

Señor
JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
E. S. D.

REF: PROCESO DIVISORIO No. 2018 – 057
DEMANDANTE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
DEMANDADOS: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. Y
OTROS

JAIME ANDRES ORTIZ NUÑEZ, mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con C.C. No. 80.013.350 expedida en Bogotá y T.P. No. 155.733 del C.S.J., obrando en condición de apoderado judicial del patrimonio autónomo denominado **FG VALCO LAAD CARTAGENA**, cuya vocera es la sociedad **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, según memorial poder otorgado que se anexa al presente documento, me dirijo a usted con el fin de dar respuesta a la demanda instaurada, así:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO.- Es parcialmente cierto, toda vez que quien es codueño del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-289015, es el patrimonio autónomo denominado **FG VALCO LAAD CARTAGENA**, siendo la sociedad **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** la administradora y vocera de dicho patrimonio, tal y como se puede observar en la Cláusula Quinto de la escritura No. 1496 del 23 de Julio de 2015 de la Notaria 35 de Bogotá, la cual fue aportada por el apoderado de la demandante con la reforma de la demanda.

AL SEGUNDO.- Es parcialmente cierto, toda vez que quien adquirió parte del derecho de dominio del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-289015, mediante la escritura No. 1496 del 23 de Julio de 2015 de la Notaria 35 de Bogotá, fue el patrimonio autónomo denominado **FG VALCO LAAD CARTAGENA** y no la sociedad **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, última que es su administradora y vocera.

AL TERCERO.- Es parcialmente cierto, toda vez que el titular del 24.27131% del derecho de dominio del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-289015, es el patrimonio autónomo denominado **FG VALCO LAAD CARTAGENA**.

AL CUARTO.- No es un hecho, es un juicio del apoderado de la demandante, el cual no es susceptible de confesión.

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA.- Me opongo parcialmente, toda vez que el avalúo comercial aportado por la demandante es de hace mas de tres de años, por lo que no evidencia el valor comercial actual del mismo, el cual, según avalúo practicado de fecha Enero de 2021 y aportado por la misma demandante en otros procesos, es de \$ 1.596.517.000, último que solicito sea tenido en cuenta para efectos de la venta

A LA SEGUNDA.- No me opongo.

A LA TERCERA.- No me opongo.

EXCEPCIONES

INNOMINADA

Si el despacho conforme a los fundamentos de hecho expuestos encuentra probada alguna excepción, solicito sea declarada de oficio, como si la misma hubiera sido solicitada con el presente escrito.

PRUEBAS

Solicito al señor Juez, tener como prueba las siguientes:

DOCUMENTALES.-

1. Certificado de existencia y representación legal expedida por la Superintendencia Financiera de la sociedad **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**
2. Poder para actuar.
3. Copia de Avalúo comercial elaborado en Enero de 2021 que fuera aportado por el aquí demandante al Juzgado Primero Civil de Circuito de Cartagena dentro del proceso divisorio No. 13001310300120180005500

EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

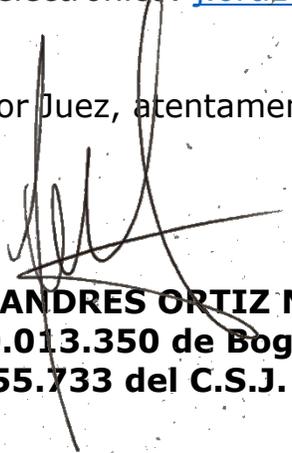
Solicito a su señoría ordenar al aquí demandante exhibir el original Avalúo Comercial elaborado en Enero de 2021 sobre le predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 060-289015, que fuera aportado por el aquí demandante al Juzgado Primero Civil de Circuito de Cartagena dentro del proceso divisorio No. 13001310300120180005500.

NOTIFICACIONES

Al suscrito en la secretaría de su despacho o en la Carrera 13 No. 90 – 20, Oficina 309 de Bogotá, Cundinamarca.

Correo electrónico: j.ortiz@ortiznunezabogados.com

Del señor Juez, atentamente.



JAIME ANDRES ORTIZ NUÑEZ
C.C. 80.013.350 de Bogotá
T.P. 155.733 del C.S.J.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6909385350067337

Generado el 22 de julio de 2021 a las 16:45:57

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Fiduciaria del tipo de las anónimas, de carácter comercial, de nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 884 del 25 de abril de 2012 de la Notaría 35 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). El domicilio principal de la Sociedad es la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia. Por decisión de la Junta Directiva, la sociedad podrá establecer sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar, dentro o fuera del territorio nacional. La sociedad es una sociedad fiduciaria del tipo de las anónimas, de carácter comercial, de nacionalidad Colombiana, denominada CORREVAL FIDUCIARIA S.A., que podrá utilizar la sigla FIDUCORREVAL

