

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 1 de 15**



En Bogotá D.C, el día 04 de Mayo del año dos mil veintiuno, 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
Reinaldo R Romero Gomez	Vicepresidente De Credito Corporativo
Sandra Y Herrera	Jefe de Seguimiento de Credito Constructor
Jhon F Delgado Vásquez	Jefe Riesgo de Crédito Corporativo, Empresarial y Constructor
Giovanny A González	Coordinador Seguimiento Constructor
Camilo Ariza Ramirez	Profesional III Seguimiento de Credito Constructor
Camilo A Cárdenas Bautista	Profesional II Seguimiento de Credito Constructor
José D Herrera Rodríguez	Profesional II Seguimiento de Credito Constructor
Bernardo E Rivera Mejia	Gerente Normalización Juridica Banca Empresas
Julián F Campos Martínez	Profesional III Crédito Constructor
Laura P Riveros Morales	Profesional III Departamento Proyectos Constructor.

## 1. RE PERFILAMIENTOS C022

### 1.1 FIDEICOMISO V1501 - FIDUCIARIA DAVIVIENDA

Condiciones Iniciales

<b>Productos</b>	Crédito Constructor y capital de trabajo dotación hotel
<b>No. Crédito</b>	07510106600226768, 07310106600272129, 07310106600338623
<b>Nit</b>	830.053.700-6
<b>Solicitante</b>	Fideicomiso V1501 - Fiduciaria Davivienda
<b>Fideicomitentes</b>	V1501 S.A.S. 100% Composición accionaria: Luis Ernesto Chaves Martinez 35%, Ana Maria Chaves Chaves 33%, Luis Miguel Chaves Chaves 33%
<b>Valor Aprobado</b>	\$18.400 MM: Conformado en dos líneas: 1. Crédito constructor por \$15.400 MM. 2. Crédito capital de trabajo dotación hotel por \$3.000 MM
<b>Saldo Actual</b>	\$19.465 MM
<b>Fecha de aprobación</b>	Mayo 17 de 2016
<b>Saldo Disponible</b>	\$35 Millones (Crédito Capital trabajo dotación)
<b>Nombre Proyecto</b>	V1501
<b>Avance de obra - Ventas</b>	100% - 80%

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 2 de 15**



**DAVIVIENDA**

<b>Fecha de ampliación de crédito</b>	Julio 23 2019
<b>Condiciones Ampliación</b>	<b>Monto ampliación:</b> \$7.400MM: \$5.900 MM de crédito constructor y \$1.500 MM de crédito capital de trabajo dotación hotel. Valor total crédito: \$25.800 MM <b>Plazo:</b> Se autorizó aumentar el plazo de construcción por 6 meses y establecer 6 meses de periodo de subrogaciones, aumentando la vigencia del crédito por 12 meses. Julio 2020 <b>Vencimiento:</b> 14/12/2020 <b>Prórrogas:</b> Crédito constructor: 152 días / Crédito capital de trabajo dotación: 180 días. <b>Fuente de pago:</b> Se detalla en la siguiente diapositiva. <b>Firma de pagarés:</b> Fideicomiso V1501 - Fiduciaria Davivienda S.A., V1501 S.A.S. y firma personal de Luis Ernesto Chaves, Luis Miguel Chaves Chaves y Ana María Chaves Chaves. <b>Garantía:</b> Hipoteca en primer grado sobre inmuebles por liberar (Anexo)
<b>Riesgo Constructor</b>	R8

### **Situación Actual**

La evolución del proceso constructivo ha estado mediada por diferentes factores ajenos a la responsabilidad de la constructora, y que han tenido seria incidencia en el desarrollo oportuno y costos finales del proyecto.

El largo paro que condujo al cierre de las vías, impidiendo el suministro de materiales de construcción en el año 2018, fue un primer evento de público conocimiento que impactó gravemente los costos del proyecto, por esta razón se solicitó ampliación de crédito.

La pandemia incidió de manera directa en la comercialización, terminación y apertura del hotel. Esto incidió nuevamente en el cronograma de ejecución ya retrasado y en las proyecciones de venta, incrementando así mismo los costos de construcción y los costos de crédito, por ajustes de UVR y de intereses.

