

**INFORME EJECUTIVO COMPRADORES INMOBILIARIOS
AL 20 DE OCTUBRE DE 2022
FAI MIZU**

Apreciado(a) Señor(a)
Reciba un cordial saludo,

Como parte del seguimiento especial que estamos realizando sobre el proyecto inmobiliario denominado "MIZU" - FAI MIZU (el "Proyecto"), nos permitimos enviarles este informe ejecutivo con el fin de informar a los ENCARGANTES los hechos relevantes presentados en el desarrollo de la Etapa 1 del Proyecto, con corte 20 de octubre de 2022.

1. En primer lugar, la sociedad P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S nos ha informado la suspensión de la obra. Razón por la cual estamos en constante seguimiento con el fideicomitente desarrollador y gerente, el Interventor Sr. Edwin Segura y Bancolombia, entidad que financia el proyecto.
2. Hemos solicitado a P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S., mantenernos informados de los avances de los procesos, los acuerdos y el cronograma a seguir con el fin de poder actuar rápidamente en lo que al fideicomiso respecta. Así mismo, con el fin de que los Encargantes se encuentren informados del estado del proyecto; En cualquier caso, la fiduciaria estará remitiendo información detallada sobre el estado del proyecto.
3. Entendemos y compartimos la preocupación de los Encargantes en relación con el Proyecto. Nuestro mayor interés es que P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S., pueda honrar los compromisos adquiridos con los Encargantes, en tal sentido, desde nuestro rol fiduciario, realizamos todos los esfuerzos encaminados a tal fin. Es por esto por lo que todos nuestros esfuerzos buscan proponer alternativas y promover con los directos encargados del Proyecto espacios donde se planteen soluciones y opciones para los Encargantes del Proyecto.
4. Por lo anterior, en desarrollo del negocio y dadas las novedades del Proyecto, la Fiduciaria ha realizado seguimiento adicional y especial con el **Constructor P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.**, Banco Financiado **Bancolombia** e interventor **Edwin Segura**, buscando posibles soluciones. A continuación, detallamos las gestiones adelantadas:

www.credicorpcapital.com

BOGOTÁ D.C. Calle 34 No. 6-65 Teléfono: (57-1) 339 4400

BARRANQUILLA - BUCARAMANGA - CALI - CARTAGENA - MEDELLÍN

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. Nit 900.520.484-7

servicioalcliente@credicorpcapital.com

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
Solicitud Gestiones	Fiduciaria-Constructor	27/07/2022	La fiduciaria remitió detalle de cartera a la entidad financiera para la respectiva revisión
Solicitud Gestiones	Fiduciaria-Constructor	27/07/2022	La fiduciaria remitió solicitud formal solicitando el cumplimiento de las obligaciones contractuales en el proyecto FAI MIZU
Solicitud Reunión	Fiduciaria-Constructor- Banco Financiadore Bancolombia	01/08/2022	La fiduciaria agendó reunión para realizar el documento de trabajo, con el levantamiento de pendientes, con la finalidad de verificar los pendientes contractuales del fideicomiso y realizar acuerdos de entrega de información con la entidad bancaria BANCOLOMBIA con el fin de facilitar la continuación del desembolso de crédito constructor para continuar con la construcción del proyecto.
Solicitud Información	Fiduciaria-Constructor	04/08/2022	La fiduciaria gestionó reunión con el Fideicomitente para validar la firma y registro de los otrosíes de compradores que aceptaron la modificación del precio de los apartamentos y actualizar el registro de estos.
Solicitud Reunión	Fiduciaria -Constructor	08/08/2022	La fiduciaria solicitó al señor Sergio Pacheco Representante Legal de P&P CONSTRUCTORA URBANO SAS y al señor Edwin Segura Interventor del proyecto FAI MIZU acudir a reunión para ampliación de la información remitida en los informes de Interventoría y temas importantes en el fideicomiso y cumplimiento de Obligaciones contractuales
Solicitud Información	Fiduciaria-Constructor- Fideicomitentes	9/08/2022	Credicorp Capital Fiduciaria solicitó mediante correo de fecha 9 de agosto de 2022, actualizar la

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			información financiera del fideicomiso, extractos bancarios.
Solicitud de Información	Fiduciaria-Interventor	11/08/2022	Credicorp Capital Fiduciaria solicitó información al interventor respecto a la actualización del informe de Interventoría y certificación de la constructora respecto al avance del proyecto, y los respectivos comentarios y observaciones a los informes del interventor, así como certificación de destinación de recursos.
Solicitud de Información	Fiduciaria -Constructor	23/08/2022	Credicorp Capital Fiduciaria remitió mediante correo de fecha 23 de agosto de 2022, el documento de trabajo con los principales pendientes a la fecha, remisión de otrosíes a la fiduciaria para el registro, actualización de la prefactibilidad del proyecto, Legalización de Anticipos, Avance de Obra
Remisión de Información	Fiduciaria -Bancolombia	25/08/2022	Mediante comunicación de fecha 25 de agosto de 2022, se remitió informe actualizado a la entidad que financia el proyecto de acuerdo con reunión
Solicitud de Información	Fiduciaria Constructora	29/08/2022	Mediante comunicación vía correo electrónico se solicitó a la constructora aclarar y remitir la instrucción de participación conjunta para registro de cesión con el fideicomitente aportante.
Envío de Comunicación Interventor FAI MIZU	Fiduciaria-Interventor-Constructora	31/08/2022	Mediante comunicación formal remitida al interventor del proyecto FAI MIZU, se solicitó realizar observaciones respecto al rol de interventor designado por el fideicomitente y ampliar la información del proyecto.
Reunión	Fiduciaria -Bancolombia	1/09/2022	Se acordó reunión con Credicorp Capital Fiduciaria y Bancolombia

