

NIT: 9.005.204.84-7

Fecha de Presentación: 14-feb-17 09:42

Estudiado por: Felipe M Uricoechea

Calificación SARC C: R3

(Cifras en \$MM)

FAI Obrasdé Andalucía - Credicorp Capital S.A

OPERACIONES

LÍMITES PROPUESTOS

LÍMITES VIGENTES

DEUDA ACTUAL

VARIACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPAL

SUPLENTE

COMPOSICIÓN ACCIONARIA

FIDEICOMITENTE

Obrasde S.A.S100,0%

Total:6270100,0%

NombreParticipación

Lucas Atehortua Castillo (Ing. Civil)33%

Andrés Pérez Linaza (Ing. Civil)33%

Juan Luis Trujillo (Financista)33%

Total:100%

Contitución: 02 de Mayo del 2007.

Representante legal: Lucas Atehortua Castillo

Objeto: Diseñor, planeación, construcción y ejecución de toda clas de obras civiles.

Conocimiento: Los tres socios son amigos que estudiaron en la misma universidad y se asociaron para fundar la compañía, después de haber tenido su experiencia laboral en constructoras reconocidas de la ciudad.

Crédito Constructor Propuesto

ProyectoAndalucía Etapa 1 Torre 6

Deudor:Fco Credicorp Capital Andalucia

RangoVIS

Firmas Pagaré:Firma del representante legal de Fco Credicorp Capital Andalucia;Obrasde S.A.S y Firma personal de Andres Perez; Juan Luis Trujillo ;Lucas Atehortua.

Número de Unidades y Tipo111 Aptos

Información Corporativa

Constitución:N/A

Dirección:N/A

Sucursal:Medellin

Vigencia de la sociedad:N/A

Teléfono:N/A

Ejecutivo (a) de cuenta:Pilar Angel Mejia

Experiencia de Construcción del Solicitante

Proyecto (No.Unid.)

No Crédito

Fecha de Aprobación

Valor aprobado

Por desembolsar

Saldo de la Deuda

Subrogaciones por Aplicar

Subrogaciones En estudio

% Avance de obra

Subrogaciones por Presentar

% Ejecutado de Ventas

Rango

FAI Obrasdé Andalucía - Credicorp Capital S.A

Andalucia Etapa 1 Torr 3 y 5 / 222 Aptos

Total FAI Andalucía:

Obrasde S.A.S 100%

07503036004649787

08/03/2016

\$14.500

\$9.470

\$5.051

28,00%

221X\$15.452

85%

VIS

P.A Las palmas - Acción Fiduciaria

BIO 26 / 75 Suits - 56 Oficinas - 11 Locales (1 Sub liquidad)

Total P.A Las palmas:

Inversiones Ripala S.A.S. 19.7%, Obrasde Construcciones S.A. 4.93%, Explanan S.A 23.93%, Juan Pablo Villa 2.46%, Creadfuturo Sas 14.79%, Exben90 Sas 4.22%, Arrendaequipos S A 2.11%, Juan-Luis Trujillo Tirado 2.11%, Juan Camilo Del Corral 2.11%, Maria Liliana Sandoval 1.06%, Nicolas Serna Machado 3.17%, Inverproyectos Magna Sas 2.11%, Promotora Tao Sas 4.22%, Jaime Toro-Gonzalez Y Amanda Velez De Toro 2.11%, Distribuidora Colomento Ltda 2.11%, Inver Ts Sas 6.4% Y Belagua Constructores Sas 2.46% (Socio gestor Centro empresarial las palmas y los demásbeneficiarios)

07503036004147097

22/10/2013

\$16.621

\$0

\$18.094

100,00%

119x\$16.184

100%

DIF. VIV

P.A Las palmas II

BIO 26 Etap. 2 / 16 Ofc. 1 Local

Total P.A Las palmas II:

Obrasde Sas 30%, Explanan S.A30% , Arrendaequipos Sa30%, Promotora Tao Sas 10% (Socio gestor Obrasde S.A.S y los demásbeneficiarios)

07503036004507969

02/06/2015

\$18.885

\$10.228

\$8.730

38,00%

25x\$38.000

84%

DIF. VIV

Total endeudamiento según % participación

\$20.997

\$12.538

\$8.575

\$27.625

Proyectos cancelados desde el último estudio

Obra Quince / 29 Aptos

Cancelado

15/01/2015

\$5.645

Observaciones

Socios

Año

Patrimonio Bruto

Patrimonio Liquido

Renta Liquida

Concepto de la sucursal:

