

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 1 de 4



DAVIVIENDA

En Bogotá D.C, el día 21 de Octubre del año dos mil veinte, se reunió en la sala de juntas de DAVIVIENDA S.A, el comité de Cartera Vencida presidido por Camilo Albán Saldarriaga e integrado por:

Camilo Albán Saldarriaga	Vicepresidente de Constructores y Banca Hipotecaria
Paula Reyes del Toro	Vicepresidente de Riesgo de Crédito
Ricardo Perez Gomez	Director Nacional de Credito Constructor
Giovanni Valdiri Cardenas	Director de Riesgo Crédito Corporativo.
Bernardo E Rivera	Gerente de Normalización Jurídica
Sandra Y Herrera	Jefe de Seguimiento de Credito Constructor
Jhon F Delgado Vásquez	Jefe Riesgo de Crédito Corporativo, Empresarial y Constructor
Rafael Velasquez Caro	Jefe de Proyectos Constructor
Giovanny A González	Coordinador Seguimiento Constructor
Camilo Ariza Ramirez	Profesional III Seguimiento de Credito Constructor
Jose D Herrera	Profesional II Seguimiento de Credito Constructor
Camilo A Cárdenas	Profesional II Seguimiento de Credito Constructor
Maria Camila Laverde	Profesional III Departamento Proyectos Constructor.
Angello Quintero Gonzalez	Profesional III Crédito Constructor
Laura P Riveros Morales	Profesional III Departamento Proyectos Constructor.
Trikcy K Cortes Forero	Profesional II Departamento Proyectos Constructor.

1. PRÓRROGAS CIRCULAR 022

1.1. OBRAS DE CONSTRUCTORES SAS

Antecedentes

	Bio 26 ET2	Andalucía Etapa 1 Torres 3 y 5
Solicitantes	Fideicomiso las palmas Bio 26 II - Accion Fiduciaria - Fideicomitente 100 % Obras de Constructores	Fideicomiso Andalucía - Credi CorpCapital Fiduciaria - Fideicomitente 100% Obras de Constructores
Segmentación	Afectación Sustancial 1	Afectación Sustancial 1
No. Créditos	07503036005166476	07503036005166468
Socios	Lucas Atehortua 33% , Andres Perez 33%, Juan Luis Trujillo 33%	

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 2 de 4



DAVIVIENDA

Descripción	Proyecto Bio 26 Etapa 2, Ubicado en el barrio San Diego de la ciudad de Medellín, Edificio Mixto conformado por 12 pisos y 6 sótanos para un total de 6.263 m2 de Oficinas Representado en 58 oficinas, 5 locales , 55 parqueaderos privados y 110 parqueaderos de visitantes	Proyecto Andalucía Etapa 1 Torres 3 y 5 Ubicado en Caldas Antioquia , Tipo de vivienda VIS, conformado por 222 Unidades y 308 Parqueaderos.
Ventas - AO	Ventas 99% - Avance de Obra 100%	Ventas 100% - Avance de Obra 100%
Vencimiento - Prórrogas	30/11/2020 - 450 días de prórroga	30/11/2020 - 480 días de Prórroga.
Valor Aprobado	\$19.333 Millones Aprobado en junio de 2015	\$14.500 Millones Aprobado en marzo de 2016
Saldo - Disponible	\$15.323 Millones - \$0 Millones	\$9.385 Millones - \$0 Millones
Amortización	Intereses Mensuales - Capital Vencimiento	
Total Exposición	\$ 24.708 Millones	
R Proyecto	R10	R10
R Constructor	R10	R10
Valor Comercial	\$40.793 Millones	\$31.476 Millones
Presupuesto de Construcción	\$21.921 Millones	\$19.667 Millones
Garantía	Hipoteca en primer grado del Lote donde se desarrolla el proyecto Bio 26 Etapa 2 y 44 unidades sin liberar con un valor comercial de \$33.109 Millones -Relación Garantía Deuda 2.2 Veces	Hipoteca Global de mayor extensión del Lote donde se desarrolla el proyecto Andalucía etapa 1 torres 3 y 5 y 131 Unidades sin Liberar con un valor comercial de \$12.576 Millones- Relación Garantía deuda 1.3 Veces

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 3 de 4



DAVIVIENDA

Firmas de Pagaré	Firma de Fideicomiso Recursos Bio 26 II Palmitas, Fideicomiso Lote Bio 26 II Palmitas, Obras De Constructores SAS, Explanan SA, Inversiones Ripala SAS, Arrendaequipos SA, Promotora Tao SAS, Andrés Perez Linaza, Juan Luis Trujillo Tirado, Lucas Atehortua Trujillo.	Firma del representante legal de Fco Credicorp Capital Andalucía;Obrasde S.A.S y Firma personal de Andres Perez; Juan Luis Trujillo ;Lucas Atehortua.
Profesional Financiero	Camilo Andres Ariza Ramirez	

Antecedentes Bio 26 Etapa 2.