### **Solicitud del cliente**

<b>Solicitante:</b>	Fideicomiso V1501 - Fiduciaria Davivienda
<b>Monto:</b>	\$ 19.465 MM
<b>Garantía:</b>	Hipoteca en primer grado y sin límite de cuantía del lote con número de matrícula 240-290482 y sus respectivas mejoras. Hipotecado actualmente a favor de Davivienda.
<b>Firma de pagarés:</b>	Firma del representante legal del Fideicomiso V1501 -Fiduciaria

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 3 de 15**



**DAVIVIENDA**

	Davivienda; V1501 S.A.S. y firma personal de Luis E. Chaves Martinez; Ana M. Chaves Chaves; Luis M. Chaves Chaves
<b>Plazo:</b>	10 años, incluido 1 año de periodo de gracia a intereses y 3 años de periodo de gracia a capital.
<b>Fuente de pago:</b>	operación del hotel, venta de la participación del hotel y venta de unidades disponibles para la venta.

**Garantía Actual**

TIPO	INMUEBLE	M2	VALOR PORRATA \$	VR. COMERCIAL	VALOR CARTERA POR RECAUDAR	MAYOR VALOR ENTRE PRORRATA Y CARTERA
HOTEL	100	10.423,29	\$ 18.339	\$ 40.460	\$ 29.669	\$ 29.669
CONSULTORIO	301	97,83	\$ 172	\$ 734	\$ 0	\$ 172
CONSULTORIO	302	171,86	\$ 302	\$ 1.289	\$ 0	\$ 302
CONSULTORIO	304	141,96	\$ 250	\$ 1.044	\$ 744	\$ 744
CONSULTORIO	505	74,14	\$ 130	\$ 273	\$ 162	\$ 162
CONSULTORIO	802	102,83	\$ 181	\$ 450	\$ 144	\$ 181
CONSULTORIO	803	70,98	\$ 125	\$ 348	\$ 11	\$ 125
			<b>\$ 19.500</b>	<b>\$ 44.597</b>	<b>\$ 1.060</b>	

**Fuente de pago propuesta**

DESCRIPCION	VALOR
Consultorios y parqueaderos por vender	\$ 2.788
Saldo de cartera socios hotel	\$ 1.709
Venta acciones socios actuales 10%	\$ 3.680
Venta acciones socios nuevos 10%	\$ 4.700
<b>Total disponible para pago de credito</b>	<b>\$ 12.877</b>
Credito constructor + dotacion	\$ 19.250
<b>SALDO A CUBRIR</b>	<b>-\$ 6.373</b>

POSIBLES INVERSIONISTAS	%	VALOR
Inversiones Pasto	10%	\$ 3.680
Milton Martínez	5%	\$ 2.350
Alicia Dávila	5%	\$ 2.350
<b>TOTAL</b>	<b>20%</b>	<b>\$ 8.380</b>

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 4 de 15**



**DAVIVIENDA**

## Flujo de caja

Proyección operación del Hotel V1501, el hotel entra en operación en octubre 2021, será fuente de pago del saldo a cubrir.

Supuestos: Tasa: DTF+5.2%, Prom %Ocupación: 57%, Tarifa Promedio Habitación: Año 1 \$262.000, incrementos proyectados en ingresos y costos del 6%.

### FLUJO DE CAJA PROYECTADO

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingreso Ventas	7.188	7.620	8.077	8.561	9.075	9.620	10.197	10.809	11.457	12.144
Gastos Operacionales	-5.374	-7.187	-5.105	-5.292	-5.465	-5.653	-5.872	-6.083	-6.301	-6.526
<b>TOTAL FLUJO DE LA OPERACION</b>	<b>1.814</b>	<b>433</b>	<b>2.971</b>	<b>3.269</b>	<b>3.610</b>	<b>3.966</b>	<b>4.325</b>	<b>4.726</b>	<b>5.156</b>	<b>5.618</b>
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE ANTES DE FINANCIACION</b>	<b>1.814</b>	<b>433</b>	<b>2.971</b>	<b>3.269</b>	<b>3.610</b>	<b>3.966</b>	<b>4.325</b>	<b>4.726</b>	<b>5.156</b>	<b>5.618</b>
Pago Obligaciones Financieras L/P	-8.177	-4.700	0	0	-1.204	-1.204	-1.204	-1.204	-1.204	-1.204
Gastos Financieros	0	-802	-611	-571	-484	-396	-309	-222	-135	-47
Ingresos por recuado de cartera y venta consultorios	4.497	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportes de Capital	3.680	4.700	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL FLUJO DE FINANCIACION</b>	<b>0</b>	<b>-802</b>	<b>-611</b>	<b>-571</b>	<b>-1.688</b>	<b>-1.601</b>	<b>-1.513</b>	<b>-1.426</b>	<b>-1.339</b>	<b>-1.251</b>
<b>FLUJO NETO DEL PERIODO</b>	<b>1.814</b>	<b>-369</b>	<b>2.360</b>	<b>2.698</b>	<b>1.922</b>	<b>2.366</b>	<b>2.811</b>	<b>3.300</b>	<b>3.818</b>	<b>4.367</b>
Saldo Inicial de Caja	50	1.865	1.496	3.856	6.554	8.476	10.841	13.653	16.953	20.771
<b>SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>1.865</b>	<b>1.496</b>	<b>3.856</b>	<b>6.554</b>	<b>8.476</b>	<b>10.841</b>	<b>13.653</b>	<b>16.953</b>	<b>20.771</b>	<b>25.137</b>