Obras de constructores S.A.S

2015

\$46.630

\$3.194

\$342

Andres Perez

2015

\$1.610

\$493

\$52

Juan Luis Trujillo

2015

\$1.729

\$286

\$33

Lucas Atehortua

2015

\$1.718

\$376

\$60

Total:

\$51.687

\$4.349

\$487

Certificado de tradición y libertad:

Número de matricula: 001-423574 Y 001-423576

Titular del lote: FAI CREDICORP CAPITAL

Estado actual: La porción del lote correspondiente a las primeras 3 torres ya fue cancelado y se encuentra hipotecado al Banco Davivienda S.A

Estructura del negocio:

Se constituye un Fideicomiso para adquirir los lotes que componen el proyecto Andalucía. Esta primera parte ya fue cancelada con utilidades de la empresa, no utilizaron recursos del proyecto para esto. Teniendo en cuenta el área de los lotes incluidos en el Fideicomiso: 10.510 m2, teóricamente la totalidad del lote correspondiente a la primera etapa: 6.454 m2 (para efectos de la licencia otorgada) Ya está en cabeza de Obras De.

Fiducia de Preventas:

Credicorp Capital - Recauda Actual:\$ 1.983-Número de Unidades 103

La constructora obras de sas, fue creada en el 2007 con buena trayectoria en la construcción, sus socios son Lucas Atehortua gerente, Andrés Perez ingeniero y Juan Luis trujillo financiero, los conocemos personalmente desde que se vincularon al banco, son personas ética y moralmente idóneas para el desarrollo dell proyecto. Se han caracterizado por ser muy cumplidos con sus obligaciones, ya les hemos financiado montecanto, torre angel, obra catorce, bio 26 y obra 15. La constructora obras de sas , se vinculó con davivienda con los proyectos proyecto 14, torre angel, montecanto con muy buen manejo del crédito, los cuales ya se encuentran cancelados. Han fianciado sus proyectos también con colpatria y bancolombia con muy buen manejo de sus obligaciones y cumplimiento en sus obras.

RESUMEN FINANCIERO

Obrasde S.A.S

Ingresos 2016: Utilidades FCO (Andalucía, Sabatto, Loma verde y Alamos, Centro Empresarial Quinta)
Proyección cierre Ingresos: \$ \$5.600
Proyección cierre Utilidades: \$450
Ingresos 2015: Honorarios y contratos de construcción proyectos Bio 26 , Muzu aptos y otros proyectos)

DAVIVIENDA

(CIFRAS EN \$MM)