1. Bio 26 Etapa 1 (Actualmente Cancelado) estaba conformado por 2 torres , 1 de las torres se construyó un Hotel y la otra torre se construyeron oficinas, Inicialmente con el acuerdo 26 del POT permitia escriturar las Suites de manera independiente , luego de un cambio en el POT el municipio por medio de la secretaría de catastro determinó una nomenclatura definitiva donde solo se podían comercializar derechos fiduciarios , con este cambio el 60% de los clientes desistieron del negocio lo cual obligó al constructor devolver el dinero .
2. Demoras generadas en el proyecto Bio 26 Etapa 1 donde los compradores generaron una medida cautelar sobre el lote de mayor extensión lo cual no permitió generar el trámite de RPH hasta el mes septiembre de 2019 luego de 18 meses de terminado el proyecto afectando Bio 26 Etapa 2
3. Impactos normativos en el proyecto de Bio 26 Etapa 2 causando baja liquidez en la compañía
4. Altos sobrecostos en intereses y UVR pagados en Bio 26 E2 por \$2.104 Millones
5. Lento Recaudo de Cartera, impactos Covid 19 en trámites de escrituración y gestión legal.

Antecedentes de Andalucía.

1. El RPH del proyecto Andalucía se ha ido modificando por cambios gubernamentales donde se permitió matricular las unidades inmobiliarias y los parqueaderos de manera independiente para los proyectos Tope VIS , modificación que se acogieron y están implementando para las unidades del proyecto

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 4 de 4



DAVIVIENDA

2. Impactos normativos en el proyecto de Andalucía causando baja liquidez en la compañía.
3. Altos sobrecostos en intereses y UVR pagados Andalucía \$2.030 Millones
4. Procesos lentos de escrituración de los parqueaderos en el RPH en el proyecto de Andalucía.
5. Lento Recaudo de Cartera, Impactos Covid 19 en trámites de escrituración y gestión legal.

Fuentes y Usos Bio 26 Etapa 2

Bio 26 E2	
Saldo a Capital	15.323
Ejecucion en las Fuentes de Construccion	
Recaudo Actual	24.227
Contra Entrega Recibido	8.110
Desembolso Crédito Constructor	19.335
Total de Fuentes de Construccion	51.672
Total Inversion en la Obra	31.476
Total Abonado al Credito	4.723
Pago del lote	4.504
Diferencia por Aclarar	10.969
Aclaracion Diferencia	
Cambios Presupuesto Sin Notificacion al Banco	8.082
Sobrecostos de Intereses y UVR	2.104
Valor Compra de Lote	700
Total	10.886

Diferencia Por Aclarar Bio 26 Etapa 2

- Construcción de 2 pisos adicionales por 670 m2 cada piso para un total de 1.340 m2, se modificaron las licencias de construcción y los planos cuando estaban en etapa de excavación.
- Aumento del valor del Lote en \$700Millones dado que por la construcción de metros adicionales el cambio aumentó la altura de aprovechamiento del edificio.
- No lo notificaron al Banco dado que no requerían ampliación del crédito para la construcción de estos dos pisos y las ventas adicionales cubrían esa inversión.

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 5 de 4



- Las ventas aumentaron de \$40.793Millones a \$49.029Millones.
- Estos 2 pisos adicionales generaban una utilidad de \$2.000 Millones la cual fue destinada en modificación de terminación de las oficinas de obra negra a con acabados y cubrimiento de los intereses del crédito constructor.

Fuentes y Usos Andalucía

Andalucía	
Saldo a Capital	9.385
Ejecución en las Fuentes de Construcción	
Cuotas Iniciales Pactadas	13.345
Recaudo del Proyecto	13.098
Por recaudar	247
Desembolso Crédito Cons	14.500
Total Fuentes de Construcción	27.598
Total Inversion en Obra	19.666
Total Abonado al Credito	4.839
Diferencia por Aclarar	3.093
Aclaracion Diferencia	
Sobrecostos de Intereses y UVR	2.030
Preinversiones en en lote 6	1.163
Total	3.193

Diferencia por Aclarar Andalucía

- Sobrecostos y Preinversiones en donde se desarrollara la torre 6 correspondiente a la etapa 1 representado en movimiento de tierras , contenciones , diseños y urbanismos.

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 6 de 4



DAVIVIENDA

Situación Actual Bio 26 Etapa 2 y Andalucía

Bio 26 Etapa 2

Saldo a Capital		15.323
	Unidades	Valor
Contra Entrega	44	12.900
(+) Ventas de Contado	30	4.865
(+) Otras Entidades	11	6.836
(+) Pendiente definir	3	1.199
Deficit Sin inventario por Vender		2.423
Inventario por comercializar 2 Parquederos por \$50MM		100
Deficit Con Inventario por vender		2.323

Andalucía

Saldo a Capital		9.385
	Unidades	Valor
Contra Entrega	131	7.447
(+) Cuotas Iniciales por Recaudar		257
(+) Subrogación	10	600
(+) FNA	2	157
(+) Ventas de Contado	95	1.751
(+) Otras Entidades	24	1.554
(+) Ventas de Contado Pa	0	3.128
Deficit Sin inventario por Vender		1.938
Inventario por Comercializar 14 Parquederos		315
Inventario 2 Apartamentos \$131.5 MM C/U		263
Deficit Con Inventario por vender		1.360
Devolucion de IVA		824
Deficit despues de la Aplicacion de IVA		536

Con respecto al proyecto Bio 26 Etapa 2 tenemos 44 unidades sin liberar 19 Unidades Liberadas (7 unidades sin liberar de contado sin cartera por recaudar con una prorrata de 306 Millones para un total de 2.142 que se requieren para liberar esas 7 unidades), al tener en cuenta las unidades de contado sin cartera por recaudar se lograría cubrir en un 88% el déficit.

