INFORME DE SUPERVISIÓN MAYO 2020.
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	Mayo 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
106-2505	may-20	$	3,427,200.00
106-2506	may-20	$	36,297,779.00
VALOR TOTAL		**$**	**9,546,528,184.00**

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 mayo de 2020, se han logrado gestionar ventas por valor de $254.413 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de once (11) unidades comerciales por valor de $924 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,406	2,836	$ 643,512	$ 654,050	$ 0
EN PUJA	11	11	$ 924	$ 924	$ 0
APROBADO	10	10	$ 274	$ 277	$ 277
PROMETIDO	103	130	$ 19,705	$ 19,995	$ 20,160
PROMESAS EN FIRMA	62	73	$ 10,509	$ 10,549	$ 10,560
ESCRITURADO	72	98	$ 24,815	$ 25,205	$ 27,862
REGISTRADO	482	628	$ 186,133	$ 192,797	$ 195,553
NO DISPONIBLE	374	534	$ 183,477	$ 191,305	$ 0
SUBTOTAL	**3,520**	**4,320**	**$ 1,069,350**	**$ 1,095,100**	**$ 254,413**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.406 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2.836 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $654.050 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 mayo 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 11 pujas por un valor ofertado de $904 millones de pesos.

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	22229	2730	Avanida Calle 26 N° 68C - 61 Oficina 319	BOGOTA	OFICINA	$ 365	$ 345	95%
2	22560	3078	Calle 93 No. 42C-67 Vivienda 3 Conjunto Residencial Arabella	BARRANQUILLA	APARTAMENTO	$ 258	$ 258	100%
3	22554	3648	Carrera 91 No. 136 -32 Local 113 Edificio La pajarera suba	BOGOTA	LOCAL	$ 36	$ 36	100%
4	21617	3680	Carrera 106 N° 143 - 03	BOGOTA	CASA	$ 157	$ 157	100%
5	23409	4887	LOTE No. 40 MANZANA C CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	GIRARDOT	LOTE	$ 17	$ 17	100%
6	23412	4890	Lote No. 216 Manzana M Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 13	$ 13	100%
7	23414	4891	Lote No. 217 Manzana M Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 13	$ 13	100%
8	23465	4940	LOTE No. 144 MANZANA I CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	GIRARDOT	LOTE	$ 21	$ 21	100%
9	23586	5056	Lote No. 108 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 16	$ 16	100%
10	23592	5062	Lote No. 120 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 13	$ 13	100%
11	23606	5076	Lote No. 138 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 15	$ 15	100%
			TOTALES			**$ 924**	**$ 904**	**98%**

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	154	$ 103,477	$ 107,474	104%
BARRANQUILLA	52	$ 16,651	$ 16,784	101%
CALI	322	$ 55,044	$ 55,415	101%
MEDELLIN	139	$ 63,101	$ 64,179	102%
TOTAL	**667**	**$ 238,274**	**$ 243,852**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA informa que el mes de mayo no se llevaron a cabo visitas de reconocimiento, por motivos en los que está pasando el país referente a la pandemia.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA selecciono 9 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de mayo de 2.020 de los cuales 7 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
21509	1970	CARRERA 6 NO. 38-29 CALLE DEL TEJADILLO	CASA	CARTAGENA	✓
20108	626	CR 3 2A-56	EDIFICIO	SAN ANDRES	✓
20022	552	Calle 15 No. 40A-34 Manzana 2 Casa 18	CASA	VILLAVICENCIO	×
20214	738	Diagonal 45 F Sur No. 13 11	CASA	BOGOTA	×
22244	2744	Calle 13 y 14 No 2 y 3 Edificio Pasaje Comercial La 14 Local P-142	LOCAL	IBAGUE	✓
20192	713	AV 4 NORTE NO. 6 N 67 OF. 201 – GJ. 16, 17 Y 18	OFICINA	CALI	✓
20852	1408	Calle 34N N° 2 EN - 55 Apartamento 204 Bloque F Conjunto Parques de la Flora Etapa 2 GARAJE 121	APARTAMENTO	CALI	✓
21881	2387	Calle 42 N° 85E 38 Apartamento 303 garaje 111	APARTAMENTO	CALI	✓
21883	2389	Calle 3 # 57 – 32	EDIFICIO	CALI	✓

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.

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

Respuesta b y c.

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

Respuesta d y e.

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

Respuesta f.

- 5 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.

Dede el mes de marzo de 2020, el Gobierno Nacional decreto la emergencia sanitaria y restricción de algunas actividades coerciales que involucran la libre movilidad de la ciudadanía, razón por la cual se implemetanla gestión a través de teletrabajo y se implemetan otros mecanismos para el recaudo de los procesos de venta y las reuniones de supervisión y gestión del contrato.

6. RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN.

Actividades de supervisión.

- El 7 de mayo, se realiza reunión de seguimiento comercial con la Regional Cnetro Oriente con los directivos de la entidad, se verifica el portafolio de inmuebles en proceso de venta, el portafolio de inmuebles disponibles para venta entre otros temas.

- El 13 de mayo, se realiza reunión de Revisión inmuebles transmisión a cisa conla participancion de funcionarios de las dos Entidades a través de la plataforma Teams.

- El 18 de mayo se realiza reunión con la OGI sobre REVISION SITUACIONES PROCESO DE TRANSMISION DE INMUEBLES A CISA a través de la plataforma Teams

- El 29 de mayo, se realiza reunión de Seguimiento tareas reunion OGI - COMERCIAL a través de la plataforma Teams

LLAMAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. ENUNCIACIÓN DE ACTAS SUSCRITAS.

- Las reuniones enunciadas fueron citadas a través de la plataforma Teams y no se cuenta con acta suscritas, se cuenta con la programación desde Outlook

8. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes CISA radica las Facturas No 106-2505 y 106-2506, las cuales son radicadas a travez del Caso ERP 2094, Bitacora ERP No 197 y Factura Proveedor ERP No 190, por lo cual es contratista presenta los parafiscales pagos.



Diego Fernando Rubiano Valencia
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lorena Silva Fiagá