14-feb-17 09:42

INDICADORES MACROECONÓMICOS						
Fuente: (DANE, Banco de la República, ANIF, Dir. Ejecutiva de Estudios Económicos Grupo Bolívar) - Proy Filiales Fuente: (
Año	2.013	2.014	2.015	2.016	Proy. 2.017	
Inflación	3,7%	2,4%	1,9%	Terrenos: Proyecto Manzanillo.	2%	
Variación TRM	-2,7%	-2,7%	9,0%	Edificaciones: 2 Aptos se tienen para la renta.	2%	
Crecimiento PIB	6,6%	4,0%	4,2%	Proyectos: Finca Recre municipio pitití y salas de venta.	5%	
TRM (COP POR 1 USD)	1.943	1.768	1.927	Anticipos y avances a contratistas y proveedores \$16.573, Anticipos de Imptos \$55	\$52	
INDICADORES FINANCIEROS						
RENTABILIDAD		2.014 DICIEMBRE	2.015 DICIEMBRE	CORTE 2.016 JUNIO	Proyectos: Finca Recre municipio pitití y salas de venta.	
Margen Bruto		26,7%	47,9%	93,9%	Edificaciones: 2 Aptos se tienen para la renta.	
Margen Operacional		5,0%	9,2%	18,1%	Anticipos y avances a contratistas y proveedores \$16.573, Anticipos de Imptos \$55	
Margen EBITDA		ND	ND	ND	Constructora torre angel\$77, Centro Empresarial La Quinta \$20, Macana Aptos SAS\$15	
Margen Neto		3,6%	3,7%	3,4%	Gastos pagados por anticipado \$334	
Rendimiento del Patrimonio (S.V.)		9,8%	4,8%	3,0%	Derechos Fiduciarios \$14.290: Famila, Andalucía, Diecinueve, Quince, Sabatto, Bio26, Alamos Belverde, Bienes Leasing \$167 (2 Vehiculo)	
Rendimiento del Activo Total (S.V.)		0,5%	0,3%	0,2%	Acreedores varios \$3.515 (Halcon IM S.A.S, Centro empresarial la Quinta, El Herrero S.A, Gustavo Trujirín, Grupo Chica Castro y CIA.)	
LIQUIDEZ					Anticipos reportados Fiducia: Obraquinde, Diecinueve, Family, obrasde, Lote 32, Manzana Once.	
Razón Corriente		1,3	1,4	1,3	Retenciones sobre contratos.	
Prueba Ácida		1,1	1,3	1,3	Anticipos reportados Fiducia: Alamos Belverde, Sabatto, Andalucía, Bio 26 y Loma verde.	
Capital de Trabajo (\$ MM)		3.052	8.724	10.200		
Capital de Trabajo Operativo (\$ MM)		1.790	4.990	8.379		
EFICIENCIA						
Rotación de Cartera (Días)		0	77	87		
Rotación de Inventario (Días)		343	194	3.328		
Ciclo Operativo (Días)		344	272	3.415		
Rotación Proveedores (Días)		384	511	9.148		
Ciclo Operativo Neto (Días)		-40	-239	-5.733		
ENDEUDAMIENTO						
Endeudamiento Con Valorizaciones		95,0%	94,1%	94,1%		
Endeudamiento Sin Valorizaciones		95,0%	94,1%	94,1%		
Endeudamiento Financiero (Sin.Val.)		7,8%	0,2%	3,8%		
Deuda Financiera / EBITDA		ND	ND	ND		
Deuda Financiera Neta / EBITDA		ND	ND	ND		
Pas. Financiero / Total Patrimonio		1,6	0,0	0,6		
Pasivo Corriente / Total Pasivo		45,1%	51,7%	56,7%		
Pas. Financiero C.P. / Total Pas. Financiero		5,8%	100,0%	100,0%		
Pasivo Financiero / Ventas		56,3%	2,5%	65,6%		
VIABILIDAD Y SOLVENCIA						
EBITDA / Intereses (Veces)		ND	ND	ND		
EBITDA / Consumo K de Trabajo (Veces)		N/A	0,1	0,1		
Crecimiento Sostenible (S.V.)		1,4%	0,3%	0,2%		
Flujo de Caja Libre (\$MM)		817	-3.437	-4.530		
RESPALDO (SIN VALORIZACIONES)						
Patrimonio Tangible / Total Patrimonio		-763,3%	-358,3%	-330,3%		
INDICADORES DE RIESGO CREDITICIO						
MARC						
CRC						
PARÁMETROS DE APROBACIÓN - LÍMITES DIRECTOS (CON RESPECTO A CIFRAS A CIERRE)						
10% VENTAS: \$404		5% ACTIVOS (S.V.): \$2.312			20% PATRIMONIO (S.V.): \$634	
CIFIN - REPORTE DE ENDEUDAMIENTO GLOBAL						
Entidad	jun-16 (M/L)	jun-16 (M/E)	sep-16 (M/L)	sep-16 (M/E)	Garantía	Calificación
Bco de Bogotá	\$ 74		\$ 62		Sin	A
Bco Bancolombia	\$ 77		\$ 53		Sin	A
Bco de Occidente	\$ 253		\$ 249		Leasing	A
Bco CorpBanca			\$ 1		Leasing	A
Se utilizó este dinero, reservas y aporte de los socios para capitalizar la firma hasta \$4.434.						
TOTAL	\$ 404		\$ 365			
DIFERENCIA CON PASIVO FINANCIERO A JUN. 2.016: -\$1.786						
CONCENTRACIÓN POR GRUPO FINANCIERO						
AVAL		BANCOS EXTRANJEROS				
BANCOLOMBIA		OTROS BANCOS				

