INFORME DE SUPERVISIÓN ENERO 2.022
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:	Será el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Enero de 2.022.

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

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
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

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
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
106-2695	ago-20 reexpedición de Factura del mes de junio	$ 43,018,500.00
106-2687	sep-20	$ 141,730,398.00
106-2741	oct-20	$ 17,858,080.00
106-2745	oct-20	$ 59,288,043.00
106-2748	oct-20	$ 204,395,536.00
106-2742	oct-20	$ 6,027,686.00
106-2866	nov-20	$ 295,751,656.00
106-2867	nov-20	$ 5,750,080.00
106-2982	dic-20	$ 235,648,130.00
106-2955	dic-20	$ 22,265,600.00
106-2959	dic-20	$ 5,756,320.00

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
106-3059	ene-21	$ 652,992.00
106-3075	ene-21	$ 121,125,815.00
106-3122	feb-21	$ 5,533,500.00
106-3146	feb-21	$ 13,776,480.00
106-3167	feb-21	$ 277,575,431.00
106-3228	mar-21	$ 77,867,124.00
106-3242	mar-21	$ 169,802,572.00
106-3387	abr-21	$ 225,434,291.00
106-3388	abr-21	$ 21,166,566.00
106-3389	abr-21	$ 7,961,386.00
106-3398	abr-21	$ 6,854,400.00
106-3530	may-21	$ 36,065,309.00
106-3515	may-21	$ 9,323,872.00
106-3516	may-21	$ 165,888,298
106-3531	may-21	$ 114,322,059.00
106-3598	jun-21	$ 79,407,218.00
106-3608	jun-21	$ 8,300,250.00
106-3609	jun-21	$ 84,261,339.00
106-3711	jul-21	$ 456,627,088.00
106-3844	ago-21	$ 678,884,215.00
106-3877	sep-21	$ 2,132,480.00
106-3900	sep-21	$ 620,077,599.00
106-3901	sep-21	$ 1,428,000.00
106-3924	oct-21	$ 27,398,624.00
106-3932	oct-21	$ 200,550,138.00
106-3969	nov-21	$ 341,566,869.00
106-3970	nov-21	$ 150,919,100.00
106-4094	dic-21	$ 47,014,782.00
106-4095	dic-21	$ 826,295,862.00
VALOR TOTAL		**$ 15,499,462,989.00**

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA
106-4187	ene-22	$ 165,369,516.00
106-4188	ene-22	$ 66,330,600.00
VALOR TOTAL		**$ 15,731,163,105.00**

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 enero de 2022, se han logrado gestionar ventas por valor de $534,263 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de cien (100) unidades comerciales por valor de 12,723 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1700	2453	$ 649,161	$ 685,633	$ 0
EN PUJA	77	100	$ 12,723	$ 13,219	$ 0
APROBADO	4	8	$ 918	$ 918	$ 785
PROMESA EN FIRMA	86	110	$ 47,965	$ 48,198	$ 43,221
PROMETIDO	268	385	$ 160,027	$ 160,566	$ 151,753
ESCRITURADO	161	213	$ 36,294	$ 37,083	$ 36,276
REGISTRADO	891	1125	$ 266,264	$ 273,480	$ 277,798
REGISTRADO EN REVISIÓN	48	57	$ 20,078	$ 20,264	$ 24,430
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	21	30	$ 5,032	$ 5,051	$ 0
NO DISPONIBLE	747	932	$ 349,799	$ 355,076	$ 0
EN REVISIÓN DE ACTUALIZACIONES	1	5	$ 737	$ 724	$ 0
NO SE APRUEBA POR FALTA DE VALOR CATASTRAL 2021	4	6	$ 1,864	$ 1,825	$ 0
EN REVISIÓN	32	46	$ 10,738	$ 11,702	$ 0
TOTAL	4040	5470	$ 1,561,602	$ 1,613,740	$ 534,263

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1,700 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2,453 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $685,633 millones de pesos.

Dentro del proceso de comercialización, el operador comercial adelantó 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 enero del 2022 se activó puja con modelo aplicado sobre los inmuebles relacionados a continuación :

