

## FIDEICOMISO OBRA ANDALUCÍA OBRASDÉ

*“Retos, éxitos y dificultades”*



La intención de este texto es contar sobre la compañía y el patrimonio autónomo Obra Andalucía, las decisiones que los accionistas fueron tomando para el desarrollo del objeto social, describiendo los retos y dificultades en el camino, camino que hoy nos llevan a tomar la decisión de solicitar la liquidación judicial de la empresa y el patrimonio autónomo Obra Andalucía como el mecanismo más responsable para cumplir con las acreencias de una manera ordenada y como lo dispone la ley.

El objetivo principal de la sociedad, suministrar servicios relacionados con el diseño, planeación, construcción y ejecución de obras civiles.

La sociedad fue constituida por documento privado el 02 de Mayo de 2007 y registrada el 04 de Mayo de 2007 en la Cámara de Comercio de Medellín como sociedad anónima y con el nombre de Conatum. Fundada por tres socios Juan Luis Trujillo Tirado (Ingeniero Administrador, Andrés Pérez Linaza (Ingeniero Civil) y Lucas Atehortúa Castillo (Ingeniero Civil) con las mismas participaciones accionarias, socios que en la actualidad siguen conservando la misma participación. La representación legal ejercida por Lucas Atehortúa Castillo desde el momento de constitución hasta la fecha actual, y socio que se vinculó laboralmente desde el inicio, posteriormente los otros socios fueron vinculando de acuerdo con el crecimiento y la necesidad que el desarrollo del objeto social fue exigiendo.

Acorde con lo anterior, se formuló la estructuración de un proyecto denominado Obra Andalucía donde se realizaría la comercialización, gerencia y construcción de un proyecto inmobiliario a través de un Patrimonio Autónomo.

*El fideicomiso fue constituido por documento privado firmado el 26 de junio de 2015, proyecto residencial ubicado en el municipio de Caldas en 2 subetapas, el proyecto en su totalidad lo conforman 6 torres, 5 de ellas con 8 apartamentos por piso y 1 de 6 apartamentos por piso, con un total de 14 pisos cada una, para un total de 633 apartamentos.*

ObrasdÉ participa como dueño del fideicomiso y realizando las actividades de estructuración, comercialización, gerencia y construcción. La ejecución constructiva de estas dos etapas se encuentra en un 75%, pero dadas las proyecciones financieras del proyecto por los sobrecostos de los insumos y los sobrecostos financieros sumada a la situación financiera de la compañía, imposibilita el cierre adecuado del proyecto y su escrituración total. Razón por la cual debemos solicitar la liquidación judicial del fideicomiso para que las acreencias se paguen conforme a la ley y se vele por los intereses de los compradores adecuadamente.

Estas dos etapas son financiadas por Davivienda y Banco de Bogotá con un monto de 7.500 millones de pesos COP y 14.500 millones de pesos COP respectivamente y avalados por ObrasdÉ.

La compañía realizó una proyección de los costos totales para el proyecto, identificando existe una alta probabilidad de que el proyecto genere pérdidas. Tiene un costo total proyectado aproximado de \$83.839.000.000 con unos ingresos de \$76.962.000.000, con una pérdida proyectada de -\$6.877.000.000

Basados en esta información se sugiere realizar una provisión amparados en la “Sección 21 Provisiones y Contingencias” del Anexo 2 del DUR 2420 de 2015 Normas de Información Financiera para el Grupo 2.

<b>Nombre</b>	<b>Fiduciaria</b>	<b>Fecha inicio</b>	<b>Fecha Fin</b>	<b>Unidades</b>	<b>M2 Construidos</b>	<b>Financiadore</b>
Obra Andalucía E1	Credicorp Capital	diciembre 2015	agosto 2018	333	27.779	Davivienda
Obra Andalucía E2	Credicorp Capital	noviembre 2016	junio 2020	301	20.039	Banco de Bogotá

El estado actual del proceso de entrega material y escrituración es el siguiente:

**Sub etapa 1**

<b>Torre 3</b>		<b>Torre 5</b>		<b>Torre 6</b>	
Total aptos	111	Total aptos	111	Total aptos	111
Entregados materialmente y con escritura registrada	54	Entregados materialmente y con escritura registrada	59	Entregados materialmente y con escritura registrada	0
Con entrega material sin escritura publica	56	Con entrega material sin escritura publica	51	Con entrega material sin escritura publica	0
Sin entrega material y sin escritura publica	1	Sin entrega material y sin escritura publica	1	Sin entrega material y sin escritura publica	111

  

<b>Vencimiento</b>		<b>Torre 3</b>		<b>Torre 5</b>		<b>Torre 6</b>	
Vencimiento > 90 SEP 2022		57	51%	52	47%	75	68%
Vencimiento > 90 DIC 2022		57	51%	52	47%	80	72%

**Sub etapa 2**

<b>Torre 1</b>		<b>Torre 2</b>		<b>Torre 4</b>	
Total aptos	82	Total aptos	108	Total aptos	111
Entregados materialmente y con escritura registrada	36	Entregados materialmente y con escritura registrada	66	Entregados materialmente y con escritura registrada	0
Con entrega material sin escritura publica	34	Con entrega material sin escritura publica	35	Con entrega material sin escritura publica	0
Sin entrega material y sin escritura publica	12	Sin entrega material y sin escritura publica	7	Sin entrega material y sin escritura publica	111

  

<b>Vencimiento</b>		<b>Torre 1</b>		<b>Torre 2</b>		<b>Torre 4</b>	
Vencimiento > 90 SEP 2022		46	56%	42	39%	99	89%
Vencimiento > 90 DIC 2022		46	56%	42	39%	99	89%

Luego de estos 5 años de desarrollo del proyecto y por la razones descritas anteriormente, debemos responsablemente solicitar la liquidación judicial de la compañía.

Atentamente,

  
 Lucas Atehortúa Castillo  
 Accionista Obrasdé

  
 Andres Pérez Linaza  
 Accionista Obrasdé

  
 Juan Luis Trujillo Tirado  
 Accionista Obrasdé