ESTADO DE RESULTADOS				VERTICAL				
CORTE	DICIEMBRE	DICIEMBRE	JUNIO	14 / 15	15 / 16	DIC. 14	DIC. 15	JUN. 16
DÍAS PERÍODO	360	360	180					
INGRESOS OPERACIONALES	3.501	4.037	1.669	15%	-17%	100%	100%	100%
COSTO DE VENTAS	2.566	2.105	102	-18%	-90%	73%	52%	100%
UTILIDAD BRUTA	935	1.932	1.567	107%	62%	27%	48%	94%
GASTOS OPERACIONALES	759	1.560	1.265	106%	62%	22%	39%	71%
UTILIDAD OPERACIONAL	176	372	302	111%	62%	5%	9%	11%
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN								
EBITDA	176	372	302	111%	62%	5%	9%	11%
INGRESOS NO OPERACIONALES								
FINANCIEROS	90	250	11	178%	-91%	3%	6%	1%
OTROS								
GASTOS NO OPERACIONALES								
FINANCIEROS	78	355	212	355%	19%	2%	9%	1%
OTROS								
DIFERENCIA EN CAMBIO NETA								
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	188	267	101	42%	-24%	5%	7%	6%
PROVISIÓN IMPUESTOS	63	116	44	84%	-24%	2%	3%	3%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	125	151	57	21%	-25%	4%	4%	3%

Caja general \$521, Bancos \$2.877 (Bancolombia)

Ciudad Nacional

Anticipos y avances compras \$10.570 (Industria del Hierro)\$2.000 (Iote), Sinergia Productiva \$1.508(Iote-alamas del berve), Inversiones Ganadera \$1.003(Iote-loma verde)Anticipos a Proveedores \$3.077- Costos d Proyectos por cobrar fiduciarias \$7.843 Contex (alamas de berve y sabatto costos directos), Sabatto),Manzanillo y mz 11, Block Inmobiliario , Be House , Constructora Muzo.

BALANCE GENERAL				FUENTES					USOS	
				15 / 16						
ACTIVO										
CAJA E INVERSIONES TEMPORALES	1.813	2.372	3.397	31%	43%	7%	5%	6%	57	1.025
DEUDORES COMERCIALES	3	866	809	28767%	-7%	0%	2%	1%		
CUENTAS POR COBRAR	5.731	15.722	18.413	174%	17%	23%	34%	32%		2.691
INVENTARIO DE TERRENOS PROYECTOS	1.045	562	562	-46%		4%	1%	1%		
INVENTARIO DE CONSTRUCCION EN CURSO	1.403	575	1.324							749
INVENTARIO DE BIENES RAICES EN VENTA		445	444						1	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	3.959	10.911	16.628	176%	52%	16%	24%	28%		5.717
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	13.954	31.453	41.577	125%	32%	55%	68%	71%		
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	359	127	144	-65%	13%	1%	0%	0%		17
INVERSIONES PERMANENTES	134	134	134			1%	0%	0%		
DIFERIDOS		228	334				0%	1%		106
INTANGIBLES	10.973	14.290	16.263	30%		14%	31%	28%		1.973
OTROS ACTIVOS DE LARGO PLAZO										
VALORIZACIONES										
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	11.466	14.779	16.875	29%	14%	45%	32%	29%		
TOTAL ACTIVO	25.420	46.232	58.452	82%	26%	100%	100%	100%		
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS										
PASIVO										
OBLIGACIONES FINANCIERAS	114	102	2.190	-11%	2047%	0%	0%	4%	2.088	
PROVEEDORES	2.735	2.986	5.184	9%	74%	11%	7%	9%	2.198	
CUENTAS POR PAGAR	1.714	4.824	3.515	181%	-27%	7%	11%	6%		1.309
IMPUESTOS POR PAGAR	63	6	8	-90%	38%	0%	0%	0%	2	
OBLIGACIONES LABORALES	123	210	208	71%	-1%	1%	0%	0%		2
ANTICIPOS RECIBIDOS	5.497	13.459	17.910	145%	33%	23%	31%	33%	4.451	
OTROS PASIVOS	656	697	1.918	6%	175%	3%	2%	4%	1.221	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	10.902	22.284	30.933	104%	39%	45%	52%	57%		
OBLIGACIONES FINANCIERAS L.P.	1.857			-100%		8%				
IMPUESTOS POR PAGAR L.P.										
OBLIGACIONES LABORALES L.P.										
ANTICIPOS RECIBIDOS L.P	8.860	20.780	23.662	135%	14%	37%	48%	43%	2.882	
OTROS PASIVOS L.P.	2.530			-100%		10%				
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	13.247	20.780	23.662	57%	14%	55%	48%	43%		
TOTAL PASIVO	24.149	43.064	54.595	78%	27%	100%	100%	100%		
PATRIMONIO									CONCILIACION PATRIM.	
CAPITAL PAGADO	1.085	2.834	3.466	161%	22%	85%	89%	90%	CAPITAL	
SUPERÁVIT DE CAPITAL									632	
RESERVA LEGAL	6	6	6			0%	0%	0%	DIVIDENDOS ACCIONES	
UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES	55	177	328	222%	85%	4%	6%	9%		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	125	151	57	21%	-62%	10%	5%	1%	DIVIDENDOS EFECTIVO	
REVALORIZACIÓN PATRIMONIAL										
OTROS PATRIMONIO									RESULTADO EJERCICIO	
SUPERÁVIT POR VALORIZACIONES									57	
TOTAL PATRIMONIO	1.271	3.168	3.857	149%	22%	100%	100%	100%	REVAL. PATRIM.	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	25.420	46.232	58.452	82%	26%					
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	30.781			-100%						
TOTAL FUENTES Y USOS									13.589	13.589