TABLA DE AMORTIZACION DEL PRESTAMO						
VALOR DEL CREDITO			19.250	PESOS		
PLAZO	10 años			Meses	10AÑOS, 3 GRACIA	
TASA			7,25%	MV	DTF+5,2%	
AMORTIZACION			12	MENSUAL		
AÑO	ABONO CAPITAL	pago extra	SALDO	INTERESES	TOTAL PAGADO	
0			19.250	0	0	
2.021	8.177	8.177	11.073	0	0	
2.022	4.700	4.700	7.679	748	748	
2.023	0	0	7.679	557	557	
2.024	1.097	0	6.582	520	1.617	
2.025	1.097	0	5.485	441	1.538	
2.026	1.097	0	4.388	361	1.458	
2.027	1.097	0	3.291	282	1.379	
2.028	1.097	0	2.194	202	1.299	
2.029	1.097	0	1.097	123	1.220	
2.030	1.097	0	0	43	1.140	
<b>TOTAL</b>	<b>20.556</b>	<b>12.877</b>		<b>3.276</b>	<b>10.955</b>	

## Directriz de comité

- Se aprueba la solicitud con un plazo de 10 años, periodo de gracia a capital de 3 años y periodo de gracia a intereses de 1 año.
- Se modifica el crédito de UVR a pesos.
- Se aprueba el reperfilamiento estructurando un esquema de Cash Sweep (uso de flujos de dinero en efectivo para pagar deudas pendientes en lugar de distribuirla a los accionistas en la medida que la ocupación sea cercana al 100%), 70% de los flujos se destinan a amortizar la obligación, 30% se destina a repartición de flujos a los socios.

- La venta de la participación del hotel se destina en un 100% a los abonos extraordinarios a capital.
- Todo cambio en la composición accionaria de la participación del hotel, debe ser autorizado previamente por Davivienda.

## **1.2 DACIÓN EN PAGO PARCIAL FIDEICOMISO V1501.**

### **Solicitud del Constructor:**

Entregar en dación en pago los consultorio 301 con garaje 83 AB con un valor de avalúo comercial de \$733 MM y consultorio 302 con garaje 84 AB con un valor de avalúo comercial de \$ 1.158 MM los avalúos fueron realizados el 15 de abril de 2021 , para un total de \$1.892 MM Valor de avalúo , recibiendo al 70% con un valor de \$1.324 MM.

<b>Inmuebles Proyecto V1501</b>	<b>Valor Avaluo con fecha 15-04-2021</b>	<b>70%</b>
Consultorio 302 + Garaje	1.158,00	810,60
Consultorio 301 + Garaje	734,00	513,80
<b>Total</b>	<b>1.892,00</b>	<b>1.324,40</b>
Gastos Aproximados de Dación		66,22
<b>Total Abono a la obligacion</b>		<b>1.258,18</b>

### **Directriz de Comité:**

- Recibir en dación en pago los consultorios 302 y 301 con su respectivo garaje cada uno, ubicados en el proyecto V1501 de la ciudad de Pasto , al 70 % del valor del avalúo comercial que es de \$1.892 MM para un valor total de dación en pago de \$1.324 MM
- Los consultorios se debe recibir a paz y salvo por todo concepto, en caso de que se requiera dineros adicionales para pagos de transferencia e impuestos el Banco los asume pero estos serán descontados del valor a recibir en dación.
- Abonar el monto de dación en pago Ingresará a cancelar parcialmente a la cartera ordinaria del fideicomiso V1501 Fiduciaria Davivienda.

