

**INFORME EJECUTIVO COMPRADORES INMOBILIARIOS
AL 31 DE DICIEMBRE 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 31 de diciembre de 2022.

1. En primer lugar, la sociedad P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. S.A.S a través del Interventor del proyecto MIZU, Sr. EDWIN SEGURA GUERRERO notificó mediante informe remitido vía correo electrónico el 2 de septiembre de 2022, de la suspensión de la obra del proyecto MIZU. La Fiduciaria realiza seguimiento constante solicitando información sobre las gestiones adelantadas por el Fideicomitente Desarrollador y Gerente y el Interventor Sr. Edwin Segura; de igual forma mantiene permanente contacto con Bancolombia, entidad que financia el proyecto.
2. Hemos solicitado a P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. S.A.S., mantenernos informados de los avances de los procesos, los acuerdos y el cronograma con el propósito de actuar eficientemente en lo que al fideicomiso respecta para de igual forma mantener informados a los Encargantes acerca del estado del proyecto.
3. Entendemos y compartimos la preocupación de los Encargantes en relación con el Proyecto siendo nuestro mayor interés que P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. S.A.S., en su calidad de Gerente Desarrollador pueda honrar los compromisos adquiridos para con estos; 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 *Fideicomitente Desarrollador* P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. 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

Desde la firma del contrato de fiducia y posterior al cumplimiento de las condiciones de giro la Fiduciaria ha realizado con reiterada frecuencia requerimientos periódicos al Fideicomitente Desarrollador del proyecto vía correo electrónico así como a través de las reuniones en las que se han indicado los diferentes temas que requieren atención para el cumplimiento de las obligaciones propia de cada etapa.

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
Remisión de Certificación	Fiduciaria / Fideicomitente Desarrollador	9/07/2020	Mediante comunicación vía correo electrónico la Fiduciaria remitió certificación dirigida al Fideicomitente Desarrollador en la que se incluyeron los valores disponibles trasladados al encargo Fideicomitente Desarrollador, provenientes de los recursos recaudados de los compradores, así como los respectivos rendimientos y gravámenes, de los cuales puede disponer para el desarrollo del proyecto, conforme lo establecido en el contrato de fiducia y la carta de instrucciones.
Instrucción responsabilidad de Giros de Financiado y del proyecto remitido por P&P CONSTRUCTOR A URBANO S.A.S.	Fideicomitente Desarrollador / Fiduciaria	19/08/2020	La Fiduciaria realiza la revisión y aprobación de la minuta de hipoteca conforme instrucción del Gerente Desarrollador de fecha 14 de agosto de 2022, en la cual instruye a la Fiduciaria el pago de todas las obligaciones exigidas por Bancolombia como financiador del proyecto con los recursos disponibles administrados en el Fideicomiso eximiendo a Credicorp Capital Fiduciaria de cualquier obligación respecto a los giros que requiera el financiador respecto a esta obligación y frente al proyecto inmobiliario..
Revisión de Hipoteca	Fiduciaria / Fideicomitente Desarrollador	24/08/2020	Credicorp Capital Fiduciaria remitió Minuta de Hipoteca con observaciones y ajustes.

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
Envío estado del proyecto	Fiduciaria / Fideicomitente Desarrollador	26/08/2020	Mediante comunicación de fecha 26 de agosto de 2020 la Fiduciaria remite el informe mensual del Estado del proyecto.
Documentos	Notificación	27/08/2020	La Fiduciaria recibió copia no suscrita de los documentos que conforme la Dra. Maria Elena Giraldo Diez, Abogada de Bancolombia se solicitó a los socios para la aprobación del crédito, AVAL SOCIOS y ACUERDO PRIVADO.
Documentos	Notificación	28/08/2020	La Fiduciaria recibió copia para suscribir como vocera del fideicomiso de los pagarés de crédito operativo y Fideicomitente Desarrollador a favor de Bancolombia.
Solicitud información del proyecto	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	14/09/2020	Conforme lo previsto en la Circular Externa 007 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria solicitó al Gerente Desarrollador y al Interventor información relacionada con el estado del proyecto: Certificación de destinación de recursos Certificación de afectación de pólizas Informe del interventor y del Fideicomitente Desarrollador que incluya: -avance del proyecto -Información Económica -Situaciones o hechos que alteren o puedan alterar el normal desarrollo del proyecto.
Solicitud Información Supervisor Tecnico FAI MIZU	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	21/09/2020	Mediante correo de fecha 21 de septiembre de 2020 la Fiduciaria solicitó el nombre de la designación realizada por P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. para el Supervisor Técnico

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			del proyecto, conforme lo establecido en el contrato fiduciario y en la cláusula primera del otrosí No. 1 de integración. Lo anterior teniendo en cuenta que para el cargo de Interventor se había nombrado al señor Edwin Segura, como se acreditó al momento de la aprobación de las condiciones de giro de recursos al Fideicomitente Desarrollador.
Envío Información Anticipos	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	21/09/2020	Mediante correo de fecha 22 de septiembre de 2020 la Fiduciaria remitió el informe de anticipos girados al Fideicomitente Desarrollador para su validación y legalización.
Solicitud Legalización de Anticipos, informe de interventoría, certificación de destinación de recursos.	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	13/10/2020	Mediante correo de fecha 13 de octubre de 2020, la Fiduciaria solicitó al Gerente Desarrollador la legalización de anticipos girados al Fideicomitente Desarrollador.
Solicitud envío de promesas de Compraventa	Fiduciaria - Fideicomitente Desarrollador	21/12/2020	Mediante correo de fecha 22 de diciembre de 2020, la Fiduciaria solicitó a la Fideicomitente Desarrollador la remisión de las promesas de compraventa de los compradores vinculados al Proyecto.
Respuesta Solicitud envío de promesas de Compraventa	Fideicomitente Desarrollador-Fiduciaria	22/12/2020	Mediante correos de fecha 22 de diciembre de 2020, las Señoras Natalia Zambrano y la Claudia Escobar contactos operativos de la Fideicomitente Desarrollador informaron que no se habían iniciado las firmas de las promesas de compraventa, por lo que se tramitarían y remitirían posteriormente.