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
1	20372	877	Calle 72 No. 23 23 LT 20 MZ Q	NEIVA	CASA	67,145,810.00	53,716,649.00	80%
2	20363	878	Calle 64 A Sur No. 18 N - 76	BOGOTA	CASA	81,273,771.00	68,620,000.00	84%
3	20691	1216	KR 49D # 98B - 11 MZ I LTS. 10 – 11 – 12	BARRANQUILLA	LOTE	3,296,775,957.00	2,700,000,000.00	82%
4	20763	1287	CS 64 CL 22 110 120 CDN PARAISO DE CIUDAD JARDIN II	CALI	CASA	794,978,823.00	651,690,000.00	82%
5	20883	1423	Calle 23B N° 68C-40 Interior 2 Apartamento 1003 Conjunto Residencial El Labrador V	BOGOTA	APARTAMENTO	645,724,891.00	558,510,100.00	86%
6	21348	1852	Calle 9 N° 44 56/60 Conjunto Torres de Alicante Garaje 76 Sotano 2	CALI	GARAJE	22,000,000.00	18,056,000.00	82%
7	22006	2492	Carrera 43A N° 75S - 38 Apartamento 1005 Bonavento II	SABANETA	APARTAMENTO	246,254,559.00	210,000,000.00	85%
8	22081	2564	Calle 12B N° D 23 - 30 Apartamento 202 A Edificio Yemanya	CALI	APARTAMENTO	155,038,664.00	128,250,000.00	83%
9	22136	2634	Casa Lote Calle 39 No. 36 - 39 Barrio La Emilia	PALMIRA	LOTE VIVIENDA	30,260,617.00	26,989,850.00	89%
10	22183	2684	Carrera 27 N° 20 Sur - 181 Apartamento 808	MEDELLIN	APARTAMENTO	440,871,088.00	388,299,900.00	88%
11	22318	2815	Calle 33 N° 1 - 14 Manzana 13 Casa 19	PEREIRA	CASA	107,151,336.00	87,692,000.00	82%
12	22641	3112	Carrera 83 No 6A-32, Apartamento 201 B, Alqueria Agrupación C	CALI	APARTAMENTO	308,931,817.00	247,200,000.00	80%
13	20680	4825	AC 32 13 83 PISO 4 GJ 476 BAVARO PQ CENTRAL BAVARIA	BOGOTA	GARAJE	20,000,000.00	16,200,000.00	81%
14	23357	4840	Calle 12B No. D23 30 GJ 22 Edificio Yemanya	CALI	GARAJE	17,000,000.00	15,108,000.00	89%
15	23741	5190	CARRERA 85 NO.43 - 32 CANEY	CALI	EDIFICIO	764,162,283.00	654,095,000.00	86%
16	24201	5488	CL 5 OE 3A 24 26 APTO 101	CALI	APARTAMENTO	349,753,737.00	298,466,000.00	85%
17	24224	5520	CL 5 DE 3A 26 OE AP 402	CALI	APARTAMENTO	238,081,418.00	207,861,000.00	87%
18	24218	5533	CL 5 OE NO. 3 A 24/26 APT. 404	CALI	APARTAMENTO	354,441,536.00	335,360,000.00	95%
19	24190	5536	CL 5 OE NO. 3 A 24/26 APT. 503	CALI	APARTAMENTO	238,081,418.00	209,000,000.00	88%
20	24310	5538	CL 5 OE 3A 24 26 APTO 504	CALI	APARTAMENTO	356,839,546.00	328,353,000.00	92%
21	24474	5869	LC 1 ED EVELYN CR 59 5 36	CALI	LOCAL	49,847,448.00	39,880,000.00	80%
22	24478	5873	AP 501 ED EVELYN CR 59 5 36	CALI	APARTAMENTO	72,029,012.00	67,311,000.00	93%

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
23	24600	6290	CL 127 B BIS 19 22 PA 25 ED WAIRA	BOGOTA	GARAJE	25,000,000.00	23,452,000.00	94%
24	24702	6293	Carrera 71 N° 24 - 51 Sur Interior 3 Apartamento 203 Edificio Manzanares del Real P.H.	BOGOTA	APARTAMENTO	224,802,675.00	183,025,000.00	81%

Producto de la aplicación de la formula de valoración de activos (N) empleado por CISA para la comercialización de los inmuebles, se ha logrado incrementar las ofertas por encima del Precio Base de Venta en un 98.84%. 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
GERENCIA ZONA CENTRO	386	$ 212,800	$ 215,223	101.14%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	664	$ 147,140	$ 141,154	95.93%
GERENCIA ZONA ANDINA	277	$ 131,592	$ 130,175	98.92%
GERENCIA ZONA CARIBE	131	$ 48,978	$ 47,712	97.42%
TOTAL	1458	$ 540,509	$ 534,263	98.84%

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Cisa seleccionó una base de tres (3) clientes a quienes se les programó visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales un (1) cliente contestó la encuesta .

ID SAE	ID CISA	TIPO	CIUDAD	
11895	63	APARTAMENTO	BOGOTA	✗
22561	3079	CASA	IBAGUE	✓
24322	6270	APARTAMENTO	BOGOTA	✗

Al cliente contactado, se le formularon las siguientes preguntas :

a. Fue fácil para usted solicitar la cita para visitar el inmueble? (si o no)
b. Si la respuesta es “No”, preguntar porque. (Presunta abierta)
c. Nuestro funcionario fue puntual? (si o no)
d. La información que le suministró la persona que lo acompañó fue clara y confiable? (si o no)
e. Si la respuesta es NO, preguntar POR QUÉ ? (abierta)
f. Cuál fue su percepción sobre el precio del inmueble? (pregunta abierta)
g. Observaciones (en caso que las tenga)

Respuesta a y b
El cliente contactado manifesta que fue fácil agendar la visita.
Respuesta c
El cliente informó que el funcionario fue puntal.

Respuesta d y e
El cliente afirma que la información fue clara.
Respuesta f
El cliente no contestó a esta pregunta.
Respuesta g
El cliente no contestó a esta pregunta.

4.2 Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó dos (2) clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de noviembre de 2021 de los cuales dos (2) contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
24458	5794	K 3 B 50 L 48 CENTRO COMERCIAL EL	LOCAL	SANTA MARTA	✓
24603	5958	CS 61 SEGUNDO SECTOR VILLA ANDREA	CASA	GIRARDOT	✓

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.

- 1 cliente manifestó que fue una buena oportunidad de compra.
- 1 cliente informó que sabia que se trataba de una entidad.

Respuesta b y c.

- 2 clientes manifestaron que fue fácil adquirir el inmueble a través del sistema de puja.

Respuesta d y e.

- 2 clientes manifestaron que se cumplieron los tiempos estipulados.

Respuesta f.

- 2 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. LLAMADAS DE ATENCIÓN AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes CISA radica la Factura No 106-4187,106-4188 las cuales fueron radicadas a través de los Casos ERP 7166,7165 Bitácora ERP No 91,93 Factura Proveedor ERP No 79,81 por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos.

Lavender Castilla Lima
Apoyo a la supervisión del contrato
Profesional Especializado III

Julián Alberto López Marin
Supervisor del Contrato
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lavender Castilla Lima