INFORME DE SUPERVISIÓN ABRIL 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:	25 marzo de 2024
Valor:	Será el que resulte de Sumar la totalidad de las comisiones de éxito, causadas dentro de la ejecución del contrato.
Periodo Evaluado	Abril 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
106-4518	abr-22	$ 262,305,345.00
1064519	abr-22	$ 2,503,165.00
106-4520	abr-22	$ 26,180,000.00
VALOR TOTAL		**$ 949,482,140.00**

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 abril de 2022, se han logrado gestionar ventas por valor de $577,064 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de treinta y nueve (39) unidades comerciales por valor de $19,390 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1242	1607	$ 579,276	$ 583,063	$ 0
EN PUJA	39	42	$ 19,330	$ 19,390	$ 0
APROBADO	14	24	$ 3,818	$ 3,819	$ 3,465
PROMESA EN FIRMA	95	214	$ 36,392	$ 36,932	$ 34,659
PROMETIDO	296	557	$ 165,973	$ 166,541	$ 155,624
ESCRITURADO	158	211	$ 58,170	$ 58,813	$ 57,815
REGISTRADO	958	1223	$ 286,270	$ 293,605	$ 296,127
REVISIÓN DEL REGISTRO	61	71	$ 24,892	$ 25,311	$ 29,356
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	32	41	$ 8,408	$ 8,427	$ 0
NO DISPONIBLE	909	1536	$ 379,658	$ 414,363	$ 0
ACTUALIZACIONES EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	27	80	$ 20,297	$ 24,940	$ 0
ACTUALIZACIÓN CON PVB CON CATASTRAL 2021	38	39	$ 2,393	$ 2,766	$ 0
EN REVISIÓN	31	36	$ 16,679	$ 17,227	$ 0
TOTAL	3900	5681	$ 1,601,557	$ 1,655,198	$ 577,047

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1.242 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 1,607 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $583,063 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.

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co

COMERCIALIZACIÓN A TRAVÉS DE PUJA.

En el mes de abril 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	20699	1207	Calle 25 Sur No. 20-46/109	ENVIGADO	CASA	1,310,487,154.00	1,153,300,001.00	88%
2	21195	1726	CARRERA 66 # 6 - 47/ 51/53	CALI	CASA	1,060,700,819.00	848,996,000.00	80%

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 97.85%. 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	415	$ 218,373	$ 214,917	98.42%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	676	$ 150,776	$ 144,080	95.56%
GERENCIA ZONA ANDINA	290	$ 139,621	$ 138,811	99.42%
GERENCIA ZONA CARIBE	140	$ 50,942	$ 49,883	97.92%
TOTAL	1521	$ 559,711	$ 547,691	97.85%

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Para el mes de abril CISA selecciono 3 clientes los cuales no contestaron la encuesta.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 25 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de abril de 2.022 de los cuales 14 contestaron el cuestionario:

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
20575	1089	Calle 17 No. 1A-53 AP 16A y GJ 62Torre Universal Uno	APARTAMENTO	SANTA MARTA	×
22107	2844	Calle 99 A N° 52 - 160 Urbanización Balcones del Parque Apartamento 2002	APARTAMENTO	BARRANQUILLA	×
23756	5202	KR 9 22 468 AP 607 CO TERRAZZINO LA BOQUILLA	APARTAMENTO	CARTAGENA	×
25579	6922	FCA RONCES VALLES	FINCA	TOLU	×
20263	779	CARRERA 13 NO. 64-16 LOCAL 306 - CENTRO COMERCIAL CENTROLANDIA II	LOCAL	BOGOTA	✓
20521	1154	CS 49 CL 3 S 69D 34 CON CONDADO DE LAS AMERICAS	CASA	BOGOTA	✓
20670	1201	CL 21 81 B 30 IN 2 AP 601 GJ 111	APARTAMENTO	BOGOTA	×
20772	1486	CARRERA 17 #88-64 APARTAMENTO 403	APARTAMENTO	BOGOTA	×
21184	1718	Calle 160 N° 73 - 47 Torre 5 Apartamento 1602 Monet	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
2972	96	CLL 15 N° 36 80	LOTE	YUMBO	✓
19962	481	Carrera 5 Este No. 5-27	CASA	BUGA	✓
23739	5363	CS LT 13 MZ R URB INGENIO 2 CR 84 15 105	CASA	CALI	×
24201	5488	CL 5 OE 3A 24 26 APTO 101	APARTAMENTO	CALI	✓
24222	5541	CL 5 OESTE 3A 24 26 OESTE APTO 601	APARTAMENTO	CALI	✓
24197	5550	AP 502 ED SANDRA CL 5 OE 3A 24 /26 OE O CR 4 OE 5 46 /52 OE	APARTAMENTO	CALI	✓
24476	5871	AP 402 ED EVELYN CR 59 5 36	APARTAMENTO	CALI	×
24782	6186	CL 5 38 19 25 29 33 45 OF 117	OFICINA	CALI	✓
24809	6756	CL 13 KR 101 LAS CABAÑAS DEL PARAISO	CASA	CALI	✓
25466	6798	AV 6A N AV 5 AB NORTE	APARTAMENTO	CALI	✓
22127	2623	Calle 4 N° 18 - 251 Apartamento 604	APARTAMENTO	MEDELLIN	✓
24679	6217	AP 2301 PS 23 TR 1 ET 1 URB SOL DE VILLANUEVA CL 57 50A 46	APARTAMENTO	MEDELLIN	×
25330	6345	Avenida Colon con carrera 2	HOTEL	SAN ANDRES	✓
25038	6610	CL 14 27 40 KR 28 13 51	CASA	MANIZALES	✓
25371	6649	Carrera 22 # 14 – 04, Local comercial 1 Edificio Eduardo Giraldo.	LOCAL	MANIZALES	×
25372	6651	Kilómetro 4 Vía Panamericana Local-Bodega 9-C Centro mayorista Parquecentro	BODEGA	VILLAMARIA	×

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.

- 12 clientes manifestaron que fue una buena ubicación del predio,precio y oportunidad de inversion.
- 1 cliente informo tener buenas referencias de CISA.
- 1 cliente indico vivir en arriendo en el inmueble adquirido.

Respuesta b y c.

- 13 clientes manifestaron que fue fácil adquirir el inmueble a través del sistema de puja.
- 1 cliente afirma que no fue fácil.

Respuesta d y e.

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co

- 7 clientes informaron que si se cumplieron los tiempo estipulados.
- 7 clientes manifestaron que no se cumplieron los tiempos de escrituracion.

Respuesta f.

- 11 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 3 clientes informaron que no volverían a adquirir inmebles 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 las Facturas No 106-4518, 106-4519,106-4520 las cuales son radicadas a través del Caso ERP 8030, 8031,8034 Bitácora ERP No 229,228 227 Factura Proveedor ERP No 215,214,213 por lo cual el contratista presenta los parafiscales pagos.

Lavender Castilla Lima
Profesional Especializado III – Gerencia Comercial
Apoyo Supervisor

Lorena Silva Fiagá
Supervisor del Contrato (A)
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co