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
Solicitud Legalización de Anticipos, informe de interventoría, certificación de destinación de recursos.	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	5/01/2021	Mediante correo de fecha 5 de enero de 2021, la Fiduciaria solicitó la legalización de anticipos girados al Fideicomitente Desarrollador y el respectivo informe de interventoría
Solicitud información de proyectos	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	10/12/2021	Mediante correo de fecha 10 de diciembre de 2021 se solicitó al Fideicomitente Desarrollador información del proyecto: Certificación de destinación de recursos Certificación de afectación de pólizas Informe del interventor y del Fideicomitente Desarrollador que incluya: -avance del proyecto -Información Económica -Situaciones o hechos que alteren o puedan alterar el normal desarrollo del proyecto
Solicitud información de proyectos	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	28/12/2021	Mediante correo de fecha 28 de diciembre de 2021 la Fiduciaria solicitó al Fideicomitente Desarrollador información del proyecto. Certificación de destinación de recursos Certificación de afectación de pólizas Informe del interventor y del Fideicomitente Desarrollador que incluya: -avance del proyecto -Información Económica -Situaciones o hechos que alteren o puedan alterar el normal desarrollo del proyecto
Solicitud información de proyectos	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	25/01/2022	Mediante comunicación vía correo electrónico, la Fiduciaria solicitó al Fideicomitente

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			<p>Desarrollador información del proyecto.</p> <p>Certificación de destinación de recursos</p> <p>Certificación de afectación de pólizas</p> <p>Informe del interventor y del Fideicomitente Desarrollador que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none"> -avance del proyecto -Información Económica -Situaciones o hechos que alteren o puedan alterar el normal desarrollo del proyecto
Solicitud Informes de Interventoría, Legalización de anticipos y subrogaciones	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	11/02/2022	Mediante comunicación de fecha 11 de febrero de 2022, la Fiduciaria solicitó informes de interventoría, subrogaciones y legalización de anticipos.
Solicitud información de proyectos	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	26/02/2022	<p>Mediante comunicación vía correo electrónico, la Fiduciaria solicitó al Fideicomitente Desarrollador información del proyecto.</p> <p>Certificación de destinación de recursos</p> <p>Certificación de afectación de pólizas</p> <p>Informe del interventor y del Fideicomitente Desarrollador que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none"> -avance del proyecto -Información Económica -Situaciones o hechos que alteren o puedan alterar el normal desarrollo del proyecto
Solicitud información de proyectos	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	25/03/2022	<p>Mediante comunicación vía correo electrónico, la Fiduciaria solicitó al Fideicomitente Desarrollador información del proyecto.</p> <p>Certificación de destinación de recursos</p>

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			<p>Certificación de afectación de pólizas</p> <p>Informe del interventor y del Fideicomitente Desarrollador que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none"> -avance del proyecto -Información Económica -Situaciones o hechos que alteren o puedan alterar el normal desarrollo del proyecto
Legalización de Anticipos y Remisión Informe de Interventoria	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	31/03/2022	Mediante correo de fecha 31 de marzo de 2022, la Fiduciaria solicitó al Fideicomitente Desarrollador remitir la legalización de anticipos girados del proyecto y la remisión del informe que contenga avance y situación actual del proyecto.
Solicitud Reunión	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	5/04/2022	La Fiduciaria solicita a _____ reunión para conocer el estado del proyecto y avances. El Fideicomitente Desarrollador menciona que está tramitando ajustes al precio de las unidades mediante otrosíes a las cartas de instrucciones, debido a que con la subida de precios de materiales y otros costos derivados, es requerido ajustar los mismos.
Solicitud información de proyectos	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	27/04/2022	<p>Mediante comunicación vía correo electrónico, la Fiduciaria solicitó al Fideicomitente Desarrollador información del proyecto.</p> <p>Certificación de destinación de recursos</p> <p>Certificación de afectación de pólizas</p> <p>Informe del interventor y del Fideicomitente Desarrollador que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none"> -avance del proyecto -Información Económica

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			-Situaciones o hechos que alteren o puedan alterar el normal desarrollo del proyecto
Soporte Impuesto Predial	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	9/06/2022	Mediante correo de fecha 9 de junio de 2022, la Fiduciaria solicitó al Fideicomitente Desarrollador remitir soporte de pago de impuesto predial
Solicitud de Reunión	Fiduciaria -Banco Financiado Bancolombia-Fideicomitente Desarrollador.	26/07/2022	La entidad Bancaria Bancolombia informó que para las aprobaciones de desembolso de crédito Fideicomitente Desarrollador y de acuerdo a la reunión entre el Fideicomitente Desarrollador y Banco requerirá conocer los nuevos precios de las unidades, a través de los otrosíes debidamente suscritos, por lo que deberá remitir a la fiduciaria los soportes para el debido registro.
Solicitud Gestiones	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	27/07/2022	La Fiduciaria remitió informe con el detalle de cartera a la entidad Financiera para la respectiva revisión
Solicitud Gestiones	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	27/07//2022	La Fiduciaria remitió solicitud formal del cumplimiento de las obligaciones contractuales en el proyecto FAI MIZU
Solicitud Reunión	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador -Banco Financiado Bancolombia	01/08/2022	La Fiduciaria agendó Reunión con la finalidad de realizar el levantamiento de pendientes, verificar el estado y acordar la entrega de información con a la entidad bancaria BANCOLOMBIA con el fin de facilitar la continuación del desembolso de crédito Fideicomitente Desarrollador para continuar con la construcción del proyecto.
Solicitud Información	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	04/08/2022	La Fiduciaria gestionó reunión con el Fideicomitente para validar la firma y registro de los otrosíes de compradores que