INFORMACION FINANCIERA SOLICITANTES

BALANCE GENERAL
NIT
Fecha de corte:
ACTIVO
Total Activo Corriente:
Caja e inversiones temporales
Deudores comerciales
Anticipos y Avances
Otros
Total Activo No Corriente:
Terrenos Proyectos
Construcciones en Curso
Bienes Raices
Vehiculos y equipos
Otros
Depreciacion
Propiedad, planta y equipo
Inversiones permanentes
Cuentas por cobrar a Cias y vinculados
Otros
Valorizaciones
PASIVO
Pasivo Corriente:
Obligaciones financieras
Cuentas e Impuestos por pagar
Proveedores
Anticipos recibidos
Otros pasivos
Pasivo No Corriente
Obligaciones financieras
Cuentas e Impuestos por pagar
Anticipos recibidos
Acreedores Varios
PATRIMONIO
Capital Suscrito y Pagado
Reservas Obligatorias
Revalorización del Patrimonio
Utilidad del Ejercicio
Utilidad de Ejercicios Anteriores
Superavit por Valorizaciones
PASIVO + PATRIMONIO

ESTADO DE RESULTADOS
Ingresos
Costos de Ventas
Utilidad Bruta
Gastos de Administracion
Gastos de Ventas
Utilidad Operacional
Ingresos No operacionales
Gastos No Operacionales
Utilidad Neta Antes de Impuestos
Impuestos
Utilidad neta de la operación

ENTIDAD (CIFIN)
Davivienda
Bco. Occidente
CorpBanca
Colpatria Red
Bco. Bogotá
BBVA
Citibank
Bancolombia
Total

Anexos a la declaración de renta	
Andrés Perez Linaza	
98.672.378	
31 de Diciembre del 2015	
1.610	
18	
18	
1.592	
979	3 Aptos.
50	
1.029	
35	Obrasdé \$20, Bienes del
528	Sur \$28, Belagia \$7.
1.117	
1.117	
288	
829	
0	
493	
493	
51	
0	
1.610	

140	Salarios y Honorarios.
140	
89	
51	
51	
51	

sep/16	Calf
2	A
27	A
84	A
69	A
182	0

Anexos a la declaración de renta	
Juan Luis Trujillo	
8.430.111	
31 de Diciembre del 2015	
1.722	
1.161	
377	
784	
561	
154	Apto y Garaje.
25	
179	
382	Obrasdé \$7
1.443	
757	
4	
753	
686	
95	
591	
279	
279	
60	
0	
1.722	

153	Salarios y Honorarios.
153	
93	
60	
60	
60	

sep/16	Calf
666	A
30	A
56	A
55	A
23	A
830	0

Anexos a la declaración de renta	
Lucas Atehortua Castillo	
3.438.470	
31 de Diciembre del 2015	
1.701	
747	
214	
533	
954	
201	1 Apto.
10	
211	
50	Obrasdé \$17, Belagua
693	\$50.
1.432	
626	
7	
619	
806	
168	
638	
269	
269	
48	
0	
1.701	

