INFORME DE SUPERVISIÓN JULIO 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	Julio 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
106-2499	jun-20	$	62,757,654.00
106-2539	jul-20	$	74,473,463.00
VALOR TOTAL		**$**	**9,683,759,301.00**

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 JULIO DE 2.020, se han logrado gestionar ventas por valor de $256.039 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de diez (22) unidades comerciales por valor de $ 2.195 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	2,645	3,122	$ 857,144	$ 868,963	$ 0
EN PUJA	22	27	$ 2,195	$ 2,195	$ 0
APROBADO	7	7	$ 616	$ 714	$ 693
PROMETIDO	104	117	$ 20,672	$ 20,754	$ 20,860
PROMESAS EN FIRMA	74	84	$ 5,299	$ 5,355	$ 5,264
ESCRITURADO	77	100	$ 18,112	$ 18,660	$ 18,619
REGISTRADO	518	677	$ 198,470	$ 205,083	$ 210,603
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	16	28	$ 4,789	$ 4,507	$ 0
NO DISPONIBLE	196	327	$ 85,034	$ 90,205	$ 0
EN REVISIÓN	7	7	$ 17,816	$ 17,816	$ 0
SUBTOTAL	**3,666**	**4,496**	**$ 1,210,147**	**$ 1,234,252**	**$ 256,039**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 2.645 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 3.122 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $868.963 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 21 pujas por un valor ofertado de $2.120 millones de pesos.

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	20297	819	Calle 49 A No. 59-10 AP 202 ED. Manantial	COPACABANA	APARTAMENTO	$ 121	$ 117	97%
2	20406	933	LT 7 MZ B SEC DEL SOCORRO	VENECIA	LOTE	$ 24	$ 24	100%
3	20409	936	LT 5 MZ C SEC DEL SOCORRO	VENECIA	LOTE	$ 24	$ 24	101%
4	20410	937	LT 6 MZ C SEC DEL SOCORRO	VENECIA	LOTE	$ 27	$ 27	101%
5	20504	1043	CALLE 6 A NO. 5-21 APTO. 1301	CARTAGENA	APARTAMENTO	$ 820	$ 782	95%
6	20639	1180	Calle 7 Oeste No. 2-153 AP 401 Edificio Emir P.H. GARAJE 7	CALI	APARTAMENTO	$ 403	$ 372	92%
7	20641	1192	Carrera 14 C No.10-C-58	CARTAGO	CASA	$ 37	$ 34	92%
8	21634	2129	Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Apartamento 1001 Torre B	CALI	APARTAMENTO	$ 213	$ 213	100%
9	21637	2132	Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Garaje 19 Sotano 1	CALI	GARAJE	$ 22	$ 22	100%
10	21675	2164	Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Garaje 20 Sotano 1	CALI	GARAJE	$ 22	$ 22	100%
11	22582	3095	Carrera 9 N° 8 - 68 Lote 2	LETICIA	CASA	$ 52	$ 53	102%
12	23202	3637	Calle 12A N° 53 - 16 Apartamento 302 - Edificio Plaza 53 - GARAJE 11 DEPOSITO 14	CALI	APARTAMENTO	$ 200	$ 200	100%
13	23295	3770	Carrera 6 Norte # 71H - 08	CALI	CASA	$ 91	$ 91	100%
14	23405	4883	Lote No. 213 Manzana M Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 17	$ 18	103%
15	23464	4938	Lote No. 265 Manzana J Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 13	$ 13	100%
16	23469	4943	Lote No. 268 Manzana P Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 15	$ 15	100%
17	23471	4945	Lote No. 269 Manzana P Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 15	$ 15	100%
18	23491	4965	LOTE No. 158 MANZANA I CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	GIRARDOT	LOTE	$ 20	$ 20	100%
19	23528	5002	LOTE No. 113 MANZANA H CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	GIRARDOT	LOTE	$ 14	$ 14	100%
20	23583	5053	Lote No. 85 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 16	$ 16	100%
21	23593	5063	Lote No. 121 Manzana H Conjunto Campestre Reservas del Paguey	GIRARDOT	LOTE	$ 14	$ 14	100%
22	23694	5162	LOTE No. 55 MANZANA F CONJUNTO CAMPESTRE RESERVAS DEL PAGUEY	GIRARDOT	LOTE	$ 17	$ 17	100%
			TOTALES			$ 2,195	$ 2,120	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	166	$ 104,230	$ 108,231	104%
BARRANQUILLA	61	$ 21,106	$ 21,227	101%
CALI	335	$ 56,249	$ 56,610	101%
MEDELLIN	144	$ 63,626	$ 64,706	102%
TOTAL	**706**	**$ 245,211**	**$ 250,775**	**102%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