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			aceptaron la modificación del precio de los apartamentos y actualizar el registro de estos.
Solicitud Reunión	Fiduciaria - Fideicomitente Desarrollador	08/08/2022	La Fiduciaria solicitó al señor Sergio Pacheco Representante Legal de P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. 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 el estado del cumplimiento de las obligaciones contractuales
Solicitud Información	Fiduciaria-Fideicomitente desarrollador	9/08/2022	Credicorp Capital Fiduciaria solicitó mediante correo de fecha 9 de agosto de 2022 a ____, actualizar la información financiera del fideicomiso y allegar los 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 Fideicomitente Desarrollador respecto al avance del proyecto, y los respectivos comentarios y observaciones a los informes del interventor, así como certificación de destinación de recursos.
Envío de Información	Fideicomitente Desarrollador – Fiduciaria	12/08/2022	Mediante correo de fecha 12 de agosto de 2022, el señor Sergio Pacheco informó que a la fecha: “Desde el lunes 8 hasta la fecha, en este momento y hora, llevo 26 reuniones personales, de los 56 compradores. <ul style="list-style-type: none"> Firmados otrosíes de ajustes 16. Aprobados, pero la persona que firma no estaba presente 3.

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			<ul style="list-style-type: none"> • Aprobados, pero personas fuera del país 2. • En revisión para aprobar 6. • Hoy tengo 6 reuniones confirmadas para el resto del día. • Y entre la próxima semana y la siguiente el resto de los clientes. <p>La respuesta ha sido muy positiva y el ánimo en general es respaldar el proyecto”.</p>
Envío de Información	Fideicomitente Desarrollador-Fiduciaria	16/08/2022	El señor Contador de P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S., SR. Pedro Pablo Obando, remitió certificación que indica que la sociedad ha destinado la totalidad de los recursos al cumplimiento del objeto del contrato fiduciario FAI MIZU.
Solicitud de Información	Fiduciaria - Fideicomitente Desarrollador	23/08/2022	Credicorp Capital Fiduciaria remitió mediante correo de fecha 23 de agosto de 2022, Documento de Trabajo que contiene 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
Envío de Información	Fiduciaria-Fideicomitente Desarrollador	24/08/2022	Credicorp Capital Fiduciaria solicitó mediante correo electrónico de la señora Milena Araujo de fechas 24 y 30 de agosto de 2022, al Fideicomitente Desarrollador, actualizar el documento denominado prefactibilidad con fin de comparar los escenarios al inicio del proyecto con el actual. Documento que remite el contacto operativo de la

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			Fideicomitente Desarrollador el 5 de septiembre de 2022.
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 Fideicomitente Desarrollador	29/08/2022	Mediante comunicación vía correo electrónico la Fiduciaria solicitó a la Fideicomitente Desarrollador aclarar y remitir la instrucción de participación conjunta para registro de cesión con el fideicomitente aportante.
Envío de Comunicación Interventor FAI MIZU	Fiduciaria-Interventor-Fideicomitente Desarrollador	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 Bancolombia 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	La Fiduciaria remitió los informes solicitados por 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 encargantes 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.

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
Remisión de Información	Fiduciaria – Fideicomitente Desarrollador	1/09/2022	Se remite a P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. SAS 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-Fideicomitente Desarrollador	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 recibió la ampliación solicitada al 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%.
Remisión de Información	Fiduciaria- Banco Financiado Bancolombia	2/09/2022	La Fiduciaria dio alcance a las conclusiones de la reunión con Bancolombia, entidad que financia el proyecto FAI MIZU, y 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-Fideicomitente Desarrollador	2/09/2022	La Fiduciaria remitió las conclusiones de la reunión con la Fideicomitente Desarrollador 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

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			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 Fideicomitente Desarrollador
Remisión de Información	Fiduciaria- Banco Financiado Bancolombia	02/09/2022	La Fiduciaria remitió a la entidad financiera documento remitido por el Fideicomitente Desarrollador y el Interventor del proyecto en el que certifica el destino de los recursos del proyecto.
Información	Fiduciaria - Fideicomitente Desarrollador	14/09/2022	Bancolombia realizó a la cuenta bancaria del fideicomiso FAI MIZU el desembolso del crédito de para la activación del proyecto FAI MIZU.
Solicitud de Información	Fiduciaria - Fideicomitente Desarrollador	14/09/2022	La Fiduciaria solicitó a la Fideicomitente Desarrollador los pendientes operativos contractuales para la correcta ejecución del fideicomiso
Solicitud de Información	Fiduciaria -Interventor – Fideicomitente Desarrollador	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- Fideicomitente Desarrollador	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.

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
Solicitud de Reunión	Fideicomitente Desarrollador – Fiduciaria	3/10/2022	La Fiduciaria solicita reunión con el Fideicomitente Desarrollador con el fin de conocer la propuesta que ha sido informada a los Encargantes y proponer la forma de apoyar la continuidad del proyecto
Remisión Conclusiones reunión	Fideicomitente Desarrollador – Fiduciaria	07/10/2022	La Fiduciaria solicitó al Fideicomitente Desarrollador ampliación de la información presentada a los Encargantes, así mismo coordinará la propuesta de modificación de la estructura del fideicomiso para garantizar los acuerdos entre las partes,
Envío de Información	Fideicomitente Desarrollador – Fiduciaria	07/10/2022	El fideicomitente desarrollador compartió para información, los documentos enviados a Bancolombia tales como, Cierre Financiero, presupuesto y otros documentos, e informe de ventas, con el fin de garantizar que ha remitido la información solicitada por el Banco para que este verifique la viabilidad del proyecto y proceda a continuar con los desembolsos de recursos para dar continuidad al proyecto.
Solicitud de Reunión	Fideicomitente Desarrollador – Fiduciaria- Compradores-Entidad Financiera	19/10/2022	La Fiduciaria convoca a reunión a los Encargantes, la Fideicomitente Desarrollador y el Banco con el fin de presentar el estado del proyecto y la posición de la Fiduciaria.
Conclusiones Reunión	Fideicomitente Desarrollador – Fiduciaria- Compradores-Entidad Financiera	19/10/2022	El señor Sergio Pacheco en representación de la Fideicomitente Desarrollador presentó un resumen del estado del proyecto, y su propuesta de escriturar en obra gris al interior de los apartamentos, pero con la entrega de zonas