Escritura Pública No 2578 del 21 de octubre de 2013 de la Notaría 35 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , modifica su razón social de CORREVAL FIDUCIARIA S.A., que podrá utilizar la sigla FIDUCORREVAL por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 0981 del 13 de julio de 2015 , la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la adquisición del 100% de acciones en circulación de Fiduciaria Colseguros S.A, por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Escritura Pública No 1813 del 27 de agosto de 2015 de la Notaría 35 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , protocoliza la absorción de Fiduciaria Colseguros S.A. por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quedando la primera disuelta sin liquidarse

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.F. 876 del 13 de junio de 2012

REPRESENTACIÓN LEGAL: La administración permanente y la representación legal de la Sociedad están a cargo del Presidente quien será reemplazado en sus faltas absolutas, temporales o accidentales, por sus suplentes, y por las demás personas que designe la Junta Directiva como representantes legales de conformidad con el artículo 41 de los estatutos sociales. El Presidente, sus suplentes o cualquier funcionario que deba tomar posesión ante la Superintendencia Financiera de Colombia, deberá ser previamente posesionado antes de ejercer su cargo. **FUNCIONES:** son funciones del Presidente o de quien hagan sus veces, las siguientes: a) Representar a la Sociedad judicial o extrajudicialmente y usar la firma social. b) Convocar a la Asamblea General de Accionistas, a la Junta Directiva, a sus reuniones ordinarias o a las extraordinarias que juzgue conveniente o cuando se lo soliciten quienes tienen derecho a ello según estos estatutos. c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas en sus reuniones ordinarias un informe detallado sobre la marcha general de los negocios y empresas sociales, sobre las reformas introducidas y las que a juicio sea conveniente acometer en sus métodos de trabajo y sobre las respectivas de los mismos negocios. d) Presentar conjuntamente con la Junta Directiva, las cuentas, inventarios y balance general de cada ejercicio, con proyecto de distribución de utilidades líquidas o de cancelación de pérdidas y el informe de que trata el literal anterior. e) Mantener a la Junta Directiva permanente y detalladamente informada de la marcha de los negocios sociales y suministrarle todos los datos e informes que le solicite. f) Constituir apoderados que

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6909385350067337

Generado el 22 de julio de 2021 a las 16:45:57

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

representen a la Sociedad ante toda clase de entidades, organismos y personas naturales y jurídicas. g) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva y velar porque los empleados y demás funcionarios de la Sociedad cumplan oportunamente los deberes de su cargo. h) Designar los empleados que considere necesarios para la buena marcha de la Sociedad y cuyo nombramiento no esté asignado expresamente a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva, removerlos libremente, señalarles sus funciones y determinar sus asignaciones. i) Celebrar todos los actos y ejecutar todos los actos que tiendan al cumplimiento y desarrollo del objeto social. Por tanto podrá enajenar a cualquier título oneroso los bienes sociales, muebles o inmuebles y darlos en prenda o hipoteca; comparecer en juicio, transigir y comprometer los negocios sociales de cualquier naturaleza que fueren; desistir, interponer, todo género de recursos: recibir en mutuo cualquier cantidad de dinero; hacer depósitos bancarios, otorgar, girar, aceptar, endosar y descontar pagarés, letras de cambio, cheques, giros o libranzas y demás títulos valores, así como tenerlos, cobrarlos, pagarlos, descargarlos, etc., dar dinero a título de mutuo y en general llevar la representación de la Sociedad en todos los actos necesarios para el desarrollo del objeto social, pudiendo obrar libremente dentro de los límites a él autorizados y con autorización previa de la Junta Directiva cuando excedan de dichos límites. j) Ejercer todas las funciones que le delegue la Junta Directiva, las que le confieren la Ley y estos estatutos y aquellas que por la naturaleza de su cargo le corresponden. k) Delegar con la previa autorización de la Junta Directiva, alguna o algunas de sus atribuciones delegables en uno o en varios de los empleados o funcionarios de la Sociedad, de manera transitoria o permanente. l) Presentar a la Junta Directiva y velar por su permanente cumplimiento, las medidas específicas respecto del gobierno de la Sociedad, su conducta y su información, con el fin de asegurar el respeto de los derechos de quienes inviertan en sus acciones o en cualquier otro valor que emitan, la adecuada administración de sus asuntos y el conocimiento público de su gestión. m) Asegurar el respeto de los derechos de los accionistas y demás inversionistas en valores, de acuerdo con los parámetros fijados por los órganos de control del mercado. n) Suministrar al mercado información oportuna, completa y veraz sobre sus estados financieros y sobre su comportamiento empresarial y administrativo, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 23 y 48 de la Ley 222 de 1995. ñ) Compilar en un Código de Buen Gobierno que se presentará a la Junta Directiva para su aprobación, además de todas las normas y mecanismos exigidos por la ley, los reglamentos, la Asamblea General de Accionistas, los estatutos, aquellos principios y reglas que propendan por las mejores prácticas de buen gobierno corporativo. Este Código deberá mantenerse permanentemente en las instalaciones de la Sociedad a disposición de los accionistas e inversionistas para su consulta. (Escritura Pública 884 del 25 de abril de 2012 Notaria 35 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

| NOMBRE | IDENTIFICACIÓN | CARGO |
|--|----------------|---|
| Ernesto Villamizar Mallarino Fecha de inicio del cargo: 21/06/2012 | CC - 79271380 | Presidente |
| Luis Ernesto Torres Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 05/05/2016 | CC - 79273564 | Suplente del Presidente -(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número P2018000129-000 del día 26 de enero de 2018, la entidad informa que con documento del 16 de noviembre de 2017 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por Otros del 26 de enero de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional) |



