INFORME DE SUPERVISIÓN JUNIO 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	Junio 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
106-4713	jun-22	$ 5,302,592.00
106-4714	jun-22	$ 191,602.00
106-4716	jun-22	$ 566,215,683.00
VALOR TOTAL		**$ 2,526,900,583.00**

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 junio de 2022, se han logrado gestionar ventas por valor de $615,246 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de sesenta y seis (66) unidades comerciales por valor de $25,874 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1295	1709	$ 960,949	$ 970,035	$ 0
EN PUJA	66	76	$ 24,957	$ 25,874	$ 0
APROBADO	11	12	$ 8,084	$ 8,084	$ 8,207
PROMESA EN FIRMA	130	173	$ 40,119	$ 40,265	$ 37,833
PROMETIDO	317	660	$ 156,293	$ 157,318	$ 146,885
ESCRITURADO	185	260	$ 94,352	$ 95,053	$ 90,900
REGISTRADO	979	1249	$ 291,866	$ 299,200	$ 301,643
REVISIÓN DEL REGISTRO	63	74	$ 25,378	$ 25,797	$ 29,778
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	35	41	$ 5,551	$ 5,566	$ 0
NO DISPONIBLE	780	1286	$ 325,352	$ 357,812	$ 0
ERROR EN LA ACTUALIZACIÓN	7	7	$ 2,210	$ 2,210	$ 0
ACTUALIZACIÓN CON PVB CON CATASTRAL 2021	2	2	$ 278	$ 341	$ 0
ACTUALIZACIÓN EN REVISIÓN	6	12	$ 25,844	$ 44,009	$ 0
EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	8	8	$ 4,083	$ 4,083	$ 0
ACTUALIZACIONES EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	7	14	$ 5,612	$ 7,505	$ 0
EN REVISIÓN	42	49	$ 18,638	$ 19,230	$ 0
TOTAL	3933	5632	$ 1,989,566	$ 2,062,382	$ 615,246

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1.295 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 1,709 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $970,035 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 junio 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	19511	374	Cll 151A No 45 66 AP 208 ED. Rivera Norte GJ 32	BOGOTA	APARTAMENTO	308,420,800.00	278,501,000.00	90%
2	19911	447	Carrera 66B No. 6-16	CALI	CASA	465,172,000.00	377,374,000.00	81%
3	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%
4	21831	2345	Calle 12B N° D 23 - 303 Garaje 21 Edificio Yemanya	CALI	GARAJE	17,000,000.00	14,020,000.00	82%
5	21833	2347	Calle 12B N° D 23 - 30 Apartamento 303 A Edificio Yemanya	CALI	APARTAMENTO	157,515,056.00	126,020,000.00	80%
6	22064	2556	Lote 9 Manzana G Condominio Campestre Solares La Morada III Y IV	JAMUNDI	CASA	898,981,675.00	719,185,340.00	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	461,138,220.00	94%
8	23308	3783	Calle 25 No. 8 - 11	HONDA	CASA	30,356,591.00	24,300,000.00	80%
9	23917	5341	AVENIDA 19 N° 13N-34 INTERIOR 15 UNIDAD 2 APARTAMENTO 3-B	ARMENIA	APARTAMENTO	162,071,099.00	145,308,000.00	90%
10	23938	5382	CALLE 48 CARRERA 20 Y 21 CS IN	ARMENIA	CASA	99,395,208.00	79,516,167.00	80%
11	24265	5671	CL 20 S 41 AA 161 APTO 1201	MEDELLIN	APARTAMENTO	506,608,881.00	413,490,000.00	82%

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

No.	ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	CIUDAD	TIPO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR OFERTA	EFICIENCIA
12	24580	5887	CL 168 14 55 IN 4 CS 4 MZ 45	BOGOTA	CASA	332,612,596.00	279,000,000.00	84%
13	24646	6258	CARRERA 24 B OESTE 1 105 EDIFICIO MIRAFLORES APTO 804 TORRE A HOY EDIFICIO TORRES DE MIRAFLORES	CALI	APARTAMENTO	286,861,477.00	252,396,000.00	88%
14	24799	6715	CL 66 1 A 6 81 UR PLAZAS VERDES	CALI	CASA	196,503,935.00	157,204,000.00	80%
15	24812	6747	CR 3 11 32	CALI	OFICINA	88,636,395.00	70,915,000.00	80%
16	25019	6601	CS 5 CON TERRAZAS DE LA LOMA CL 9 114 95	CALI	CASA	1,195,888,937.00	1,070,000,000.00	89%
17	25023	6621	TV 126C 133 70	BOGOTA	CASA	168,219,521.00	152,885,113.00	91%
18	25037	6619	KR 80 A 34 C 40	MEDELLIN	EDIFICIO	3,765,984,476.00	3,391,767,249.00	90%
19	25459	6796	DG 7N 71BN 19 BRR PASO DEL COMERCIO	CALI	LOTE	107,548,727.00	86,038,982.00	80%
20	25528	6899	CR 2 57 34 CS	CALI	CASA	257,195,480.00	210,100,000.00	82%
21	25652	7025	CL 20 1 B 69 SC RODADERO SUR	SANTA MARTA	HOTEL	2,779,535,000.00	2,525,000,000.00	91%