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			<p>comunes y edificio al 100%, con el fin de agilizar la escrituración del proyecto y lograr la titularidad para los encargantes, 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 como alternativa 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 Encargantes 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 CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. SASdará respuesta por el mismo medio</p>
Envío de Información	Fideicomitente Desarrollador – Fiduciaria	24/10/2022	Mediante correo de fecha 24 de octubre de 2022, el señor Sergio Pacheco remite a la Fiduciaria, propuesta en archivo PDF que P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S., presentó el martes 27 de septiembre de 2022, mediante la cual explicó en un espacio presencial durante tres horas, la propuesta de la Fideicomitente Desarrollador para escriturar en obra Gris y entregar en obla

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			blanca, así mismo el Fideicomitente Desarrollador solicita respuesta para el 3 de noviembre del 2022 y poder dar continuidad oportuna al proyecto”,
Envío de información	Fiduciaria - Compradores	27/10/2022	La Fiduciaria remite a los Compradores que asistieron a las reuniones programadas en los meses de septiembre y octubre de 2022, y que manifestaron diferentes inquietudes respecto a la propuesta de la Fideicomitente Desarrollador, así como el esquema de otrosí proyectado que debería firmarse si se acepta la propuesta de la Fideicomitente Desarrollador. , correspondientes.
Documento de trabajo	Bancolombia – Fideicomitente Desarrollador - Fiduciaria	1/11/2022	Se realiza reunión el día 31 de octubre de 2022, con el fin de definir el estado actual de cada una de las unidades, el valor, la aceptación o no del otrosí liderado por la Fideicomitente Desarrollador, titulares, valor recibido y faltante por pagar, desprendiendo diferentes tareas para las partes entre ellas, <ul style="list-style-type: none"> • Es requerido el apoyo de la totalidad de compradores para continuar con el proyecto, por la estabilidad de las cifras. • Bancolombia mencionó que es el más interesado en continuar con el mismo, debido a que es el mayor inversionista. La voluntad fue demostrada desembolsando en el mes de septiembre para continuar las obras. • No obstante el punto anterior, La Entidad Financiera

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			<p>no continuó desembolsando debido a que, sin el apoyo de los Encargantes mediante firmas de otrosíes y aporte de cuotas adicionales pactadas, no puede asegurar viabilidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El proyecto no soporta más costos, dado que las cifras que está presentando se encuentran ajustadas, indicando un agotamiento en el tiempo para continuar el proyecto (aumento de precio en materiales, costos financieros, negociaciones con proveedores etc.) • La Fiduciaria ha prestado todo el apoyo, coordinando reuniones periódicas, conciliando cifras y sirviendo de canal para las comunicaciones entre las partes (banco, Fideicomitente Desarrollador y compradores), así mismo ha presentado la alternativa de modificación en la estructura del fideicomiso actual para que se viabilice la propuesta de garantía de acabados entre otras. El fideicomitente deberá actualizar el presupuesto, realizar el estudio de mercado, desistir unidades, vincular clientes entre otras gestiones planteadas.
Convocatoria a Reunión	Compradores-Fideicomitente Desarrollador - Fiduciaria	4/11/2022	Se realiza reunión con los Encargantes en la que se propone realizar un otrosí que modifique la estructura actual del proyecto buscando una forma de garantizar que los recursos se manejen con un doble chequeo, que se garantice la continuidad de la obra y la terminación de la misma.

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
Solicitud Información	FIDUCIARIA- FIDEICOMITENTE DESARROLLADORINTE RVENTOR	9/11/2022	La Fiduciaria solicita al Interventor y al Fideicomitente Desarrollador remitir actualización de la certificación suscrita por el Interventor y Fideicomitente Desarrollador que indique que los recursos girados se han invertido exclusivamente a la obra del proyecto FAI MIZU. Informe de interventoría del proyecto con corte a septiembre y octubre de 2022 Manifestación del Fideicomitente Desarrollador respecto a las observaciones del Interventor y el estado de la obra Licencia de Construcción Actualizada para nuestro seguimiento, control y archivo Remisión de la actualización de las pólizas de responsabilidad civil y todo riesgo construcción
Envío Información	Fiduciaria- Compradores	10/11/2022	Se remite propuesta de otrosí al contrato de fiducia mercantil a los asistentes a las reuniones de seguimiento con el fin que pueda validar y remitir sus comentarios y observaciones al respecto.
Convocatoria Reunión	Fiduciaria - Compradores - Constuctora	23/11/2022	La Fiduciaria solicita al Gerente Desarrollador actualizar y completar el presupuesto de obra y cierre financiero del Proyecto. Se planteó la posibilidad de que un tercero apoye a P&P en esta labor para que se pueda tener de forma completa y suficiente lo antes posible. Responsable: P&P- Eduardo Palau se comprometió a

