INFORME DE SUPERVISIÓN MARZO 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	Marzo 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
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
106-4389	mar-22	$ 213,647,932.00
106-4390	mar-22	$ 4,016,250.00
106-4391	mar-22	$ 24,197,936.00
VALOR TOTAL		**$ 658,493,630.00**

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 marzo de 2022, se han logrado gestionar ventas por valor de $566,244 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de veintiocho (28) unidades comerciales por valor de 11,568 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1355	2104	$ 570,832	$ 603,107	$ 0
EN PUJA	24	28	$ 11,515	$ 11,568	$ 0
APROBADO	26	30	$ 5,022	$ 5,022	$ 4,760
PROMESA EN FIRMA	123	258	$ 39,401	$ 39,940	$ 38,472
PROMETIDO	267	518	$ 183,865	$ 184,629	$ 172,772
ESCRITURADO	162	209	$ 29,967	$ 30,533	$ 29,993
REGISTRADO	934	1189	$ 281,843	$ 289,060	$ 292,010
REGISTRADO EN REVISIÓN	56	66	$ 23,728	$ 24,142	$ 28,237
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	30	39	$ 8,201	$ 8,220	$ 0
EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	4	10	$ 615	$ 728	$ 0
NO DISPONIBLE	803	1079	$ 302,332	$ 310,803	$ 0
EN REVISIÓN DE ACTUALIZACIONES	39	53	$ 110,109	$ 105,494	$ 0
EN REVISIÓN	33	40	$ 28,106	$ 28,335	$ 0
PENDIENTE AJUSTAR VENTA	1	1	$ 36	$ 36	$ 0
TOTAL	**3857**	**5624**	**$ 1,595,573**	**$ 1,641,617**	**$ 566,244**

Cifras en millones de pesos

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1,355 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2,104 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $603,107 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 marzo 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	20683	1208	LLT 22 D 38 # 82- 09	CARTAGENA	LOTE	769,939,614.00	615,952,000.00	80%
2	20685	1210	LT 1 MZ K D 38 # 82- 09	CARTAGENA	LOTE	769,939,614.00	651,150,000.00	85%
3	20688	1213	LT 13 MZ K D 38 # 82- 09	CARTAGENA	LOTE	868,476,486.00	695,000,000.00	80%
4	20690	1215	LT 12 MZ K D 38 # 82- 09	CARTAGENA	LOTE	769,939,614.00	616,000,000.00	80%
5	20763	1287	CS 64 CL 22 110 120 CON PARAISO DE CIUDAD JARDIN II	CALI	CASA	794,978,823.00	702,590,000.00	88%
6	20686	1443	LT 2 MZ K D 38 # 82- 09	CARTAGENA	LOTE	769,939,614.00	616,000,000.00	80%
7	21083	1559	Calle 13 N° 46 - 19	CALI	CASA	429,436,375.00	371,082,100.00	86%
8	21133	1653	CARRERA 85 # 13B1 - 36	CALI	CASA	930,775,644.00	817,755,000.00	88%
9	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%
10	23300	3775	Calle 26 N° 50 - 17 Urbanizacion Venecia Lote 9 Manzana 18	SINCELEJO	LOTE	264,184,212.00	231,837,000.00	88%
11	24542	5561	CR 25 7 31	MELGAR	LOTE	548,465,784.00	517,000,000.00	94%
12	24322	6270	CL 23 D 85 B 55 ET 2	BOGOTA	APARTAMENTO	250,880,884.00	213,705,000.00	85%

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 98.76%. 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	440	$ 225,443	$ 226,986	100.68%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	695	$ 152,773	$ 146,152	95.67%
GERENCIA ZONA ANDINA	295	$ 138,090	$ 136,727	99.01%
GERENCIA ZONA CARIBE	138	$ 57,021	$ 56,379	98.87%
TOTAL	**1568**	**$ 573,326**	**$ 566,244**	**98.76%**

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 1 clientes contestaron la encuesta .