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 6 de 15**



**DAVIVIENDA**

**2. DACIÓN EN PAGO**

**2.1 OBRAS DE CONSTRUCTOR SAS - ALCANCE ACTA # 97**

**Situación Actual:**

	<b>Bio 26 ET2</b>	<b>Andalucía Etapa 1 Torres 3 y 5</b>
<b>Solicitantes</b>	Fideicomiso las palmas Bio 26 II - Accion Fiduciaria - Fideicomitente 100 % Obras de Constructores	Fideicomiso Andalucía - Credi CorpCapital Fiduciaria - Fideicomitente 100% Obras de Constructores
<b>Socios</b>	Lucas Atehortua 33% , Andres Perez 33%, Juan Luis Trujillo 33%	
<b>Descripción</b>	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.
<b>Ventas - AO</b>	Ventas 99% - Avance de Obra 100%	Ventas 100% - Avance de Obra 100%
<b>Vencimiento - Prórrogas</b>	30/07/2021	30/07/2021
<b>Valor Aprobado</b>	\$19.333 MM Aprobado en junio de 2015	\$14.500 MM Aprobado en marzo de 2016
<b>Saldo - Disponible</b>	\$12.272 MM - \$0 MM	\$9.499MM - \$0 MM
<b>Amortización</b>	Intereses Mensuales - Capital Vencimiento	
<b>Total Exposición</b>	\$ 21.771 MM	
<b>Garantía</b>	Hipoteca en primer grado del Lote donde se desarrolla el proyecto Bio 26 Etapa 2 y 41 unidades sin liberar con un valor	Hipoteca Global de mayor extensión del Lote donde se desarrolla el proyecto Andalucía etapa 1 torres 3 y 5

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 7 de 15**



**DAVIVIENDA**

	comercial de \$29.539 MM -Relación Garantía Deuda 2.4 Veces	y 129 Unidades sin Liberar con un valor comercial de \$11.971 MM- Relación Garantía deuda 1.26 Veces
<b>Firmas de Pagaré</b>	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.

**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 MM
5. Lento Recaudo de Cartera, impactos Covid 19 en trámites de escrituración y gestión legal
6. Se Reperfila la obligación por C022 en el comité de cartera vencida del 21 de octubre 2020 ajustando el plazo hasta 30 de julio de 2021 y autorizando la constitución de una

fiducia en garantía y fuente de pago para cubrir el déficit actual del proyecto

### **Andalucía Etapa 1 Torre 3 y 5**

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
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 MM
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.
6. Se Reperfila la obligación por C022 en el comité de cartera vencida del 21 de octubre 2020 ajustando el plazo hasta 30 de julio de 2021 y autorizando la constitución de una fiducia en garantía y fuente de pago para cubrir el déficit actual del proyecto.

### **Situación Actual Bio 26 Et2 :**

Bio 26 Etapa 2		
<b>Saldo a Capital</b>		<b>12.272</b>
	Unidades	Valor
Contra Entrega	41	9.092
(+) Ventas de Contado	32	4.689
(+) Otras Entidades	5	3.901
(+) Cartas de compromiso	4	502
<b>Deficit Sin inventario por Vender</b>		<b>3.180</b>
Inventario por comercializar 2 Parqueaderos por \$50MM C/U		100
<b>Deficit Con Inventario por vender</b>		<b>3.080</b>
<i>7 Unidades sin Liberar sin cartera por recaudar Prorrata 306 MM C/U</i>		<i>2.142</i>

### **Proyección Cubrimiento Déficit Proyecto Bio 26 Et 2:**



**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 9 de 15**



**DAVIVIENDA**

Proyeccion Cubrimiento Deficit	Vlr a Recibir	Proyeccion Abono
Daciones en Pago, 1 Local , 2 Apartamentos	1.547,00	Mayo - Jun 2021
Utilidades/Inventario Proyecto Prado Campestre desarrollado con Itau	1.166,00	Jun - Agos 2021
Utilidades/Inventario Proyecto Alamos desarrollado con Bancolombia	2.000,00	Agos - Sep 2021
<b>Total para Cubrir deficit Bio 26 Et 2</b>	<b>4.713,00</b>	

**Situación Actual Proyecto Andalucía Et1 To 3-5 :**

Andalucía		
<b>Saldo a Capital</b>		<b>9.449</b>
	Unidades	Valor
Contra Entrega	123	6.604
(+) Cuotas Iniciales por Recaudar		276
(+) Subrogación	7	307
(+) FNA	1	105
(+) Ventas de Contado	96	1.735
(+) Otras Entidades	19	1.053
(+) Ventas de Contado Parq	0	3.128
<b>Deficit Sin inventario por Vender</b>		<b>2.845</b>
Inventario por Comercializar 14 Parquaderos \$22.5 MM C/U		315
Inventario 2 Apartamentos \$131.5 MM C/U		263
<b>Deficit Con Inventario por vender</b>		<b>2.267</b>
Devolucion de IVA + Subsidios		1.149
<b>Deficit despues de la Aplicacion de IVA</b>		<b>1.118</b>
70 Unidades sin Liberar sin cartera por recaudar , Prorrata 65 MM C/U		4.550