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			para aclarar de acuerdo con el estado del fideicomiso FAI MIZU, los requerimientos de la entidad financiera para activar los desembolsos.
Remisión de Información	Fiduciaria -Bancolombia	1/09/2022	Se remitieron los respectivos informes solicitados por Bancolombia: Bancolombia: <ul style="list-style-type: none"> • El informe comparativo del valor de las unidades del proyecto FAI MIZU para evidenciar el apoyo de los compradores con el proyecto, • Informe de los giros realizados en el proyecto y • certificación de ventas a la fecha para el estudio de la viabilidad del proyecto Mizu por la Entidad Financiera y continuar los desembolsos del proyecto.
Remisión de Información	Fiduciaria – Constructora	1/09/2022	Se remite a PYP los comentarios respecto a los otrosíes suscritos y remitidos a la fecha, para ajustar diferencias en los registros en los sistemas de información de la fiduciaria.
Reunión	Fiduciaria-Interventor-Constructora	2/09/2022	La fiduciaria programó la reunión con el interventor con el fin de conocer la ampliación de la información y conocer los comentarios respecto al estado actual del proyecto.
Información Interventor	Interventor – Fiduciaria	2/09/2022	La fiduciaria registró el recibo de la ampliación solicitada el informe de avance de obra por parte del interventor en las que añade algunas consideraciones y particularidades respecto a la suspensión actual de la obra, la cual según informe se encuentra en un nivel de ejecución superior al 50%.

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
Remisión de Información	Fiduciaria- Banco Financiador Bancolombia	2/09/2022	La fiduciaria dio alcance a las conclusiones de la reunión con Bancolombia, entidad que financia el proyecto FAI MIZU. Mediante la comunicación Credicorp Capital Fiduciaria propone alternativas y herramientas ya implementadas por otras entidades financieras que le permitan a Bancolombia, el control y aprobación de los giros y desembolsos para la ejecución del proyecto FAI MIZU.
Remisión de Información	Fiduciaria- Constructor	2/09/2022	La fiduciaria remitió las conclusiones de la reunión con La constructora y el Interventor , entre las principales conclusiones el interventor confirmó la ejecución de la obra mayor al 50%, las actividades previa y posterior al desembolso de recursos, estado de pólizas y licencias de las cuales se informó que tienen vigencia hasta el 23 de abril de 2023 y la proyección de finalización en Abril de 2023, en caso de activación del proyecto en Agosto de 2022, previendo que pueda llevar hasta Agosto de 2023, así mismo manifiesta los acompañamientos, recomendaciones y observaciones para el avance del proyecto realizados al constructor
Remisión de Información	Fiduciaria- Banco Financiador Bancolombia	02/09/2022	La fiduciaria remitió a la entidad financiera documento remitido por el constructor e interventor del proyecto en el que certifica el destino de los recursos del proyecto.
Información	Fiduciaria -Constructor	14/09/2022	El fideicomiso FAI MIZU recibió desembolso de \$840.000.000 de

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			Bancolombia para la activación del proyecto FAI MIZU.
Solicitud de Información	Fiduciaria -Constructor	14/09/2022	La fiduciaria solicitó a la constructora los pendientes operativos contractuales para la correcta ejecución del fideicomiso
Solicitud de Información	Fiduciaria -Interventor – Constructor	21/09/2022	La fiduciaria solicitó al interventor el informe de avance de obra y las respectivas observaciones sobre la suspensión o activación de la obra a la fecha.
Remisión de Información	Fiduciaria- Constructor	3/10/2022	La fiduciaria remitió informe para seguimiento conjunto de la remisión de nuevos otrosíes a la fiduciaria con el fin de llevar el control y conciliación de los documentos registrados.
Solicitud de Reunión	Constructora – Fiduciaria	3/10/2022	La fiduciaria solicita reunión con el constructor con el fin de conocer la propuesta que ha sido informada a los compradores y proponer la forma de apoyar la continuidad del proyecto
Remisión Conclusiones reunión	Constructora – Fiduciaria	07/10/2022	La fiduciaria solicitó al constructor ampliación de la información presentada a los compradores, así mismo coordinará la propuesta de modificación de la estructura del fideicomiso para garantizar los acuerdos entre las partes,
Solicitud de Reunión	Constructora – Fiduciaria- Compradores-Entidad Financiera	19/10/2022	La fiduciaria convoca a reunión a los compradores, la constructora y el Banco con el fin de presentar el estado del proyecto y la posición de la fiduciaria.
Conclusiones Reunión	Constructora – Fiduciaria- Compradores-Entidad Financiera	19/10/2022	El señor Sergio Pacheco en representación de la constructora presentó un resumen del estado del proyecto, y su propuesta de escriturar en obra gris al interior de los

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			<p>apartamentos, pero con la entrega de zonas comunes y edificio al 100%, con el fin de agilizar la escrituración del proyecto y lograr la titularidad para los compradores, no obstante, menciona que garantizará la terminación de los acabados del proyecto con el inventario de cinco (5) bienes inmuebles disponibles.</p> <p>La Fiduciaria propone la modificación del fideicomiso Inmobiliario bajo una estructura de control y seguimiento más robusta para las partes, ajustando contractualmente el mismo a un fideicomiso de fuente de pago y garantía.</p> <p>El Banco manifiesta que estudiará la propuesta de las partes y emitirá su concepto sobre la viabilidad de esta en los próximos días.</p> <p>Los compradores solicitaron ampliar el detalle de la información referente a los canjes y algunas inquietudes adicionales de la propuesta, información que solicitaran por correo electrónico y P&P dará respuesta por el mismo medio</p>

De igual manera, nos permitimos detallar el estado del fideicomiso conforme a los siguientes aspectos:

a) Estado del Proyecto:

De acuerdo con las solicitudes de la Fiduciaria y en reunión adelantada con la Interventoría Sr. Edwin Segura, informa que, desde la fecha de los últimos informes remitidos a corte agosto de 2021, no hay actividad adicional e información a presentar.