Con respecto al Proyecto Andalucía es necesario tener en cuenta las cuotas iniciales por recaudar por un valor de 257 Millones y de la misma manera se requiere que se abone la devolución del IVA por 824 , aun así el proyecto está generando un déficit de 536 Millones el cual deberán ser asumidos con recursos propios para su cancelación.

Solicitud del cliente:

1. Prorrogar el proyecto Bio 26 Etapa 2 Bajo la Circular 022 a un plazo de 8 meses como definitivo para la cancelación total teniendo en cuenta los negocios en cursos plazo de trámites y origen de los fondos para la cancelación total del crédito y así mismo la posibilidad de otorgar 4 meses de alivio de intereses y condonación de los intereses en mora.

	sept.-20	oct.-20	nov.-20	dic.-20	mar.-21	jun.-21	jul.-21
VALOR CONTRA ENTREGA POR RECIBIR	844.837.589	757.035.761	3.910.208.126	874.591.489	3.954.886.102	2.560.099.150	
INVENTARIO DISPONIBLE						100.000.000	
APORTES SOCIOS						2.000.000.000	
CANJE Y CIERRE							2.996.000.000
TOTAL	844.837.589	757.035.761	3.910.208.126	874.591.489	3.954.886.102	4.660.099.150	2.996.000.000

2. Prorrogar el Proyecto Andalucía Bajo la circular 022 a un plazo de 8 meses como definitivo para la cancelación total teniendo en cuenta tiempo de trámites, situación de cada negocio y para poder iniciar con el proceso de escrituración y recaudo de los

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 7 de 4



DAVIVIENDA

parqueaderos se requiere hacer modificación al RPH para las matrículas inmobiliarias de los parqueaderos por lo que se considera recaudo de los apartamentos a partir del segundo trimestre de 2021 y así mismo la posibilidad de otorgar 4 meses de alivio de intereses.

	sept.2020	oct.2020	nov.2020	dic.2020	mar.2021	jun.2021	jul.2021
DESEMBOLSOS CONTRA ENTREGA	120.585.740	614.136.071	588.593.653	292.159.829	253.202.642	2.013.200.623	
SUBSIDIOS X DESEMBOLSAR					379.702.129		
INVENTARIO APTOS DISPONIBLES							263.100.000
POR RECAUDAR PARQUEADEROS				430.560.000	1.661.420.000	1.351.800.000	
POR RECAUDAR DEV. IVA				85.657.516	277.424.721	461.488.189	
TOTAL FUENTES	120.585.740	614.136.071	588.593.653	808.377.345	2.571.749.492	3.826.488.812	263.100.000

Directriz de Comité

→ Directriz de Prórroga Circular 022:

- ◆ Prorrogar el proyecto Bio 26 Etapa 2 Bajo la Circular 022 a un plazo de 8 meses con fecha de vencimiento final de la obligación será el 30/07/2021.
- ◆ Prorrogar 4 meses de alivio de intereses
- ◆ Los intereses de mora causados se deberán recoger en un nuevo uso a tasa cero.
- ◆ La anterior aprobación se deberá aplicar en dos tandas de 120 días, para llegar a los 240 días con el fin de realizar seguimiento a la disminución del saldo de deuda, su prórroga dependerá de la evolución de los saldos de deuda y compromisos establecidos en los flujos de pago del constructor.

Bio 26 Etapa 2

Numero de Obligacion	Saldo a Capital	Prorrogas Intereses en días	Prorrogas Capital en días	Dias totales de prórroga	Fecha de Vencimiento.	Nueva Fecha de Vencimiento
07503036005166476	15.323	120	240	690	30/11/2020	30/07/2021

- ◆ Prorrogar el Proyecto Andalucía Bajo la circular 022 a un plazo de 8 meses, con fecha de vencimiento final el 30/07/2021.
- ◆ Prorrogar 4 meses de alivio de intereses.
- ◆ Los intereses de mora causados se deberán recoger en un nuevo uso a tasa cero.
- ◆ La anterior aprobación se deberá aplicar en dos tandas de 120 días para llegar a los 240 días con el fin de realizar seguimiento a la disminución del saldo de deuda, su prórroga dependerá de la evolución de los saldos de deuda y compromisos establecidos en los flujos de pago del constructor.

Andalucía

Numero de Obligacion	Saldo a Capital	Prorrogas Intereses días	Prorrogas Capital días	Dias totales de prórroga	Fecha de Vencimiento.	Nueva Fecha de Vencimiento
07503036005166468	9.385	120	240	720	30/11/2020	30/07/2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 8 de 4



DAVIVIENDA

- ◆ Condiciones Aplicación de Prórrogas Bio 26 Etapa 2 y Andalucía, En la primera tanda de 120 días el constructor deberá realizar la constitución de la fiducia mencionada en la directriz siguiente y será requisito para que se pueda prorrogar el crédito nuevamente.
- ◆ Constitución de una Fiducia en Garantía y fuente de pago complementaria con el fin de cubrir los déficits de las Obligaciones de los créditos Bio 26 Etapa 2 y Andalucía.

