INFORME DE SUPERVISIÓN MAYO 2022
CONTRATO COMERCIALIZACIÓN DE ACTIVOS

1. ASPECTOS 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	Mayo 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
106-4582	may-22	$ 536,188,955.00
106-4583	may-22	$ 843,708.00
106-4584	may-22	$ 58,518,250.00
106-4585	may-22	$ 405,160,085.00
106-4586	may-22	$ 4,997,568.00
VALOR TOTAL		**$ 1,955,190,706.00**

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 mayo de 2022, se han logrado gestionar ventas por valor de $595,128 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de sesenta y seis (66) unidades comerciales por valor de $27,269 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1277	1677	$ 792,006	$ 799,961	$ 0
EN PUJA	66	87	$ 27,249	$ 27,269	$ 0
APROBADO	5	6	$ 7,507	$ 7,507	$ 6,789
PROMESA EN FIRMA	123	239	$ 45,815	$ 45,847	$ 42,308
PROMETIDO	288	550	$ 158,402	$ 159,471	$ 150,013
ESCRITURADO	177	242	$ 69,857	$ 70,500	$ 67,666
REGISTRADO	965	1228	$ 288,804	$ 296,139	$ 298,996
REVISIÓN DEL REGISTRO	61	71	$ 24,892	$ 25,311	$ 29,356
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	32	41	$ 5,829	$ 5,862	$ 0
NO DISPONIBLE	777	1301	$ 342,007	$ 374,679	$ 0
ACTUALIZACIÓN EN REVISIÓN	1	2	$ 344	$ 316	$ 0
EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	1	1	$ 154	$ 154	$ 0
ACTUALIZACIONES EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	7	14	$ 5,612	$ 7,505	$ 0
ACTUALIZACIÓN CON PVB CON CATASTRAL 2021	38	39	$ 2,393	$ 2,766	$ 0
EN REVISIÓN	42	52	$ 309,112	$ 309,704	$ 0
RETIRADO	2367	2208	$ 621,377	$ 628,528	$ 0
TOTAL	**6227**	**7758**	**$ 2,701,360**	**$ 2,761,521**	**$ 595,128**

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1.277 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 1,677 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $799,961 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 mayo 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	20791	1327	KR 25 33C 30	CALI	CASA	117,867,200.00	97,844,000.00	83%
2	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%
3	21836	2350	Calle 12B N° D 23 - 30 Deposito 19 Edificio Yemanya	CALI	DEPOSITO	3,485,000.00	2,813,670.00	81%
4	22312	2845	Lote 15 Manzana 1 Urbanización Los Almendros	FLANDES	CASA	60,187,638.00	48,300,000.00	80%
5	22279	2849	Carrera 81 No 13A - 125 Lote - Casa 11	CALI	CASA	466,597,753.00	433,408,000.00	93%
6	22379	2892	Calle 116 A # 64 BB - 12 Primer Piso Apartamento Unifamiliar	MEDELLIN	APARTAMENTO	91,729,888.00	73,619,505.00	80%
7	22416	2930	Casa 82 Tipo B, Anillo Balcón del Tejar # 36-303 Conjunto unifamiliar Mirador del Cacique PH	BUCARAMANGA	CASA	489,115,467.00	471,000,000.00	96%
8	22438	2959	Calle 13 No. 24 - 39 Apartamento 401 Edificio La Julia Los Cambulos	PEREIRA	APARTAMENTO	546,377,704.00	451,110,220.00	83%
9	22525	3052	Carrera 11 No 19 - 51 / 59 / 61 Piso 2 Local 207	PEREIRA	OFICINA	43,992,029.00	35,193,624.00	80%
10	22909	3407	Lote 372 Manzana O	SAN JOSE DEL GUAVIARE	LOTE	20,111,245.00	16,089,000.00	80%
11	23293	3769	Carrera 11 No.17 - 46 Centro Comercial San Andresito Local 163	TUNJA	LOCAL	58,014,423.00	47,307,484.00	82%
12	23308	3783	Calle 25 No. 8 - 11	HONDA	CASA	30,356,591.00	25,000,000.00	82%
13	23875	5318	AP 501 CC Y RESIDENCIAL LAVERDY CL 12 A 56 04 06 08 10	CALI	APARTAMENTO	365,753,354.00	301,439,550.00	82%
14	24190	5536	CL 5 OE NO. 3 A 24/26 APT. 503	CALI	APARTAMENTO	262,112,794.00	215,780,000.00	82%
15	23957	5623	CS 2 MZ 17 URB LAS BRISAS	PEREIRA	CASA	35,270,807.00	28,216,646.00	80%
16	23314	6014	Calle 11 # 15B-09 Parque Residencial La Sabana	MOSQUERA	CASA	114,541,701.00	95,000,000.00	83%
17	24912	6581	CL 51 83 96 BQ A UR RESIDENCIAL OLIVENZA I Y II	MEDELLIN	APARTAMENTO	352,463,844.00	322,450,000.00	91%
18	25037	6619	KR 80 A 34 C 40	MEDELLIN	EDIFICIO	3,765,984,476.00	3,391,767,186.00	90%
19	25366	6655	Local 16 Edificio Centro comercial providencia Carrera 5 # 15 82/90	CALI	LOCAL	35,990,262.00	29,333,422.00	82%
20	25462	6797	KR 15 22 14	BOGOTA	CASA	485,017,320.00	388,014,000.00	80%
21	25513	6871	CL 5 A 35 87 AP 503	MEDELLIN	APARTAMENTO	1,137,245,338.00	983,560,541.00	86%

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

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 97.64%. 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	426	$ 222,552	$ 218,819	98.32%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	689	$ 158,543	$ 151,067	95.28%
GERENCIA ZONA ANDINA	293	$ 139,661	$ 138,899	99.45%
GERENCIA ZONA CARIBE	150	$ 58,709	$ 56,988	97.07%
TOTAL	**1558**	**$ 579,465**	**$ 565,772**	**97.64%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Cisa selecciono una base de 10 clientes a quienes se les programo visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales 4 clientes contestaron la encuesta .

