



Plan de Negocios 2026- 2037

GRUPO CONSTRUCTOR PRODIGYO S.A.S

Construyendo Futuro

PLAN DE NEGOCIOS:

AGENDA

1. Introducción
2. La compañía: Reseña Histórica - Visión- Misión- Valores
3. Grupo ejecutivo – Principales funciones de los cargos
4. Plan de mercadeo – Proyectos en ejecución
5. Objetivos de la Organización
6. Proyecciones Financieras 2023-2034
7. Solicitud y análisis

1. RESUMEN EJECUTIVO

Origen de la empresa:

2008: Nace Grupo Constructor Prodigyo S.A

Nuestros Proyectos terminados:

Montemayor Parque Residencial 104 casas

Montemayor Parque Residencial - Torre 1 - 20

Apartamentos

Montemayor Little Town - 10 Casas

Montemayor Gran Reserva - 12 Casas y 5 locales
comerciales y parqueaderos

Montesol Conjunto Residencial - 126 Casas y 1 local
comercial

Monteluna Condominio - 70 Casas y 1 local comercial

Montelugano – 84 Casas y 1 local comercial

Nuestros Proyectos en Ejecución:

Monterey Condominio 80 Casas y 1 local Comercial

Montellano 47 Lotes Urbanizados

Parque Clínico Espíritu Santo 11 Módulos Comerciales

Parque Clínico Espíritu Santo 44 Locales Comerciales

Parque Clínico Espíritu Santo Edificio de 124

Consultorios y 2 locales comerciales y parqueaderos
privados.

Nuestra Cobertura Actual Popayán(Cauca)

Horizonte del plan

Este plan de negocios busca detallar el desarrollo y crecimiento esperado y como alcanzarlo para el año 2035.

Nuestros principales Productos – Nichos de mercado:

Viviendas familiares dirigidas a estratos 3,4 y 5 con ingresos promedio de 4SMMLV o más; proyectos comerciales dirigidos principalmente a empresas o personas franquiciadas

Compromiso de respuesta al cliente

Nuestra oferta de valor consiste en que acompañamos a los clientes hasta la escrituración , en todos los procesos operativos del cierre financiero.

El por qué de nuestra oferta

El mercado necesita el desarrollo de proyectos de vivienda, modernos, seguros y amigables con el medio ambiente en varios segmentos del mercado.

2. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

Misión y Visión

2.1 Misión:

Grupo Constructor Prodigyo S.A. es una empresa constructora dedicada a gerenciar, diseñar, construir y comercializar proyectos, en especial de vivienda y edificaciones Comerciales, con altos estándares de calidad, costo, tiempo, compromiso y responsabilidad ambiental y social para garantizar la satisfacción de los clientes, el bienestar de nuestros colaboradores.

2.2 Visión:

Grupo Constructor Prodigyo S.A. será reconocida en el año 2035 como una organización empresarial a nivel regional que lidera proyectos de construcción e inversión en vivienda, destacada por alto nivel competitivo en aspectos como calidad, precio, oportunidades para nuestros clientes y colaboradores.

2.3 Valores:

- Trabajo en Equipo
- Emprendimiento
- Responsabilidad
- Compromiso
- Integridad

2.4 Dirección general

Al frente de **Grupo Constructor Prodigyo S.A.** se encuentra un equipo competente, liderado por el Administrador de Empresas Gustavo López Baytalá con más de 30 años de experiencia en el sector, quien con el acompañamiento de ingenieros, abogado y profesionales colaboradores se han fijado la meta de innovar, dinamizar, generar valor social y contribuir al desarrollo de la región y el país, en un mercado que como el de construcción, jalona la economía, dinamiza industrias y es un gran generador de empleo en el territorio regional.

3. RESUMEN EJECUTIVO

Para el año 2026 esperamos un nivel de escrituración de \$ 1.149.941.000 millones de pesos y en un proceso de 12 años alcanzar un nivel de \$65.132.764.000 millones, en un proceso progresivo dependiendo de la ejecución de los proyectos.