Garantías	Valor	Estado
Apartamento 206 del proyecto Padua Parque Residencial en Soledad Atlantico, Ubicado en la Calle 45 E, 15b 81, Tamaño 47 m2	108	Libre de Hipoteca
Apartamento 110 del proyecto Padua Parque Residencial en Soledad Atlantico, Ubicado en la Calle 45 E, 15b 81, Tamaño 47 m2	108	Libre de Hipoteca
50% Apartamento 104 en Magdalena Santa Marta Edificio Tayrona Beach en la carrera 4 #122- 76, Tamaño 88 m2	215	a nombre de Constructora MMVR SA
50% Apartamento 1-410 en Cartagena - Punta Canoa Karibana - Tamaño 133 m2	825	a nombre de Gomez Serna Germania
33% de participacion del lote sobre el fideicomiso Padua donde se desarrollara el proyecto futuro Parque residencial Etapa 1 Torre 1 donde se desarrollaran 320 unidades VIS , Valor del Lote \$4.224 MM	1.393	En ventas y Estructuracion
Utilidad y Excedentes del proyecto Alamos Etapa 1 desarrollado en Bello sector tierra adentro, conformado por 2 torres con 220 unidades cada uno, Ventas al 94% y Avance de obra al 85%, Inventario disponible 27 apartamentos, garantia disponible a partir de Abril de 2021 - Participacion Obras de 100%	2.000	Credito constructor con Bancolombia por medio de accion fiduciaria
Utilidad y excedentes Proyecto Prado Campestre Ubicado en Medellin el Poblado conformado por 1 torre de apartamentos y Oficinas, 91% de ventas y 64% avance de obra, Participacion de Obras de 33%, disponible apartir de Marzo	1.166	Credito Constructor con Itau
Total	5.814	

➔ **Condiciones Fiducia en Garantía:**

- ➔ Constitución de la fiducia en Garantía con Fidudavivienda a un plazo de 12 meses.
- ➔ Cualquier liquidez que tenga la fiducia será abonada a los créditos de Bio 26 E2 y Andalucía .
- ➔ El constructor podrá adicionar activos diferentes a los expuestos dentro de la fiducia en cualquier momento
- ➔ Los abonos se realizarán de manera proporcional al saldo de cada obligación 80% para bio 26 Etapa 2 y 20% para Andalucía.
- ➔ Pasado el Plazo de 6 meses si la fiducia no ha logrado tener liquidez se procederá de la siguiente manera:
 - Realizar la Venta de los activos al 100% durante 30 días, realizar la venta de los activos al 80% durante 60 días
 - Al finalizar este plazo no se logró la venta de los activos se deberán entregar al Banco al 70%

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 9 de 4



2. REPERFILAMIENTOS

2.1 PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A - CASA 40

Antecedentes

Productos	Crédito Constructor - Compra de Lote (Abril - 2018)
No. Créditos	07504046002119989 - 07300323006762874
Segmentación	Afectación Parcial
Nit Solicitante	800.256.769-6 Fiduciaria Corficolombiana S.A.S Fideicomiso Casa 40
Nit Fideicomitentes	890.200.877-1 Urbanizadora David Puyana S.A (100%)
Valor Aprobado Saldo Actual	\$41.400 Millones (Crédito Constructor) \$4.600 Millones (Compra de Lote) \$33.713 Millones (Crédito Constructor) \$4.714 Millones (Compra de Lote)
Saldo Disponible	\$9.324 Millones (Crédito Constructor) \$0 Millones (Compra de Lote)
Nombre Proyecto	Casa 40
Riesgo Proyecto	R9
Riesgo Constructor	R9
Valor Comercial	\$91.408 Millones
Ppto Construcción	\$73.560 Millones
Plazo Inicial	Plazo: 23 meses (Vencimiento inicial Junio 2020, se ajusta fecha de vencimiento pandemia a Abril 2021)
Amortización:	Intereses: Mensual Capital: Al vencimiento
Utilización Recursos:	Proyecto Mayor a Vis ubicado en Bucaramanga Edificio multifamiliar proyectado en 28 pisos, 5 sótanos con 3 ascensores para 116 apartamentos, 222 parqueaderos privados de los cuales 4 son parqueaderos para,29 parqueaderos para visitantes, portería, salón social, gimnasio, piscina, sala de reuniones
Firmas Operación Inicial	Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas: Representante Legal de Urbanizadora David Puyana S.A. y Fideicomiso Casa 40 – Fiduciaria Corficolombiana S.A

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 10 de 4



DAVIVIENDA

Garantía	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.646 mts ² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito
Profesional Financiero Profesional Técnico	Camilo Andrés Cárdenas Bautista Laura P Riveros Morales

Situación Actual y Solicitud del cliente

Para el proyecto Casa 40, se otorgó crédito constructor y compra de lote los cuales se encuentran bajo patrimonio autónomo Fiduciaria Corficolombiana siendo su único fideicomitente (Urbanizadora David Puyana S.A.S) este crédito no está inmerso en el proceso de reorganización de Urbanizadora David Puyana. Actualmente, este proyecto se encuentra en proceso de construcción y se ha venido desembolsando con el seguimiento del Banco, interventoría externa, giro directo a proveedores y validación de la ejecución de la fuentes y usos, a la fecha cuenta con un avance de obra del 78% y presenta ventas del 74%.