**Proyección Cubrimiento Déficit Andalucía Et1 To 3 y 5:**

Proyeccion Cubrimiento Deficit	Vlr a Recibir	Proyeccion Abono
Daciones en Pago 4 Apartamentos, 1 Suite.	462,00	Mayo - Jun 2021
Abono por la venta del lote de la et siguiente Andalucía	650,00	Agos - Sep 2021
<b>Total para Cubrir deficit Andalucía</b>	<b>1.112,00</b>	

**Propuesta Modificación Fiducia en Garantía a Dación en Pago:**

Se propone realizar una modificación a la fiducia en garantía teniendo en cuenta que no fue posible su constitución , con el fin de poder incluir los siguientes activos para el cubrimiento de los déficits que arrojan los proyectos Bio 26 Et2 y Andalucía.

Lo anterior teniendo en cuenta que los activos Autorizados inicialmente no son 100% de la sociedad deudora y esto complica la constitución de la fiducia y su comercialización ,así mismo las utilidades y excedentes de los proyectos que está ejecutando el constructor no son posibles constituirlos hasta su terminación, por tal motivo se solicita realizar cambio a los siguientes activos:

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 10 de 15**



**DAVIVIENDA**

Inmuebles	Destino	Valor Avaluo	70%
Local 1383 Centro Comercial Oviedo, Medellin.	Bio 26 E2	1.471	1.030
Apartamento 104 Tayrona Towers, Santa Marta , Garaje + Deposito	Bio 26 E2	437	306
Apartamento 1001 Edificio la Reserva, Ibagué, Garaje + Deposito	Bio 26 E2	302	211
<b>Total</b>		<b>2.210</b>	<b>1.547</b>

Inmuebles	Destino	Pendiente Avaluo	70%
4 Apartamentos 110,204,206,305 del Proyecto Padua, Ubicados en Soledad Atlantico	Andalucia	440	308
1 Suite Hotelera 806 Edificio Alto prado Barranquilla	Andalucia	220	154
<b>Total</b>		<b>660</b>	<b>462</b>
Gastos de dación en Pago			<b>100</b>
<b>VALOR APROXIMADO A RECIBIR</b>			<b>1.909</b>

Dado el tiempo transcurrido desde la anterior directriz se propone entregar en dación en pago los anteriores activos sin constituir la fiducia en garantía con el fin de agilizar los tiempos que han transcurrido y que se tomaría este proceso.

Los activos descritos en el cuadro anterior cuentan con avaluo y visto bueno técnico el local 1383, apartamento 104 en santa Marta y el Apartamento 1001 en Ibagué , estos inmuebles son sujetos de una dación en pago Inmediata .

Con respecto a los apartamentos 110,204,206 y 305 de Padua y la Suite Hotelera 806 en Barranquilla están pendientes de avalúo y visto bueno técnico , los cuales están sujetos a lo anterior para su respectiva aplicación.

La dación en pago propuesta de los 4 apartamentos 110,204,206,305 en el proyecto Padua conjunto residencial ubicado en Soledad , al 70 % del valor del avalúo comercial que es de \$440 MM, para un valor total de dación en pago de \$308 MM, cuyo destino será cubrir el déficit del crédito constructor Andalucía Etapa 1 To 3 y 5 #07503036005166468 - **Está Sujeto de avalúo y Concepto Técnico, No se puede aplicar hasta tener lo anterior.**

La dación en pago Propuesta de 1 suite Hotelera 806 edificio alto prado ubicado en Barranquilla , al 70 % del valor del avalúo comercial que es de \$138,5 MM, para un valor total de dación en pago de \$96,95 MM, cuyo destino será cubrir el déficit del crédito constructor Andalucía Etapa 1 To 3 y 5 #07503036005166468. **Sujeto a concepto técnico e información de la operación de la suite.**

Con el fin de cubrir el déficit en el proyecto Andalucía la sociedad Ofrece el pago de 650 Millones de pesos por el lote de la siguiente etapa de dicho proyecto, este pago corresponde

al abono de un inversionista, lo anterior queda sujeto al valor del avalúo para determinar con qué valor se puede liberar la hipoteca del lote.