123	Salarios y Honorarios.
123	
75	
48	
48	
48	

sep/16	Calf
141	A
6	A
1	A
20	A
168	0

TOTALES
5.033
1.926
609
1.317
0
0
3.107
0
0
1.334
85
0
1.419
85
1.603
0
0
3.992
2.500
299
2.201
0
0
0
1.492
263
1.229
0
1.041
1.041
0
0
159
0
0
5.033

416
0
416
257
0
159
0
0
159
0
159
0
159

Total
1.180

DIRECCION NACIONAL DE CREDITO - EVALUACION DE PROYECTOS

Fecha de Presentación:

14-feb-17 09:42

NIT:

900.148.223

Deudor:

Fco Credicorp Capital Andaluia

Proyecto:

ANDALUCIA ETP 1 FASE B TORRE 6

Estudiado por:

Felipe M Uricoechea

Rango:

VIS

Número de crédito:

Sucursal:

Medellin

EVALUACION FINANCIERA

PARTICIPANTES DEL PROYECTO

Nombre

Participación

Constructor

FCO CREDICORP CAPITAL ANDALUCIA

100%

SOLICITUD

Limite de Crédito Comercial

\$300

Inv Realizada

\$280

Limite de Crédito Constructor

\$6.100

Inv por Realizar

\$2.490

Limite de Crédito para Lotes

\$0

Lote (V. Libros)

\$667

RIESGO TOTAL

\$6.400

RECURSOS PROPIOS

\$3.437

ESTRUCTURA FINANCIERA

Endeudamiento

\$6.400

Inversión / Crédito

53,7%

Recursos propios

\$3.437

Crédito / Costo Total

65,1%

COSTO TOTAL

\$9.837

Crédito / Costo Const.

69,8%

Ventas

\$10.110

Margen Neto

2,7%

Utilidad

\$273

Margen Ajustado

0,0%

Utilidad + honorarios

COSTOS DEL PROYECTO

AREA M²

COSTO M2

TOTAL

Lote

2.152

309,95

667

Construcción

7.795

1.176,43

9.170

COSTO TOTAL

9.837

Directos de Construcción

72%

6.617

Indirectos de Construcción

28%

2.553

GARANTIAS

Hipoteca de primer grado sobre lote a desarrollar

Firmas del pagaré

Obras de constructores S.A.S

\$ 3.194

Andres Perez

\$ 493

Juan Luis Trujillo

\$ 279

Lucas Atehortua

\$ 269

Patrimonio / Crédito

66%

Total

\$ 4.235

FONDEO DEL PROYECTO

Ventas

\$ 10.110

Lote

\$ 667

Cd + Ci

\$ 9.170

utilidad

\$ 273

Recaudo del 0,25 de las cuotas iniciales

\$ 2.528

Recaudo hoy

Credito Constructor

\$ 6.400

Inversion en Obra Recursos Propios

\$ 0

Recursos propios

\$ 880

Suma

\$ 9.808

RECOMENDACIÓN FINANCIERA:

No se recomienda aprobar la solicitud debido al bajo respaldo patrimonial en comparación con el endeudamiento total que tiene con el banco Davivienda S.A.. Para solicitar una reconsideración, el cliente debe enviar la documentación correspondiente a garantías o firmas adicionales que sumen un respaldo adicional de \$5.000 mm.

EVALUACION TECNICA

DATOS DEL PROYECTO

Descripción

Agrupación de vivienda multifamiliar cerrada conformada por 1 torre de 14 pisos, pisos para 111 apartamentos, 2 ascensores, cancha polideportiva, gimnasio libre, zona d juego infantiles, porteria, salon social y zonas humedas 0000

Ubicación

Calle 127B sur con carrera 42

Ciudad

CALDAS/ANTIOQUIA

Barrio

ANDALUCIA

PRECIOS DE VENTA

Precio Promedio M² (000)

\$ 1.692

TIPO

No UND

AREA M²

ALCOBAS

BAÑOS

PRECIO DE VENTA

TIPO 1

84

55,02

3

2

93,1

TIPO 2

27

50,13

2

2

84,8

TOTALES

111

5.975,2

10.110,0

VENTAS DEL PROYECTO

93%

VENTAS: INICIARON EN JULIO/2015 A DICIEMBRE/2016 (18 MESES) VENDIDAS 103 UNIDADES, EQUIVALENTE AL 93% PROMEDIO MES: 5,7 UNIDADES POR MES

