

Banco de Bogotá		ESTUDIO TÉCNICO - SOLICITUD DE CRÉDITO CONSTRUCTOR		Código: VCC_FOR_002 Versión: V2 Fecha de actualización: 04/12/2014					
OFICINA: GERENTE BANCA PYME 136		FECHA: 15/ago/2017	CIUDAD: MEDELLÍN	No Radicación:					
NOMBRE SOLICITANTE : OBRAS DE S.A.S. NOMBRE DEL PROYECTO : OBRA ANDALUCIA ETAPA 2 - TORRES 1,2,4 CIUDAD : CALDAS - ANTIOQUIA DIRECCION : CALLE 127 B SUR CON CARRERA 42 BARRIO : ANDALUCIA		TIPO ID : NIT No ID : 900.148.223-7 ESTRATO : 3		DESCRIPCION : PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TIPO VIS PARA LA ETAPA 2, SE DESARROLLA EN TRES (3) TORRES DE CATORCE (14) PISOS, CONFORMADA POR 300 APARTAMENTOS, 97 PARQUEADEROS VEHICULARES COMUNALES Y 20 PARQUEADEROS PARA VISITANTES.					
FECHA INIC OBRA: 30-sep-2017		FECHA INIC VENTA: 30-nov-2016		AREA LOTE 5,153					
FECHA TERM OBRA: 30-sep-2019		FECHA TERM. VENTA: 30-sep-2019		AREA CONSTRUIDA 20,363					
AVANCE DE OBRA									
DETALLE DE VENTAS (Cifras en miles)									
TIPO DE UNIDAD	CANTIDAD	NUMERO DE ALCOBAS	AREA UNIDAD CONSTRUIDA	VALORES ACTUALES			VALORES PROYECTADOS		
				VR. UNIDAD	TOTAL VENTAS	VALOR M2	VR. UNIDAD	TOTAL VENTAS	VALOR M2
TIPO 1	300	3	54.2	\$ 112,683	\$ 33,805,000	\$ 2,077	\$ 112,908	\$ 33,872,400	\$ 2,082
TIPO 2									
TIPO 3									
TIPO 4									
TIPO 5									
TIPO 6									
TIPO 7									
TIPO 8									
TIPO 9									
TIPO 10									
TOTAL	300				\$ 33,805,000			\$ 33,872,400	
		VALORES ACTUALES		VALORES PROYECTADOS					
		CANTIDAD	VR. UNIDAD	TOTAL VENTAS	TOTAL VENTAS				
PARQUEADEROS	PRIVADOS	97		\$ -	\$ -				
	SENCILLOS			\$ -	\$ -				
	SENC. SERVID.			\$ -	\$ -				
	DOBLES			\$ -	\$ -				
VISITANTES		20	TOTAL	\$ -	\$ -				
			TOTAL VENTAS ACTUALES	\$ 33,805,000	TOTAL VENTAS PROYECTADAS \$ 33,872,400				
RESUMEN ESTRUCTURA DE COSTOS (Cifras en miles)									
CAPITULO	VALORES								
	TOTAL	% VENTAS	VR.M2						
TOTAL VENTAS PROYECTADAS	\$ 33,872,400	100%							
LOTE	\$ 3,452,798	10.0%	\$ 670.06						
OBRAS DE URBANISMO EXTERNO	\$ -	0.0%	\$ -						
COSTOS DIRECTOS	\$ 19,297,647	57.0%	\$ 947.68						
INCREM./COSTO DIRECTOS	\$ 771,906	2.0%	\$ 37.91						
HONORARIOS, DERECHOS, IMPUESTOS	\$ 3,387,240	10.0%							
GERENCIA PROYECTO	\$ 1,016,172	3.0%							
COSTOS VENTAS Y PUBLICIDAD	\$ 1,016,172	3.0%							
INTERESES PRESTAMO	\$ 2,826,917	8.0%							
TOTAL COSTO DEL PROYECTO	\$ 31,768,853	94.0%							
UTILIDAD NETA	\$ 2,103,547	6.0%							
ANÁLISIS (Cifras en miles)									
CREDITO SOLICITADO	18,662,326								
MÁXIMO A FINANCIAR (CONSTRUCCIÓN)	\$ 20,391,310								
MÁXIMO A FINANCIAR (LOTE)	\$ 1,726,399								
RECURSOS PROPIOS	\$ 9,653,728								
ÁREA NETA VENDIBLE (M2)	16,269								
INDICADORES									
CREDITO / MÁXIMO A FINANCIAR	91.5%								
% AREA VENDIBLE (Sin parqueo)	79.9%								
CREDITO / VENTAS PROYECTADAS	55.1%								
CRÉDITO / VENTAS ACTUALES	55.2%								
PARQUEADEROS PRIVADOS/ UNIDAD	0.32								
PARQUEADEROS VISITANTES/ UNIDAD	0.07								
SEGURO TODO RIESGO	20,069,553								
VALOR ASEGURADO									
VIGENCIA (meses)	30								
RECOMENDACIÓN TÉCNICA		ESPACIO DE FIRMAS							
PLAZO EN MESES	30	 HÉCTOR VEGA ANALISTA TÉCNICO	 MIGUEL APARICIO M. GERENTE COMERCIAL CRÉDITO CONSTRUCTOR						
TASA DE INTERES: DTF+	6.50%								
CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 16,794,000								
CREDITO LOTE	\$ -								
CREDITO PREOPERATIVO	\$ 1,866,000								
TOTAL CRÉDITO	\$ 18,660,000								
RECOMENDACIÓN TÉCNICA									
PROYECTO TÉCNICAMENTE VIABLE, LOS COSTOS PRESENTADOS SON ADECUADOS, EL CLIENTE CUENTA CON EXPERIENCIA EN EL DESARROLLO DE ESTE TIPO DE PROYECTOS, ACTUALMENTE DESARROLLAN LA ETAPA 1, LA DINÁMICA DE VENTAS DE LOS ÚLTIMOS TRES MESES HA SIDO SUSTANCIALMENTE MENOR, LAS UNIDADES CUENTAN CON BUENAS CONDICIONES DE DISEÑO Y ACORDES AL SEGMENTO DE MERCADO AL CUAL SE DIRIGEN.									
FIRMAS CRÉDITO - COMITÉ DE SEGMENTO									
<div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%; text-align: center;">Firmas Autorizadas</div> <div style="width: 30%; text-align: center;">Firmas Autorizadas</div> <div style="width: 30%; text-align: center;">Firmas Autorizadas</div> </div>									