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			<p>transmitir esta necesidad a Sergio Pacheco. Se necesita tener un avance a este respecto, concretamente en cuanto al tercero, a más tardar el lunes 28 de noviembre.</p> <p>Enviar la información solicitada por la Fiduciaria y Bancolombia para actualizar aspectos operativos del fideicomiso.</p> <p>Responsable: P&P. Se necesita lo antes posible.</p> <p>Informar quienes serán los miembros del comité reducido:</p> <p>Responsables: Compradores. Se necesita esta definición lo antes posible.</p> <p>Revisar si se puede simplificar el esquema de recaudo en la Fiduciaria en donde los recursos no entren al fideicomiso actual y se garantice el destino exclusivo de los recursos a los costos directos de la obra.</p> <p>Responsable: Fiduciaria. Se tendrá un avance al respecto para la reunión del 28 de noviembre.</p> <p>Citar reuniones periódicas cada lunes 4 pm para revisar avances.</p> <p>Responsable: Fiduciaria.</p>
Convocatoria Reunión	Fiduciaria - Compradores - Fideicomitente Desarrollador	28/11/2022	<p>La Fiduciaria realizará el envío del esquema y del documento otrosí en el marco de un lenguaje sencillo.</p> <p>La Fideicomitente Desarrollador deberá definir para la reunión del 1 de diciembre:</p> <p>la persona que realizará la actualización del presupuesto de obra y cierre financiero del proyecto el cual deberá incluir el avance actual, inventario de contratistas que cuentan con</p>

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			<p>anticipo, porcentaje de avance de lo realizado por los contratistas y saldo a pagar.</p> <p>Tema de la vigilancia: se solicita a la Fideicomitente Desarrollador confirmar la contratación del conserje o de la persona encargada e informar a la fiduciaria al respecto.</p> <p>atender llamado a los temas operativos solicitados por la fiduciaria y el banco (Desistimientos, Legalización de Ventas, Informes de canje, estudios de mercado, etc.).</p>
Solicitud de Información	Fiduciaria- Interventor- Fideicomitente Desarrollador	16/12/2022	<p>La Fiduciaria solicita al Interventor y al Fideicomitente Desarrollador remitir actualización de la certificación suscrita por el Interventor y Fideicomitente Desarrollador que indique que los recursos girados se han invertido exclusivamente a la obra del proyecto FAI MIZU.</p> <p>Informe de interventoría del proyecto con corte a septiembre y octubre de 2022</p> <p>Manifestación del Fideicomitente Desarrollador respecto a las observaciones del Interventor y el estado de la obra</p> <p>Licencia de Construcción Actualizada para nuestro seguimiento, control y archivo</p> <p>Remisión de la actualización de las pólizas de responsabilidad civil y todo riesgo construcción</p>
Traslado Derecho de Petición	Fiduciaria- Fideicomitente Desarrollador	16/12/2022	La Fiduciaria responde Derecho de Petición interpuesto por compradores del proyecto y traslada algunas consultas al

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
			Fideicomitente Desarrollador por ser parte de sus funciones para respuesta sin que a la fecha se haya copiado a la Fiduciaria en la respuesta.
Solicitud de Información	Fiduciaria- Fideicomitentes	19/12/2022	La Fiduciaria traslada solicitud del Fideicomitente aportante para la firma de las cesiones correspondientes sin obtener respuesta del Fideicomitente Desarrollador a la fecha.
Envío información	Fiduciaria - Bancolombia - Fideicomitentes	22/12/2022	LA Fiduciaria envía el informe semestral de Rendición de Cuentas a los Fideicomitentes y Entidad Financiera financiadora.
Se convoca reunión para Validación Conjunta de esquema de modificación contrato de Fiducia	Reunión Fiduciaria - Bancolombia	27/12/2022	<p>El Banco realiza las observaciones a cada punto del esquema para elevar consultas al interior de la entidad, con el fin de compartir con los Encargantes el borrador del esquema que proyecta la Fiduciaria.</p> <p>No obstante, el Banco manifiesta que las observaciones pueden modificarse una vez se tenga el presupuesto que determine el estado real del proyecto en términos financieros.</p> <p>Así mismo el Banco realizó comentarios respecto del estado del proyecto y giro de recursos, tales como pago de la persona que realizará el presupuesto el cual es el punto de partida.</p> <p>La Fiduciaria confirmó estar a la espera de la orden de giro suscrita por el Fideicomitente Desarrollador y debidamente aprobada por el interventor.</p>

Tema	Partes Involucradas	Fecha	Observaciones
Traslados Solicitudes, Derechos de Petición y otros	Fiduciaria – Fideicomitente Desarrollador	28/12/2022	Se da traslado a P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S., FIDEICOMITENTE DESAROLLADOR del Proyecto MIZU, las solicitudes de información remitidas a la Fiduciaria por los compradores, conforme a las obligaciones contractuales del Fideicomitente Desarrollador.

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, informó a esta Fiduciaria 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 a través de múltiples correos y comunicaciones 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 Encargantes, la Fiduciaria entregó al Fideicomitente Desarrollador 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 Fideicomitente Desarrollador donde se certifique el uso exclusivo de estos recursos para el desarrollo del proyecto; mediante correo de fecha 12 de agosto de 2022, el Fideicomitente Desarrollador 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 Fideicomiso 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 obra 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 en los Estados Financieros del Fideicomiso se refleja que se encuentra pendiente la legalización por concepto de anticipos a la Fiduciaria. La última legalización fue remitida con corte a enero de 2023.

P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S. informó a través de certificación contable de fecha 10 de agosto de 2022, tener pendiente anticipos sin legalizar debido a los recursos entregados a los contratistas pendientes por legalizar; La Fiduciaria informó que solo realiza giros instruidos por el Fideicomitente Desarrollador previa aprobación del Interventor quienes se comprometieron a priorizar aquellos destinados a la elaboración del presupuesto necesario para activar la obra.

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 Fideicomitente Desarrollador y al interventor para la actualización y envío de las pólizas actualizando la cobertura durante la construcción del proyecto, mediante correos electrónicos de fechas 16 de diciembre de 2022, 18 de enero de 2023 y 8 de febrero de 2023.

d) Estado de la Licencia

La Fiduciaria ha requerido al Fideicomitente Desarrollador 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@pypconstructoraurbano.com.co
- Procesos Comerciales: ventas.boss@pypconstructoraurbano.com.co
- Procesos Generales: sergio.pacheco@pypconstructoraurbano.com.co
- Fiduciaria: servicioalcliente@credicorpcapital.com
- Sergio Pacheco spachec@gmail.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 31/12/2022

Tasa Mora 41.14 % **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 31/12/2022

Tasa Mora 41.14 % **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 31/12/2022

Tasa Mora 41.14 % **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

No. 13



Proyecto MIZU

Interventor

EDWIN SEGURA GUERRERO

Arquitecto – Magíster en Arquitectura y Urbanismo



1. INFORMACIÓN GENERAL

El presente informe recoge la actualización de inicio de la obra hasta el día 31 de marzo de 2022, en el que se consignan los aspectos más relevantes asociados al avance de la obra y el control de la inversión.