No obstante, Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del fideicomiso FAI MIZU, en el punto anterior, detalla las gestiones adicionales adelantadas, solicitando el cumplimiento y

alcances de las funciones del interventor Sr. Edwin Segura al corte sin recibir pronunciamiento.

b) Estado de los aportes de los Encargantes

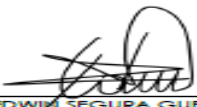
De acuerdo con lo establecido en el contrato de Fiducia Inmobiliaria y la carta de Instrucciones suscrita por los compradores, la fiduciaria entregó al fideicomitente los recursos aportados por los encargantes una vez acreditadas las condiciones de giro, El 30 de junio de 2020.

Por lo anterior, los recursos al corte depositados por los encargantes han sido entregados al Desarrollador quien debe disponerlos para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

La Fiduciaria ha solicitado al Desarrollador con periodicidad mensual la remisión de la comunicación del constructor que certifique el uso exclusivo de estos recursos para el desarrollo del proyecto, mediante correo de fecha 12 de agosto, el constructor remitió la mencionada certificación.

Asunto. Certificación de la inversión del Fideicomiso Mizu

Por medio del presente me permito certificar que, las inversiones desembolsos realizados a través de la Fiduciaria; en el marco del Fideicomis Mizu, han sido destinados a la ejecución del proyecto representado en su costos directos e indirectos, tal y como se refleja en el avance de obr evidenciado.


EDWIN SEGURA GUERRERO
C.C. 1.130.606.578
Arquitecto – Magister en Arquitectura y Urbanismo
PhD Environmental Science (Student)
Interventor Proyecto MIZU
Credicorp Capital


SERGIO PACHECO
Constructor
P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.
NIT. 900.472.832-0

Al corte del presente informe, el Fideicomitente se encuentra por legalizar anticipos a la fiduciaria por valor de **\$ 3.146.077.934,69**, la última legalización fue remitida con corte a septiembre no obstante, El Constructor adquirió el compromiso de reportar costos del proyecto de periodicidad mensual, sin embargo, P&P CONSTRUCTORA URBANO informó a través de certificación contable tener el saldo dado a los anticipos entregados a los contratistas; por lo anterior, la fiduciaria solo realizará giros prioritarios en los términos del contrato fiduciario.

c) Estado de las Pólizas

El contrato de fiducia prevé la constitución de una póliza expedida por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, por los amparos de todo riesgo en construcción, por los costos directos de la obra, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO por un término no menor a la terminación del PROYECTO y 3 meses más.

Teniendo en cuenta lo anterior, al cumplimiento de condiciones de giro, el Fideicomitente entregó las Póliza Todo Riesgo en Construcción emitida por la entidad CHUBB Seguros Colombia S.A. y la Póliza de Responsabilidad Civil las cuales tienen vigencia hasta el 30 de agosto de 2022.

Por lo anterior, la fiduciaria ha requerido al constructor y al interventor para la actualización y envío de las pólizas actualizando la cobertura durante la construcción del proyecto, mediante correos electrónicos de fecha 9 de junio y 12 de octubre de 2022.

d) Estado de la Licencia

La Fiduciaria ha requerido al constructor para que proceda a la remisión de la actualización de la Licencia de Construcción que conforme reunión de fecha 2 de septiembre de 2022 con el interventor fue informado por las partes estar actualizada.

Conforme lo anterior es requerido que el fideicomitente remita el soporte que respalde la ampliación de los plazos actuales, debido a que conforme al control y registro de la fiduciaria la mencionada Licencia expedida por la curaduría Urbana Tres de Cali no se encuentra vigente.

En caso de requerir ampliación de esta información, por favor dirija sus comentarios a los siguientes contactos:

- Procesos de Trámite: pypurbano@pypconstructora.com.co
- Procesos Comerciales: ventas.boss@pypconstructora.com.co
- Procesos Generales: sergio.pacheco@pypconstructora.com.co
- Fiduciaria: servicioalcliente@credicorpcapital.com

Cordial saludo,



REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE

Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Actuando como Vocera del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria FAI MIZU

ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA

Proyecto 424 MIZU ESTILO NATURAL
Unidad 66099 PROY - 705
Vr. Unidad(es) 534,387,300.00
Encargo 919301046957
Fecha Corte 20/10/2022

Tasa Mora 36.92 % **Vinculación** 36095



Pagina 1 de 3

ADQUIRIENTES

Clase	Identificación	Nombre	Dirección
Principal	38600123	Patricia Eugenia Gil Serrano	DG 23 18 B 132