**Directriz de Comité:**

**Prórrogas C022:**

- Prorrogar el crédito constructor por C022 el proyecto bio 26 Et 2 hasta el 30 de Septiembre de 2021 , otorgar prórroga al pago de intereses por 2 meses .
- Prorrogar el crédito constructor Andalucía Et 1 To 3 y 5 hasta el 30 de Septiembre de 2021 , otorgar prórroga al pago de intereses por dos meses .
- Los intereses de Mora no se condonan y se pasan al final de los flujos en un uso a tasa del cero por ciento.

**Daciones en Pago :**

- Recibir en dación en pago el local 1383 ubicados en el centro comercial Oviedo de la ciudad de Medellín , al 70 % del valor del avalúo comercial que es de \$1.471 MM, para un valor total de dación en pago de \$1.030 MM, cuyo destino será cubrir el déficit del crédito constructor Bio 26 Etapa 2 #07503036005166476.
- Recibir en dación en pago el apartamento 104 ubicado en la ciudad de santa Marta , al 70 % del valor del avalúo comercial que es de \$437 MM, para un valor total de dación en pago de \$306 MM, cuyo destino será cubrir el déficit del crédito constructor Bio 26 Etapa 2 #07503036005166476
- Recibir en dación en pago el apartamento 1001 ubicado en la ciudad de Ibagué , al 70 % del valor del avalúo comercial que es de \$302 MM, para un valor total de dación en pago de \$211 MM, cuyo destino será cubrir el déficit del crédito constructor Bio 26 Etapa 2 #07503036005166476.
- El déficit en el proyecto bio 26 Et 2 después de aplicada la dación en pago se cubrirá con los excedentes del proyecto Prado Campestre y álamos por \$3.166 MM el cual se encuentra en proceso de entregas.
- Los Activos se deben recibir a paz y salvo por todo concepto, en caso de que se requiera dineros adicionales para pagos de transferencia e impuestos el Banco los asume pero estos serán descontados del valor a recibir en dación.

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 12 de 15**



**2.2 CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO SA NIT 800.026.389-4 (EN LIQUIDACION) - PA GUAYACANES FASE B - BOSQUES DE VILLA CAFE - CAPITAL DE TRABAJO**

**Antecedentes de aprobación:**

<b>Condiciones Iniciales</b>	<b>Guayacanes Fase B - 07508084600104729</b>	<b>Bosques de Villa Café - 07508086001041343</b>	<b>Capital de Trabajo - 07308086001012338</b>
<b>Solicitantes</b>	Fideicomiso Guayacanes- por medio de Construcciones y Explanaciones Eco S.A (Fiduciaria Davivienda) - Fideicomitente 100 %	Construcciones y Explanaciones ECO S.A.	Construcciones y Explanaciones ECO S.A.
<b>Socios</b>	Camila Maria Gaviria Villa 2,5% , Eduardo Jaramillo Robledo 12%, Valtierra S.A.S 47,50% Inveurban S.A.S 32%		
<b>Descripción</b>	Ubicado: municipio de Chinchiná Caldas, conformado por: por 7 bloques de 5 pisos para un total de 140 apartamentos y 18 parqueaderos comunales - Proyecto VIPA	Ubicado: Manizales-Caldas , conformado por: una agrupación cerrada construido en 10 pisos con un ascensor para 84 apartamentos y 42 parqueos comunes para residentes - Proyecto VIS	Unificación Saldos Capital de Trabajo
<b>Ventas - AO</b>	Ventas 100% - Avance de Obra 100%	Ventas 100% - Avance de Obra 100%	N/A
<b>Vencimiento - Prórrogas</b>	Fecha 08/12/2018 - Altura de Prórrogas 365 Días-Vencido	Fecha 08/12/2018 - Altura de Prórrogas 548 Días-Vencido	Fecha 08/12/2018 - Vencido
<b>Valor Aprobado</b>	Valor Aprobado \$4.588 MM Agosto 16 de 2015	Valor Aprobado \$5.157 MM Mayo 23 de 2013	Valor Aprobado \$2.671 MM Agosto 11 de 2015
<b>Saldo - Disponible</b>	Saldo \$1.854 MM Disponible \$0	Saldo \$3.324 Disponible \$0	Saldo \$4.335 Disponible \$0
<b>Amortización</b>	Intereses Mensuales - Capital Vencimiento	Intereses Mensuales - Capital Vencimiento	Intereses Mensuales - Capital Vencimiento
<b>Garantía</b>	Hipoteca en primer grado sobre el lote a desarrollar	Hipoteca en primer grado sobre el lote a desarrollar	Certificado de garantía por \$1.500 MM expedido por la fiduciaria Davivienda lote denominado Lote el cerro, ubicado en el barrio la Sultana en Manizales.