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6909385350067337

Generado el 22 de julio de 2021 a las 16:45:57

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

| NOMBRE | IDENTIFICACIÓN | CARGO |
|---|-----------------------|---|
| Silvia Juliana Avendaño Parada Fecha de inicio del cargo: 13/06/2019 | CC - 37513053 | Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020105285-000 del día 18 de mayo de 2020, que con documento del 24 de abril de 2020 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 112 del 24 de abril de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional). |
| Dolly López Palencia Fecha de inicio del cargo: 14/11/2019 | CC - 51823243 | Suplente del Presidente |
| Ana María Hincapie Castro Fecha de inicio del cargo: 23/07/2020 | CC - 52007800 | Suplente del Presidente |
| Oscar Andrés Franco Figueroa Fecha de inicio del cargo: 01/07/2021 | CC - 80134234 | Suplente del Presidente |
| Anderson David Cely Hoyos Fecha de inicio del cargo: 01/07/2021 | CC - 80740143 | Suplente del Presidente |
| Silvia Ruth Palomino Jerez Fecha de inicio del cargo: 14/05/2015 | CC - 51893549 | Representante Legal en Calidad de Gerente de Gestión |

**MÓNICA ANDRADE VALENCIA
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."



Bogotá D.C., 16 de julio de 2021

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRUCITO DE CARTAGENA
E. S. D.

REF: PROCESO DIVISORIO NO. 13001-31-03-001-2018-00057-00
DEMANDANTE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA
DEMANDADOS: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. Y OTROS

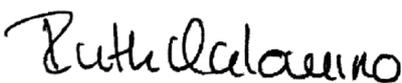
SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.893.549, obrando en la calidad de Representante Legal del **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, CREDICORP, quien es vocera del patrimonio autónomo denominado **FG VALCO LAAD CARTAGENA**; manifiesto a usted señora Juez, que confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al señor **JAIME ANDRES ORTIZ NUÑEZ**, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.80.013.350 de Bogotá, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 155.733 del C.S.J., para que, dentro del proceso de la referencia, intervenga como apoderado judicial del patrimonio autónomo **FG VALCO LAAD CARTAGENA**.

Este poder conlleva las facultades inherentes a él, en especial, la de notificarse, contestar demanda, interponer recursos, formular excepciones, recibir, cobrar, solicitar adjudicación, conciliar, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir el presente poder, iniciar incidentes y alegar nulidades.

En virtud de lo establecido en el Artículo 5 del Decreto 806 de 2020, el correo electrónico de mi apoderado es j.ortiz@ortiznunezabogados.com

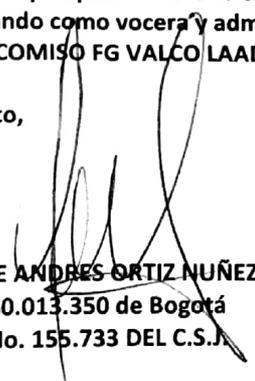
Sírvase señor Juez reconocer personería al apoderado en los términos y para los efectos de este memorial poder, el cual ratifico con mi firma.

Cordialmente,



SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ
Representante Legal
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Actuando como vocera y administradora del
FIDEICOMISO FG VALCO LAAD CARTAGENA.

Acepto,



JAIME ANDRES ORTIZ NUÑEZ
C.C. 80.013.350 de Bogotá
T.P. No. 155.733 DEL C.S.J.

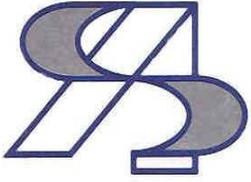


INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE URBANO
(Carrera 56 No. 60D-240/60D-170, (Bodegas:
1,2,3,4,5,5A,6,7,20,21,22,23,23A,24,
Logístico LOGIKAPARK, Cartagena-Bolívar))