TOTAL PLAN DE PAGOS

Nro. Cuota	Concepto Cuota	Fecha Cuota	Valor Cuota	Saldo Cuota
1	Cuota Inicial	30/08/2019	5,000,000.00	0.00
2	Cuota Inicial	30/09/2019	5,000,000.00	0.00
3	Cuota Inicial	30/10/2019	5,000,000.00	0.00
4	Cuota Inicial	30/11/2019	6,610,000.00	0.00
5	Cuota Inicial	30/12/2019	6,610,000.00	0.00
6	Cuota Inicial	30/01/2020	6,610,000.00	0.00
7	Cuota Inicial	28/02/2020	6,610,000.00	0.00
8	Cuota Inicial	30/03/2020	6,610,000.00	0.00
9	Cuota Inicial	30/04/2020	6,610,000.00	0.00
10	Cuota Inicial	30/05/2020	6,610,000.00	0.00
11	Cuota Inicial	30/06/2020	6,610,000.00	0.00
12	Cuota Inicial	30/07/2020	6,610,000.00	0.00
13	Cuota Inicial	30/08/2020	6,610,000.00	0.00
14	Cuota Inicial	30/09/2020	6,610,000.00	0.00
15	Cuota Inicial	30/10/2020	6,610,000.00	0.00
16	Cuota Inicial	30/11/2020	6,610,000.00	0.00
17	Cuota Inicial	30/12/2020	6,610,000.00	0.00
18	Cuota Inicial	30/01/2021	6,610,000.00	0.00
19	Cuota Inicial	28/02/2021	6,610,000.00	0.00
20	Cuota Inicial	30/03/2021	6,610,000.00	0.00
21	Cuota Inicial	30/04/2021	6,610,000.00	0.00
22	Cuota Inicial	30/05/2021	6,610,000.00	0.00
23	Cuota Inicial	30/06/2021	6,610,000.00	0.00
24	Cuota Inicial	30/07/2021	6,610,000.00	0.00
25	Cuota Inicial	30/08/2021	6,610,000.00	0.00
26	Cuota Inicial	30/09/2021	6,610,000.00	0.00

ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA

Proyecto 424 MIZU ESTILO NATURAL
Unidad 66099 PROY - 705
Vr. Unidad(es) 534,387,300.00
Encargo 919301046957
Fecha Corte 20/10/2022



Tasa Mora 36.92 % **Vinculación** 36095

Pagina 2 de 3

TOTAL PLAN DE PAGOS

Nro. Cuota	Concepto Cuota	Fecha Cuota	Valor Cuota	Saldo Cuota
27	Cuota Inicial	30/10/2021	6,610,000.00	0.00
28	Cuota Inicial	30/11/2021	6,610,000.00	0.00
29	Cuota Inicial	30/12/2021	6,785,555.00	-242,114,445.00
30	Creditos Hipotecarios	31/12/2021	347,351,745.00	347,351,745.00
Total			534,387,300.00	105,237,300.00

PAGOS Y AJUSTES REALIZADOS

Fecha Pago	Concepto Cuota	Dias Mora Pagados	Abonos Capital	Abonos a Mora	Valor Total	Saldo Cuota
30/08/2019	Pago	0	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	529,387,300.00
09/09/2019	Pago	0	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	524,387,300.00
22/10/2019	Pago	0	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	519,387,300.00
25/11/2019	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	512,777,300.00
24/12/2019	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	506,167,300.00
24/01/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	499,557,300.00
24/02/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	492,947,300.00
20/03/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	486,337,300.00
23/04/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	479,727,300.00
22/05/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	473,117,300.00
23/06/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	466,507,300.00
24/07/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	459,897,300.00
20/08/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	453,287,300.00
23/09/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	446,677,300.00
26/10/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	440,067,300.00
23/11/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	433,457,300.00
28/12/2020	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	426,847,300.00
25/01/2021	Pago	0	6,610,000.00	0.00	6,610,000.00	420,237,300.00
22/02/2021	Pago	0	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	410,237,300.00
29/03/2021	Pago	0	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	400,237,300.00
27/04/2021	Pago	0	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	390,237,300.00

ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA

Proyecto 424 MIZU ESTILO NATURAL
Unidad 66099 PROY - 705
Vr. Unidad(es) 534,387,300.00
Encargo 919301046957
Fecha Corte 20/10/2022

Tasa Mora 36.92 % **Vinculación** 36095



Pagina 3 de 3

PAGOS Y AJUSTES REALIZADOS

Fecha Pago	Concepto Cuota	Dias Mora Pagados	Abonos Capital	Abonos a Mora	Valor Total	Saldo Cuota
24/05/2021	Pago	0	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	380,237,300.00
24/06/2021	Pago	0	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	370,237,300.00
12/07/2021	Pago	0	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	360,237,300.00
30/08/2021	Pago	0	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00	345,237,300.00
28/09/2021	Pago	0	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00	330,237,300.00
26/10/2021	Pago	0	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00	315,237,300.00
25/11/2021	Pago	0	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	295,237,300.00
20/12/2021	Pago	0	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	275,237,300.00
25/01/2022	Pago	0	25,000,000.00	0.00	25,000,000.00	250,237,300.00
21/02/2022	Pago	0	25,000,000.00	0.00	25,000,000.00	225,237,300.00
23/03/2022	Pago	0	25,000,000.00	0.00	25,000,000.00	200,237,300.00
25/04/2022	Pago	0	25,000,000.00	0.00	25,000,000.00	175,237,300.00
23/05/2022	Pago	0	25,000,000.00	0.00	25,000,000.00	150,237,300.00
21/06/2022	Pago	0	25,000,000.00	0.00	25,000,000.00	125,237,300.00
27/07/2022	Pago	0	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	105,237,300.00
Total			429,150,000.00	0.00	429,150,000.00	

DETALLE CUOTAS EN MORA

Cuota No.	Fecha Cuota	Concepto Cuota	Dias Vc	Saldo Cuota	Saldo Mora	Total Adeudado
30	31/12/2021	Creditos Hipotecarios	0	347,351,745.00	0.00	347,351,745.00
Total				347,351,745.00	0.00	347,351,745.00