DE SEGUIR CON ESE RITMO TERMINARÍA VENTAS EN 2 MESES; SEGÚN GALERIA HAY 213 UND DISPONIBLES EN 1 PROYECTO, LA ZONA VENDE 9 UND/MES Y LA ROTACIÓN ES DE 23,7 MESES

ETAPA 1 FASE A CON UN AVANCE DEL 34% Y UNA INVERSION DE \$4.700 MILLONES Y VENTAS DE 97 UNIDADES EN LA TORRE 3 Y 93 UNIDADES EN LA TORRE 5, 190 de DE 222 UNIDADES EQUIVALENTE AL 85%

INICIO OBRA EN NOVIEMBRE/2016 A FEBRERO/2018

TIEMPO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN: 15 MESES, QUEDAN 12 MESES

INVERSIÓN EN OBRA: 280 MILLONES

COSTOS \$ 1.176 ACORDE PARA EL RANGO. UTILIDAD DEL 10,1% + DEVOLUCION DEL IVA

CONCEPTO TECNICO

Elaborado por:

Maria Camila Laverde

CALIFICACION PROYECTO:

ACEPTABLE

CALIFICACION UBICACION:

BUENA

SE PROYECTA UNA AGRUPACIÓN DE 633 APARTAMENTOS DISTRIBUIDOS EN 6 TORRES DE 14 PISOS DE 8 UNIDADES POR PISO, 190 PARQUEADEROS PRIVADOS Y 40 PARA VISITANTES, 184 PARQUEADEROS DE MOTOS, DOS TIPOS DE UNIDADES QUE SE ENTREGAN EN OBRA GRIS, EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DISTRIBUYE 8 UNIDADES POR PISO, LAS UNIDADES DE 55,02M2 CUENTAN CON ZONA SOCIAL CON PROYECCIÓN A BALCÓN, INTEGRADA CON COCINA ABIERTA Y ZONAS DE ROPA, HABITACIÓN PRINCIPAL CON PROYECCIÓN DE BAÑO PRIVADO, 2 HABITACIONES AUXILIARES Y BAÑO EN FUNCIÓN DE LA UNIDAD; EL TIPO 2 DE 50,13M2 CUENTA CON UNA SOLA HABITACIÓN AUXILIAR, LAS UNIDADES SE VENTILAN NATURALMENTE Y LOS BAÑOS POR DUCTOS, LA COCINA TIENE UNA RELACIÓN DIRECTA CON LA ZONA SOCIAL. CUENTA CON UNA PLATAFORMA DE PARQUEADEROS, CON DIM DE 2,30m X 5,00m, CON CIRCULACIONES DE 6,00m, RAMPA CON PENDIENTE DEL 11% Y ANCHO DE 7,00m; LA RELACION DE PARQUEADEROS ES 1:3

Plazo Ventas

6 meses

Plazo Construcción

12 meses

Obrasde S.A.S

Nit:

900148223

Fecha:

14/02/2017

Proyectos en proceso	Estado	Fecha de Inicio	Fecha de entrega	Nro de Unidades Proyecto	Ventas Totales Pesos	Ventas a la Fecha unds	Ventas a la Fecha en Pesos	Avance de Obra a la Fecha	Financiado Por	Valor credito Constructor	Saldo por pagar	Fideicomiso Inmobiliario (si/ no)	Ciudad donde se desarrolla el proyecto	¿El proyecto es propio o de un tercero?
Álamos de Belverde	Construcción	01/07/2016	28/02/2019	652	\$ 56.801,68	564	\$ 46.036,74	2%	Bancolombia	\$ 10.000,00	\$ -	Fideicomiso de recursos	Bello	Gerencia y construccion
Bio26 Etapa 2	Construcción	15/02/2016	28/02/2018	26	\$ 36.447,48	20	\$ 31.021,42	5%	Daviñenda	\$ 18.885,00	\$ 4.500	Fideicomiso de recursos	Medellin, Las Palmas	Gerencia y construccion
Funza Etapa 1	Estructuración	01/03/2018	30/01/2020	270	\$ 56.602,91	0	\$ -	0%	-	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Funza (Cundinamarca)	Gerencia y Construcción
Funza Etapa 2	Estructuración	01/03/2019	30/01/2021	270	\$ 62.263,20	0	\$ -	0%	-	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Funza (Cundinamarca)	Gerencia y Construcción
Funza Etapa 3	Estructuración	01/03/2020	30/01/2022	270	\$ 68.489,52	0	\$ -	0%	-	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Funza (Cundinamarca)	Gerencia y Construcción
Funza Etapa 4	Estructuración	01/03/2021	30/01/2023	270	\$ 75.338,47	0	\$ -	0%	-	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Funza (Cundinamarca)	Gerencia y Construcción
La Reserva Etapa 1	Ventas	01/09/2017	30/07/2019	669	\$ 76.910,88	0	\$ 7.540,00	0%	-	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Bello	Gerencia y Construcción
La Reserva Etapa 2	Estructuración	01/06/2019	28/02/2021	638	\$ 77.872,58	0	\$ -	0%	-	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Bello	Gerencia y Construcción
La Reserva Etapa 3	Estructuración	01/02/2021	31/10/2023	638	\$ 85.824,85	0	\$ -	0%	-	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Bello	Gerencia y Construcción
La Reserva Etapa 4	Estructuración	01/10/2022	30/06/2024	638	\$ 94.927,54	0	\$ -	0%	-	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Bello	Gerencia y Construcción
ManzanaOnce	Construcción	10/11/2014	31/07/2017	262	\$ 49.316,46	203	\$ 34.595,64	50%	Bancolombia	\$ 28.000,00	\$ 12.457	Fideicomiso de recursos	Sabaneta	Gerencia
Manzanillo	Construcción	05/01/2014	30/03/2017	756	\$ 34.416,80	553	\$ 24.836,55	66%	Bancolombia	\$ 17.306,25	\$ 12.637	Patrimonio Autónomo	Medellin, San Antonio de Prado	Construcción
Nigües de Belverde	Ventas	01/06/2017	30/06/2019	656	\$ 63.770,30	112	\$ 9.400,11	0%	-	\$ -	\$ -	Fideicomiso de inversion	Bello	Construcción
ObraAndalucía Etapa 1	Construcción	16/05/2016	30/01/2018	333	\$ 33.971,00	295	\$ 16.358,66	100%	Daviñenda	\$ 14.500,00	\$ -	Patrimonio Autónomo	Caldas	Gerencia y construccion
ObraAndalucía Etapa 2	Ventas	01/11/2017	30/11/2018	298	\$ 32.997,00	76	\$ 8.062,27	0%	Daviñenda	\$ -	\$ -	Patrimonio Autónomo	Caldas	Gerencia y construccion
ObraDiecinueve	Construcción	05/01/2015	15/12/2016	35	\$ 19.210,00	33	\$ 19.442,50	80%	Bancolombia	\$ 9.290,00	\$ 6.306	Patrimonio Autónomo	Medellin, El Poblado	Gerencia y construccion
ObraLomaVerde	Construcción	01/06/2016	15/01/2018	56	\$ 18.050,46	53	\$ 16.000,00	3%	Banco de Bogotá	\$ 9.000,00	\$ -	Patrimonio Autónomo	Medellin, El Poblado	Gerencia y construccion
Padua Etapa 1	Construcción	12/04/2016	12/05/2017	80	\$ 6.000,00	62	\$ 4.655,89	4%	Bogotá	\$ 4.000,00	\$ -	Fideicomiso de recursos	Barranquilla	Gerencia
Padua Etapa 2	Ventas	15/01/2017	30/01/2018	80	\$ 6.400,00	17	\$ 1.368,65	0%	Bogotá	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Barranquilla	Gerencia
Padua Etapa 3	Próximo a Ventas	30/01/2018	30/01/2019	80	\$ 6.900,00	0	\$ -	0%	Bogotá	\$ -	\$ -	Fideicomiso de recursos	Barranquilla	Gerencia
Sabatto Etapa 1	Construcción	29/02/2016	30/05/2018	176	\$ 32.838,13	154	\$ 34.128,34	9%	Colpatría	\$ 16.703,00	\$ 4.552	Patrimonio Autónomo	Sabaneta	Gerencia
Sabatto Etapa 2	Construcción	01/10/2016	30/11/2019	88	\$ 18.804,11	12	\$ 2.899,40	0%	Colpatría	\$ -	\$ -	Patrimonio Autónomo	Sabaneta	Gerencia
Total				7241	\$ 1.014.254	2154	\$ 256.346			\$ 127.684	\$ 40.451			