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 13 de 15**



**DAVIVIENDA**

**Situación Actual y Propuesta de Cancelación**

Saldos de deuda		Total	Capital	I. Corrientes	I.Mora
Proyecto Guayacanes B		1.854	1.596	173	86
Proyecto Bosques de Villacafe		3.324	2.821	335	168
Capital de trabajo		4.335	2.584	1.167	584
Total Saldos		9.513	7.001	1.675	838
Fuente de pago		4.983			
Dación en pago ya aprobada	Apartamento Ed. Carrera 13 (Bogotá)	774			
	Lote 1A (parcial) Atardeceres la sultana	3.242			
	Venta Lote 24 Reserva de los Alamos - Antes Dación	170			
Recursos Liquidos	Venta Lote 19 Reserva de los Alamos - Antes Dación	177			
	Ultima cuota Alianza estratégica desarrollo lote Fiducia	245			
	Subsidios Mi Casa Ya Bosques de Villacafe + CxR	375			
Déficit		-4.531			
Propuesta de Pago		Valor Avalúo	%		
Dación en pago	Lote Miraflores*	2.464	85%		
		2.095			
		Escenario 1	Escenario 2*		
Condonacion intereses Corrientes		823	270		
Condonacion Intereses Mora adeudados		838	838		
F Pago		7.077	7.077		
Déficit a cubrir J Robledo		-775	-1.328		

\*La condonacion de intereses corrientes en el escenario se realiza como una dación retroactiva a enero del 2021.

\*Déficit a cubrir por J y Robledo con la pignoracion de los recursos futuros provenientes del desarrollo de los proyectos en el lote atardeceres.

**Cifras en Millones de Pesos**

**Propuesta**

El constructor propone la ratificación de la dación en pago del apartamento del chico y del lote atardeceres la sultana contenido en el acta de comité de cartera número 75 con unos valores actuales a recibir de \$4.016.000.000 que corresponde al 80% del valor comercial del avalúo, también propone abonar la suma de \$347.000.000 provenientes de la venta de 2 lotes propiedad de la compañía J y Robledo S en C, la última cuota de la alianza estratégica desarrollada en el lote aportado en la Fiduciaria Davivienda por valor de \$245.000.000 y por último subsidios por recaudar y cartera pendiente del proyecto Bosques de Villa Café con un valor de \$375.000.000.

Para el déficit generado después de la fuente de pago descrita anteriormente, propone la dación en pago un lote denominado miraflores ubicado en la ciudad de Manizales en el barrio la sultana, cuyo valor de avalúo realizado por la perito Ana Lucia Bernal es de \$2.464.469.000 para ser recibido al 85% del valor comercial, también solicita una condonación de intereses de mora y corrientes por valor de \$1.661.000.00.

**Directriz de Comité:**



1. Se ratifica la dación en pago del apartamento ubicado en el sector del chico y del lote atardeceres la sultana por el 80% del valor del avalúo comercial que el valor a recibir en dación en pago a la fecha de presentación ascendía a \$4.016.000.000.
2. Se acepta recibir la dación en pago del lote denominado miraflores, ubicado en la ciudad de Manizales en el barrio la sultana por un 85% de valor comercial sobre el avalúo informado por la perito, con un valor de dación de \$2.094.798.650 con el fin de abonar de manera parcial a los créditos vigentes
3. El lote se debe recibir a paz y salvo por todo concepto, en caso de que se requiera dineros adicionales para pagos de transferencia e impuestos el Banco los asume pero estos serán descontados del valor a recibir en dación.
4. Se autoriza la condonación de intereses de mora por valor de \$838.000.000, para la condonación de los intereses corrientes se hará de la siguiente manera: se otorgará un plazo máximo de 45 días calendario a la firma de la presente acta para ejecutar el 100% de los abonos proyectados, una vez se abonen a los créditos se condonará el 50% del valor de los intereses corrientes por un valor de \$823.000.000, de no cumplir con los abonos se aprueba la aplicación de la dación en pago de todo lo pendiente por recibir con fecha retroactiva a enero 1 de 2021 generando un valor a reconocer de \$270.000.000.
5. Para el déficit generado después del perfeccionamiento de las daciones en pago mencionada y de la cartera por recaudar descrita anteriormente el constructor deberá proponer una fuente de pago adicional para dar cierre al 100% de las obligaciones vigentes en un plazo no mayor de 30 días calendario a la firma de la presente acta, para ser evaluada en el próximo comité de cartera.