INFORME DE AVANCE DE OBRA



Proyecto MIZU

Interventor

EDWIN SEGURA GUERRERO

Arquitecto – Magíster en Arquitectura y Urbanismo



1. INFORMACIÓN GENERAL

El presente informe recoge la actualización de la ejecución de obra con corte al mes de julio de 2022, en donde se señalan algunas consideraciones y particularidades inherentes a la suspensión de la obra, las recomendaciones y consideraciones que se deben tener en cuenta, para llevar el proceso de ejecución a feliz término, y dar cumplimiento al cronograma previsto. Además de lo anterior y, atendiendo a las solicitudes realizadas por la Entidad Fiduciaria en su comunicado del 24 de agosto de 2022, se incluye la descripción de las gestiones realizadas y consideradas frente al proceso de suspensión de la obra, así como el encuadre de los desembolsos con respecto a la ejecución del proyecto.

Página | 2

NOMBRE PROYECTO:

MIZU

NOMBRE GERENTE DEL PROYECTO:

Sergio Pacheco
Arquitecto

NOMBRE INTERVENTOR:

Edwin Segura Guerrero
Arquitecto

DIRECCION DEL PROYECTO:

Calle 11 # 122a – 77 Pance

CIUDAD:

Santiago de Cali

FECHA INICIACION:

03 de julio de 2020

FECHA ESTIMADA DE TERMINACIÓN:

30 de abril de 2023

2. PÓLIZA TODO RIESGO CONSTRUCTOR

INFORMACIÓN INICIAL

ASEGURADORA:

Chubb Seguros Colombia S.A.

Página | 3

NÚMERO PÓLIZA:

01/1/2016-1305-P-12PCLACHUBB20160040

TIPO DE PÓLIZA:

Todo Riesgo Construcción

AMPARO:

Básico Todo Riesgo Construcción

TOMADOR:

P&P Constructora Urbano

BENEFICIARIOS:

Bancolombia

ASEGURADO:

Patrimonio Autónomo Credicorp Capital - Mizu

MONTO ASEGURADO:

\$19.509'908.427

VIGENCIA:

Junio 01 de 2020 – agosto 08 de 2022

AJUSTE AGOSTO DE 2022

NÚMERO PÓLIZA (PRÓRROGA):

1960 – Ref 09000196000005 con vigencia de Agosto 30 de 2022 – Abril 30 de 2023

Prórroga de las pólizas Todo Riesgo Constructor

3. PÓLIZA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

INFORMACIÓN INICIAL

ASEGURADORA:

Chubb Seguros Colombia S.A.

Página | 4

NÚMERO PÓLIZA:

12/45330

TIPO DE PÓLIZA:

Civil Extracontractual por ocurrencia

TOMADOR:

P&P Constructora Urbano

BENEFICIARIOS:

Terceros afectados

ASEGURADO:

P&P Constructora Urbano

LÍMITE ASEGURADO:

\$3.000.000.000

VIGENCIA:

Junio 01 de 2020 – agosto 08 de 2022

AJUSTE AGOSTO DE 2022

NÚMERO PÓLIZA:

45330 – Ref 12004533000001 con vigencia de Agosto 30 de 2022 – Abril 30 de 2023

Prórroga de la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual

4. ESTADO DE LAS PÓLIZAS

De acuerdo con el curso actual de la obra y el desarrollo propio de sus actividades, no se registran afectaciones a la póliza *Todo Riesgo* del Fideicomiso, así como a la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual.

5. ESTADO DE LAS LICENCIAS

TIPO DE LICENCIA:

Licencia de construcción modalidad OBRA NUEVA

No. CU3 – 011247 del 26 de abril de 2018

Modificación de la Licencia inicial

No. CU3 – 1008 del 04 de octubre de 2019

Prórroga de la licencia inicial

No. CU3 – 0589 del 12 de agosto de 2022

TIPO DE PROYECTO:

Edificio multifamiliar de vivienda de 65 apartamentos

PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA:

074000000272 del 30 de agosto de 2019 de abril de 2018 \$65'344.600

PLAZO 1:

24 meses – (04 de octubre de 2019 – 04 de octubre de 2021)

PLAZO 2:

12 meses – (04 de octubre de 2021 – 26 de agosto de 2022)

PLAZO 3:

12 meses – (27 de agosto de 2022 – 26 de agosto de 2023)

METROS CUADRADOS LICENCIADOS:

11.510,10 M2

ESTADO ACTUAL:

Vigente

6. INFORMACIÓN PRINCIPALES PROFESIONALES VINCULADOS AL PROYECTO

DISEÑO ARQUITECTÓNICO:

Diego Peña Vallecilla
Sergio Pacheco
Arquitectos

Página | 7

DISEÑO ESTRUCTURAL:

Marco Tulio Hinestroza
Ingeniero

ESTUDIO DE SUELOS:

Jaime Betancourth L
Ingeniero

DISEÑO HIDROANITARIO:

Elizabeth Luengas
Ingeniera

DISEÑO ELÉCTRICO:

Redes Ingeniería y Mantenimiento SAS

DIRECTORA DE OBRA:

Humberto Figueroa
Arquitecto

7. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE EL PERIODO

(Avance del Proyecto con corte a julio 2022)

7.1. Preliminares

Página | 8

Las actividades correspondientes a este capítulo fueron ejecutadas en su totalidad, a excepción de los costos administrativos cargados a nivel de presupuesto en este capítulo, correspondientes a los insumos de funcionamiento de la obra.