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 97.84%. 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	454	$ 228,255	$ 224,776	98.48%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	715	$ 169,486	$ 162,176	95.69%
GERENCIA ZONA ANDINA	299	$ 146,581	$ 145,645	99.36%

SUCURSAL	No. Inm.	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA	EFICIENCIA
GERENCIA ZONA CARIBE	154	$ 55,599	$ 54,391	97.83%
TOTAL	**1622**	**$ 599,920**	**$ 586,988**	**97.84%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Cisa selecciono una base de 8 clientes a quienes se les programo visita comercial a los inmuebles de SAE, de los cuales 3 clientes contestaron la encuesta .

ID SAE	ID CISA	CIUDAD	
24842	7071	BOGOTÁ	×
25906	7312	GUADUAS	×
25898	7298	GUADUAS	✓
26140	7523	CALI	✓
25966	7356	CARTAGENA	×
19511	374	BOGOTÁ	✓
24842	7071	BOGOTÁ	×
19511	374	BOGOTÁ	×

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)

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

Respuesta a y b

1 cliente manifestó que no fue facil
2 clientes contactados manifestaron que fue fácil agendar la visita.

Respuesta c

2 clientes respondieron que no fue puntual.
1 ciente contesto que fue puntual.

Respuesta d y e

Los 3 clientes respondieron que si fue acertada la información.

Respuesta f

3 clientes indicaron que el precio es acordo al de la zona.

Respuesta g

Los 3 clientes mencionaron no tener obsrevaciones.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 23 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de mayo de 2.022 de los cuales 7 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
20119	645	Carrera 8A No. 5A - 85 AP 8-B2 ED. Casa Blanca P.H.	APARTAMENTO	CARTAGENA	✓
21035	1520	Carrera 2 N° 4B - 05 Apartamento 206 Piso 2 Edificio Bahia Fragata	APARTAMENTO	SAN ANDRES	✗
25590	6975	CL 8 8 07	CASA	CUCUTA	✗
19910	446	Avenida Carrera 15 No. 127B-33 AP 605 Parque Central	APARTAMENTO	BOGOTA	✓
24670	6282	KR 11 10 22	LOCAL	BOGOTA	✗
20782	1313	Calle 23 N° 15-37 Parqueadero 30	GARAJE	ARMENIA	✗
21048	1537	Carrera 100 # 11-59 Local 239 Holguines Trade Center P.H II Etapa	LOCAL	CALI	✗
21336	1840	Calle 9 N° 44 - 56/60 Conjunto Torrres de Alicante Apartamento 201 Torre B	APARTAMENTO	CALI	✓
21604	2104	Carrera 11 A calle 11 BIS Casa 12	CASA	CIRCASIA	✗
22034	2541	K 16D 98 39 Mz 8A Cs 7 BELMONTE	CASA	PEREIRA	✓
22092	2575	Calle 65 # 26 - 63/73	LOTE	PALMIRA	✗
22163	2669	Calle 43 N° 69 - 35 Apartamento 303 Conjunto Residencial Bosques de Ciudad 2000 Etapa II	APARTAMENTO	CALI	✗
23209	3645	CALLE 2B 65 130 APTO F301	APARTAMENTO	CALI	✗
23221	3693	Carrera 75 No. 13A - 57, Apartamento 5C, Edificio Marandres	APARTAMENTO	CALI	✓
23347	4806	CL BOLIVAR LT DE TERRENO	LOTE	TUMACO	✗
23907	5339	Carrera 72 y 73 Entre Calles 10A y 11 Apartamento 203-Bloque 2 Segundo Piso torre B Unidad Residenci	APARTAMENTO	CALI	✗
23947	5386	KR 83 C 15 49 UR EL INGENIO II	CASA	CALI	✗
24224	5520	CL 5 DE 3A 26 OE AP 402	APARTAMENTO	CALI	✗
24310	5538	CL 5 OE 3A 24 26 APTO 504	APARTAMENTO	CALI	✗
24417	5789	CARRERA 81 13B 69 CASA 76 CIUDADELA DE PASOANCHO SECTOR III	CASA	CALI	✗
24473	5868	AP 101 ED EVELYN CR 59 5 36	APARTAMENTO	CALI	✓
25456	6793	CARRERA SEGUNDA OESTE 10 20 PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 202 UBICADO EN EL PISO 2	APARTAMENTO	CALI	✗
20634	1174	Carrera 7G No. 49B 37	LOTE	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)

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

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.

- 6 clientes informaron tener buenas referencias de CISA.
- 1 cliente indico que el inmueble esta bien ubicado y excelentes condiciones.

Respuesta b y c.

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

Respuesta d y e.

- 4 clientes informaron que si se cumplieron los tiempo estipulados.
- 3 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.
- 1 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 106-4713, 106-4714,106-4716,las cuales son radicadas a través del Caso ERP 8734,8741,8748 Bitácora ERP No 189,194,196 Factura Proveedor ERP No 177,181,183 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