COSTOS

COSTOS DIRECTOS:	EL VALOR DEL METRO CUADRADO (M2) DEL COSTO DIRECTO SE MANTIENE IGUAL AL PRESENTADO, REPRESENTADO EL 57% SOBRE EL VALOR DE LAS VENTAS Y VALOR POR M2 DE \$947.680.		
COSTOS DE REFERENCIA	PROYECTO	VALOR M2 C.D	VALOR DEL LOTE
	GUADUALES PARQUE RESIDENCIAL ETAPA 1(Estrato 3, Barrio La Tablaza - La Estrella)	\$834,800	\$537,620
	VILLA ROMERA CAMPESTRE (Estrato 3, Barrio Maria Auxiliadora, Sabaneta)	\$982,630	\$1,301,040
COSTOS INDIRECTOS:	SE MODIFICARON LOS COSTOS INDIRECTOS EN HONORARIOS, DERECHOS E IMPUESTOS DEL 9% AL 10%, SE AJUSTO EL PORCENTAJE DE GERENCIA DE PROYECTO DEL 4% AL 3%, LOS COSTOS DE VENTAS Y PUBLICIDAD SE MODIFICARON DEL 5% AL 3%.		
VALOR LOTE:	EL VALOR DEL LOTE REPRESENTA EL 10% DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE COSTOS Y SU VALOR POR METRO CUADRADO SERIA ADECUADO.		
CONCLUSIONES:	EL PROYECTO LUEGO DE REALIZARLE LOS AJUSTES A LOS COSTOS GENERARÍA UNA UTILIDAD DEL 6%. ADICIONAL RECIBIRÁN LOS COSTOS INDIRECTOS DE HONORARIOS, GERENCIA DE PROYECTO Y LA DEVOLUCIÓN DEL IVA POR EL TIPO DE PROYECTO DESARROLLADO.		

ESPECIFICACIONES

CIMENTACIÓN:	PILOTAJE				
ESTRUCTURA:	MUROS EN CONCRETO				
MAMPOSTERÍA:	<table><tr><td>INT:</td><td>MUROS EN CONCRETO</td></tr><tr><td>EXT:</td><td>MUROS EN CONCRETO, LADRILLO</td></tr></table>	INT:	MUROS EN CONCRETO	EXT:	MUROS EN CONCRETO, LADRILLO
INT:	MUROS EN CONCRETO				
EXT:	MUROS EN CONCRETO, LADRILLO				
CUBIERTA:	PLACA IMPERMEABILIZADA				
PINTURA:	<table><tr><td>INT:</td><td>MURO EN CONCRETO LISO</td></tr><tr><td>EXT:</td><td>CONCRETO, LADRILLO Y PINTURA</td></tr></table>	INT:	MURO EN CONCRETO LISO	EXT:	CONCRETO, LADRILLO Y PINTURA
INT:	MURO EN CONCRETO LISO				
EXT:	CONCRETO, LADRILLO Y PINTURA				
EQUIPOS ESPECIALES:	SUB-ESTACIÓN, BOMBA EYECTORA, ASCENSOR, TRANSFORMADOR, SHUT DE BASURAS.				
PISOS:	<table><tr><td>INT:</td><td>HALL DE ACCESO EN GRES, BAÑOS EN CERAMICA, ZONA SOCIAL, ALCOBAS Y COCINAS EN CONCRETO.</td></tr><tr><td>EXT:</td><td>CIRCULACIONES EN TABLETA DE GRES, ZONAS COMUNES, ESCALERAS, PARQUEADEROS Y ANDENES EN CONCRETO.</td></tr></table>	INT:	HALL DE ACCESO EN GRES, BAÑOS EN CERAMICA, ZONA SOCIAL, ALCOBAS Y COCINAS EN CONCRETO.	EXT:	CIRCULACIONES EN TABLETA DE GRES, ZONAS COMUNES, ESCALERAS, PARQUEADEROS Y ANDENES EN CONCRETO.
INT:	HALL DE ACCESO EN GRES, BAÑOS EN CERAMICA, ZONA SOCIAL, ALCOBAS Y COCINAS EN CONCRETO.				
EXT:	CIRCULACIONES EN TABLETA DE GRES, ZONAS COMUNES, ESCALERAS, PARQUEADEROS Y ANDENES EN CONCRETO.				
CARPINTERÍA METÁLICA:	VENTANERÍA EN ALUMINIO, PASAMANOS EN TUBERÍA METÁLICA.				
CARPINTERÍA EN MADERA:	PUERTA PRINCIPAL Y BAÑO.				
COCINAS:	MESÓN ACERO INOXIDABLE, ESTUFA GAS.				
ENCHAPES:	SALPICADERO EN COCINA Y DUCHA EN BAÑOS.				
APARATOS SANITARIOS:	SANITARIOS, LAVAMANOS Y GRIFERIAS.				
ZONAS COMUNES:	PORTERÍA, SALÓN SOCIAL, JUEGOS INFANTILES, GIMNASIO, PISCINA, BBQ, TURCO, JACUZZI, CONJUNTO CERRADO.				