7.2. Movimiento de tierras

Se logró la conformación de la rampa de acceso a sótano y la organización y emplazamiento de la zona de piscina. Se llevó a cabo un movimiento importante de sobrantes del movimiento de tierra, pero se logró culminar la conformación de las áreas exteriores.

7.3. Pavimentos

Se llevó a cabo la ejecución de la rampa 2 que comunica el semisótano con la vía pública, al igual que los contrapisos de la Unidad de Almacenamiento de Residuos Sólidos, escalera, portería y algunos paños necesarios para la conformación de los contrapisos de nivel 1.

7.4. Cimentación

A nivel de cimentación, la ejecución del proyecto se encuentra por encima del 90%, en donde se encuentran pendientes algunos elementos de confinamiento para la zona de piscina, y se logró avanzar en la cimentación general de la portería y la Unidad de Almacenamiento de Residuos Sólidos.

7.5. Estructura en concreto

La estructura del proyecto en su conjunto fue ejecutada en su totalidad, por lo que se configura como un capítulo con ejecución presupuestal y estructural del 100%. En los periodos precedentes a julio de 2022, se logró la conformación total de la zona de portería y la Unidad de Almacenamiento de Residuos Sólidos, además del cierre general de techos del edificio.

7.6. Bases y pisos

La actividad de bases y pisos contiene todos los elementos asociados a repello de pisos, alistados, enchape de pisos, entre otros. En este capítulo el avance estuvo principalmente concentrado en la ejecución de los alistados

de nivelación de apartamentos y corredores. En este momento, el proyecto cuenta con alistados de nivelación en los pisos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 en aptos, mientras que en los corredores estos han sido ejecutados desde el piso 2 hasta el piso 7. En el caso de los puntos fijos, los afinados se han llevado a cabo en tramos de 16m2 en cada uno de los puntos fijos, ejecutando un total de 13 tramos, dejando pendiente los últimos niveles y resanes finales.

7.7. Mampostería

El avance en mampostería en los últimos meses ha sido reducido, en gran parte a la necesidad de culminar actividades de instalaciones y redes que posibiliten cerrar algunos puntos estratégicos del edificio. A nivel interno, las novedades en cuanto al avance en la ejecución de mampostería no son relevantes, considerando que los pendientes se encuentran concentrados en el piso 1, y en detalles exteriores de piso 12 y 13. No obstante, en el caso de la mampostería en fachada, se presentaron algunos avances importantes en los elementos de cerramiento superior.

FACHADA NORTE	- 90%
FACHADA SUR	- 95%
FACHADA ORIENTAL	- 80%
FACHADA OCCIDENTAL	- 95%

7.8. Estucos y pinturas

En este capítulo se han desarrollado actividades de repello acrílico, estuco y pintura a dos manos en los muros internos de los apartamentos entre los pisos 1 al 12. De igual manera se ha logrado avanzar en la ejecución de esta actividad en zonas de impermeabilización de años, cocinas y zonas de oficinas. No se han llevado a cabo actividades de pintura en corredores internos.

7.9. Cubierta y cielos

El avance en las actividades de este capítulo considera la instalación de estructura en Drywall del sexto al octavo piso, por lo que en total se cuenta con estructura de cielos desde el piso 2 hasta el piso 8, para un total de 42 apartamentos.

7.10. Sistema liviano

Este capítulo, en consonancia con el anterior, cuenta con el proceso de estructuración de muros en sistema liviano hasta el piso 8, el cual ya cuenta con el posicionamiento de las tuberías y cajas de la red eléctrica que sobre estos se localiza.

7.11. Impermeabilizaciones

Además del avance registrado previamente sobre la impermeabilización en muros y zonas húmedas hasta el noveno piso, se ha avanzado en el proceso de emboquillada de sifones, aplicación de sellotoc y puntos húmedos en zonas claves del edificio por su composición formal.

Página | 10

7.12. Repellos y enchapes

Además de las actividades de impermeabilización, se ha llevado a cabo el proceso de enchape impermeabilizado con Toxemen1A en baños y zonas húmedas hasta el piso 11. Se fundieron columnetas en las zonas de baños hasta el piso 10 y se finalizó el repello impermeabilizado en muros sobre los puntos fijos.

7.13. Aparatos sanitarios

La ejecución en el proceso de instalación de mezcladores, griferías, regadera y brazos de duchas, en las zonas en las que ya se han llevado a cabo los repellos, avanzó del piso 3 hasta el piso 6.

7.14. Instalaciones eléctricas

A nivel de instalación de tubería eléctrica en muros, el nivel de avance se encuentra hasta el piso 9, mientras que en cielos el avance está dado hasta el piso 5. Por otro lado, se alcanzaron a alambrear 3 apartamentos en el piso 2. En zonas comunes la instalación de tubería va en el piso 5. De igual forma se proporcionó iluminación en las zonas comunes y puntos fijos para facilitar la ruta de evacuación

7.15. Instalaciones hidrosanitarias

El porcentaje de avance en instalaciones hidráulicas y sanitarias del proyecto, se resumen de la siguiente manera:

PISO 1:	Sin avance
PISO 2:	95% instalaciones hidráulicas / 90% instalaciones sanitarias
PISO 3:	100% instalaciones hidráulicas / 100% instalaciones sanitarias
PISO 4:	90% instalaciones hidráulicas / 100% instalaciones sanitarias
PISO 5:	100% instalaciones hidráulicas / 90% instalaciones sanitarias
PISO 6:	90% instalaciones hidráulicas / 85% instalaciones sanitarias
PISO 7:	85% instalaciones hidráulicas / 85% instalaciones sanitarias
PISO 8:	80% instalaciones hidráulicas / 90% instalaciones sanitarias
PISO 9:	85% instalaciones hidráulicas / 85% instalaciones sanitarias
PISO 10:	10% instalaciones hidráulicas / 60% instalaciones sanitarias
PISO 11:	Sin avance
PISO 12:	Sin avance

8. REGISTRO FOTOGRÁFICO GENERAL DE LA OBRA

En este capítulo se incluye el registro fotográfico del estado de avance de la obra, con fecha de corte a julio de 2022.







