# INFORME DE SUPERVISIÓN JUNIO 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 | Junio 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 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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 |
| 106-2499 | jun-20 | $ | 62,757,654.00 |
| **VALOR TOTAL** | | **$** | **9,609,285,838.00** |

## 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 junio de 2020, se han logrado gestionar ventas por valor de $254.557 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de diez (10) unidades comerciales por valor de $1,130 Millones de pesos.

| ESTADO | No. Inm. | No. Matrículas | VALOR AVALÚO | PRECIO BASE DE VENTA | VALOR VENTA |
|---|---|---|---|---|---|
| DISPONIBLE | 2,276 | 2,700 | $ 622,144 | $ 630,007 | $ 0 |
| EN PUJA | 10 | 12 | $ 1,130 | $ 1,130 | $ 0 |
| APROBADO | 7 | 7 | $ 628 | $ 726 | $ 706 |
| PROMETIDO | 68 | 75 | $ 10,941 | $ 10,980 | $ 10,954 |
| PROMESAS EN FIRMA | 101 | 123 | $ 16,335 | $ 16,509 | $ 16,656 |
| ESCRITURADO | 70 | 86 | $ 21,708 | $ 22,216 | $ 24,853 |
| REGISTRADO | 508 | 667 | $ 192,008 | $ 198,620 | $ 201,387 |
| PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA | 15 | 24 | $ 4,108 | $ 3,811 | $ 0 |
| NO DISPONIBLE | 437 | 618 | $ 209,704 | $ 212,541 | $ 0 |
| **SUBTOTAL** | **3,492** | **4,312** | **$ 1,078,707** | **$ 1,096,541** | **$ 254,557** |

*Cifras en millones de pesos*

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.276 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2.700 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $630.007 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 10 pujas por un valor ofertado de $1.108 millones de pesos.

| No. | ID SAE | ID CISA | DIRECCIÓN | CIUDAD | TIPO | PRECIO BASE DE VENTA | VALOR OFERTA | EFICIENCIA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20163 | 684 | CR 89A 129B 57 | BOGOTA | CASA | $ 81 | $ 77 | 96% |
| 2 | 20209 | 729 | Calle 53 No. 42-25 AP 102 Conjunto Residencial Mururoa | BARRANQUILLA | APARTAMENTO | $ 164 | $ 153 | 93% |
| 3 | 20412 | 939 | LT 8 MZ C SEC DEL SOCORRO | VENECIA | LOTE | $ 24 | $ 24 | 100% |
| 4 | 20431 | 947 | LT 12 MZ H SEC DEL SOCORRO | VENECIA | LOTE | $ 24 | $ 24 | 100% |
| 5 | 20814 | 1338 | Casa # 8 Bloque B, Urbanizacion La Floresta | CALARCA | CASA | $ 79 | $ 79 | 100% |
| 6 | 20856 | 1412 | Carrera 75A N°10A - 77 | CALI | CASA | $ 253 | $ 245 | 97% |
| 7 | 22109 | 2609 | Calle 2 N° 5 - 55 | SAN PEDRO | CASA | $ 56 | $ 56 | 100% |
| 8 | 23181 | 3494 | Carrera 86 A No 5-10 Edificio "Torres de Santa Ana de la Vega" Apartamento 301 | CALI | APARTAMENTO | $ 159 | $ 159 | 100% |
| 9 | 23464 | 4938 | Lote No. 265 Manzana J Conjunto Campestre Reservas del Paguey | GIRARDOT | LOTE | $ 13 | $ 13 | 100% |
| 10 | 23702 | 5165 | AV 2 6 60 62 64 LC 101 ED LAS CADMIAS | CALI | LOCAL | $ 278 | $ 278 | 100% |
| | | | TOTALES | | | $ 1,130 | $ 1,108 | 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 | 159 | $ 103,987 | $ 107,976 | 104% |
| BARRANQUILLA | 59 | $ 15,526 | $ 15,647 | 101% |
| CALI | 330 | $ 54,894 | $ 55,237 | 101% |
| MEDELLIN | 138 | $ 63,664 | $ 64,743 | 102% |
| **TOTAL** | **686** | **$ 238,071** | **$ 243,603** | **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 24 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de junio de 2.020 de los cuales 19 contestaron el cuestionario:

| ID SAE | ID CISA | DIRECCIÓN | TIPO | CIUDAD | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2422 | 21931 | Carrera 1 A # 1 – 60 Apartamento 502 Tipo A, Hotel Las Velas | APARTAMENTO | CARTAGENA | × |
| 707 | 20179 | Calle 42 No. 14A - 29 | CASA | CARTAGENA | × |
| 2113 | 21188 | Carrera 25A No. 44-31 Sur Local | LOCAL | BOGOTA | ✓ |
| 3654 | 22414 | Carrera 91 No 136-32, Local 123 | LOCAL | BOGOTA | ✓ |
| 2746 | 22246 | Calle 13 y 14 No 2 y 3 Edificio Pasaje Comercial La 14 Local P-117 | LOCAL | IBAGUE | × |
| 482 | 19963 | CARRERA 5 ESTE NO. 5-15 | CASA | BUGA | ✓ |
| 497 | 19959 | Carrera 5 Este No. 5B-09 | CASA | BUGA | ✓ |
| 2089 | 21591 | Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torres de Alicante Garaje 33 Sótano 1 | GARAJE | CALI | ✓ |
| 2094 | 21595 | Calle 9 N° 44 N° 56/60 Conjunto Torres de Alicante Apartamento 901 Torre B | APARTAMENTO | CALI | ✓ |
| 2425 | 21935 | Calle 9 # 44 - 56/60 Conjunto Torres de Alicante Garaje 87 Sótano 2 | GARAJE | CALI | ✓ |
| 2429 | 21939 | Calle 9 # 44 - 56/60 Conjunto Torres de Alicante Apartamento 1202 Torre A | APARTAMENTO | CALI | ✓ |
| 2431 | 21941 | Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torres de Alicante Apartamento 202 Torre B | APARTAMENTO | CALI | ✓ |
| 2526 | 22027 | Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torres de Alicante Garaje 84 Sótano 2 | GARAJE | CALI | ✓ |
| 2601 | 22098 | Carrera 15 No.17 - 52 | CASA | JAMUNDI | ✓ |
| 2782 | 22278 | Carrera 13 N° 1G - 07 Lote 7 Manzana B | CASA | JAMUNDI | ✓ |
| 3074 | 22556 | Carrera 4 No. 12 - 41 Garaje 82 | PARQUEADERO | CALI | ✓ |
| 3075 | 22557 | Carrera 4 No. 12 -21 Garaje 83 | PARQUEADERO | CALI | ✓ |
| 3076 | 22558 | Carrera 4 No. 12 - 41 Garaje 88 | PARQUEADERO | CALI | ✓ |
| 3241 | 22880 | CALLE 30 N NO. 2 B NORTE 38 – LOCAL 512 - CENTRO COMERCIAL SANTIAGO | LOCAL | CALI | ✓ |
| 662 | 20140 | Carrera 7 No. 5 - 19 | CASA | BUGA | × |
| 215 | 1288 | Calle 6A No 61-109 Conjunto Residencial Cañaveralejo I etapa | PARQUEADERO | CALI | × |
| 753 | 20233 | Calle 15 Norte No. 6 N 34 OF 15-03 ED. Alcazar | OFICINA | CALI | ✓ |
| 1284 | 20760 | CS CR 49 40A 19 BRR MARIANO RAMOS | CASA | CALI | ✓ |
| 2085 | 21586 | Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Apartamento 602 Torre B | APARTAMENTO | 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.**

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

**Respuesta b y c.**

- 17 clientes respondieron a la encuesta informando que fue fácil adquirir el inmueble por el sistema de Puja.
- 2 respondieron negativamente.

**Respuesta d y e.**

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

**Respuesta f.**

- 15 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 5 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 2 de junio, se realiza reunión de seguimiento comercial con la Regional Occidente 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, esta reunión se lleva a cabo a través de la plataforma Teams.

- El 11 de junio, se realiza reunión de seguimiento comercial con la Regional Norte 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, esta reunión se lleva a cabo a través de la plataforma Teams.

- El 11 de junio, se cita a reunión a los funcionaris de la Regional Occiddente, esto con el fin de explicarles en que consiste la Formula de Valoracion de Activos (N) de CISA y que se aplica a los inmuebles admisnitrados por SAE SAS y comercializados por CISA, se cuenta con la participación de los tres (3) coordinadores de la Regional y la Funcionaria Lorena Silva Fiagá por parte de la Gerencia Comercial esta reunión se lleva a cabo a través de la plataforma Teams.

- El 30 de junio se realiza reunión con funcionarios de SAE, funcionarios de CISA y funcionarios del Banco BBVA, para revisar el requeriemitno de la eliminación de la aclausula resolutoria de las escrituars de compracventa de los inmuebles vendidos en Cali y cuyo plan de pagos incluye un crédito hipotecario con el Banco BBVA esta reunión se lleva a cabo 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 106-2499, las cuales son radicadas a travez del Caso ERP 2095, Bitacora ERP No 198 y Factura Proveedor ERP No 191, 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