ID SAE	ID CISA	CIUDAD	
24599	5973	BOGOTA	✓
24761	6165	IBAGUE	×
25732	7107	MEDELLIN	×

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
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 informa que la información fue clara.

Respuesta f
El cliente indica que el precio tiene un valor no correspondiente a la zona.

Respuesta g
El cliente dico no tener obsrevaciones.

4.2 Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 26 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de marzo de 2.022 de los cuales 14 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
20387	903	CARRERA 58 NO. 119A – 98 TORRE 6 APTO. 1216	APARTAMENTO	BOGOTA	×
20511	1050	CL 149 45 38 AP 203	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
20653	1188	Lote No. 37 Tercer Sector Condominio Campestre El Peñon	LOTE	GIRARDOT	✓
21189	2114	Carrera 3 Este N° 93 - 20 Sur	CASA	BOGOTA	×
21583	2097	Carrera 3 N° 8 A - 16	CASA	LA VIRGINIA	✓
23350	4809	CL COMERCIO	LOCAL	TUMACO	✓
23373	4851	Calle 47 No. 37-02	CASA	PALMIRA	✓
24487	5429	CR 59 5 36 ED EVELYN AP 601	APARTAMENTO	CALI	×
24342	5767	CALLE 5 ENTRE CR 83 Y 84 HOY TORRES DEL VALLE CR 83 6 A 32 , CONJUNTO ALQUERIA AGRUPACIÓN C AP 1002	APARTAMENTO	CALI	✓
24470	5865	KR 59 5 36 AP 302 ED EVELYN	APARTAMENTO	CALI	✓
24284	5882	CR 83 B 42 60 AP 301 BL H	APARTAMENTO	CALI	×
24725	6129	CL 5 38 19 25 29 33 45 GA 26	GARAJE	CALI	✓
24789	6192	CL 5 38 19 25 29 33 45 OF 320	OFICINA	CALI	✓
24886	6598	CARRERA 72 CON 10BIS HOY CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL LIMONARAPT 303 T A	APARTAMENTO	CALI	✓
24824	6750	CL 37 N 2 A N 18 ANTES LT 12 MZ O URB PRADOS DEL NORTE 2 SEC	CASA	CALI	×
25446	6770	Calle 20 # 6 A – 34 N Apartamento 401 garaje 6, Edificio Hipocampus	APARTAMENTO	CALI	×
20638	1293	Calle 53 No. 79 90 AP 201 IN 9905 Edificio Los Pomos P.H. GARAJE 5	APARTAMENTO	MEDELLIN	✓
21985	2479	Calle 20 B Sur # 38-06 Apartamento 305	APARTAMENTO	MEDELLIN	×
22005	2491	Calle 77 S N° 45 - 56 Casa 108 Saratoca	CASA	SABANETA	✓
22142	2640	Carrera 81 B N° 15 - 33 Apartamento 501 Edificio Los Nogales	APARTAMENTO	MEDELLIN	×
23214	3690	Calle 9 N° 30-356, Interior 603, Edificio Manuela	APARTAMENTO	MEDELLIN	✓
24818	6295	CL 45 E CON KR 10 CAUNCES DE ORIENTE BUENOS AIRES	LOTE	MEDELLIN	×
25031	6609	KR 23 13 52 62	EDIFICIO	MANIZALES	✓

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.

- 7 clientes manifestaron que fue una buena ubicación,precio y oportunidad de inversion.
- 4 clientes informaron tener buenas referencias de CISA..
- 3 clientes indicaron vivir en arriendo en los inmuebles adquiridos.

Respuesta b y c.

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

Respuesta d y e.

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

Respuesta f.

- 10 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 4 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 106-4389,106-4390, 106-4391 las cuales fueron radicadas a través de los Casos ERP 7679,7699,7700 Bitácora ERP No 157,164,169 Factura Proveedor ERP No 149,158,159 por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos

LLavender Castilla Lima
Profesional Especializado III – Gerencia Comercial
Apoyo Supervisor



Lorena Silva Fiagá
Supervisor del Contrato (A)
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lavender Castilla Lima