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA
DE AVALADORES ®

Enero 2021



**LONJA
SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
SECCIONAL COSTA ATLANTICA
NIT: 800.001.131-3**



Afiliada a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV

| | | |
|---|---|--|
| <p>Garantía de Calidad: La Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador) y su Decreto Reglamentario 556 de 2014 así como la normativa técnica local aplicable. Se prohíbe la reproducción total o parcial del presente documento sin la autorización de su propietario.</p> |  | |
| | | <p>INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO.</p> |
| <p>Elaborado por: Fabio Monroy Saade Revisado por: Comité de Avalúos Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Secc. Costa Atlántica</p> | | <p>Solicitante: CENTRAL DE INVERSIONES S.A</p> |
| <p>Barranquilla, Enero del 2021 Avalúo No. 18837, 18838, 18839, 18840, 18841, 18842, 18843, 18844, 18845, 18846, 18847, 18848, 18849, 18850.</p> | | <p>Este documento no deberá reproducirse sin la aprobación por escrito de LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ATLANTICO y del cliente</p> |

Contenido

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 1. | INFORMACIÓN BÁSICA | 5 |
| 1.1 | Solicitante de la valuación | 5 |
| 1.2 | Identificación de los bienes a valorar | 5 |
| 1.3 | Tipo de Inmueble | 5 |
| 1.4 | Clase de Valuación | 5 |
| 1.5 | Localización | 5 |
| 1.6 | País | 5 |
| 1.7 | Departamento | 5 |
| 1.8 | Municipio | 5 |
| 1.9 | Barrio | 5 |
| 1.10 | Dirección del Inmueble | 5 |
| 1.11 | Código interno CISA | 5 |
| 2. | BASES DE VALUACIÓN | 6 |
| 2.1 | Objetivo del Informe de Valuación | 6 |
| 2.2 | Otras Consideraciones | 6 |
| 2.3 | Destinación actual | 6 |
| 2.4 | Fecha y vigencia de la valuación | 6 |
| 2.5 | Fecha aporte de documentos | 6 |
| 2.6 | Fecha de visita técnica | 6 |
| 2.7 | Fecha de informe valuatorio | 6 |
| 2.8 | Fecha de aplicación del informe valuatorio | 6 |
| 2.9 | Documentación recibida | 6 |
| 2.10 | Documentación consultada | 7 |
| 2.11 | Premisas | 7 |
| 2.12 | Persona que, realiza la valuación | 7 |
| 3. | INFORMACION JURÍDICA DEL INMUEBLE | 7 |
| 3.1 | Propietario(s) | 7 |
| 3.2 | Título de Adquisición | 7 |
| 3.3 | Matrícula Inmobiliaria | 8 |
| 3.4 | Propiedad Horizontal | 8 |
| 3.5 | Servidumbres | 8 |
| 3.6 | Licencia de construcción | 8 |
| 3.7 | Observaciones jurídicas | 8 |
| 4. | CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR | 9 |
| 4.1 | Ubicación | 9 |
| 4.2 | Actividades predominantes | 9 |
| 4.3 | Edificaciones importantes en el sector | 9 |
| 4.4 | Infraestructura de Servicios Públicos | 9 |
| 4.5 | Transporte Público | 10 |
| 4.6 | Vías de acceso e influencia | 10 |
| 4.7 | Topografía | 11 |
| 4.8 | Reglamentación Urbanística | 11 |

| | | |
|-----|---|------------------------------|
| 5. | CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO ; | Error! Marcador no definido. |
| 5.1 | Ubicación | Error! Marcador no definido. |
| 5.2 | Área de terreno | Error! Marcador no definido. |
| 5.3 | Cerramiento | Error! Marcador no definido. |
| 5.4 | Características particulares actuales del lote ; | Error! Marcador no definido. |
| 6. | CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN ; | Error! Marcador no definido. |
| 6.1 | Generalidades | Error! Marcador no definido. |
| 7. | ASPECTO ECONÓMICO | 14 |
| 7.1 | Utilización económica actual y rentabilidad | 14 |
| 7.2 | Oferta y demanda de inmuebles en la zona | 14 |
| 7.3 | Comercialización | 14 |
| 7.4 | Perspectivas de Valorización | 14 |
| 8. | DESCRIPCIÓN DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS . | 14 |
| 8.1 | Problemas de estabilidad y suelos | 14 |
| 8.2 | Impacto ambiental y condiciones de salubridad | 15 |
| 8.3 | Servidumbres, cesiones y afectaciones viales | 15 |
| 8.4 | Seguridad | 15 |
| 8.5 | Problemática socioeconómica | 15 |
| 9. | DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS | 15 |
| 10. | METODOLOGÍA APLICADA | 15 |
| 11. | DESARROLLO METODOLÓGICO | 15 |
| 12. | CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME | 17 |
| 13. | DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO | 17 |
| 14. | CERTIFICACIÓN | 17 |
| 15. | RESULTADOS DE LA VALUACIÓN | 18 |
| 16. | REGISTRO FOTOGRÁFICO | 19 |

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE URBANO

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Solicitante de la valuación

La valuación fue solicitada por Central de Inversiones S.A con NIT 860.042.945-5.

1.2 Identificación de los bienes a valorar

Inmueble: Avalúo Comercial de Inmuebles Urbanos.

1.3 Tipo de Inmueble

Bodegas en propiedad Horizontal.

1.4 Clase de Valuación

Avaluó Comercial de Inmueble Urbano.