### **3. COBRO JURÍDICO**

#### **3.1 FIDEICOMISO BACATÁ VIVIENDA FASE 1 - FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BACATÁ - FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BACATA.**

<b>Productos</b>	Crédito Constructor
<b>No. Crédito</b>	07500323005804139
<b>Nit Solicitante</b>	805.012.921-0 Fideicomiso Bacatá Vivienda Fase 1 - Fideicomiso Recursos Complejo Bacatá - Acción Sociedad Fiduciaria S.A.S
<b>Fideicomitentes</b>	Bd Promotores S.A.S 100% (En proceso de liquidación judicial)
<b>Valor Aprobado</b>	\$60.000 MM
<b>Fecha de aprobación</b>	Mayo 17 de 2016
<b>Nombre Proyecto</b>	Complejo Bacata
<b>Avance de obra - Ventas</b>	70% - 80%
<b>Riesgo Constructor</b>	R10

**DIRECCIÓN NACIONAL DE CREDITO CONSTRUCTOR**  
**ACTA COMITÉ DE CARTERA VENCIDA N°105**  
**DE 04 DE MAYO DE 2021**  
**Página 15 de 15**



**DAVIVIENDA**

Se informa al comité el estado de la obligación y alternativas de recuperación recomendando el inicio del cobro jurídico dado el estado de no avance en las diferentes negociaciones propuestas por Davivienda a Fiduciaria Acción y Fideicomitente. El comité está de acuerdo en iniciar el cobro jurídico del crédito constructor No. 07500323005804139 tarea a realizar por parte del área de Normalización Jurídica de Banca Empresas.

A continuación se relaciona el endeudamiento del crédito constructor al cual se le iniciará el cobro jurídico así como el endeudamiento del capital de trabajo en cabeza del fideicomitente Bd Promotores S.A.S el cual se encuentra en proceso de liquidación judicial. La liquidación se encuentra con fecha al 24 de Febrero de 2021.

**Certificación Endeudamiento Inicio Cobro Jurídico**

CREDITOS EN UVR										
NUMERO DE OBLIGACION	FECHA LIQUIDACION	FECHA APERTURA	CAPITAL UVR	CAPITAL PESOS	INTERES CORRIENTE (UVR)	INTERES CORRIENTE PESOS	INTERES DE MORA (UVR)	INTERES DE MORA PESOS	TOTAL	VLR UVR
07500323005804139	24/2/2021	7/11/2012	130096977,0896	\$35.941.956.909,02	6979262,9970	\$ 1.928.164.477,82	1649991,3357	\$ 455.843.931,30	\$ 38.325.96	276,2705
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 130.096.977</b>	<b>\$ 35.941.956.909</b>	<b>\$ 6.979.263</b>	<b>\$ 1.928.164.478</b>	<b>\$ 1.649.991</b>	<b>\$ 455.843.931</b>	<b>\$ 38.325.96</b>	

CREDITOS FM2000 Y TARJETAS DE CREDITO											
PRODUCTO	NUMERO DE OBLIGACIÓN	FECHA DE LIQUIDACIÓN	FECHA APERTURA	CAPITAL	INT CTE	INT MORA	FECHA CAUSACION	TASA INT CTE	FEC INIC MORA	SALDO TOTAL	DIAS MORA
CRED CAPITAL TRABAJO	7300323006609836	24/02/2021	25/09/2014	\$1.929.307.988	\$0	\$1.708.000.058	24/02/2021	7.45	11/05/2017	\$3.637.308.046	1385

El comité de cartera solicita diligencia en el proceso de cobro jurídico y analizar la posibilidad de acciones jurídicas sobre Acción Fiduciaria S.A debido a los inconvenientes presentados en el desarrollo del proyecto en el patrimonio autónomo. Esta validación quedó en cabeza del área de Normalización Jurídica de Banca Empresas.

**RICARDO PEREZ GOMEZ**  
**DIRECTOR NACIONAL CRÉDITO CONSTRUCTOR**

**CAMILO ALBAN SALDARRIAGA**  
**VICEPRESIDENCIA DE CONSTRUCTORES Y BANCA HIPOTECARIA**