

# **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA**

**Informe Finalización de actividades – Complemento**

**2022**



## Comportamiento del Mercado de Vivienda

Complemento información Pradera de Gualiques

2

Resultados Financieros Finales

5

# PRADERA DE GUALIQUES

## Desempeño de la Inversión

- Dos lotes de terrenos en la urbanización Pradera de Gualiques
- *Fecha de cierre:* junio de 2015.
- *Fiduciaria administradora:* Fiduciaria Davivienda.
- *Capital comprometido por Inmoval:* \$14.565 MM.

### Localización



## Acuerdo Venta de Lotes

En octubre de 2021 se firmó un acuerdo con Promotora 3 S.A.S, con Triada S.A.S. como deudor solidario, para la venta de los dos lotes en la Urbanización Pradera de Gualiques, con las siguientes características principales:



La forma de pago se determinó con un anticipo por valor de Mil Quinientos Millones de Pesos Mcte (\$1.500.000.000) que se utilizaría como parte de los aportes que debería realizar Inmoval Desarrollos para la construcción de las obras de urbanismo, y el saldo se pagaría contra la escrituración de las unidades de los proyectos que se desarrollaran en estos lotes, con un plazo máximo para el pago lo la totalidad del valor el 31 de julio de 2022.

En caso de que no se hubiera iniciado la escrituración para la fecha de máxima de pago de los lotes, la liquidación del precio de los lotes se haría con base en los contratos (promesas o encargos) que estuvieran firmados con los compradores y las unidades que no estuvieran vendidas se tomarían como precio la última lista de precios vigente.

El comprador asumiría totalmente la responsabilidad de la consecución del **servicio de acueducto** para los proyectos que se desarrollarán en estos lotes.

## Liquidación Condiciones de Cierre a 31 de julio de 2022

Con base en la información certificada por Fiduciaria Davivienda, la siguiente es la liquidación del valor del lote en función de las ventas de las unidades de los proyectos a desarrollar en dichos lotes:

	Unidades	Vlr. Total
<b>LOTE 4 (LIMA)</b>		
Unidades separadas con encargo	75	10.955.000.000
Unidades disponibles venta (lista de precios)	141	20.620.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>216</b>	<b>31.575.000.000</b>
<b>LOTE SM3 (MANZANO)</b>		
Unidades separadas con encargo	225	33.030.000.000
Unidades disponibles venta (lista de precios)	39	5.733.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>264</b>	<b>38.763.000.000</b>
<b>VALOR TOTAL VENTAS</b>		<b>70.338.000.000</b>
<b>VALOR COMO PORCENTAJE DE VENTAS</b>	<b>25%</b>	<b>17.584.500.000</b>

El valor liquidado a partir de la fórmula de porcentaje sobre las ventas es un 9.9% mayor al valor mínimo garantizado establecido en \$16.000.000.000.

Como se informó en la asamblea del 19 de agosto, los valores a aportar proporcionalmente por el Fondo para la finalización del urbanismo estaban en proceso de conciliación final, luego de este proceso, se tuvo un saldo a favor del Fondo por valor de \$313,989.020 el cual fue objeto de redención el 19 de diciembre de 2022.

Con este valor, se ajusta el resultado final de la inversión.

**TIR 0.28%**

# RESULTADOS FINANCIEROS

## Fondo Inmoval Desarrollos Inmobiliarios

### Histórico Llamados de Capital

Histórico Llamados a Capital				
Fecha	Monto		Acumulado	
23/09/2014	\$	18.370.000.000	\$	18.370.000.000
12/05/2015	\$	9.700.690.916	\$	28.070.690.916
2/12/2015	\$	8.370.000.000	\$	36.440.690.916
<b>Total</b>			<b>\$</b>	<b>36.440.690.916</b>

### Rentabilidad Final

**3,46%**

**Neta para el inversionista**

El 19 de diciembre de 2022 se realizó la redención final de las participaciones del Fondo por un valor de \$383.074.638,67 el cual se distribuyó de acuerdo a los porcentajes de cada inversionista para esa fecha.

## Histórico y Proyección del Capital acumulado del Fondo

