INFORME DE SUPERVISIÓN ABRIL 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 2022
Valor:	Sera el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Abril 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
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
VALOR TOTAL		**$**	**9,506,803,205.00**

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 abril 2020, se han logrado gestionar ventas por valor de $253.637 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de cuatro (4) unidades comerciales por valor de $3.346 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,368	2,764	$ 598,707	$ 601,850	$ 0
EN PUJA	4	4	$ 3,346	$ 3,346	$ 0
APROBADO	12	12	$ 952	$ 955	$ 964
PROMETIDO	151	188	$ 37,712	$ 38,431	$ 38,536
ESCRITURADO	63	84	$ 15,803	$ 15,869	$ 18,583
REGISTRADO	482	628	$ 186,133	$ 192,797	$ 195,553
NO DISPONIBLE	272	405	$ 171,574	$ 171,408	$ 0
EN REVISIÓN	12	18	$ 5,546	$ 6,129	$ 0
SUBTOTAL	**3,364**	**4,103**	**$ 1,019,772**	**$ 1,030,784**	**$ 253,637**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.368 unidades comerciales conformadas por un total de 2.764 matrículas inmobiliarias disponibles para comercializar por un valor base de venta de $601.850 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 4 pujas por un valor ofertado de $3.183 millones de pesos.

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	22134	2631	Carrera 13A N° 97 - 64	BOGOTA	CASA	$ 3,286	$ 3,123	95%
2	23552	5026	Lote No. 54 Manzana F Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 24	$ 24	102%
3	23557	5031	Lote No. 62 Manzana F Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 19	$ 19	100%
4	23558	5032	Lote No. 63 Manzana F Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 17	$ 18	103%
			TOTALES			**$ 3,346**	**$ 3,183**	**95%**

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	168	$ 104,643	$ 108,652	104%
BARRANQUILLA	60	$ 22,116	$ 22,253	101%
CALI	344	$ 57,696	$ 58,057	101%
MEDELLIN	136	$ 63,597	$ 64,674	102%
TOTAL	**708**	**$ 248,052**	**$ 253,637**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA informa que el mes de abril no se llevaron a cabo visitas de reconocimiento

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono 15 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de abril de 2.020 de los cuales 11 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
20837	1363	Calle 18 No. 42 – 08 AP 204 ED. Delta Uno	APARTAMENTO	VILLAVICENCIO	✓
1061	193	KR 86 N° 6-54 URB LAS VEGAS	CASA	CALI	✓
20139	661	Avenida 5A Norte No. 23D N - 30 A / 114 LC 2-51	LOCAL	CALI	✓
20531	1028	DG 26 A 27 101 ED EBANO PI 4 AP 401	APARTAMENTO	CALI	✓
20711	1231	GARAJE 9 ED BANCOLOMBIA CL 30 28 63	GARAJE	PALMIRA	✓
20863	1390	Carrera 83 N° 6A-32 Garaje 77	GARAJE	CALI	✓
21127	1641	CARRERA 1 BIS N°56 – 161 APTO. B 101 Y GARAJE 66	APARTAMENTO	CALI	×
21585	2081	Carrera 61A N° 9 - 266 Edificio Ibiza II Apartamento 605 GARAJE 17	APARTAMENTO	CALI	×
21834	2348	Calle 12B N° D 23 - 30 Garaje 10 Edificio Yemanya	GARAJE	CALI	✓
21838	2352	Calle 12B N° D 23 - 30 Apto 403 B Edificio Yemanya	APARTAMENTO	CALI	✓
21898	2401	Calle 5 No. 89 137 Apartamento 203 Torre 9	APARTAMENTO	CALI	✓
22047	2579	Carrera 85C # 17 Urbanización El Ingenio III	LOTE	CALI	×
22112	2612	Lote 5 Manzana N Casa 35 hoy Casa 50 Urbanización Ciudad Jardin	CASA	CALI	✓
22234	2733	Calle 16 N° 8 - 120 - 92 Oficina 209	LOCAL	CALI	×
21975	2475	Calle 48E Sur N° 42D - 64 Apartamento 303	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.

- 6 clientes manifestaron que les interesó por su ubicación y cumplía todas sus expectativas.
- 5 clientes expresaron que les interesó el inmueble por el tamaño y valor.

Respuesta b y c.

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

Respuesta d y e.

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

Respuesta f.

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

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Desde el mes de marzo 2020, el Gobierno Nacional decreto la emergencia sanitaria y restricción de algunas actividades comerciales que involucran la libre movilidad de la ciudadanía, razon por la cual se implementa la estion a través de teletrabajo.

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- El 1 de abril, se realiza reunión entre funcionarios de la Gerencia Comercial para la revisión del otrosí No 07 propuesto por CISA, reunión adelanta a través de la plataforma Teams.

- El 1 de abril se lleva a cabo reunión con CISA para la revisión de los términos propuestos para la firma del Otrosí No 7 mediante el cual se modifica la cláusula sexta del contrato interadministrativo 011 – 2015 (CISA) 04-2015 (SAE), reunión que se llevó a cabo a través de la plataforma Teams.

- El 14 de abril, se suscribe otrosí No 7 mediante el cual se modifica la cláusula sexta del contrato interadministrativo 011 – 2015 (CISA) 04-2015 (SAE)

- El 21 de abril se lleva acabo reunión con los supervisores del contrato, los vicepresidentes administrativo y financiera de SAE SAS y de Negocios de CISA, para revisar la estrategia comercial que se implementara en tiempos de pandemia.

- El 21 de abril se adelanta reunión de trasmisión de inmuebles con CISA.

- El 30 de abril se lleva acabo reunión sobre el Análisis del valor de suelo en el Plan Parcial Carabineros de Medellín, en la cual participan funcionarios de SAE SAS.

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Se cuenta con las citaciones efectuadas por Teams

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Se canceló la comisión de éxito correspondiente al mes de abril de 2020, mediante flujo de pagos casos ERP Nos 1311,1313,1305,1307,1309 y 1310, Bitácoras ERP No 114,115,107,109,110 y 112 y Facturas Proveedor ERP No 110,111,103,105,106 y 108, el contratista adjunto pago de aportes parafiscales.



Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lorena Silva Fiagá