MERCADO

EL PROYECTO INICIO VENTAS EN NOVIEMBRE DE 2016, EN LA ACTUALIDAD TIENE EN PREVENTAS 116 UNIDADES CON ENCARGOS FIDUCIARIOS QUE CORRESPONDEN AL 38% DE LOS 300 APARTAMENTOS QUE COMPLETAN LA ETAPA 2. ESTAS VENTAS SE HAN REALIZADO ENTRE NOVIEMBRE DE 2016 Y JULIO DE 2017 (8 MESES), CON VENTAS EN PROMEDIO DE 14,5 UNIDADES AL MES, DE SEGUIR CON EL RITMO ACTUAL DE VENTAS LAS 184 UNIDADES RESTANTES SE TERMINARÍAN DE VENDER EN 13 MESES. LA ZONA REGISTRA UN PROMEDIO DE VENTAS DE 9,8 UNIDADES AL MES, ASÍ LAS VENTAS TERMINARÍAN EN 19 MESES. EL VALOR POR M2, EL VALOR DE LOS APARTAMENTOS Y LAS ÁREAS OFRECIDAS SE ENCUENTRAN UN POCO POR ENCIMA DEL PROMEDIO DEL SECTOR.

EXPERIENCIA DEL CONSTRUCTOR

OBRA DE ES UNA EMPRESA QUE SE CONSTITUYE EN EL AÑO 2007 Y TIENE EXPERIENCIA EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, REALIZANDO LA COORDINACIÓN Y EJECUCIÓN DE TODOS LOS PROCESOS DE PRINCIPIO A FIN, A LA FECHA HAN PARTICIPADO EN 30 PROYECTOS DE LOS CUALES 252.765 M2 SE ENCUENTRAN CONSTRUIDOS, 135.327 M2 EN VENTAS, 1.251 UNIDADES ENTREGADAS, 4.195 UNIDADES EN VENTAS, EN MEDELLÍN, ENVIGADO, SABANETA, BELLO, SOLEDAD, FUNZA, ITAGUÍ, SAN ANTONIO DEL PRADO Y SANTA FE DE ANTIOQUIA. LAS VENTAS, GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO ESTÁN A CARGO DE OBRAS DE.

DISEÑO

A NIVEL URBANO:	UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CALDAS, EN EL BARRIO ANDALUCÍA, CERCA AL COLEGIO PEDRO LUIS ALVAREZ, UNIVERSIDAD DE LA SALLE Y EL HOSPITAL SAN VICENTE DE PAUL, RUTA INTEGRADA EL METRO CON LA ESTACIÓN LA ESTRELLA, CERCA DE LA PLAZA PRINCIPAL DEL MUNICIPIO Y LA VARIANTE DE CALDAS Y LA CARRETERA VIEJA QUE COMUNICA CON LAS RUTAS INTERMUNICIPALES HACIA EL SUR OESTE ANTIOQUEÑO.
A NIVEL INTERIOR:	EL PROYECTO OFRECE APARTAMENTOS TIPO DE 3 ALCOBAS, APARTAMENTOS CON ÁREAS ACORDES AL TIPO DE PRODUCTO, LOS ESPACIOS PRIVADOS Y SOCIALES SE ILUMINAN Y VENTILAN NATURALMENTE HACIA LAS FACHADAS, LOS BAÑOS SE VENTILAN POR MEDIO DE DUCTOS. LOS PARQUEADEROS OFRECIDOS SON COMUNALES CON UNA RELACIÓN DE 1:3 APARTAMENTOS.