CISA informa que el mes de julio 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 17 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de julio de 2.020 de los cuales 14 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
19873	405	Carrera 55 No. 72-137 GJ 226 ED. Centro Ejecutivo II	PARQUEADERO	BARRANQUILLA	✓
19874	407	Carrera 55 No. 72-137 GJ 219 ED. Centro Ejecutivo II	PARQUEADERO	BARRANQUILLA	✓
19875	408	Carrera 55 No. 72-137 GJ 223 ED. Centro Ejecutivo II	PARQUEADERO	BARRANQUILLA	✓
19877	410	Carrera 55 No. 72-137 GJ 225 ED. Centro Ejecutivo II	PARQUEADERO	BARRANQUILLA	✓
19878	411	Carrera 55 No. 72-137 GJ 365 ED. Centro Ejecutivo II	PARQUEADERO	BARRANQUILLA	✓
19879	412	Carrera 55 No. 72-137 GJ 366 ED. Centro Ejecutivo II	PARQUEADERO	BARRANQUILLA	✓
21850	2366	Carrera 75 N° 24 C - 22 Q	CASA	BOGOTA	✓
20951	1659	Calle 162 N° 54 - 56 Casa 24 Sotavento GARAJE 1 Y GARAJE 2	CASA	BOGOTA	×
20881	1447	Calle 10 N° 20 - 35 Local 93	LOCAL	BOGOTA	×
22245	2745	Calle 13 y 14 No 2 y 3 Edificio Pasaje Comercial La 14 Local P-115	LOCAL	IBAGUE	✓
21329	1834	Calle 4 N°27 - 60 Antes Diagonal 26 B N° 27 - 60 Apartamento 401 Edificio Sausalito	APARTAMENTO	CALI	✓
22054	2585	Carrera 53 N° 15 - 56 Apartamento 403 B Urbanizacion Gratamira	APARTAMENTO	CALI	✓
22381	2894	Calle 23N # 3N - 33 Oficina 506	OFICINA	CALI	✓
21344	1846	Calle 14 A N° 26 - 62 Lote N° 18 Manzana G	LOTE	PALMIRA	✓
23323	4791	Calle 7 No 45 - 25	CASA	CALI	✓
22070	2561	KCarrera 43A N° 60 B SUR- 49 UNIDAD RESIDENCIAL AL SUR Apartamento 802 Torre 1	APARTAMENTO	SABANETA	×
22420	2939	Carrera 9 N° 25 -25 Consultorio 321 Clinica Los Rosales	OFICINA	PEREIRA	✓

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.

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

Respuesta b y c.

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

Respuesta d y e.

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

Respuesta f.

- 12 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 julio, se lleva a cabo reunión de Revisión informe de envio de inmuebles a CISA, en dicha reunión paritipan Funcionarios de la Gerencia Comercial, esta reunión se realiza a través de la plataforma Teams.
- El 17 de julio, se lleva a cabo reunión de Revisión inmuebles prometidos Reg. Occidente, con funcionario de la Gerencia Regional Occidente y la Gerencia Comercial, esta reunión se realiza a través de la plataforma Teams.
- El 21 de julio, se lleva a cabo reunión de Revision inmuebles prometidos Reg Centro Oriente, con funcionario de la Gerencia Regional Centro Oriente y la Gerencia Comercial, esta reunión se realiza a través de la plataforma Teams.
- El 23 de julio, se lleva a cabo reunión de Revisión inmuebles prometidos Reg Sur Occidente y la Gerencia Comercial, esta reunión se realiza a través de la plataforma Teams.
- El 24 de julio, se lleva a cabo reunón de Seguimiento envio de inmuebles a Cisa, con funcionarios de la Gerencia Comercial, Seguimiento envio de inmuebles a Cisa.

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 2340, Bitacora ERP No 56 y Factura Proveedor ERP No 52 y 53, 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