INFORME DE SUPERVISIÓN JULIO 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	Julio 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
106-4865	jul-22	$	578,119,959.00
106-4866	jul-22	$	60,924,217.00
106-4867	jul-22	$	10,005,259.00
106-4868	jul-22	$	6,080,000.00
VALOR TOTAL		**$**	**3,182,030,018.00**

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 julio de 2022, se han logrado gestionar ventas por valor de $2,229,593 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de treinta y cinco (35) unidades comerciales por valor de $30,036 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1,465	1,931	$ 1,150,839	$ 1,167,082	$ 0
EN PUJA	35	52	$ 30,005	$ 30,036	$ 0
APROBADO	40	44	$ 14,088	$ 14,134	$ 17,274
PROMESA EN FIRMA	125	160	$ 36,102	$ 37,191	$ 35,760
PROMETIDO	346	703	$ 166,484	$ 167,482	$ 157,867
ESCRITURADO	171	241	$ 71,130	$ 71,864	$ 69,416
REGISTRADO	1,020	1,303	$ 328,825	$ 336,160	$ 335,992
REVISIÓN DEL REGISTRO	59	69	$ 24,396	$ 24,814	$ 28,851
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	36	42	$ 5,879	$ 5,893	$ 0
NO DISPONIBLE	624	1,089	$ 267,441	$ 297,251	$ 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	7	14	$ 26,044	$ 44,189	$ 0
EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	4	4	$ 818	$ 818	$ 0
ACTUALIZACIONES EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	7	14	$ 5,612	$ 7,505	$ 0
EN REVISIÓN	44	62	$ 22,030	$ 22,623	$ 0
TOTAL	**3,992**	**5,737**	**$ 2,152,182**	**$ 2,229,593**	**$ 645,159**

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1.465 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 1,931 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $1,167,082 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 Metro cuadrado
- ✓ 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 julio 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	12191	369	CRA. 25 NO. 25-20	PALMIRA	CASA	161,879,760.00	129,503,919.00	80%
2	20025	554	Carrera 7 No. 9-28	LA TEBAIDA	CASA	83,080,000.00	66,501,000.00	80%
3	20260	777	Carrera 73 No. 2C - 90	CALI	BODEGA	585,048,900.00	486,000,000.00	83%
4	20503	1017	Calle 57B 35A 13	BOGOTA	EDIFICIO	2,226,709,767.00	1,849,639,726.00	83%
5	20973	1479	Manzana 52 Lote 6 Urbanizacion La Fachada Segunda Etapa	ARMENIA	CASA	63,426,026.00	50,741,000.00	80%
6	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%
7	22319	2816	Carrera 36D No. 43 Sur - 100 Lote 63 Unidad de Vivienda 76	ENVIGADO	CASA	439,918,985.00	400,500,000.00	91%
8	23339	4798	Calle 67 A N° 51C - 27 Piso 1	MEDELLIN	APARTAMENTO	88,818,693.00	72,259,358.00	81%
9	24131	5582	CL 93 42 C 67 AP 2	BARRANQUILLA	APARTAMENTO	320,759,352.00	285,807,000.00	89%
10	24229	5518	CL 5 OE NO. 3 A 24/26 APT. 401	CALI	APARTAMENTO	354,712,357.00	307,000,700.00	87%
11	24812	6747	CR 3 11 32	CALI	OFICINA	88,636,395.00	70,909,200.00	80%
12	25370	6647	Carrera 23 No. 56-25 Apartamento 602 Parqueadero No. 6 Deposito No. 14 Edificio el Carretero	MANIZALES	APARTAMENTO	371,163,068.00	326,722,768.00	88%
13	25496	6839	KR 37 A D 37 30 AP 703 TO A CO MARIA FERNANDA	CALI	APARTAMENTO	270,071,830.00	227,000,000.00	84%

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

Producto de la aplicación de la fórmula 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 98.32%. 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	465	$ 231,705	$ 227,840	98.33%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	741	$ 169,860	$ 161,926	95.33%
GERENCIA ZONA ANDINA	313	$ 167,122	$ 169,526	101.44%
GERENCIA ZONA CARIBE	183	$ 58,144	$ 57,016	98.06%
TOTAL	**1702**	**$ 626,831**	**$ 616,309**	**98.32%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

Cisa selecciono una base de 6 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	TIPO	CIUDAD	
25933	7334	CASA	BUGA	✓
446	178	APARTAMENTO	BOGOTÁ	✓
446	178	APARTAMENTO	BOGOTÁ	×
25707	7084	CASA	MANIZALES	×
446	178	APARTAMENTO	BOGOTÁ	✓
446	178	APARTAMENTO	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 por qué. (Presunta abierta)
c. Nuestro funcionario 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 POR QUÉ? (abierta)
f. Cuál fue su percepción sobre el precio del inmueble? (pregunta abierta)
g. Observaciones (en caso de que las tenga)

Respuesta a y b
1 cliente manifestó que no fue fácil.
2 clientes contactados manifestaron que fue fácil agendar la visita.