9. INFORMACIÓN ECONÓMICA DEL PROYECTO

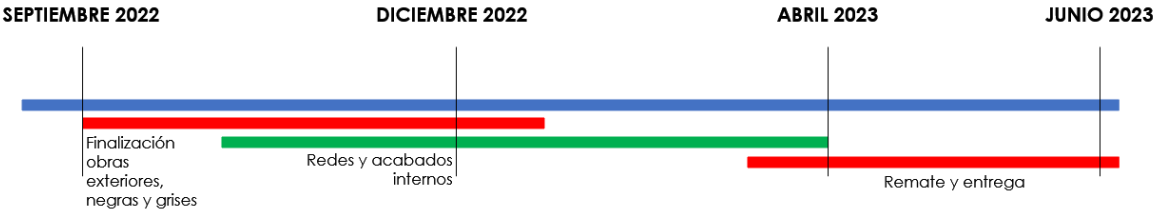
De acuerdo con el avance en la ejecución de la obra con corte a julio de 2022, los costos correspondientes a la inversión sin incluir anticipos para ejecuciones posteriores, es la siguiente:

NO	DESCRIPCION	VALOR	%INCID.	%EJECUCIÓN	INVERSIÓN
01	PRELIMINARES	\$ 311.170.246	1,00%	97,85%	\$ 304.481.828,63
02	MOVIMIENTOS DE TIERRA	\$ 489.137.262	1,57%	95,18%	\$ 465.572.488,28
03	PAVIMENTOS	\$ 213.102.382	0,69%	72,48%	\$ 154.453.391,44
04	CIMENTACION	\$ 1.236.831.742	3,98%	93,67%	\$ 1.158.594.084,13
05	ESTRUCTURA DE CONCRETO	\$ 4.844.060.553	15,58%	97,73%	\$ 4.733.881.024,11
06	BASES Y PISOS	\$ 1.273.676.625	4,10%	0,00%	\$ -
07	MAMPOSTERIA	\$ 1.265.456.698	4,07%	68,88%	\$ 871.604.664,71
08	ESTUCOS Y PINTURA	\$ 562.703.536	1,81%	22,42%	\$ 126.168.735,84
09	CUBIERTAS Y CIELOS	\$ 346.567.829	1,11%	13,19%	\$ 45.709.036,74
10	SISTEMA LIVIANO (MUROS, CARTERAS Y TAPAS)	\$ 482.845.752	1,55%	16,52%	\$ 79.762.546,95
11	IMPERMEABILIZACIONES	\$ 544.713.085	1,75%	26,27%	\$ 143.109.381,67
12	REPELOS Y ENCHAPES	\$ 633.489.471	2,04%	36,80%	\$ 233.116.221,94
13	CARPINTERIA METALICA	\$ 272.807.140	0,88%	7,40%	\$ 20.180.664,95
14	CARPINTERIA EN ALUMINIO Y VIDRIO TEMPLADO	\$ 803.350.309	2,58%	0,00%	\$ -
15	CARPINTERIA EN MADERA	\$ 1.254.136.183	4,03%	0,00%	\$ -
16	APARATOS SANITARIOS	\$ 372.601.719	1,20%	3,71%	\$ 13.829.037,89
17	CUBIERTAS, HORNOS Y CAMPANAS	\$ 110.151.569	0,35%	0,00%	\$ -
18	MESONES Y SALPICADEROS	\$ 247.927.856	0,80%	0,00%	\$ -
19	EQUIPOS Y DOTACION	\$ 985.359.320	3,17%	33,81%	\$ 333.149.354,40
20	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	\$ 838.199.510	2,70%	28,50%	\$ 238.860.749,53
21	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 1.855.116.695	5,97%	22,59%	\$ 419.106.785,80
22	CERRADURAS	\$ 27.430.818	0,09%	0,00%	\$ -
23	VIDRIOS Y ESPEJOS	\$ 88.696.871	0,29%	0,00%	\$ -
24	OBRAS EXTERIORES URBANISMO	\$ 94.045.281	0,30%	0,00%	\$ -
25	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 234.394.503	0,75%	31,75%	\$ 74.411.763,02
26	SEGURIDAD INDUSTRIAL	\$ 52.528.245	0,17%	65,00%	\$ 34.143.359,25
27	DIRECCION Y ADMINISTRACION DE OBRA	\$ 52.639.847	0,17%	69,38%	\$ 36.519.524,58
28	NOMINA OBRA (PYP)	\$ 1.288.656.172	4,15%	60,00%	\$ 773.193.703,46
TOTAL COSTOS		\$ 20.781.797.220	67%	49,37%	\$ 10.259.848.347,31
IM	IMPREVISTOS COSTOS DIRECTOS 2%	\$ 415.635.944	1%	53,00%	\$ 220.287.051
TOTAL COSTOS DIRECTOS E IMPREVISTOS		\$ 21.197.433.165	68%	49,44%	\$ 10.480.135.397,84
COSTOS INDIRECTOS		\$ 8.206.110.929	26,40%	77,57%	\$ 6.365.480.247,63
COSTOS FINANCIEROS		\$ 1.683.869.449	5,42%	26,12%	\$ 439.826.700,08
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 9.889.980.378	32%	68,81%	\$ 6.805.306.947,70
TOTAL COSTOS		\$ 31.087.413.543	100%	55,60%	\$ 17.285.442.345,55