Página | 2

NOMBRE PROYECTO:

MIZU

NOMBRE GERENTE DEL PROYECTO:

Diego Peña Vallecilla
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

PLAZO:

24 meses

FECHA ESTIMADA DE TERMINACIÓN:

Agosto 2022

2. PÓLIZA TODO RIESGO

ASEGURADORA:

Chubb Seguros Colombia S.A.

NÚMERO PÓLIZA:

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

TIPO DE PÓLIZA:

Todo Riesgo Construcción

AMPARO:

Básico Todo Riesgo Construcción

BENEFICIARIOS:

P&P Constructora Urbano

MONTO ASEGURADO:

\$19.509'908.427

VIGENCIA:

Junio 01 de 2020 – agosto 08 de 2022

3. PÓLIZA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

ASEGURADORA:

Chubb Seguros Colombia S.A.

NÚMERO PÓLIZA:

12/45330

TIPO DE PÓLIZA:

Civil Extracontractual por ocurrencia

BENEFICIARIOS:

P&P Constructora Urbano

LÍMITE ASEGURADO:

\$3.000.000.000

VIGENCIA:

Junio 01 de 2020 – agosto 08 de 2022

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 anterior

No. CU3 – 1008 del 04 de octubre de 2019

Página | 6

TIPO DE PROYECTO:

Edificio multifamiliar de vivienda de 62 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)

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:

Alejandra Correa Franco
Ingeniera

RESIDENTE DE OBRA:

Ana Verónica Giraldo
Arquitecta

7. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE EL PERIODO (Avance del Proyecto)

7.1. Preliminares

Página | 8

A partir de las actividades inherentes a preliminares, se reporta un avance consolidado del 97,73 % del capítulo, dejando como actividades pendientes lo correspondiente a indirectos de preliminares, como lo son los costos de la telefonía, servicios públicos y aspectos complementarios que permiten el funcionamiento de la obra.

7.2. Movimiento de tierras

Esta actividad registra un avance del 89,94 % de todo el capítulo, pues se registran actividades pendientes correspondientes a los muros del costado oriental del edificio, movimientos para la finalización y conformación de losas de sótanos y semisótanos, así como la finalización de aspectos de piscina, rampa y conformaciones exteriores.



7.3. Pavimentos

En esta actividad no se registran avances significativos, más que ejecución en la inversión, pues se cuenta con el material de acero completo para la ejecución de la actividad de pavimentos, por lo que, en términos de ejecución en obra, esto representa un 10,31 %.

Página | 9

Se evidencian algunos retrasos en la ejecución de esta actividad, en parte a la época de invierno por la que atraviesa la ciudad, la cual dificulta que se ejecuten con normalidad actividades a cielo abierto.



7.4. Cimentación

Se llevaron avances en cuanto a la finalización de los muros de contención, restando la fundición de los que se localizan al oriente del proyecto, los cuales serán ejecutados en el periodo de abril de 2022. Este capítulo cuenta con un porcentaje de avance del 88,53 %, en donde se registran actividades pendientes asociadas a los muros de contención, con sus respectivas zarpas y conformación de las compactaciones derivadas de la consolidación de

estas estructuras. Así mismo, las fundiciones pendientes de columnas para la plataforma del semisótano del edificio.



7.5. Estructura en concreto

Esta actividad registra un nivel de avance del 87,06 % de la ejecución de la obra, en donde se establecen como actividades pendientes asociadas al capítulo de estructuras lo que son las obras exteriores que permitan

confirmar los andenes y senderos de urbanismo del proyecto, así como de sus zonas comunes. De igual forma se encuentra dando inicio a las actividades de ejecución de piscina, fundición de los muros de contención donde se localiza el Samán, con sus respectivos anclajes y confinamiento de la losa del primer piso, en relación con las áreas circundantes.



7.6. Mampostería

El capítulo de mampostería cuenta con un nivel de ejecución importante que avanza con normalidad. En cuanto a la ejecución de obra en lo que corresponde con las actividades de mampostería, se reflejan los siguientes porcentajes:

MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 1	- 65%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 2	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 3	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 4	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 5	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 6	- 100%

PROYECTO MIZU

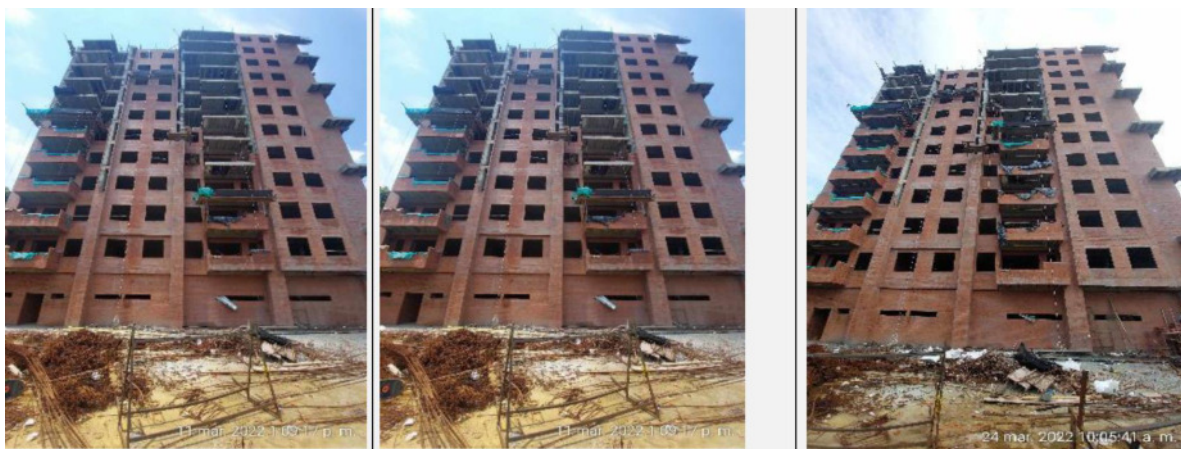
P&P Constructora Urbano

MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 7	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 8	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 9	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 10	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 11	- 100%
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 12	- 95% (pendientes volúmenes de ascensores)
MAMPOSTERÍA INTERIOR PISO 13	- 95% (pendientes volúmenes de ascensores)