En el plano Comercial, nos proponemos diseñar estrategias como: Diseño de producto novedoso y estructuración de ventas en cuanto a modelos de financiación, ejemplo para el caso de vivienda de estrato tres, estructurar los nuevos proyectos con cuotas iniciales del 30% y financiación entre crédito y subsidio (si aplica MI CASA YA) del 70%, buscando que todos los nuevos clientes tengan cierre financiero.

La inversión en publicidad en redes sociales, las ventas virtuales y las ventas internacionales serán el nicho de mercado al cual buscaremos dirigirnos en los próximos años.

La utilidad de proyectos (margen bruto) esperamos sea mínimo del 12%.

Con respecto al tiempo, buscamos obtener un nivel óptimo de desarrollo del proceso constructivo total desde la estructuración hasta la escrituración de 50 meses máximo.

Reducción de gastos operacionales en términos reales del 8%

Mantener el endeudamiento a un 53% para este año 2026, teniendo un nivel de flujo de caja que nos permita capitalizar oportunidades de lotes para desarrollo de nuevos proyectos en el caso en que se presenten.

2. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

Sistema de Gestión Integral

La organización cuenta con un sistema de Gestión Integral el cual se encuentra operando en la sociedad. Como se observa en la gráfica del mapa de procesos implementado en la organización en el año 2008, la empresa cuenta con varios procesos estratégicos, misionales y de apoyo, buscando siempre la satisfacción del cliente.



2.Principales Funciones y Responsabilidades de Algunos directores:

Función	Responsabilidades	Principal Medida de Éxito
GERENCIA GENERAL	Principal instancia ejecutiva y administrativa que ejerce funciones de administración y control de la compañía, consecución y análisis de nuevos proyectos constructivos, participación en decisión de producto como tal. En esta gerencia se encuentra el área de Estructuración de proyectos.	Lanzamiento de proyectos exitosos, logrando que todos los proyectos lanzados al mercado llegaran a feliz término.
SUB-GERENCIA FINANCIERA Y CONTABLE	Velar por el manejo y administración del flujo de caja, mantener indicadores de endeudamiento adecuados, y velar por el cumplimiento de todos los compromisos adquiridos, administración de cartera	Cumplimiento meta mes de escrituración y pagos adecuados de créditos. Seguimiento al cumplimiento de márgenes esperados por proyecto. Liquidez. Nivel de Endeudamiento.
AREA COMERCIAL	Dirigir, estructura, organizar y controlar las actividades de los equipos comerciales de cada proyecto de lograr los objetivos de ventas establecidos por la empresa, garantizando el cierre financiero de cada uno de los clientes.	Cumplimiento meta mes de preventas, y escrituración y pagos adecuados de créditos. Cumplimiento meta mes de escrituración y pagos adecuados de créditos Gestión documental, Manejo operativo del proceso de ventas
DIRECCION JURIDICA	Area clave de la organización, encargada de velar que todos los documentos como contratos, promesas de compraventa y en general todo el marco jurídico estén en regla. apoyo gerencial en general.	Garantía de que todos los procesos de contratación, y escrituración de los proyectos comercializados y los negocios en proceso desde el punto de venta normativo.

3. PLAN DE NEGOCIOS: PROYECTOS

Proyectos en obra: Corresponden a los proyectos actualmente en ejecución de obra o en escrituración, con algún grado de avance de obra o desembolso de crédito. En este estado hay 32 viviendas, 44 locales comerciales, 124 consultorios y 47 lotes.

Proyectos en preventa: Corresponde a los proyectos en fase de preventa, vencidos en altos o bajos porcentajes; algunos proyectos en Punto de Equilibrio comercial o listos para salir a ventas. En este estado hay 23 locales comerciales, 2 viviendas, 45 consultorios y 36 lotes.

