.020 de los cuales 9 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	NOMBRE CLIENTE	
21624	2137	Calle 88 N° 1 - 42 Apartamento 203B Costa Brava GARAJE 54	APARTAMENTO	SANTA MARTA	HINCAPIE HERMANOS Y CIA SAS	✓
21320	2187	Carrera 10 B N° 20 - 29 SC Hill Well Natania Parte Alta	LOTE	SAN ANDRES	LUZ ASTRID GAMBA ACOSTA	✓
20826	1350	Calle 84C N° 42 B1 - 119	CASA	BARRANQUILLA	CLAUDIA VANESSA MARTINEZ LUX	×
22218	2719	Carrera 31 A No. 23 D - 20 Lote 2 Manzana C	LOTE	SINCELEJO	ADRIANA CRISTINA MARQUEZ SALAS	✓
22378	2891	Avenida Calle 13 No. 15 - 11 17	BODEGA	BOGOTA	HECTOR ALONSO MONTOYA GIRALDO Y OTROS	✓
20894	1449	Calle 32 N° 13-32 Garaje 4 Piso 4	GARAJE	BOGOTA	ANGELA MARCELA HERNANDEZ INFANTE	×
20890	1489	Calle 166 N°8D - 44 Conjunto Altos de Tierra Santa Interior 4 Apartamento 1103 GARAJE 40	APARTAMENTO	BOGOTA	GERMAN ARDILA CASTELLANOS	✓
22137	2635	Calle 5 N° 65A - 23 Apartamento 101	APARTAMENTO	CALI	JUAN MANUEL MENDEZ SANTACRUZ	✓
21933	2423	Calle 2C # 62A-45 Apto. 104 Bloque A Unidad Residencial Puente Blanco	APARTAMENTO	CALI	MARIA ADRIANA BARRERA TELLO	✓
20249	766	Carrera 42A No. 5C - 87	CASA	CALI	INSTITUTO TECNICO SAN GENARO SAS	✓
22050	2582	Carrera 80 o Avenida Napoles No. 5 220 Apartamento 319 Conjunto Residencial Valle de la Ferreira PH	APARTAMENTO	CALI	RUBIELA MYRIAM RAMIREZ LOZANO	✓
21130	1648	Carrera 6 N° 70 - 19 Urbanizacion Tejares de Salomia	CASA	CALI	LILIANA BUSTOS URIBE	×

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.

- 6 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.

- 7 clientes respondieron a la encuesta informando que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.
- 1 respondió negativamente.

Respuesta d y e.

- 3 clientes informaron que los tiempos acordados en la negociación se cumplieron.
- 5 manifestaron que no se cumplieron los tiempos por temas de firma de la escritura y entrega.

Respuesta f.

- 6 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 2 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 10 de marzo, se realiza en la Regional Sur Occidente reunión de seguimiento comercial con los directivos de la entidad, se verifica el portafolio de inmuebles en proceso de venta, el portafolio de inmuebles disponibles para venta entre otroa temas.

- El 11 de marzo, se realiza reunión con la Regional Occidente sobre inmuebles en proceso de comercialización con CISA.

- El 11 de marzo se adelanta reunión de seguiminto del contrato en la cual participan los supervisores del contrato, los apoyos técnicos de cada entidad, en esta reunión se verifican temas de ejecuacion del contrato.

- El 19 de marzo se adelanta reunión con CISA via Teams sobre los inmuebles prometidos de la Regional Sur Occidente y pagos al 100%, en dicha reunión se cuenta con la participación de los supervisores del contrato, funcionarios de la Regional Sur Occindente, Sucursal Cali y el apoyo técnico del contrato de las ds entidades.

- El 24 de marzo se suscribe el otrosí No 6 mediante el cual se prorroga el contrato hasta el año 2022.

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Acta dde reunión del 10 de marzo – seguimeinto comercial
- Acta de reunión del 11 de marzo – supervisión

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Se canceló la comisión de éxito correspondiente a el mes de marzo de 2020, mediante flujo de pagos 100914, radicado bitácora 269 y radicado factura proveedor 267, el contratista adjunto pago de aportes parafiscales.



Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lorena Silva Fiagá