

PROYECTO CONSTRUCCION DE LA SEDE CORPORATIVA DE COOMEVA EN PASTO

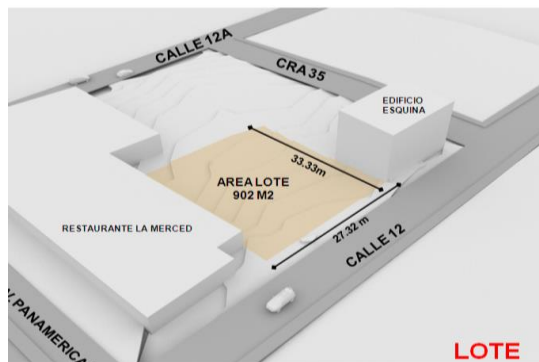
Antecedentes:

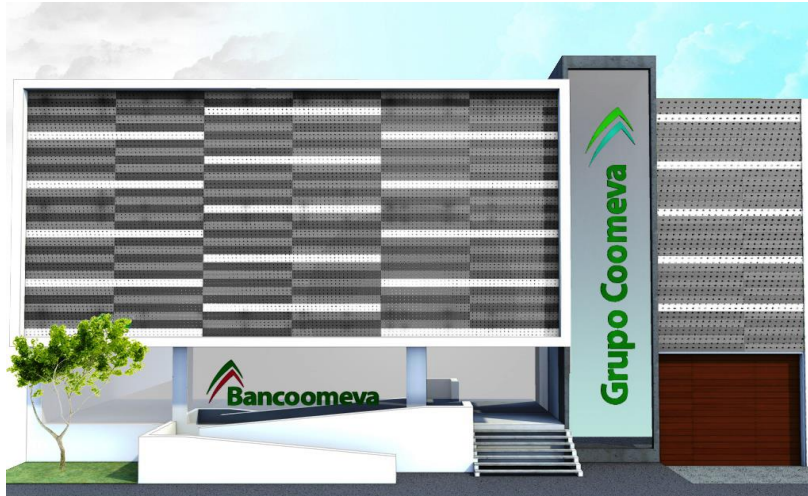
El Consejo de Administración mediante actas 1012 del 11 de junio de 2010 y 1028 del 11 agosto de 2011, autorizó a la Administración la compra del predio y posteriormente la construcción de la sede administrativa de Coomeva en Pasto. El proyecto avanzó en su etapa de restructuración entre todas las empresas del grupo. Igualmente se hizo un estudio de mercado para conocer si había interés entre las empresas de Pasto para participar como arrendatarios o compradores, pero no hubo mayor interés.

Propuesta de Proyecto Sede:

Este proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones actuales en las que se encuentran las sedes de Coomeva en Pasto, ya que actualmente se está utilizando una casa que no cuenta con un hall bancario, y en la que se presenta hacinamiento y amotinamiento (PILA). De otra parte, el sector salud recoge tres casas donde se encuentra el área administrativa y además, se construirá una UBA para el control del costo de los servicios de salud.

En relación con varias alternativas de construcción revisadas, inclusive la ya aprobada por el Consejo, se propone la construcción de la siguiente alternativa:





Se propone construir una edificación de cuatro pisos y un sótano, en el 100% del lote, construcción cuyo alcance depende básicamente de la ocupación de la edificación y las necesidades de las empresas de Coomeva en esa ciudad. Según la normatividad se requeriría dos sótanos para cumplir con el número de parqueaderos, pero como el proyecto depende del valor del canon previamente acordado con las empresas del grupo empresarial, se propone negociar con el municipio y pagar a este el valor de los parqueos no construidos que sería mucho menor al costo de la construcción de otro sótano.

La edificación a construir tendría un área de 3.231 m² construidos, para atender las áreas que ocupan los servicios de Bancoomeva, los servicios administrativos de Coomeva Sector Salud con su sala SIP de Coomeva EPS, una UBA y otros servicios de Coomeva y sus empresas.

Características del Proyecto

El nuevo proyecto contempla la construcción de 4 pisos, distribuidos así:

Sotano	15 parqueaderos
1 piso	Bancoomeva - Salud - Corporativo (Salón de Reuniones)
2 piso	Salud - Corporativo
3-4 piso	Sólo salud

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS (M2)

AREA LOTE	902
AREA CONSTRUIDA	3.231
AREAS COMUNES	805
AREAS PRIVADAS	2.426
Sector Salud (EPS+MP; incluye área admitiva y asistencial)	1.900
Bancoomeva	250
Cooomeva	276

Cronograma del proyecto

FECHA	HITO	
Abr-12	Autorización Consejo	
May12-Jul12	Planeación	Diseños
		Licencia
		Permisos
		Licitación obras
		Adjudicación
Jun-13	Contratación	
Ago12-May13	Construcción	
Jun-13	Alquiler a empresas GECC	

Evaluación Financiera:

El modelo financiero de evaluación del proyecto contempló los siguientes criterios:

PERÍODO EVALUACIÓN -	10 AÑOS
IPC	4%
VR. SALVAMENTO	90%
Valorización anual	4%
TASA DE DESCUENTO ANUAL	12%
TASA DE DESCUENTO MENSUAL	

1%

TOTAL INVERSIÓN

	Vr. \$/M2	ÁREA (M2)	VR. TOTAL (\$MILL)
ÁREAS COMUNES	\$ 1.260.000	805,00	\$ 1.014
ÁREAS PRIVADAS	\$ 1.552.679	2.426,00	\$ 3.767
TOTAL			\$ 4.781
LOTE			\$ 1.028
EQUIPOS			\$ 600
VR. TOTAL INC. LOTE			\$ 6.409

La inversión en el proyecto sería la compra del lote por valor de \$ 1.028 millones, la construcción que incluye los costos directos e indirectos para la obra civil y eléctrica por valor de \$ 4.781 millones, la compra de equipos de soporte como la planta eléctrica de emergencia, el aire acondicionado, el sistema de seguridad, entre otros, por valor de \$ 600 millones, para un valor total de \$ 6.409 millones.

