INFORME DE SUPERVISIÓN FEBRERO 2022
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	Febrero 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
106-4310	feb-22	$ 180,481,129.00
106-4311	feb-22	$ 4,450,267.00
VALOR TOTAL		**$ 15,916,094,501.00**

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 febrero de 2022, se han logrado gestionar ventas por valor de $548,153 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de treinta y dos (32) unidades comerciales por valor de 16,857 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1431	2143	$ 596,374	$ 629,313	$ 0
EN PUJA	32	62	$ 16,857	$ 16,858	$ 0
APROBADO	40	40	$ 1,061	$ 1,061	$ 1,191
PROMESA EN FIRMA	96	201	$ 31,634	$ 32,189	$ 29,733
PROMETIDO	279	534	$ 185,407	$ 186,150	$ 174,284
ESCRITURADO	160	206	$ 33,449	$ 34,243	$ 33,208
REGISTRADO	915	1163	$ 272,237	$ 279,454	$ 283,446
REGISTRADO EN REVISIÓN	51	60	$ 21,945	$ 22,131	$ 26,291
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	24	35	$ 6,250	$ 6,269	$ 0
EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	16	16	$ 13,655	$ 13,652	$ 0
NO DISPONIBLE	833	1106	$ 367,784	$ 375,918	$ 0
EN REVISIÓN DE ACTUALIZACIONES	84	103	$ 47,213	$ 48,242	$ 0
EN REVISIÓN	20	29	$ 5,353	$ 5,979	$ 0
TOTAL	3981	5698	$ 1,599,220	$ 1,651,459	$ 548,153

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1,431 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2,143 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $629,313 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 febrero 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	10366	182	KR 26 Nº 7 99 Y KR 26 Nº 7 75	BOGOTA	BODEGA	3,540,725,680.00	3,160,000,000.00	89%
2	20325	838	Calle 128 No. 18 80 AP 702 Conjunto Residencial Calabria P.H.	BOGOTA	APARTAMENTO	1,251,003,779.00	1,186,355,000.00	95%
3	20386	902	KR 80 146 - 07 IN 3 CS 6	BOGOTA	CASA	1,185,960,558.00	1,034,591,021.00	87%
4	20393	909	KR 77 N 67-16	BOGOTA	CASA	444,375,394.00	388,635,000.00	87%
5	20869	1396	Carrera 83 Nº 6A-32 Torre C Apto 803C Contunto Residencial Alqueria Agrupacion C	CALI	APARTAMENTO	321,999,572.00	257,600,000.00	80%
6	21348	1852	Calle 9 Nº 44 56/60 Conjunto Torres de Alicante Garaje 76 Sotano 2	CALI	GARAJE	22,000,000.00	18,056,000.00	82%
7	22206	2706	Cr 56 Nº7-156 Oeste Casa 3 Conjunto Residencial Ciudadela Brisas de Guadalupe	CALI	CASA	340,892,549.00	278,000,000.00	82%
8	22561	3079	Carrera 5 No. 31 40/42	IBAGUE	CASA	960,700,529.00	829,009,000.00	86%
9	22588	3099	Calle 19 No 8 - 44, Lote 15 manzana B	SOCORRO	CASA	136,827,762.00	133,067,000.00	97%
10	23304	3779	Calle 26 Nº 3 - 17	PALMIRA	CASA	234,298,258.00	193,736,000.00	83%
11	23357	4840	Calle 128 No. D23 30 GJ 22 Edificio Yemanya	CALI	GARAJE	17,000,000.00	15,108,000.00	89%
12	23621	5090	Lote 395 Manzana O	SAN JOSE DEL GUAVIARE	LOTE	12,226,219.00	9,781,000.00	80%
13	24613	5965	CL 8 84 B 65 AP 301 TO 4 ET 3 CO FRONTERA DE LOS BERNAL	MEDELLIN	APARTAMENTO	282,837,508.00	253,000,000.00	89%
14	24633	5983	AP 902 A CON LA ALQUERIA AG B CR 83 6 50	CALI	APARTAMENTO	303,702,559.00	252,200,000.00	83%
15	24664	6088	KR 22 A 30 21 CS 261 MZ N UR EUGENIA	SANTA ROSA DE CABAL	CASA	49,593,809.00	39,676,000.00	80%
16	24716	6122	LT CR 4 16 68	CALI	LOTE	417,300,077.00	388,100,000.00	93%
17	24792	6195	CL 5 38 19 25 29 33 45 OF 509	CALI	OFICINA	119,749,815.00	110,604,000.00	92%
18	24658	6212	CR 81 32 208/212 LC 212	MEDELLIN	LOCAL	353,324,805.00	328,763,715.00	93%

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 98.73%. 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	445	$ 217,901	$ 220,314	101.11%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	681	$ 152,058	$ 145,770	95.86%
GERENCIA ZONA ANDINA	283	$ 133,692	$ 132,280	98.94%
GERENCIA ZONA CARIBE	132	$ 51,577	$ 49,789	96.53%
TOTAL	**1541**	**$ 555,227**	**$ 548,153**	**98.73%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Cisa selecciono una base de 3 clientes a quienes se les programo visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales 2 clientes contestaron la encuesta .