El saldo de deuda actual del crédito constructor es de \$33.713 Millones con un saldo por desembolsar de \$9.324 Millones y saldo del crédito compra de lote de \$4.714 Millones, para un saldo de exposición total de \$47.751 Millones.

Acorde al avance de obra actual, los inventarios certificados y los anticipos, existe una inversión por realizar del proyecto por valor de \$17.725 Millones, para lo cual, se cuentan con los siguientes recursos: Disponible de crédito constructor \$9.324 Millones, por recaudo compradores de cuotas iniciales y saldo en la fiducia por desembolsar \$3.295 Millones, lo que genera un déficit en la fuente de terminación de \$5.106 Millones.

Para cubrir este déficit de terminación del proyecto se analizaron tres alternativas:

1. Realizar una ampliación de plazo al vencimiento del constructor y cubrir con venta del inventario el faltante de terminación.
2. Utilizar parte de los recursos contra entrega de las primeras escrituraciones que iniciarán desde marzo de 2021 de las unidades ya vendidas que en total ascienden a \$33.102 Millones, cubrir el déficit de terminación que al final se cubra cualquier déficit resultante con el inventario por vender con un valor de e \$33.691Millones representada en 30 unidades;
3. Finalmente como tercera alternativa analizar una posible ampliación del crédito constructor que garantice la terminación de la obra.

La solicitud del constructor es la siguiente:

- Ajustar la fecha vencimiento a octubre del 2021 de acuerdo al retraso en la programación de obra de la pandemia y lograr comercialización del inventario.
- Beneficio de prórroga de intereses hasta diciembre del 2021 para aliviar la caja del proyecto.

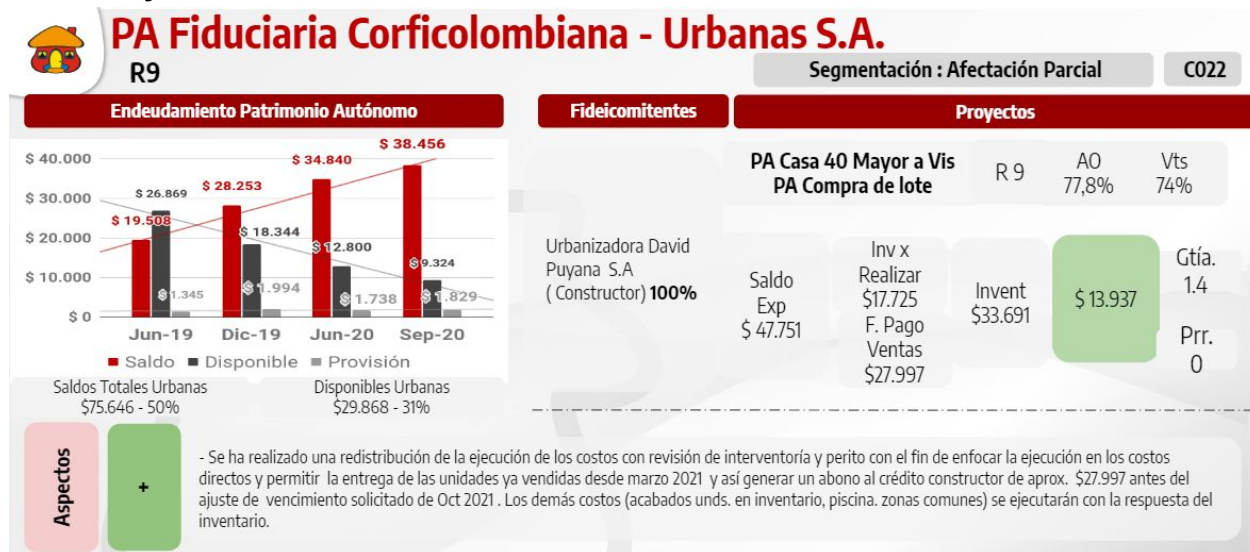
DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 11 de 4



DAVIVIENDA

- Solicitud de sobre desembolso que permitan las entregas de los primeros 8 pisos del proyecto de acuerdo al flujo de caja de necesidades del proyecto.

Cifras Proyecto



Directriz de Comité

→ **Directriz de Reperfilamiento Circular 022:**

- ◆ Se autoriza ajustar fecha de vencimiento a octubre de 2021 con el fin de brindar plazo para la comercialización
- ◆ Se mantienen las condiciones de seguimiento actuales del proyecto
- ◆ Se otorga sobre desembolso de \$1.500 Millones con los controles de seguimiento actual y un control específico en que las actas de pago del giro de estos recursos únicamente se destine a cubrir los costos presentados en el flujo de caja de ejecución remitido por el constructor, con el fin de cumplir con las primeras entregas del proyecto, disminuir el saldo de exposición y cerrar el déficit de terminación ya se vía ventas o recaudo contra entrega.
- ◆ Una vez el proyecto logre el 90% del avance de obra se podrá desembolsar el saldo disponible, con revisión previa de la DNCC y condicionado a que las cifras del proyecto se mantengan en las condiciones de riesgo actuales.
- ◆ No se autoriza prórroga de intereses.