10. FLUJO DE CAJA ANUAL

	0 2012	4 2016	5 2017	6 2018	7 2019	8 2020	9 2021	10 2022
SALIDAS								
Inversión Lote	1.028.392.331	0	0	0	0	0	0	0
Inversión Construcción	2.390.549.627	0	0	0	0	0	0	0
Inversión Equipos	100.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Sanción	84.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Gastos	0	99.604.172	103.588.339	107.731.873	112.041.148	116.522.793	121.183.705	126.031.053
Total Salidas	3.602.941.958	99.604.172	103.588.339	107.731.873	112.041.148	116.522.793	121.183.705	126.031.053
ENTRADAS								
Arrendamiento S/Salud	0	743.760.077	773.510.480	804.450.899	836.628.935	870.094.092	904.897.856	392.122.404
Arrendamiento Bancoomeva	0	97.863.168	101.777.695	105.848.803	110.082.755	114.486.065	119.065.507	51.595.053
Arrendamiento Coomeva	0	108.040.937	112.362.575	116.857.078	121.531.361	126.392.616	131.448.320	56.960.939
Reposición	0	0	0	0	0	0	0	7.739.520.045
Total Entradas	0	949.664.182	987.650.750	1.027.156.780	1.068.243.051	1.110.972.773	1.155.411.684	8.240.198.441
FLUJO DE CAJA LIBRE	3.602.941.958	850.060.010	884.062.410	919.424.907	956.201.903	994.449.979	1.034.227.978	8.114.167.388

VPN 712.539.007
TIR ANUAL 13,97%

La inversión por valor de \$ 6.409 Millones tendrá un retorno económico en 10 años, calculando el canon sobre el valor de la edificación, con una tasa de descuento del 12% anual, que se sustenta en la evaluación financiera que confirma para Coomeva una rentabilidad, arrendando sus áreas con un factor del 1.1% sobre el costo de inversión del edificio, con un incremento anual del IPC y un valor de \$ 29.000/m2. Al final en el cierre del proyecto se hace un avalúo comercial que se comparará con la inversión realizada, en la que se verá reflejada la valorización del inmueble. La evaluación financiera arroja un VPN de \$ 712.5 millones y una TIR de 13.97%.

Arrendamiento acordado con las empresas del GECC

Empresa	Áreas privadas	Arrendamiento \$/m2	Arrendamiento \$
SECTOR SALUD	1.900	\$ 29.000	\$ 55.100.000
BANCOOMEVA	250	\$ 29.000	\$ 7.250.000
COOMEVA	276	\$ 29.000	\$ 8.004.000
Total	2.426		\$ 70.354.000

Justificación:

- Se pasa de una imagen sin integración al posicionamiento de la imagen como grupo empresarial.
- Se refuerza la integración de las empresas de la Cooperativa mediante la confluencia de los servicios en un solo sitio, facilitándole al asociado y usuario la utilización de los servicios.
- Se garantiza la creación de valor ya que el flujo del dinero por arrendamientos y adecuaciones que se hacían en bienes ajenos, se queda en la Cooperativa; igualmente los gastos administrativos se reducen por que se comparten entre las mismas empresas.
- Se hizo un estudio de mercado inmobiliario para construir mayor área en el lote adquirido, de tal forma que se pudiera sacarle mayor provecho a las áreas en alquiler, pero la proporción entre lo que paga el mercado en la zona frente a lo que cobraría el proyecto es de 1:5.

Solicitud:

La Administración solicita autorización para desarrollar en el 100% del lote ya adquirido por Coomeva, la construcción de una torre de 4 pisos con un sótano, de 3.231 m2 construidos para cubrir las necesidades del grupo empresarial Coomeva en Pasto, así:

1. Hacer las gestiones de inicio y planeación del proyecto, tales como diseños arquitectónicos, estudios técnicos, cronograma detallado, presupuestos definitivos, tramitar los permisos y licencias ante las entidades competentes, hacer los procesos de selección y contratación de las obras civiles, eléctricas, sistemas mecánicos, adquisición de equipos, entre otros sistemas, para la construcción de la mencionada sede.
2. Autorizar la composición de la estructura de costos así: Lote ya adquirido cuyo valor indexado es de **\$ 1.028** millones; destinar los recursos para la planeación y la construcción que serían así: para los costos directos e indirectos de la construcción: **\$ 4.781** millones; y una inversión equipos de soporte por valor de **\$ 600** millones. El valor total del proyecto incluyendo el

lote de terreno, la ejecución de la construcción y los equipos, es de **\$ 6.409** millones. Este proyecto se tiene contemplado en el presupuesto de caja para el año 2012.

3. La dotación para el funcionamiento de las oficinas, como las divisiones modulares, persianas, muebles de madera, tomadores de turno, entre otros, lo asumen cada empresa.