Proyectos futuros: Son proyectos que reemplazarán los que Prodigyo está desarrollando actualmente. Corresponde a la dinámica normal de las empresas del sector de la construcción y depende de la capacidad de la empresa de generar los proyectos.

A partir de este análisis se obtienen las cifras de proyecciones financieras, como se verá más adelante.

4. PROYECTOS: EN OBRA, EN PREVENTAS, ESTRUCTURACION Y FUTUROS

Proyectos en obra				
Proyecto	Banco Financiador	Unidades	Unidades vendidas	Valor Ventas
VIVIENDA NO VIS				
MONTEREY CONDOMINIO	Por Definir	80	44	
PARQUE CLINICO ESPIRITU SANTO				
LOCALES COMERCIALES	Por Definir	21	18	
Total		379	364	159,135

Proyectos en preventa				
Proyecto	Banco Financiador	Unidades	Unidades vendidas	Valor Ventas
PARQUE CLINICO ESPIRITU SANTO				
Consultorios Especialistas	Por Definir	180	180	25,165
MONTELLANO – Lotes Urbanizados	Por Definir	47		4.189
Total		673	362	162,646

4. PROYECCIONES FINANCIERAS: ESTADOS DE RESULTADOS

Nuestros objetivos financieros a mediano y largo plazo son los siguientes:

- Organizar el flujo de caja, de manera que nos permita sin duda **honrar** todos las obligaciones pendientes en que incurrimos hasta la fecha.
- Mantener un capital de trabajo que nos permita una operación tranquila con respecto a la administración y comercialización.
- Tener un flujo de caja disponible para capitalizar oportunidades de lotes e inversión y poder desarrollar nuevos proyectos de vivienda.
- Seguir generando los empleos tanto directos e indirectos en el municipio de Popayán.

Tener los gastos de administración adecuados y buscar que exista una variabilidad para los eventos de reducción de ventas por alguna circunstancia ajena a nuestro proyecto de compañía.

- Las proyecciones financieras se presentan en un escenario conservador de 12 años a partir de 2026 hasta el 2037
- Tenemos en cuenta las proyecciones de indicadores macroeconómicos de Bancolombia
- Proyectamos además nuestro crecimiento, basado en las necesidades de la población colombiana.
- Todos los proyectos incluidos en las proyecciones, están basados en lotes ya evaluados con respecto a mercado y disponibilidad.
- Con la continuidad de negocio, sin duda, podremos **honrar** todos los compromisos de deuda que tenemos a la fecha.

En los **INGRESOS** encontramos las ventas en unidades de cada uno de los proyectos que esperamos escriturar año tras año, los cuales multiplicados por los valores unitarios de venta de cada proyecto nos dan como resultado los ingresos anuales.

Cabe anotar que el desarrollo de estos proyectos, se efectúan en lotes propios.

A continuación las ventas en unidades y en valor proyectadas 2026-2037

AÑO	2,026	2,027	2,028	2,029	2,030	2,031	2,032	2,033	2,034	2,035	2,036	2,037
MONTEREY CONDOMINIO PARQUE CLINICO ESPIRITU SANTO	8	11	11	6								
LOCALES COMERCIALES		8	12	11	6	6						
CONSULTORIOS ESPECIALISTAS PISO 1				12	16	12						
CONSULTORIOS ESPECIALISTAS PISO 2							20	22				
CONSULTORIOS ESPECIALISTAS PISO 3									13	11	9	9
MONTELLANO												
LOTES URBANIZADOS					27	20						
INVENTARIO												
LOCAL COMERCIAL								1				
OTROS											3	3
TOTAL UNIDADES ESCRITURADAS	8	19	23	29	49	38	20	23	13	11	12	12

4. PROYECCIONES FINANCIERAS: ESTADOS DE RESULTADOS VENTAS ANUALES EN MILL. DE PESOS

Los **EGRESOS** los constituyen principalmente:

- Los costos de construcción de los proyectos: En estos encontramos los costos Directos de obra, Indirectos, Mano de Obra, Honorarios de administración y gastos financieros .
- Los gastos de Administración de la oficina central quien coordina todos los procesos operativos
- *Los gastos de comercialización y ventas, que corresponde al grupo de vendedores y asesores comerciales, publicidad, entre otros.