10. ESTADO DEL PROYECTO

Tal y como se refleja en el numeral anterior, el proyecto cuenta con un nivel de ejecución superior al 50%, en donde no se registran los anticipos y movimientos que se han llevado a cabo para la contratación y suministros de algunos de los equipos indispensables para la dotación del edificio, como lo son los ascensores y sistema hidráulico del edificio. A partir del proceso de suspensión del proyecto, se llevaron a cabo las valoraciones correspondientes, en donde el Constructor llevó al acabo la presentación de una propuesta de cronograma de ejecución que parte de retomar la obra en el mes de agosto, considerando una fecha de finalización en el mes de abril de 2023.

No obstante, y, a partir de los tiempos y procesos tomados por la entidad financiera para el estudio de los ajustes y el proceso de desembolso, se ha llevado a cabo la sugerencia al Constructor de ajustar dicho cronograma de ejecución, considerando el reinicio del proyecto desde el mes de septiembre de 2022, y hasta el mes de junio de 2023.



11. GESTIONES Y CONCLUSIONES FRENTE A LA SUSPENSIÓN DE LA OBRA

Con la suspensión de la obra y en consideración a los análisis frente a la inversión y el presupuesto ejecutado, se llevaron a cabo un conjunto de recomendaciones que se pueden resumir a través de las siguientes acciones que fueron transmitidas al constructor:

Página | 16

- Llevar a cabo la revisión y verificación del presupuesto de obra, para constatar la correcta finalización del proyecto a nivel de ejecución.
- Llevar a cabo los análisis económicos y comerciales necesarios para garantizar el cierre financiero del proyecto, a partir de las condiciones de mercado actuales.
- Llevar a cabo el ajuste en la programación de obra, así como la concepción de estrategias que permitan acortar los tiempos en la construcción de las actividades pendientes.
- Adelantar el proceso de prórroga de la licencia urbanística de construcción del proyecto.
- Adelantar el proceso de prórroga de las pólizas y amparos correspondientes, para la asegurabilidad del patrimonio autónomo y las posibles afectaciones a terceros.

A partir de las gestiones previamente mencionadas, el constructor presentó un escenario de ejecución e inversión para lograr alcanzar el cierre financiero del proyecto, y así poder llevar el proceso a feliz término. Este escenario se muestra de forma resumida a continuación:

CIERRE FINANCIERO PROYECTO MIZU		12/08/2022
FUENTES		
VR DESEMBOLSOS	\$	6,590,000,000.00
RECAUDO CUOTA INICIALES	\$	925,234,972.00
RECAUDO VENTAS	\$	16,354,614,018.00
CANJE OBRAS	\$	1,043,808,852.00
AJUSTE DE VENTAS (OT SI)	\$	817,648,399.00
TOTAL	\$	25,731,306,241.00
USOS		
INVERSIÓN COSTOS DIRECTOS	\$	9,798,211,444.00
INVERSIÓN COSTOS INDIRECTOS	\$	1,840,932,781.00
INVERSIÓN COSTOS FINANCIEROS	\$	1,200,000,000.00
CAPITAL CRÉDITO CONSTRUCTOR	\$	11,707,647,384.00
CAPITAL CRÉDITO CONSTRUCTOR POR RECIBIR	\$	6,590,000,000.00
DEVOLUCIÓN DESISTIMIENTOS	\$	133,000,000.00
TOTAL	\$	31,269,791,609.00
CIERRE	\$	(5,538,485,368.00)
INVENTARIO APTOS	\$	5,637,648,399.00
AJUSTE DE VENTAS (OT SI)	\$	1,936,575,061.00
CIERRE FINAL CON VENTAS 100%	\$	2,035,738,092.00

Tal y como se muestra en el anterior cuadro, la consideración de los desembolsos pendientes por parte de la entidad financiera, así como los recaudos pendientes por concepto de cuotas iniciales y cuotas finales de las unidades inmobiliarias, contrastado con los canjes y teniendo en cuenta las unidades inmobiliarias que se encuentran en proceso de venta, se lograrían cubrir los costos pendientes para la finalización de la construcción del edificio, los costos indirectos de funcionamiento y las obligaciones suscritas con la entidad financiera.

De esto, con el flujo de caja se logra dar finalización al proyecto, sin embargo, en los meses de febrero y marzo (2023) del flujo presentado se registran saldos en negativo. De acuerdo con el Constructor, en esos meses se tiene previsto efectuar cruces de canje financieramente, para poder dar equilibrio en dichos periodos. Luego, bajo estas consideraciones y el escenario planteado por el constructor, se considera que la finalización de la obra es posible en los términos planteados. No obstante, es necesario llevar a cabo el seguimiento mensual que permita acreditar el cumplimiento de las condiciones planteadas, y, especialmente en los meses iniciales del próximo año de acuerdo con la actualización del flujo de caja presentado con respecto a la ejecución real que se vaya registrando.

Cordialmente,



EDWIN SEGURA GUERRERO

C.C. 1.130.606.578

Arquitecto – Magíster en Arquitectura y Urbanismo

PhD Enviromental Science (Student)

Interventor Proyecto MIZU

Credicorp Capital