2.2 FIDEICOMISO HOTEL MAYALES PLAZA - ALIANZA FIDUCIARIA SA

Antecedentes:

Producto	Cartera Ordinaria Largo Plazo (25/05/2016)
No. Crédito	07325256000915729

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 12 de 4



DAVIVIENDA

Nit Solicitante	830.053.812-2 Fideicomiso Hotel Mayales Plaza - Alianza Fiduciaria SA
Fideicomitentes	Equipos y Cargas SAS 26%, Inversiones y Proyectos SAS 13%, Viva Mayales SAS 13%, Metro Operaciones Inmobiliaria SAS 12%, Otros inversionistas 36%
Valor Aprobado	\$ 4.000 Millones
Saldo Actual	\$ 3.748 Millones
Nombre Proyecto	Hotel Hampton By Hilton Valledupar
Riesgo Constructor	R6
Plazo	120 Meses
Intereses:	Mensual
Amortización:	Mensual Año 1: 0% Año 6: 8% Bullet: 33% Año 2: 0% Año 7: 8% Año 3: 4% Año 8: 12% Año 4: 4% Año 9: 12% Año 5: 4% Año 10: 15%
Firmas Operación Inicial	Firmarán en calidad de deudores conjuntos las siguientes personas: Representante Legal De Fideicomiso Hotel Mayales Plaza - Alianza Fiduciaria S.A., Inversiones y Proyectos S.A., Viva Bien S.A., Equipos y Carga S.A., Metro Operación Inmobiliaria S.A.S.
Garantía	Pignoración del 64% de los Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Hotel Mayales Plaza, correspondientes a la participación de Inversiones y Proyectos S.A., Viva Bien S.A., Equipos y Carga S.A. y Metro Operación Inmobiliaria S.A.S.
Fuente de Pago	Será pagado íntegramente con los excedentes de la operación del HOTEL por el porcentaje del 64%.
Profesional Financiero	Angello Quintero Gonzalez

Situación Actual

Afectación en la operación del Hotel Hampton By Hilton Valledupar causada por Emergencia Covid 19, Hotel sin operación desde Marzo de 2020 hasta Agosto de 2020, actualmente el hotel tiene ocupaciones mínimas entendiendo que el perfil de cliente es Corporativo en el 83%. Operación con alivio de intereses por 3 meses (Abril, Mayo, Junio de 2020) + prórroga por 3 meses (Julio, Agosto, Septiembre).

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 13 de 4



DAVIVIENDA

Operación	2017	2018	2019
% Tasas de Ocupacion	48%	50%	56%
\$ Tarifa Promedio (En Miles)	177	186	189
\$ Ingreso	3.451	3.699	4.190
Utilidad / Perdida	(284)	77	9

Solicitud de Cliente

- Liquidación del saldo actual a un plazo de 86 meses (Desde Octubre de 2020 hasta 31/12/2027)
- Periodo de gracia a Capital hasta Diciembre de 2021
- Periodo de gracias a intereses hasta Junio de 2021
- El Valor de los intereses a la fecha y hasta Junio de 2021 se causarán y serán pagados en 36 Cuotas iguales a partir de Julio de 2021.

Cifras del Proyecto

Proyección Año de Crisis	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	May-21	Jun-21	EBITDA
Hoteles / Mes Proyección																
Ocupación	0%	1%	0%	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%	30%	35%	45%	40%	40%	
Tarifa (miles)	0	135	0	0	138	147	144	141	146	135	140	145	250	145	145	
EBITDA (Fundadores 64%)	-47	-49	-35	-38	-72	-61	-50	-41	-27	-32	-35	-18	61	-11	-14	-468

Directriz Comité

- Se recomienda: Reliquidar el saldo actual del crédito a un plazo de 86 meses a partir de Octubre de 2020 a 31/12/2027.
- Periodo de Gracia a capital hasta 31/12/2021
- Periodo de Gracia a intereses hasta 30/06/2021
- El Valor de los intereses actuales y hasta Junio de 2021 se deben causar y serán pagaderos en 36 cuotas iguales a partir de Julio de 2021.
- A partir de Enero de 2022 esta será la amortización: 2021: 0%, 2022: 3%, 2023: 3%, 2024: 9%, 2025: 13%, 2026: 16%, 2027: 19%, Bullet: 37%.
- Covenants: Durante el periodo de gracia no se podrá realizar distribución de dividendos. Modificación al Fideicomiso con instrucción para que se cumpla: Medición Mensual indicador de FCL/Servicio de la Deuda, establecer si es mayor a 1 el Fideicomiso se compromete a realizar los prepagos de la obligación. (Durante el periodo de gracia)

2.3 FIDEICOMISO AMPLIACIÓN CIUDELA COMERCIAL METRÓPOLIS - FIDUBOGOTA

Antecedentes

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 14 de 4



DAVIVIENDA

Producto	Crédito Constructor
No. Crédito	07500323006591248
Nit Solicitante	830.055.897-7 Fiduciaria Bogotá S.A. Fideicomiso Ampliación Ciudadela Comercial Metrópolis
Fideicomitentes	163 copropietarios iniciales del Centro Comercial Metropolis
Valor Aprobado Saldo Actual	\$125.000 Millones: Conformado en dos tramos. 1. Capital de trabajo por \$25.000 Millones. 2. Crédito constructor por \$100.000 Millones \$79.201 Millones (Crédito Constructor) \$0 Millones (Capital de trabajo)
Fecha de aprobación	Diciembre 15 de 2015
Saldo Disponible	\$0 Millones (Crédito Constructor) \$0 Millones (Capital de Trabajo)
Nombre Proyecto	Centro Comercial Metropolis
Avance de obra - Ventas	100% - 73%
Riesgo Proyecto	R7
Riesgo Constructor	R4