1.5 Localización

Inmueble: Carrera 56 No. 60D-240/60D-170, (Bodegas: 1,2,3,4,5A, 6,7,20,21,22,23,23A y 24, Parque Logístico LOGIKAPARK, Barrio Arroz Barato) ubicado en la Ciudad de Cartagena, Departamento del Bolívar.

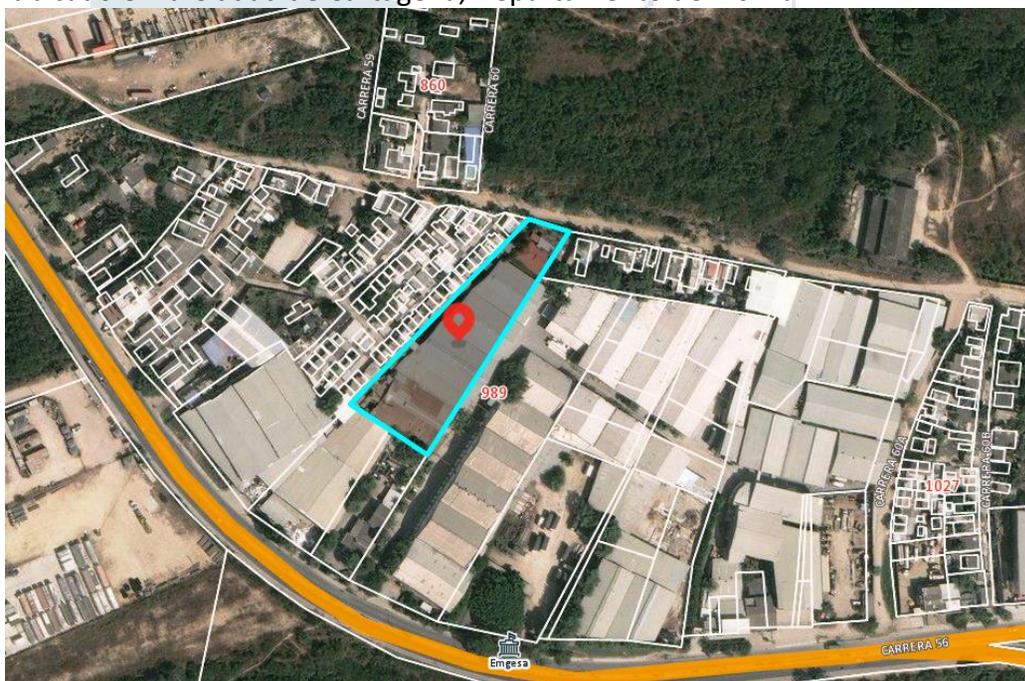


Imagen No. 1 Localización inmueble

Fuente: <https://midas.cartagena.gov.co/Results/Item>

1.6 País

Colombia

1.7 Departamento

Bolívar.

1.8 Municipio

Cartagena.

1.9 Barrio

Arroz Barato.

1.10 Dirección del Inmueble

Carrera 56 No. 60D-240/60D-170.

1.11 Código interno CISA

ID18837, 18838, 18839, 18840, 18841, 18842, 18843, 18844, 18845, 18846, 18847, 18848, 18849, 18850.

2. BASES DE VALUACIÓN

2.1 Objetivo del Informe de Valuación

El objetivo del presente Informe de Valuación es determinar el Valor Razonable de un Inmueble Urbano (Inmueble: Carrera 56 No. 60D-240/60D-170, Bodegas: 1,2,3,4,5A,6,7,20,21,22,23,23A Y 24, Parque Logístico LOGIKAPARK, Barrio Arroz Barato) ubicado en la Ciudad de Cartagena, Departamento del Bolívar.) ubicado en la Ciudad de Cartagena, Departamento del Bolívar propiedad de: Central de Inversiones S.A, Entiéndase como Valor Razonable el “...precio que sería recibido por vender un activo o por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición”.

2.2 Otras Consideraciones

En el desarrollo del presente Informe de Valuación, el valuador se ajusta a los términos legales contenidos en la Ley 1673 de 2013– Ley del Avaluador reglamentada mediante Decreto No. 556 de 2014 y en los aspectos normativos a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación - NIV Versión 2013 del International Valuation Standards Council - IVSC así como a la normatividad local dispuesta en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS y Guías Técnicas Sectoriales GTS, NTS I 0 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos, NTS I 01 – Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Rurales, NTS S 01 – Base para la determinación del Valor de Mercado, NTS S 03 – Contenido de los Informes de Valuación, NTS S 04 – Código de Conducta del Valuador, NTS A 02 – Valuación para Garantías de Crédito, GTS E 01 – Valuación de Bienes Inmuebles. Con base en lo anterior, especificamos la siguiente información:

2.3 Destinación actual

Bodegas comerciales para arriendo, de las cuales hay varias arrendadas y otras desocupadas, ofrecidas en arriendo.