Respuesta c
1 cliente respondió que no fue puntual.
2 clientes contestaron que fue puntual.

Respuesta d y e
Los 3 clientes respondieron que si fue acertada la información.

Respuesta f
2 clientes indicaron que el precio es acorde a la zona.
1 cliente manifestó que el valor es muy alto teniendo en cuenta el deterioro del inmueble.

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

Respuesta g
Los 3 clientes mencionaron no tener observaciones.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 23 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de julio de 2.022 de los cuales 10 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
21622	2134	Calle 96 N° 58 - 84 Apartamento 11B Murano GARAJE 3 Y 4	APARTAMENTO	BARRANQUILLA	×
24856	6616	LOCAL 1-51 DEL CENTRO COMERCIAL PASEO LA CASTELLANA UBICADO EN LA CALLE 31 NO. 64-100	LOCAL	CARTAGENA	✓
20078	606	Carrera 16 No. 93 99	CASA	BOGOTA	×
20090	717	Transversal 4B No. 89 65 AP 301 ED. Las Terrazas - Garajes 30 y 34	APARTAMENTO	BOGOTA	×
20901	1452	Carrera 19F N° 62-51 Sur	CASA	BOGOTA	✓
21181	2112	Carrera 16 A No. 22- 69	EDIFICIO	BOGOTA	✓
22284	2802	Carrera 5 No.36A 11	LOTE	LA DORADA	×
24459	5859	TV 68J BIS 39 20 S	CASA	BOGOTA	×
20061	589	Carrera 12 No. 10 25	CASA	BUGA	✓
20065	709	CARRERA 7 NO. 5 SUR 35 CS 7 CONJUNTO RESIDENCIAL EL PORTAL - URBANIZACIÓN EL ALBERGUE	CASA	BUGA	✓
20786	1314	Carrera 27 N° 2A-20 San Fernando Viejo	LOTE	CALI	×
21886	2391	Calle 3 N° 23B - 72 Apartamento 3-C GARAJE 5	APARTAMENTO	CALI	×
22078	2606	Carrera 56 # 7 - 156 Oeste Casa 2 Conjunto Residencial Ciudadela Brisas de Guadalupe	CASA	CALI	×
22294	2794	Carrera 11 No.19 - 51/59/61 Piso 2 Local 202 Edificio Coferco	OFICINA	PEREIRA	✓
23230	3701	Carrera 83 No 6 - 50, Apartamento 601 C, Alqueria Agrupación B	APARTAMENTO	CALI	✓
23632	5109	Calle 2 Sur # 6B - 12	CASA	EL CERRITO	×
23744	5194	CARRERA 25 N° 86 - 141 CASA 13 BLOQUE NARANJA	CASA	PEREIRA	×
24493	5434	KR 59 5 36 ED EVELYN AP 604	APARTAMENTO	CALI	×
24678	6079	CARRERA 14 N° 11 - 43	CASA	MONTENEGRO	✓
20807	1332	Manzana C Lote 16 / Carrera 9B No. 9A-06	LOTE	CERETE	✓
23730	5183	CL 44 16 A 102 TO 1 AP 402 CO LUGANO	APARTAMENTO	MONTERIA	×
24484	5427	AV NEWBALL CR 1 LC 331	LOCAL	SAN ANDRES	✓

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.

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

Respuesta b y c.

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

Respuesta d y e.

- 3 clientes informaron que si se cumplieron los tiempos estipulados.
- 7 clientes manifestaron que no se cumplieron los tiempos de escrituración.

Respuesta f.

- 9 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.

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

- 1 clientes informaron que no volverían a adquirir inmuebles 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 106-4988, 106-498914,106-4990, las cuales son radicadas a través del Caso ERP 9727,9730,9731 Bitácora ERP No 310,313,327 Factura Proveedor ERP No 276,280,292 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

Elaboró: Marian Fajardo
Revisó: Lavender Castilla Lima

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