En el estado de resultados encontraremos los costos totales de las unidades escrituradas en cada año, cabe anotar que es posible encontrar proyectos que se escrituraran en dos años , debido a los procesos constructivos y los tiempos de preventas.

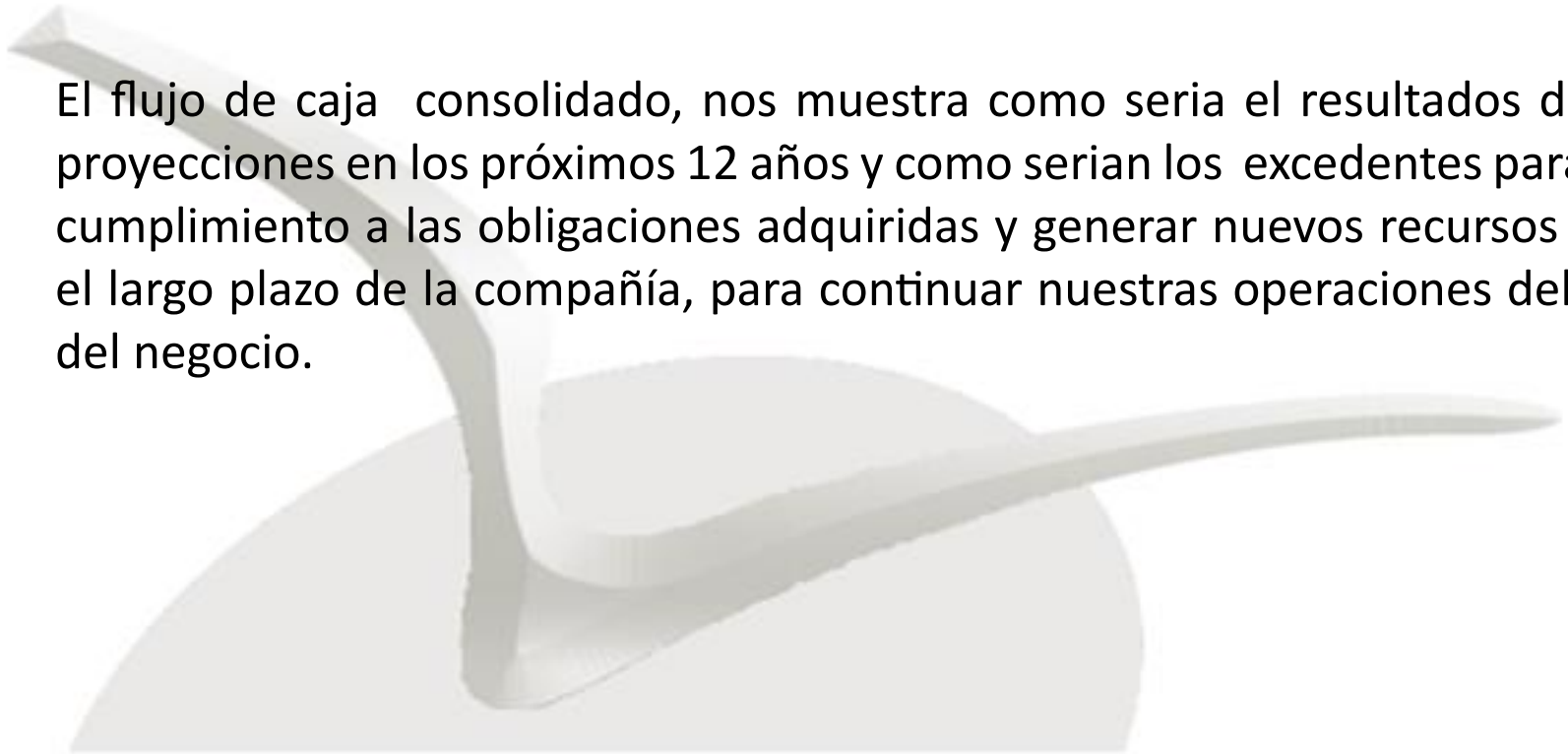
4. PROYECCIONES FINANCIERAS: FLUJO DE CAJA

