INFORME DE SUPERVISIÓN AGOSTO 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	Agosto 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

Factura	MES FACTURADO	VALOR DE LA FACTURA	
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
106-4988	ago-22	$	364,125,619.00
106-4989	ago-22	$	25,901,907.00
106-4990	ago-22	$	8,722,760.00
VALOR TOTAL		**$**	**3,164,148,792.00**

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 agosto de 2022, se han logrado gestionar ventas por valor de $2,678,583 Millones de pesos y se encuentran en puja un total de veintidós (22) unidades comerciales por valor de $33,737 Millones de pesos.

ESTADO	No. Inm.	No. Matrículas	VALOR AVALÚO	PRECIO BASE DE VENTA	VALOR VENTA
DISPONIBLE	1,493	2,005	$ 1,633,652	$ 1,650,320	$ 0
EN PUJA	22	41	$ 33,649	$ 33,737	$ 0
APROBADO	16	17	$ 9,759	$ 9,759	$ 9,464
PROMESA EN FIRMA	137	171	$ 46,448	$ 46,644	$ 43,595
PROMETIDO	376	736	$ 182,596	$ 184,510	$ 178,293
ESCRITURADO	149	207	$ 48,705	$ 49,167	$ 46,602
REGISTRADO	1,065	1,372	$ 359,186	$ 366,798	$ 366,253
REVISIÓN DEL REGISTRO	59	69	$ 24,396	$ 24,814	$ 28,851
PENDIENTE DEVOLUCIÓN VENTA	43	49	$ 6,726	$ 6,741	$ 0
NO DISPONIBLE	610	1,036	$ 250,868	$ 281,253	$ 0
ERROR EN LA ACTUALIZACIÓN	8	9	$ 2,410	$ 2,389	$ 0
ACTUALIZACIÓN CON PVB CON CATASTRAL 2021	1	6	$ 1,326	$ 1,255	$ 0
ACTUALIZACIÓN EN REVISIÓN	1	2	$ 344	$ 316	$ 0
EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	8	8	$ 1,186	$ 1,186	$ 0
ACTUALIZACIONES EN UNIFICACIÓN POR BASE DE DATOS	2	4	$ 170	$ 2,036	$ 0
EN REVISIÓN	42	60	$ 17,210	$ 17,657	$ 0
TOTAL	**4,032**	**5,792**	**$ 2,618,630**	**$ 2,678,583**	**$ 673,059**

De otra parte, CISA cuenta con un total de 1.493 unidades comerciales disponibles para comercializar conformadas por 2,005 matrículas inmobiliarias por un valor base de venta de $1,633,652 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 agosto 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	7941	85	CARRERA 32 No. 9SUR - 413 EDIFICIO CORALES APT. 1501, GJ 62, GJ 63, GJ 64, GJ 65, UTIL 10	MEDELLIN	APARTAMENTO	1,493,182,000.00	1,210,000,000.00	81%
2	19969	489	Carrera 39 No. 5D-02 AP 503 - garajes 1 y 2 deposito 1	MEDELLIN	APARTAMENTO	855,574,220.00	705,000,000.00	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
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	22310	2857	Calle 13 No. 4 - 10 Lote 24 Manzana C	LA PLATA	CASA	36,452,591.00	29,162,073.00	80%
5	25420	6721	MZ H Parcelación Cañasgordas LT 5	CALI	LOTE	4,178,591,721.00	3,438,000,000.00	82%
6	26003	7385	BG CR 43A 31 253 Y CR 44A 31 250 230 EN LA QUE FUNCIONA IGLESIA CRISTIANA DE FE Y VIENTO FRESCO	MEDELLIN	BODEGA	9,024,627,291.30	7,717,091,203.00	86%
7	26016	7565	CL 6A CON CR 5A AP 701 ED BOCABAHIA	CARTAGENA	APARTAMENTO	1,094,576,152.25	1,000,050,000.00	91%

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	473	$ 237,532	$ 233,155	98.16%
GERENCIA ZONA PACÍFICO	771	$ 178,568	$ 170,471	95.47%
GERENCIA ZONA ANDINA	313	$ 180,458	$ 181,477	100.56%
GERENCIA ZONA CARIBE	186	$ 60,322	$ 59,105	97.98%
TOTAL	**1743**	**$ 656,879**	**$ 644,208**	**98.07%**

Cifras en millones de pesos

4. ENCUESTAS REALIZADAS POR CISA

4.1. Encuesta de visita inmuebles

En el mes de agosto no se realizaron encuestas de visita a inmuebles.