Situación Actual

- Las prorratas del proyecto se fueron pagando de acuerdo con lo estipulado en el contrato de crédito, siempre que la caja así lo permitió. Sin embargo, en un punto fue necesario decidir si se realizaba el pago de las prorratas o se continuaba con el avance de obra. Basados en el objetivo principal de finalizar todas las obras de construcción del proyecto y constituir una buena garantía a favor del banco, la decisión fue utilizar la caja para continuar y finalizar la obra, buscando abonar las prorratas correspondientes una vez que se contará con los recursos para hacer esto sin detener la obra.
- Algunos inmuebles debieron ser escriturados antes de lo proyectado, ya que la fiduciaria no permitía celebrar contratos de arrendamiento sin la escritura de estos, y adicionalmente algunos arrendatarios no aceptaban firmar el contrato sino con el propietario del inmueble. Lo anterior generaba una gran dificultad comercial, ya que un aumento en el ritmo de ventas y un mejoramiento en los precios depende en gran medida de tener un centro comercial consolidado con mayor tráfico de personas, mejor oferta de marcas y por supuesto menor vacancia. Por esta razón, se hizo necesario realizar la escrituración de algunos inmuebles sin el pago de la correspondiente prorrata.

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 15 de 4



Diferencia Garantías - Proratas

Cruces

Fondo 30	18 Locales	\$ 14.862
Honorarios	7 Locales	\$ 6.602
Totales	25 Locales	\$ 21.465

Garantía Actual	Valor	Saldo	Cubrimiento
68 Locales	\$ 92.299	\$ 79.201	1,17
93 Locales	\$ 113.764	\$ 79.201	1,44

Solicitud del cliente

- Ampliación del plazo del crédito y condonación de los intereses del crédito por un periodo de 18 meses. Dada la situación actual del mercado y las recomendaciones de Corredores Davivienda que estructura actualmente la venta en bloque de un paquete que consta de 92 locales comerciales y estima realizar la negociación en bloque durante el 2021. Esto ya que si se inicia la comercialización en este momento, el valor de venta podría ser muy inferior al esperado, dadas las condiciones actuales del mercado. Producto de la venta en bloque se cancela el saldo de deuda e intereses causados a la fecha.
- Modificar el crédito a pesos para no estar sujetos a la variación del UVR.

Cifras del proyecto

Análisis Fuentes y Usos

Fuentes Recibidas

Cuotas Iniciales Recibidas	\$ 88.024
<i>Ci a terceros</i>	<i>\$ 83.778</i>
<i>Ci inversionistas Fondo 30</i>	<i>\$ 4.021</i>
Contra entrega Recibido	\$ 77.975
<i>Contra entrega terceros</i>	<i>\$ 69.524</i>
<i>Contra entrega Fondo 30</i>	<i>\$ 8.451</i>
Desembolso crédito	\$ 128.431
TOTAL FUENTES CAJA	\$ 294.430

Usos

Pago Excedente Lote	\$ 16.112
Costos Directos	\$ 179.068
Costos Indirectos (Menos Cruces)	\$ 40.575
Abono al Credito	\$ 58.659
Total Usos	\$ 294.414
Excedente	\$ 16

Directriz de Comité

1. Se aprueba la ampliación del plazo por 18 meses, desde octubre de 2020 hasta abril de 2022, con el propósito de que en ese lapso se logre la venta en bloque de 92 inmuebles ubicados en el Centro Comercial Metrópolis.
2. Se aprueba la inclusión como fuente de pago adicional, el producto de la venta de los locales 118A, 119A y 120A pertenecientes a CCONGOTE S.A.S. que será destinado al pago de intereses causados durante los 18 meses de la ampliación y que se pagarán al vencimiento de este plazo.

3. **Compromisos e instrucciones de pago prioritario.** Instruir tanto al Fideicomiso Ampliación Ciudadela Comercial Metrópolis - Fidubogota como a las promesas de compraventa de los locales pertenecientes al Fondo 30 y Ccongote S.A.S., que las obligaciones al banco con los respectivos intereses se cancelan primero producto de la venta del paquete de locales.

4. **Amortización.** El capital y los intereses causados a la fecha y los que se causarán durante los 18 meses a los que se refiere el numeral primero de este escrito, deberán pagarse a más tardar en abril de 2022.

Teniendo en cuenta lo indicado en los numerales 2 y 3 de este escrito, en el evento en que el producto de la venta de los inmuebles referidos en esos numerales no sea suficiente para cancelar la totalidad del crédito 07500323006591248, el saldo deberá ser asumido por **METROPOLIS+ CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL** en calidad de fideicomitente del **FIDEICOMISO AMPLIACIÓN CIUADELA COMERCIAL METRÓPOLIS** administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

5. Se aprueba modificar la obligación 07500323006591248 de UVR a pesos con la reliquidación correspondiente y la asignación de un nuevo número de obligación, una vez opere la conversión.

