

Bogotá, D.C., 22 de junio de 2023

Señores
Encargantes Proyecto Mizu
Cali

Ref: Proyecto Mizu

Respetados señores:

Desde hace unos meses, de forma periódica, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. (la “Fiduciaria”) les ha enviado una rendición extraordinaria de cuentas para que estén enterados de las gestiones relacionadas con el proyecto Mizu, adelantadas por esta Fiduciaria, buscando ir más allá de su gestión profesional a fin de lograr cumplir la finalidad del fideicomiso.

En este sentido, la Fiduciaria pretende seguir actualizándolos sobre los últimos acontecimientos relacionados con el proyecto, así:

1. El pasado 28 de abril se presentó el presupuesto de obra final preparado de manera independiente por la sociedad Hábitat Obra y Diseño S.A.S.
2. Así mismo, al interior de la Fiduciaria, organizamos esta información en un modelo financiero que permitiera entender el escenario para los Encargantes y para el Banco. El fin último de este modelo era saber si el proyecto era “viable” y en qué condiciones.
3. El resultado que arroja el modelo es que este proyecto sería viable siempre que todos los intervinientes hagan unas concesiones mutuas (Banco Financiado, desarrollador, encargantes, aportante de tierra).
4. En el caso de los encargantes, el modelo arroja unas conclusiones preliminares que indican que, es requerido un aporte adicional de dinero, el proyecto puede escriturarse en obra gris y podría terminarse la construcción de unas unidades sin comprador vinculado, las cuales, una vez vendidas, podrían financiar parte de los acabados de todo el proyecto.
5. Según este análisis, el aporte adicional de los encargantes permitiría que se termine la construcción del proyecto, se logre su escrituración, para que al final los encargantes sean propietarios de unas unidades con un valor que puede ser igual o incluso menor al precio de mercado actual de esos apartamentos.
6. Posteriormente, procedimos a enviar el citado presupuesto a Bancolombia para su revisión y análisis.
7. Este modelo financiero se presentó el pasado 31 de mayo a los delegados de Bancolombia. Estos delegados indicaron que la información presentada puede ser un nuevo punto de partida para el proyecto y entienden que el proyecto podría ser viable bajo algunas condiciones.

8. Basado en lo anterior, el Banco volvió a abrir la posibilidad de empezar un análisis interno a nivel de comités para evaluar la posibilidad de acompañar el proyecto y no seguir con las acciones judiciales para ejecutar la garantía hipotecaria.
9. Bancolombia confirmó que, al revisar la información, el primer comité interno aceptó no continuar con las acciones judiciales mientras se evalúa la nueva información proporcionada. Actualmente esta información está siendo revisada por el área técnica del banco.
10. Dentro de las muchas opciones que se han explorado y adelantado, existe una firma constructora muy reputada e idónea que está interesada en terminar el proyecto bajo el presupuesto planteado. Se están adelantando las gestiones con esta firma y hay un interés preliminar, sujeto a lo que el Banco decida.
11. La razón por la que no se le ha enviado el modelo financiero ni se ha realizado la propuesta concreta es porque lo prudente es esperar a que Bancolombia se pronuncie sobre el modelo y las cifras presentadas para que estas se entiendan definitivas.
12. Sin embargo, es importante que conozca estos avances y las gestiones que se están realizando, precisando que todo lo que se menciona en esta carta está sujeta a la verificación de Bancolombia y la propuesta final que el banco realice, entre otras cosas, al ser acreedor hipotecario. También se requiere la modificación de documentos contractuales, suscripción de otros, para lo cual se requiere, entre otros de la anuencia del desarrollador del proyecto.
13. En cualquier caso, **un primer análisis de las cifras muestra un posible panorama favorable para el proyecto.**
14. Todos nuestros esfuerzos están encaminados a que podamos tener información clara y concreta sobre el futuro del proyecto en el presente mes de junio a fin de cumplir la finalidad del Fideicomiso. La Fiduciaria continuará manteniéndolos informados.

Atentamente,



Luis Fernando Diaz del Castillo
Director Ejecutivo Negocios Fiduciarios
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.