

## CARTA DE GERENCIA

Bogotá, D.C., 31 de agosto de 2011

Asociados  
CORVEICA  
Bogotá.

ASUNTO: EDIFICIO SAN CARLOS UN BIEN PATRIMONIAL INVALUABLE

Apreciados Socios:

El edificio San Carlos representa para CORVEICA, uno de sus activos de mayor relevancia y pensar que su inicio fue prácticamente de la nada. Su compra fue una inversión, mediante un crédito, que se pagó con el mismo ingreso producido por el canon de arrendamiento, y hoy en día es el bien de mejor valorización y mayor proyección.

A mediados de la década de los ochenta, el ICA, se reestructuró por motivos de la ejecución del préstamo del Banco Mundial, creándose la necesidad de la ampliación de oficinas ubicadas en los pisos 4 y 5 del edificio Colgas. Razón por la cual tomaron en arriendo los pisos 2,3,4,5,13 y 14 del edificio San Carlos, ubicado en la carrera 13 A No 37-68. Pero pasados cuatro años la sociedad dueña del Edificio San Carlos, INVERSIONES LA CASTELLA, le pidió al ICA los pisos por cuanto los incrementos por ley no podían sobrepasar el 5% anual y la inflación de esos años eran superiores al 18%. En aquella época el Gerente del ICA, le sugirió a CORVEICA, la compra el edificio por cuanto había interés del ICA para permanecer en dichas instalaciones.

CORVEICA, mediante Escritura No. 8154 del año 1989, realiza la compra de ocho pisos del edificio San Carlos a INVERSIONES LA CASTELLANA, por un valor de \$229.165.000 de pesos. Posteriormente, en el mismo año, compró el piso 14 a la sociedad AGROPECUARIA HERPA y los pisos 7 y 10 en el año 1991, a la firma INTEGRALES PROMOTORA DE NEGOCIOS. En 1993 se adquirió el piso 15 mediante compra a AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA y en el año 2005 el piso 9 al señor EDUARDO PULIDO BORRERO.

La compra del Edificio, en el año 1989, en pesos corrientes, se hizo por valor de \$ 240 Millones, mediante financiación de un crédito a 84 meses. Para el año de 1996, se realizó un avalúo del edificio determinando su valor en \$500 millones de pesos. Para el año 2006 el valor del edificio fue estimado en \$2.000 millones de

pesos. En el año 2010, el ICA resolvió trasladar su sede, por la venta de los pisos del edificio Colgas a una edificación que tomo en arriendo.

Corveica ante dicho traslado tuvo la necesidad de hacer una remodelación por un costo aproximado de \$800 millones de pesos, valorizando aún más la propiedad. Un avaluo realizado en el año 2011 conceptuó que el valor del edificio es de \$6.000 millones de pesos, con un área de construida de 2196 metros cuadrados. La proyección que se espera para el año 2020, es un valor de \$10.000 millones de pesos a un costo aproximado de \$5 millones de pesos el metro cuadrado.

En la actualidad el edificio esta arrendado al Banco de Bogotá con un contrato de cinco años, con mejores condiciones a las pactadas con el ICA. Igualmente están arrendados los pisos 14 a CORVESALUD, donde funciona el Call Center; el piso 13 a la CORPORACIONES DE SALUD PRIMER NIVEL; el piso 12 la ALIANZA SOLIDARIA, el piso 10, a la organización GESTANDO, es decir la demanda es mayor a la oferta.

Los ingresos por concepto de arrendamiento constituyen un apalancamiento financiero importante dentro de los ingresos no operacionales. De una parte recuperan el costo de la inversión y permite cubrir significativamente los gastos operaciones administrativos, como es el caso, de los de la nómina de Corveica. Los ingresos mensuales que produce el edificio San Carlos, son de \$40 millones. Además la revalorización de la propiedad le da respaldo y solidez financiera a CORVEICA.

La inversión del Edificio San Carlos es un buen ejemplo de crecimiento patrimonial, y hace que cada día garanticemos mayor crecimiento y bienestar social para todos los asociados.

Cordialmente.

JOSE TOBIAS CORREA NIETO  
Gerente General CORVEICA