2.4 FIDEICOMISO MANZANA F - FIDUBOGOTÁ

Antecedentes

Producto	Crédito cartera ordinaria largo plazo
No. Crédito	07300323018297422
Nit Solicitante	830.055.897-7 Fiduciaria Bogotá S.A. Fideicomiso Manzana F
Fideicomitentes	Ospinas y Cia S.A. 50% - Fideicomiso Lote Terreros Fidubogota (Familia Lievano) 50%
Valor Aprobado	\$119.000 Millones
Saldo Actual	\$62.894 Millones
Fecha de aprobación	Abril 19 de 2016
Saldo Disponible	\$0 Millones (Crédito Constructor)
Nombre Proyecto	Centro Comercial Ventura Terreros
Avance de obra - Ventas	100% - 72%
Fecha de refinanciación	Enero 12 de 2019
	Plazo: 4 años contados a partir de Junio de 2019, 18 meses de



Condiciones Refinanciación	periodo de gracia. Vencimiento: 29/07/2023 Amortización: Mensual a partir de enero de 2021 el constructor realizará abonos mensuales extraordinarios de \$1.950 Millones hasta Diciembre de 2022, a parte de la amortización por pago de prorratas. Interés: Mensual Fuente de pago: Venta de los locales (pago de prorratas).
Riesgo Constructor	R8

Situación Actual

Dada la coyuntura de la pandemia y la cuarentena estricta decretada entre los meses de abril a julio, el proyecto se vio afectado en la venta de los locales terminados disponibles, aumento de vacancia toda vez que comerciantes cerraron sus negocios y únicamente el 14% del centro comercial estaba operando, esto afectó el flujo de caja de operación del centro comercial por lo tanto el acreedor no puede dar cumplimiento con la obligación del capital de trabajo largo plazo aprobado en enero de 2019.

El Proyecto hoy tiene deudas con proveedores y contratistas de alrededor de \$7.800 Millones, saldos por devolver de desistidos de \$1.500 Millones y deuda con la administración de \$3.300 Millones.

Solicitud del cliente

- Negociación con Papelería Panamericana de los Locales 1-29 +1-30 + 1-31 + 1-32, con un valor total de \$5.000 Millones

Nuestra propuesta es que nos permitan avanzar con el negocio con el siguiente supuesto:

Valor de venta	\$ 5.000
Admon pendiente de pago para escriturar	\$ 210
Valor predial pendiente de pago	\$ 40
Valor a abonar al crédito	\$ 4.750 Millones

- Modalidad crédito: Leasing
 Deudor: PA Manzana F- Terreros
 Objeto de Leasing: Locales de Ventura Terreros
 Valor: \$57.300 Millones al 80% del precio en lista de venta + gastos transferencia.
 Plazo: 15 años
 Pago al finalizar: 30% a la terminación del contrato.
 Periodo de Gracia: 1.5 años de gracia de capital e intereses.

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 18 de 4



Tasa de interés: Año 1: DTF + 2.2%

Gastos de transferencia: A incluir en el monto del crédito.

Pago Adicional: Efectuar un pago adicional de \$4.000 Millones en el año 2026 por el deudor, o antes si el deudor tiene los recursos.

Paquete de locales en leasing

Locales	42 locales
Valor comercial	\$71.692 Millones
Valor Leasing	\$57.688 Millones (80% del valor comercial)

Directriz de comité

- Se recomienda aprobar el leasing comercial por \$58.800 Millones (Incluidos gastos de transferencia al leasing) por 15 años, con un periodo de gracia de 24 meses a capital e intereses, opción de compra del 30%. Condicionado a que se abonen \$4.750 Millones a la obligación 07300323018297422 por concepto de la negociación con Panamericana
- Se mantiene la garantía actual: Hipoteca sobre dos losas de Futuro desarrollo en Piso 1 y Piso 3 con No. de M.I 051-221067 y 051-220906 respectivamente, - Hipoteca abierta sobre 130 Locales. En caso de liberación de algún local que se encuentra por fuera del paquete de leasing o liberación del lote, se debe amortizar el 50% del valor de la venta a la obligación.
- Instrucción al fideicomiso Mz F - Fidubogota, quien va a ser el titular del Leasing Inmobiliario que los excedentes de caja no pueden ser repartidos a los socios y serán destinados a amortizar a la obligación de leasing.
- En caso de venderse alguno de los 42 locales objeto de leasing, se debe abonar la totalidad del valor de la venta a la obligación de leasing.
- La tasa será establecida por Camilo Albán al momento del perfeccionamiento de leasing inmobiliario.
- Se autoriza la liberación de \$10.000 Millones en locales que están por fuera del paquete de leasing, con el fin de cancelar deudas con proveedores y contratistas de alrededor de \$7.800 Millones, saldos por devolver de desistidos de \$1.500 Millones a través de daciones en pago a estos acreedores. Para la liberación de locales se debe enviar por parte de Ospinas y Cia S.A. el documento de aceptación por parte del acreedor el pago de la deuda con locales del Centro Comercial Ventura Terreros.

DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR
ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°97
DE 21 DE OCTUBRE DE 2020
Página 19 de 4



RICARDO PEREZ GOMEZ
DIRECTOR NACIONAL CRÉDITO CONSTRUCTOR

CAMILO ALBAN SALDARRIAGA
VICEPRESIDENCIA DE CONSTRUCTORES Y BANCA HIPOTECARIA