ID SAE	ID CISA	CIUDAD	
25467	6799	BOGOTA	×
19946	475	FUSAGASUGA	×
24166	5453	BOGOTA	✓
19511	374	BOGOTÁ	×
12348	173	CALI	✓
1172	99	CALI	✓

ID SAE	ID CISA	CIUDAD	
25467	6799	BOGOTA	×
20284	1150	BOGOTA	✓
20284	1150	BOGOTA	×
26080	7483	BOGOTA	×

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 4 clientes contactados manifestaron que no fue fácil agendar la visita.

Respuesta c
Los 4 clientes no respondieron a esta pregunta.

Respuesta d y e
Los 4 clientes no respondieron a esta pregunta.

Respuesta f
3 clientes indicaron que el precio tiene un valor no correspondiente al de la zona
1 cliente informó que el valor de la administración estaba muy alto.

Respuesta g
Los 4 clientes mencionaron no tener obsrevaciones.

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

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 27 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de mayo de 2.022 de los cuales 8 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
22067	2559	Calle 104 N° 49E- 30 Edificio Caminos de Alcazar Apartamento 301	APARTAMENTO	BARRANQUILLA	×
22165	2670	Calle 35 # 26-23 Apartamento 301 Edificio Marfil P.H.	APARTAMENTO	BUCARAMANGA	×
22243	2743	Avenida 11 E N° 7 - 44 Local U Oficina 2 Edificio Santa Ana	LOCAL	CUCUTA	×
22353	2860	KR 57 72 25 LC 1201	OFICINA	BARRANQUILLA	✓
22365	3042	KR 57 72 25 LC 403	OFICINA	BARRANQUILLA	✓
22540	3062	Carrera 57 N° 72 - 25 Garaje 25	GARAJE	BARRANQUILLA	×
22545	3067	KR 57 72 25 OF 1301	OFICINA	BARRANQUILLA	×
20696	4828	Carrera 51 N°84-184 Apartamento 904 Torre B GARAJE 82	APARTAMENTO	BARRANQUILLA	×
23379	4858	KR 57 N°72 - 25 GA 5 Y 6	GARAJE	BARRANQUILLA	×
20336	848	Carrera 63 No. 23A 84 IN 3 AP 101 Conjunto Residencial Riberas del Parana P.H.	APARTAMENTO	BOGOTA	×
23310	5409	Calle 25 N° 68 B - 30 Apartamento 702 Interior 2 Conjunto Plaza Real	CASA	BOGOTA	×
22268	2779	Diagonal 26 No. 1A -63	CASA	FUSAGASUGA	×
25544	6958	CS LT 60 CONDOMINIO CAMPESTRE EL PENON	CASA	GIRARDOT	×
25472	6803	KM 8.5 VI BOGOTA MEDELLIN PQ INDISTRIAL ALCALA	BODEGA	TENJO	×
24535	6231	CL 16 H 96 G 57 AP 124 CO LA CUADRA	CASA	BOGOTA	×
19852	380	Carrera 29 No. 45 48	CASA	CALI	✓
20253	770	Carrera 85 No. 6 16	CASA	CALI	✓
21089	1565	Calle 50 N N° 4B - 19	CASA	CALI	✓
21117	1642	Casa 3 Manzana A Varsovia	CASA	CALARCA	✓
21870	2378	Carrera 8 N° 32 - 88	CASA	DOS QUEBRADAS	×
21953	2438	Carrera 5 Norte # 18-62 Local #14 CC Santa Lucia	LOCAL	CARTAGO	✓
22094	2577	Carrera 38 N° 9A Oeste - 50 Apartamento 701 Torre 1	APARTAMENTO	CALI	×
23336	4796	Calle 11 # 5 - 29 Edificio Banco de Occidente Oficina 301	OFICINA	CARTAGO	×
24218	5533	CL 5 OE NO. 3 A 24/26 APT. 404	APARTAMENTO	CALI	×
24356	5772	KR 3 23 C 40 CASA 14 MZ F 1	CASA	PASTO	×
24716	6122	LT CR 4 16 68	LOTE	CALI	×
21992	3676	Calle 2 Sur No 20-185 Garaje 42, interior 9742	GARAJE	MEDELLIN	✓

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 el inmueble estaba ubicado en el mismo edificio donde tiene oficinas.
- 5 clientes informaron tener buenas referencias de CISA.
- 2 clientes indicaron que el precio del inmueble fue atractivo.

Respuesta b y c.

- 6 clientes manifestaron que fue fácil adquirir el inmueble a través del sistema de puja.
- 2 clientes afirmaron que no fue fácil.

Respuesta d y e.

- 4 clientes informaron que si se cumplieron los tiempo estipulados.

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

- 4 clientes manifestaron que no se cumplieron los tiempos de escrituracion.

Respuesta f.

- 6 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 2 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 106-4582, 106-4583,106-4584,106-4585,106-4586 las cuales son radicadas a través del Caso ERP 8316,8346,8347,8348,8349 Bitácora ERP No 174,187,188,189,190 Factura Proveedor ERP No 190,195,196,198,199 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
Gerente Comercial

Elaboro: Marian Fajardo
Revisó : Lavender Castilla Lima

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