Página | 12

Con respecto a la mampostería de Fachada, se han presentado retrasos por las jornadas de lluvias, pues esto dificulta la ejecución de actividades al vacío, la utilización de andamios y demás elementos de seguridad para el tipo de trabajo requerido. No obstante, se refleja un avance acorde con la etapa de la obra. Los porcentajes de ejecución son:

FACHADA NORTE	- 75%
FACHADA SUR	- 82%
FACHADA ORIENTAL	- 70%
FACHADA OCCIDENTAL	- 88%





Como balance general del capítulo, se refleja un porcentaje de avance en la ejecución del 55,53 %, toda vez que se encuentran pendientes actividades asociadas a la mampostería, como lo son las vigas de amarre, los descolgados, las piñas de remate sobre ventanas, puertas y terrazas, y algunos detalles en cuanto a la instalación de dovelas y acero de refuerzo para el anclaje de la misma.

7.7. Bases y pisos

Este capítulo únicamente se ha avanzado en lo correspondiente a los alistados de nivelación en bloque, sin considerar las zonas de balcones y los espacios que continúan con pendientes de mampostería. En esta se registra un avance del 5,62 %.





7.8. Impermeabilizaciones

Este capítulo ha tenido muy poco avance, toda vez que las actividades ejecutadas corresponden a las impermeabilizaciones de los muros de contención y las canaletas. Las demás actividades están concebidas para lavados de fachadas y actividades de baños y zonas de oficios en donde se deben adelantar impermeabilizaciones internas, y su ejecución se

encuentra parcialmente hasta el piso 6 del edificio. De esto, se registra un 27.17 %.

7.9. Repellos y enchapes

Este capítulo cuenta con un nivel de ejecución del 11,20 %, en consideración al avance en repellos que se ha ido adelantando en los pisos 1 al 8, en donde se han afrontado los frentes de las escalera, baños y zonas húmedas parcialmente. De esto, no se han iniciado actividades de enchape en ninguno de los espacios del proyecto.

Página | 15





7.10. Carpintería Metálica

Este capítulo únicamente se han ejecutado las actividades de ganchos para anclaje de andamios y armado de estructural, lo cual representa un 1,04 % de avance.

7.11. Equipos y Dotación

Este capítulo cuenta con un avance normal de obra, la cual refleja un porcentaje de ejecución del 27,54 %. En esta se destacan las actividades de alquiler de torre grúa con operario, los telescopajes y el alquiler de equipo

para arrastre y movimiento de tierra para la conformación de las zonas exteriores y de urbanismo asociadas al sótano, semisótano y piso 1. Así mismo, los equipos de seguridad industrial reglamentados y exigidos por la Ley para la ejecución de obras civiles.



7.12. Instalaciones hidrosanitarias

Este capítulo registra un avance lento, en donde se ejecutaron las cajas de inspección para recoger las aguas negras y grises de los apartamentos, y se han empezado a tender redes al interior de los apartamentos. De esto se refleja un porcentaje de avance del 13,59 %.





7.13. Instalaciones eléctricas

Este capítulo registra un avance lento, en donde las cuadrillas se encuentran avanzado de forma separada por los pisos de cada apartamento. En general, se puede dar cuenta de que cada piso se encuentra en un nivel de avance del 35%, representando a nivel general un porcentaje de avance del 9,96 %, considerando las acometidas, subestación y demás elementos que forman parte del capítulo.