El flujo de caja de una compañía de la compañía, se estructura de la siguiente manera:

- Se estudian las factibilidades técnicas, comerciales, financieras, de cada proyecto y después de hacer la apertura de un contrato promotor preventas en una fiduciaria (que en el caso de kromo constructores las fiduciarias mas utilizadas son Fidubogota y Alianza Fiduciaria) iniciamos el proceso de preventa de cada proyecto, hasta lograr el punto de equilibrio, que en promedio corresponde al 80% de las unidades vendidas.
- Paralelamente se deben tramitar documentos técnicos como las disponibilidades de servicios públicos, la licencia de construcción y los permisos de enajenación y ventas.
- Tambien se debe tramitar durante el tiempo de preventa la aprobación del crédito constructor.
- Cumplidos los anteriores requisitos: Punto de equilibrio de las preventas, licencia de construcción, permiso de enajenación y carta de aprobación de crédito constructor, ya tenemos todos los insumos requeridos para iniciar el proceso constructivo

4. PROYECCIONES FINANCIERAS: FLUJO DE CAJA

El flujo de caja consolidado, nos muestra como seria el resultados de las proyecciones en los próximos 12 años y como serian los excedentes para dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas y generar nuevos recursos para el largo plazo de la compañía, para continuar nuestras operaciones del giro del negocio.





GRUPO CONSTRUCTOR PRODIGYO S.A
NIT.900.241.902-7

FLUJO DE CAJA PROYECTADO
AÑO 2026 A 2037

INGRESOS

	TOTALES	AÑO 1 2026	AÑO 2 2027	AÑO 3 2028	AÑO 4 2029	AÑO 5 2030	AÑO 6 2031	AÑO 7 2032	AÑO 8 2033	AÑO 9 2034	AÑO 10 2035	AÑO 11 2036	AÑO 12 2037
SALDO INICIAL EFECTIVO	186,990,879	186,990,879	41,881,258	295,267,782	356,422,237	-276,463,519	912,255,576	1,128,545,675	438,262,910	76,788,432	1,051,262,922	618,948,242	147,207,282
VENTAS CASAS PROYECTO MONTEREY	5,395,889,697	1,199,086,599	1,648,744,074	1,648,744,074	899,314,950								
VENTAS LOCALES COMERCIALES PARQUE CLÍNICO	17,220,705,800		2,232,103,200	3,092,447,400	1,879,670,000	5,008,242,600	5,008,242,600						
VENTA DE LOTES PROYECTO MONTELLANO	4,188,633,755					2,551,371,030	1,637,262,725						
CONSULTORIOS PISO 1	5,778,503,000				1975195000	2,144,084,000	1,659,224,000						
CONSULTORIOS PISO 2	6,732,548,000							3,815,833,000	2,916,715,000				
CONSULTORIOS PISO 3	13,148,979,600									4,200,038,000	3,571,144,000	2,320,440,000	3,057,357,600
RECAUDO CARTERA	-												
SERVICIOS CONSTRUCCION	-												
VENTA DE INVENTARIOS									1,600,000,000			900,000,000	900,000,000
ARRENDAMIENTOS	-												
VENTA DE TERRENOS	10,354,696,000									3,251,958,000	3,068,990,000	2,016,874,000	2,016,874,000
CREDITOS RECIBIDOS	-												
TOTAL INGRESOS	63,006,946,731	1,199,086,599	3,880,847,274	4,741,191,474	4,754,179,950	9,703,697,630	8,304,729,325	3,815,833,000	4,516,715,000	7,451,996,000	6,640,134,000	5,237,314,000	5,974,231,600