2.4 Fecha y vigencia de la valuación

Enero 2021, la presente valuación tiene una vigencia de un (1) año a partir de su fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario que pudieran afectar su valor o en las normas urbanísticas vigentes a la fecha del avalúo.

2.5 Fecha aporte de documentos

Enero del 2021.

2.6 Fecha de visita técnica

Enero del 2021.

2.7 Fecha de informe valuatorio

Enero de 2021.

2.8 Fecha de aplicación del informe valuatorio

Enero de 2021.

2.9 Documentación recibida

Certificados de Tradición y Libertad de Matriculas Inmobiliarias: 060-288992, 060-288993, 060-288994, 060-288995, 060-288996, 060-288997, 060-288998, 060-288999, 060-289012, 060-289013, 060-289014, 060-289015, 060-289016, 060-289017.

Resolución No. 13-001-1386-2016, Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2.10 Documentación consultada

Plan de Ordenamiento Territorial – Cartagena-Bolívar.

Archivos Personales.

Base de datos de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores de la Seccional Costa Atlántica.

2.11 Premisas

- ✓ El presente avalúo se refiere únicamente a la propiedad descrita y plenamente identificada en este informe.
- ✓ La utilización de este Informe de Valuación está limitada al uso específico para el cual fue solicitado por la parte interesada.
- ✓ El alcance del presente informe está limitado por las condiciones del contrato pactado para su realización y está expresamente definido por el contenido y alcance del presente informe de manera clara en los ítems correspondientes.
- ✓ En la visita no se tuvo pleno acceso a las bodegas 6 y 7.

2.12 Persona que, realiza la valuación

La presente valuación fue realizada por el Ing. Fabio Monroy S. inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 72261466. Con Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3593, con Registro de Valuador Panamericano UPAV No. 875 y Registro de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA No. 306.

3. INFORMACION JURÍDICA DE LOS INMUEBLES**3.1 Propietario(s)**

CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

ESPECIFICACION: 0129 DACION EN PAGO ESTE Y OTROS. (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: KANGUROID LTDA NIT. 8904012877

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT. 8600345941 X 18.49391

A: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 8600029644 X 6.31231%

A: LAAD AMERICAS N.V NIT. 860042945 X 24.27131%

A: BANCOLOMBIA S.A NIT. 890939388 X 9.68481%

A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A NIT. 8600429455 X 1.88352%

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. 80014238370 X 0.14261%

A: INVERSIONES Y ASESORIAS LIINMARO S.A.S. NIT. 9004979001 X 2.00431%

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. NIT. 8000378008 X 26.48741%

A: BANCO DE OCCIDENTE NIT. 8903002794 X 10.71981

Central de Inversiones S.A. 1.88352%

Y otros, ver anexo certificado.

NOTA: TENIENDO EN CUENTA LO INDICADO EN EL ART. 406 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE INDICA EN EL PRESENTE DICTAMEN PERICIAL AVALÚO QUE EL INMUEBLE OBJETO DE DICTAMEN NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISION, POR CONSIGUIENTE SOLO APLICA LA VENTA DEL BIEN COMUN, ASI MISMO EL MISMO NO PRESENTA MEJORAS QUE INCREMENTE SU VALOR COMERCIAL”

3.2 Título de Adquisición

Escritura pública No. 881 del 2015-03-17, Notaria Tercera de Cartagena.

3.3 Matrícula Inmobiliaria y Referencia Catastral

| Bodegas No. | Matricula Inmobiliaria | Referencia Catastral |
|----------------|------------------------|----------------------|
| Bodega No. 1 | 060-288992 | 01-10-0989-0006-901 |
| Bodega No. 2 | 060-288993 | 01-10-0989-0036-901 |
| Bodega No. 3 | 060-288994 | 01-10-0989-0037-901 |
| Bodega No. 4 | 060-288995 | 01-10-0989-0038-901 |
| Bodega No. 5 | 060-288996 | 01-10-0989-0039-901 |
| Bodega No. 5A | 060-288997 | 01-10-0989-0040-901 |
| Bodega No. 6 | 060-288998 | 01-10-0989-0041-901 |
| Bodega No. 7 | 060-288999 | 01-10-0989-0042-901 |
| Bodega No. 20 | 060-289012 | 01-10-0989-0055-901 |
| Bodega No. 21 | 060-289013 | 01-10-0989-0056-901 |
| Bodega No. 22 | 060-289014 | 01-10-0989-0057-901 |
| Bodega No. 23 | 060-289015 | 01-10-0989-0058-901 |
| Bodega No. 23A | 060-289016 | 01-10-0989-0059-901 |
| Bodega No. 24 | 060-289017 | 01-10-0989-0060-901 |

3.4 Propiedad Horizontal

Escritura pública No.881 del 2015-03-17, Notaria Tercera de Cartagena.

3.5 Servidumbres

Ninguna observada ni registrada.

3.6 Licencia de construcción

No aplica.