4.2. Encuesta Postventa realizada por CISA.

CISA seleccionó 23 clientes cuya escritura de compraventa se suscribió en el mes de agosto de 2.022 de los cuales 12 contestaron el cuestionario:

ID SAE	ID CISA	DIRECCIÓN	TIPO	CIUDAD	
21609	2121	Calle 11 No. 10-42, Local 15 Edificio "Sanandresito Centro"	LOCAL	OCANA	✓
22223	2724	Carrera 10 N° 2 A 22	CASA	BUCARAMANGA	×
22242	2742	Carrera 51 N° 71 Par lado B, Lote 10 Lagos del Cacique	LOTE	BUCARAMANGA	×
23320	4788	Calle 8 # 14 -96 y Carrera 15 # 8 -02 -06 Local 3	LOCAL	OCANA	×
20392	908	CL 166 53 D 15 CONJ. SAN DIEGO – INT. 12 APTO. 301	APARTAMENTO	BOGOTA	×
24669	6162	CL 4 D 66 A 36	BODEGA	BOGOTA	✓
20101	627	Avenida 11 7N-201 AP 202 Edificio Aleph P.H.	APARTAMENTO	CALI	✓
20384	900	Carrera 85C # 33 – 40 Casa 61	CASA	CALI	✓
20761	1285	KR 41 6 35 ED GEMINIS GARAJE 92	GARAJE	CALI	✓
20787	1316	AV 4 B 58 N 62 CO PASEO REAL II APTO 103 A garaje 104	APARTAMENTO	CALI	✓
20970	1476	Carrera 11 No. 44 - 266 Manzana D	CASA	PEREIRA	✓
21133	1653	CARRERA 85 # 13B1 - 36	CASA	CALI	✓
22162	3661	Carrera 28J No. 72 O - 68	CASA	CALI	×
24399	5831	CL 6 CR 46 A 46 LC 2-100 CC BELLAVISTA	LOCAL	BUENAVENTURA	✓
24414	5838	LC 2 111 CC BELLAVISTA CL 6 CR 46 AV SIMON BOLIVAR BRR BELLAVISTA	LOCAL	BUENAVENTURA	×
24636	6209	CL 48 25 162 BL 4 PS 3 AP 302	APARTAMENTO	PALMIRA	×
24697	6228	KR 11 CL 20 ESQUINA 19 51 19 59 19 61 11 01 11 11 11 27 11 29 11 39 ED COFERCO PA 001	GARAJE	PEREIRA	×
25364	6653	Carrera 80 No. 13-130 Conjunto residencial Siete Maravillas II Etapa Apartamento 301, Parqueadero No	APARTAMENTO	CALI	✓
25374	6662	Carrera 64 # 1B-91 Lote 26 Mz. K Urb. La Cascada	CASA	CALI	×
25646	7018	LT B CGTO LA ACEQUIA O ROZO	LOTE	PALMIRA	×
21993	2487	Carrera 29E No 4 Sur -94 Apartamento 603 Conjunto Residencial Torres De la Visitación 1	APARTAMENTO	MEDELLIN	✓
22190	2691	Calle 1 Sur No 77 A - 21 Apartamento 210	APARTAMENTO	MEDELLIN	✓
25448	6778	CL 59 # 6 - 26 y 08	CASA	MONTERIA	×

CISA formuló el siguiente cuestionario:

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

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.

- 10 clientes informaron tener buenas referencias de CISA.
- 2 clientes indicaron que el inmueble está bien ubicado y excelentes condiciones.

Respuesta b y c.

- 9 clientes manifestaron que fue fácil adquirir los inmuebles a través del sistema de puja.
- 3 clientes manifestaron que no fue fácil adquirir los inmuebles a través del sistema de puja.

Respuesta d y e.

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

Respuesta f.

- 5 clientes indicaron que volverían a hacer negocios con CISA para adquirir los inmuebles de SAE.
- 7 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 106-5128,106-5129,106-5130 las cuales son radicadas a través del Caso ERP 10281,10282,10283 Bitácora ERP No 225,232,235 Factura Proveedor ERP No 215,223,225 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