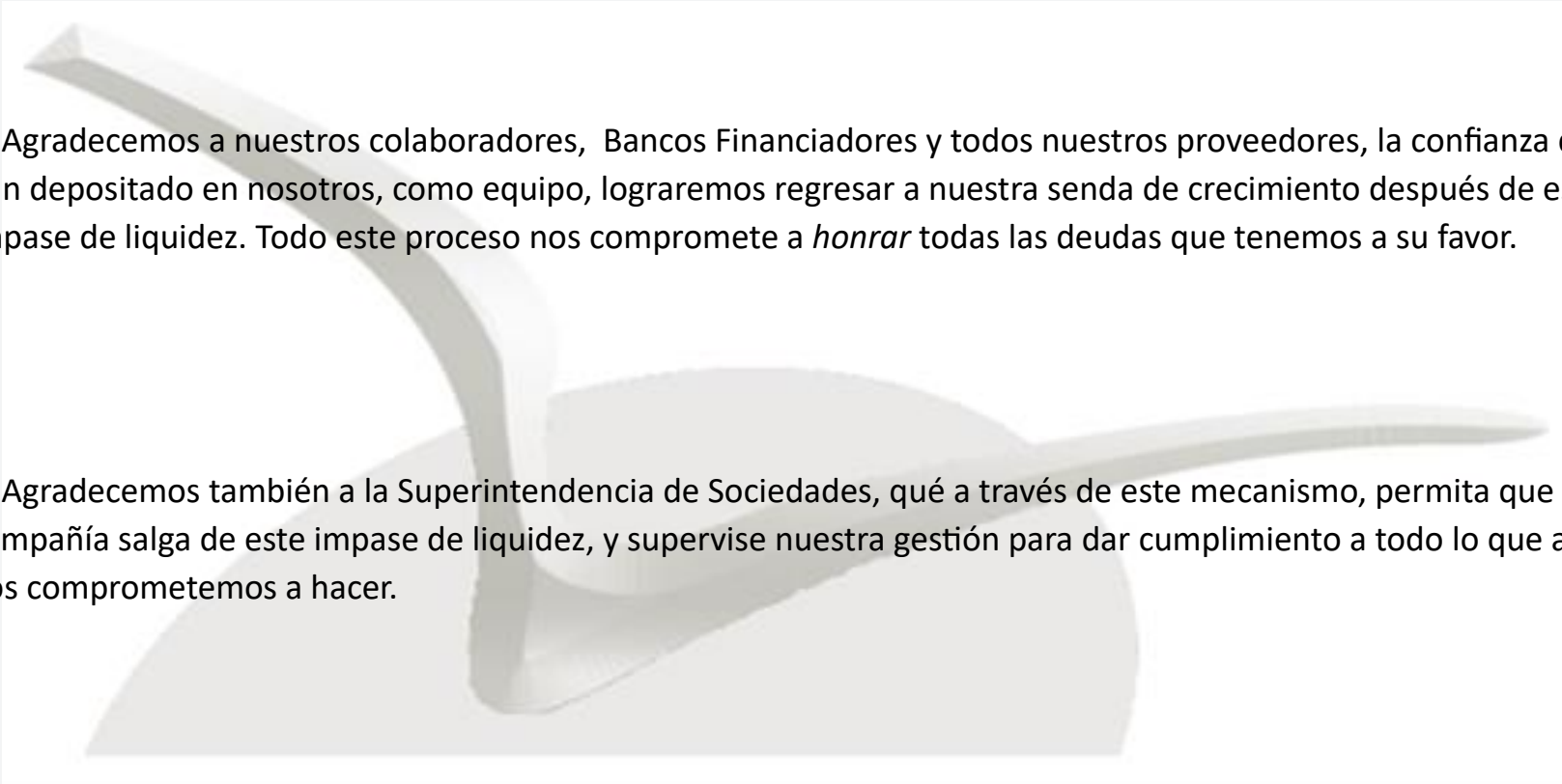
EGRESOS

	TOTALES	AÑO 1 2026	AÑO 2 2027	AÑO 3 2028	AÑO 4 2029	AÑO 5 2030	AÑO 6 2031	AÑO 7 2032	AÑO 8 2033	AÑO 9 2034	AÑO 10 2035	AÑO 11 2036	AÑO 12 2037
INVERSION EN CONSTRUCCION	34,788,408,079	863,342,352	3,104,677,819	3,224,010,202	3,232,842,366	6,598,514,388	5,148,932,182	1,564,491,530	1,166,686,000	2,940,026,600	2,642,646,560	1,856,352,000	2,445,886,080
COSTOS SERVICIOS CONSTRUCCION	-			-	-	-							
GASTOS GENERALES	6,402,636,630	279,862,990	465,701,673	568,942,977	570,501,594	1,164,443,716	996,567,519	457,899,960	320,838,650	504,004,560	428,537,280	278,452,800	366,882,912
IMPUESTOS	223,300,000	14,000,000	15,200,000	17,500,000	18,600,000	23,500,000	25,700,000	15,200,000	18,100,000	22,400,000	15,700,000	21,000,000	16,400,000
PAGO DE OBLIGACIONES 1a clase	574,316,058			574,316,058									
PAGO DE OBLIGACIONES 2a clase	-												
PAGO DE OBLIGACIONES 3a Clase	1,151,142,389				1,151,142,389								
PAGO DE OBLIGACIONES 4a Clase	3,190,425,237					957,127,571	957,127,571	1,276,170,095					
PAGO DE OBLIGACIONES 5a Clase	13,972,866,274								2,794,573,255	2,794,573,255	2,794,573,255	2,794,573,255	2,794,573,255
GASTOS FINANCIEROS	915,721,695				57,557,119	47,856,379	47,856,379	63,808,505	139,728,663	139,728,663	139,728,663	139,728,663	139,728,663
INVERSION PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	-												