ID SAE	ID CISA	CIUDAD	
24322	6270	BOGOTA	✓
11895	63	BOGOTA	×
22561	3079	IBAGUE	✓

Al cliente contactado, se le formuló 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 funcionarios 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 PORQUE ? (abierta)
f. Cuál fue su percepción sobre el precio del inmueble? (pregunta abierta)
g. Observaciones (en caso que las tenga)

Respuesta a y b
Los clientes contactados manifestan que fue fácil agendar la visita.

Respuesta c
Los clientes informaron que el funcionario fue puntal.

Respuesta d y e

Los clientes afirmaron que la información fue clara.

Respuesta f

Los clientes no contestaron a esta pregunta.

Respuesta g

Los clientes no contestaron a esta pregunta.

4.2 Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 26 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de febrero de 2.022 de los cuales 17 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
19908	445	Carrera 14A bis No. 27B-03 Sur LC 6 Edificio Calimar	LOCAL	BOGOTA	✓
20925	1463	Carrera 2 N° 3 - 175	CASA	CAJICA	×
24566	5599	KR 50 56 B 20 AP 602	APARTAMENTO	BOGOTA	×
20356	869	Carrera 7 No. 3 41 LT 51 y 52 MZ E Condominio Los Laguitos	CASA	CALIMA EL DARIEN	✓
20377	893	CARRERA 72 NO. 11-30 BL 3 APT. 303	APARTAMENTO	CALI	✓
20608	1156	CALLE 12B NO. D23 30 AP 204 A EDIFICIO YEMANYA GARAJE 38	APARTAMENTO	CALI	✓
20721	1241	CR 63 9 212	CASA	CALI	×
21082	1587	Calle 14C N° 65 - 120 Apartamento 202-5 Conjunto La Portada de la Hacienda GARJE 122	APARTAMENTO	CALI	✓
21889	2393	Avenida 6 Norte N° 17N - 91 Garaje 1-31	GARAJE	CALI	✓
22154	2662	Carrera 86 N° 34 - 50 Casa 94	CASA	CALI	×
22633	3120	Carrera 83 No 6A-32, Apartamento 403 D, Alqueria Agrupación C	APARTAMENTO	CALI	✓
23724	5179	Calle 5 N° 84A - 03/05/07/09/11/15/19	APARTAMENTO	CALI	✓
23948	5387	OF 219 ED EL PALACIO DEL CUENTO AV 4 N 10 N 109 ANTES CL 12 N 4 N 17	OFICINA	CALI	×
24551	5570	AP 603 ED EVELYN CR 59 5 36	APARTAMENTO	CALI	✓
24418	5790	UR NUEVO SOL CASA 1 MANZANA 7	CASA	PASTO	×
24468	5864	CL 52 N 4 B N 75 URB LA FLORA	LOTE	CALI	✓
24475	5870	AP 304 ED EVELYN CR 59 5 36	APARTAMENTO	CALI	✓
24481	5876	CR 59 5 36 ED EVELYN AP 505	APARTAMENTO	CALI	×
24605	5960	CS LT CL 11 A 67 65 BRR EL GRAN LIMONAR ET III	CASA	CALI	✓
24632	5989	AP 5 2 ED LA ERMITA CL 13 2 26	APARTAMENTO	CALI	✓
24688	6066	CALLE 15B N 27 A 15 LOTE 9 MZNA C	CASA	PALMIRA	×
25009	6620	KR 85 C No 28 66 - CS 103 - GARAJE 80 PALMERAS DEL CANEY I	CASA	CALI	×

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
24827	6751	CS CL 25 44A 38 BRR SAN JUDAS	CASA	CALI	✓
20304	823	Calle 49A No. 59 - 10 AP 302 ED. Manantial	APARTAMENTO	COPACABANA	✓
21974	2473	Carrera 28 N° 27 Sur - 39 Apartamento 704	APARTAMENTO	ENVIGADO	✓
21980	2474	Calle 75 Sur # 53-50 Apartamento 802 Manantiales de Suramericana	APARTAMENTO	ITAGUI	✓

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.

- 11 clientes manifestaron que fue una buena ubicación,precio y oportunidad de compra.
- 4 clientes indicaron que vivieron en alguna oportunidad en el inmueble y no dejaron pasar la oferta.
- 1 cliente informo que un familiar le dio buenas referencias de CISA.
- 1 cliente informo que se entero por los medios de comunicación de la venta.

Respuesta b y c.

- 13 clientes manifestaron que fue fácil adquirir el inmueble a través del sistema de puja.
- 4 clientes indicaron que no fue fácil el mecanismo de venta.

Respuesta d y e.

- 8 clientes manifestaron que se cumplieron los tiempos estipulados.
- 9 clientes indicaron que no se cumplieron con los tiempos de escrituracion.

Respuesta f.

- 15 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 2 clientes manifestron no volver a realizar negocios con CISA-SAE.

5. NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS.

Ninguna novedad presentada

6. LLAMADAS DE ATENCION AL CONTRATISTA.

Sin llamadas de atención este mes.

7. CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES Y OTROS.

Para este mes CISA radica la Factura No 106-4310,106-4311 las cuales fueron radicadas a través de los Casos ERP 7495,7503 Bitácora ERP No 207,214 Factura Proveedor ERP No 193,,200 por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos.

Lorena Silva Fiagá
Supervisora del Contrato
Gerente Comercial (A)

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lavender Castilla Lima