3.7 Observaciones jurídicas

Ninguna; El contenido del presente capítulo, es un resumen de la información general sobre la titulación de los inmuebles y no constituye estudio jurídico de los mismos.

Ninguna.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad de Matrículas Inmobiliarias Nos.060-288992, 060-288993, 060-288994, 060-288995, 060-288996, 060-288997, 060-288998, 060-288999, 060-289012, 060-289013, 060-289014, 060-289015, 060-289016, 060-289017.

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos de propiedad, estos fueron requeridos con propósitos técnicos.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 Ubicación

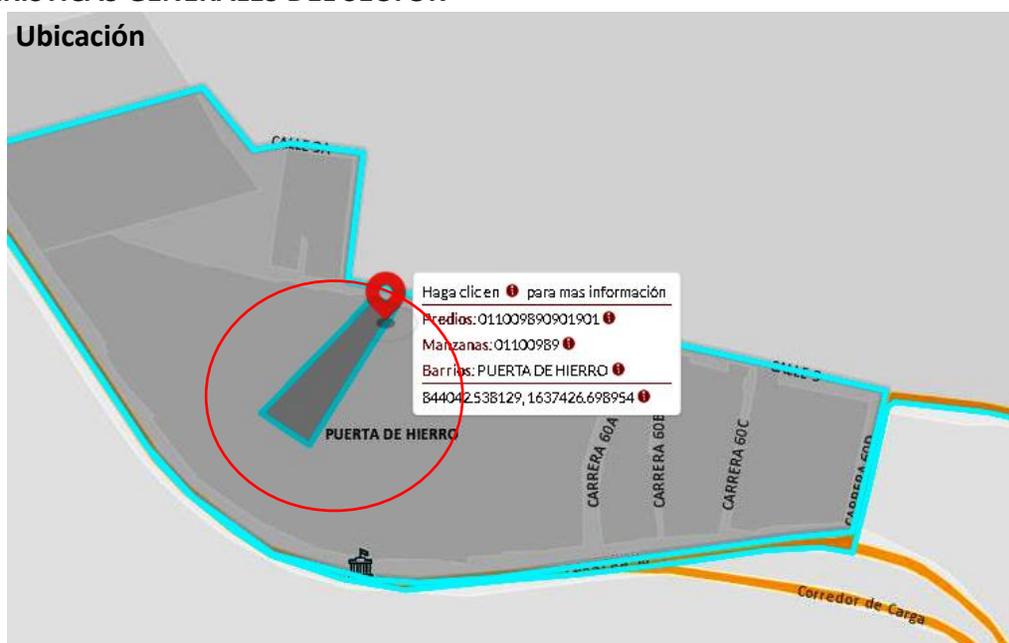


Imagen No. 2 Ubicación Barrio Altos de San Isidro

Fuente: <https://midas.cartagena.gov.co/Results/Item>

El barrio Mamonal se encuentra localizado al sur del casco urbano de la ciudad de Cartagena y colinda con los barrios Arroz Barato y Villa Barraza. El sector se caracteriza como zona de desarrollo industrial y manufacturero más importante de la ciudad.

4.2 Actividades predominantes

El sector se caracteriza por tener un uso Comercial e Industrial.

4.3 Edificaciones importantes en el sector

- ✓ Termocartagena-Empresa Generadora de Energía Térmica
- ✓ CEMEX Cartagena.
- ✓ Terminal de Contenedores de Cartagena (Contecar)
- ✓ Reficar y Ecopetrol

4.4 Infraestructura de Servicios Públicos

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas.

| SERVICIOS PÚBLICOS | DEL SECTOR | DEL INMUEBLE | PRESTACIÓN DEL SERVICIO |
|------------------------|------------|--------------|-------------------------|
| Acueducto | Si | SI | Buena |
| Alcantarillado | Si | SI | Buena |
| Energía Eléctrica | Si | SI | Buena |
| Teléfono | Si | | |
| Gas Domiciliario | Si | | Buena |
| Recolección de Basuras | Si | Si | Buena |
| Alumbrado Publico | Si | | |

4.5 Transporte Público

4.5.1 Tipo

El Transporte es realizado por: Buses, colectivos, busetas y taxis de rutas de cubrimiento Urbano.

4.5.2. Frecuencia de transporte

La frecuencia es de cada 15 minutos a 30 minutos aproximadamente.

4.5.3. Cubrimiento de transporte

La prestación del servicio de transporte es eficiente y lo comunica con los diferentes puntos cardinales de la ciudad. Adicionalmente cuenta con fácil conexión al sistema de transporte masivo de la ciudad Transcribe el cual circula por la Transversal 54.

4.6 Vías de acceso e influencia

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con ejes viales importantes de la ciudad. A continuación relacionamos las vías más importantes del sector:

- ✓ Carretera a Mamonal: VÍA DEL SISTEMA ARTERIAL V2C. Corredor de Acceso Rápido a la Variante, de acuerdo con el trazado definido en las normas estructurales del Decreto 0977 del 2001.