TOTAL EGRESOS	61,218,816,362	1,157,205,341	3,585,579,492	4,384,769,237	5,030,643,468	8,791,442,054	7,176,183,650	3,377,570,090	4,439,926,568	6,400,733,078	6,021,185,758	5,090,106,718	5,763,470,910
	-												
SALDO FINAL EFECTIVO ANUAL		41,881,258	295,267,782	356,422,237	(276,463,519)	912,255,576	1,128,545,675	438,262,910	76,788,432	1,051,262,922	618,948,242	147,207,282	210,760,690
FLUJO DE CAJA ACUMULADO		41,881,258	337,149,040	693,571,277	417,107,758	1,329,363,334	2,457,909,009	2,896,171,920	2,972,960,352	4,024,223,275	4,643,171,517	4,790,378,800	5,001,139,490

4. FLUJO DE CAJA PROYECTADOS : ANALISIS

Los resultados de liquidez que generan los proyectos, nos permiten vislumbrar la estabilización de los flujos de caja y el inicio de una senda de crecimiento duradero y sostenible a partir del año 2027.

4. VARIOS



Agradecemos a nuestros colaboradores, Bancos Financiadores y todos nuestros proveedores, la confianza que han depositado en nosotros, como equipo, lograremos regresar a nuestra senda de crecimiento después de este impase de liquidez. Todo este proceso nos compromete a *honrar* todas las deudas que tenemos a su favor.

Agradecemos también a la Superintendencia de Sociedades, qué a través de este mecanismo, permita que la compañía salga de este impase de liquidez, y supervise nuestra gestión para dar cumplimiento a todo lo que aquí nos comprometemos a hacer.

GRUPO CONSTRUCTOR PRODIGYO S.A