8. INFORMACIÓN ECONÓMICA DEL PROYECTO (Costos Directos)

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

Página | 19

NO	DESCRIPCION	VALOR	%INCID.	%EJECUCIÓN	INVERSIÓN
01	PRELIMINARES	\$ 294.526.465	1,51%	97,73%	\$ 287.830.321,31
02	MOVIMIENTOS DE TIERRA	\$ 488.212.078	2,50%	89,94%	\$ 439.085.548,01
03	PAVIMENTOS	\$ 180.477.583	0,93%	10,31%	\$ 18.604.732,16
04	CIMENTACION	\$ 1.192.250.536	6,11%	88,63%	\$ 1.056.696.868,70
05	ESTRUCTURA DE CONCRETO	\$ 4.582.268.016	23,49%	87,06%	\$ 3.989.512.088,65
06	BASES Y PISOS	\$ 1.206.915.539	6,19%	0,00%	\$ -
07	MAMPOSTERIA	\$ 1.205.505.900	6,18%	55,53%	\$ 669.387.440,27
08	ESTUCOS Y PINTURA	\$ 535.908.130	2,75%	0,00%	\$ -
09	CUBIERTAS Y CIELOS	\$ 320.896.138	1,64%	0,00%	\$ -
10	SISTEMA LIVIANO (MUROS, CARTERAS Y TAPAS)	\$ 438.950.684	2,25%	0,00%	\$ -
11	IMPERMEABILIZACIONES	\$ 464.565.172	2,38%	27,17%	\$ 126.242.274,50
12	REPELOS Y ENCHAPES	\$ 603.323.306	3,09%	11,20%	\$ 67.568.511,62
13	CARPINTERIA METALICA	\$ 237.223.600	1,22%	1,04%	\$ 2.468.130,00
14	CARPINTERIA EN ALUMINIO Y VIDRIO TEMPLADO	\$ 698.565.486	3,58%	0,00%	\$ -
15	CARPINTERIA EN MADERA	\$ 1.140.123.803	5,84%	0,00%	\$ -
16	APARATOS SANITARIOS	\$ 354.858.780	1,82%	0,00%	\$ -
17	CUBIERTAS, HORNOS Y CAMPANAS	\$ 104.906.256	0,54%	0,00%	\$ -
18	MESONES Y SALPICADEROS	\$ 243.066.526	1,25%	0,00%	\$ -
19	EQUIPOS Y DOTACION	\$ 899.659.676	4,61%	27,54%	\$ 247.779.433,86
20	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	\$ 792.302.460	4,06%	13,59%	\$ 107.688.375,06
21	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 1.774.276.218	9,09%	9,96%	\$ 176.684.048,76
22	CERRADURAS	\$ 26.892.959	0,14%	0,00%	\$ -
23	VIDRIOS Y ESPEJOS	\$ 80.633.519	0,41%	0,00%	\$ -
24	OBRAS EXTERIORES URBANISMO	\$ 88.812.564	0,46%	0,00%	\$ -
25	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 229.798.533	1,18%	21,18%	\$ 48.666.862,58
26	SEGURIDAD INDUSTRIAL	\$ 47.752.950	0,24%	50,00%	\$ 23.876.475,00
27	DIRECCION Y ADMINISTRACION DE OBRA	\$ 44.533.650	0,23%	40,39%	\$ 17.988.375,30
28	NOMINA OBRA (PYP)	\$ 850.154.676	4,36%	50,00%	\$ 425.077.337,79
TOTAL COSTOS		\$ 19.127.361.203	98%	40,28%	\$ 7.705.156.823,56
IM	IMPREVISTOS COSTOS DIRECTOS 2%	\$ 382.547.224	2%	0,00%	0
TOTAL COSTOS DIRECTOS E IMPREVISTOS		\$ 19.509.908.427	100%	39,49%	\$ 7.705.156.823,56

9. INFORMACIÓN ECONÓMICA DEL PROYECTO (Costos Indirectos)

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

Página | 20

NO	DESCRIPCION	VALOR	%INCID.	% EJECUCIÓN	INVERSIÓN
00	OPERACIÓN P&P	\$ 1.273.350.000	16,57%	68,00%	\$ 865.878.000
01	DISEÑOS Y PROYECTOS	\$ 235.735.560	3,07%	97,07%	\$ 228.834.690
02	LICENCIA CONSTRUCCIÓN Y PÓLIZAS	\$ 275.816.310	3,59%	100,00%	\$ 275.816.310
03	VENTAS Y PROMOCIÓN PROYECTO	\$ 491.490.976	6,40%	67,59%	\$ 332.190.950
04	PUBLICIDAD MEDIOS Y FIDUCIA	\$ 195.762.451	2,55%	55,00%	\$ 107.669.348
05	IMPUESTOS	\$ 135.457.326	1,76%	100,00%	\$ 135.457.326
06	ESCRITURACIÓN APARTAMENTOS	\$ 141.593.757	1,84%	0,00%	\$ -
07	LOTE	\$ 4.377.000.000	56,97%	63,11%	\$ 2.762.500.000
08	COSTOS FINANCIEROS BANCOS	\$ 506.698.921	6,60%	55,00%	\$ 278.684.407
09	POST VENTAS	\$ 50.000.000	0,65%	0,00%	\$ -
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 7.682.905.301	100%	65%	\$ 4.987.031.031

10. OBSERVACIONES VARIAS

Dentro de las condiciones ocasionadas por el Paro, la obra ha discurrido en la medida de lo posible, con condiciones relativamente normales, evacuando los frentes más importantes.

Página | 21

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



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:

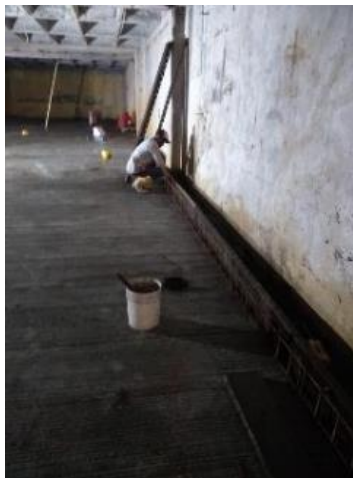
PISO 1:	Sin avance
PISO 2:	95% instalaciones hidráulicas / 90% instalaciones sanitarias
PISO 3:	100% instalaciones hidráulicas / 100% instalaciones sanitarias
PISO 4:	90% instalaciones hidráulicas / 100% instalaciones sanitarias
PISO 5:	100% instalaciones hidráulicas / 90% instalaciones sanitarias
PISO 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

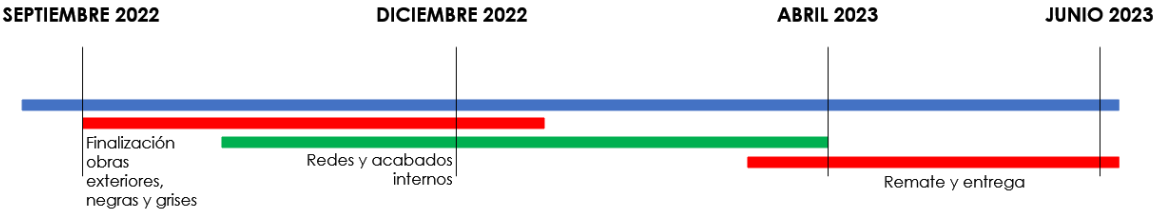
De acuerdo con el avance en la ejecución de la obra con corte a julio de 2022, los costos correspondientes a la inversión sin incluir anticipos para ejecuciones posteriores, es la siguiente:

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 Environmental Science (Student)

Interventor Proyecto MIZU

Credicorp Capital