Dos vías de penetración de gran importancia para la zona de Mamonal son la Vía Camino a Arroz Barato y la Antigua Vía Férrea (Calle 33), éstas permiten la conexión entre la vía Mamonal y las zonas de Campestre y Vista Hermosa con la Variante Mamonal-Gambote, constituyéndose en una alternativa importante, especialmente frente al Corredor de Acceso Rápido.

- ✓ Vía Variante Mamonal Gambote (Ruta 90 Nacional). Parte de la Troncal de Occidente, a la altura del corregimiento de Gambote (corregimiento del Municipio de Arjona), pasa por el municipio de Turbana y finalmente llega a la zona industrial de Mamonal. Ésta vía, alterna a la Troncal de Occidente, tiene como función principal la de conducir el transporte de carga y el que tiene como destino la Zona Industrial en forma rápida y sin entrar al centro urbano de la ciudad de Cartagena.

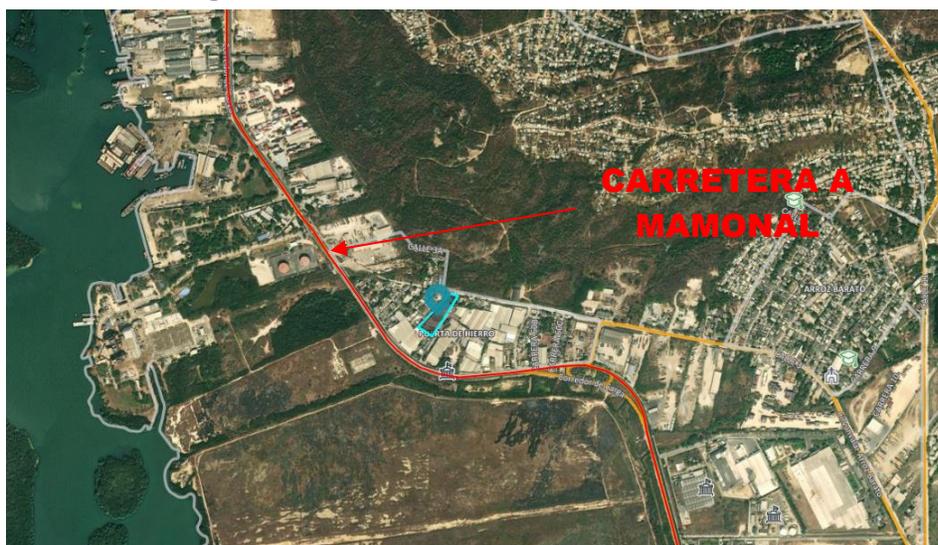


Imagen No. 3 Vías de Acceso e influencia

Fuente: <https://midas.cartagena.gov.co/Results/Item>

4.7 Topografía

Sector de Topografía Plana.

4.8 Reglamentación Urbanística

De Acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, adoptado mediante Decreto 0977 del 20 de Noviembre del 2001, el sector se encuentra Localizado en Zona Industrial. **PARAGRAFO 2:** El uso industrial solo se podrá desarrollar en áreas especializadas para tal fin, localizadas en la Zona Industrial de Mamonal. *Zona industrial de Mamonal:* Policarpa, Arroz Barato, Puerta de Hierro y el Asentamiento de Villa Hermosa.

| PREDIO: Parque Logístico LOGIKAPARK | |
|---|--|
| USOS | |
| COMPATIBLE | COMERCIAL 1, INDUSTRIAL 1 |
| COMPLEMENTARIO | ACTIVIDAD PORTUARIA 1, INSTITUCIONAL 1, INSTITUCIONAL 2 |
| RESTRINGIDO | COMERCIAL 2 |
| PROHIBIDO | ACTIVIDAD PORTUARIA 2, ACTIVIDAD PORTUARIA 3, ACTIVIDAD PORTUARIA 4, ACTIVIDAD TURISTICA, COMERCIAL 3, COMERCIAL 4, INSTITUCIONAL 3, INSTITUCIONAL 4 |
| USO COMPATIBLE | |
| <p>COMERCIAL 1: VENTA DE BIENES: Tienda de barrio (artículos de consumo inmediato) salsamentaria, cigarrerías, biscocherías, tienda de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías, misceláneas, droguerías, perfumerías, papelerías, fotocopidora, librerías, fuente de soda, heladerías, floristerías, modistería, boutique, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, salón de belleza, taller de cerámica, farmacia, cerrajería, video tienda. VENTA DE SERVICIOS: Estudios profesionales y oficinas personales anexos a vivienda, cerrajerías, remontadoras.</p> <p>INDUSTRIAL 1: Fabricación de dulces caseros, repostería. Cestería, cerámica. Actividades de edición, encuadernadoras. Talleres de modistería, orfebrería, tapicería de muebles, ortopedia.</p> | |
| USO COMPLEMENTARIO | |
| <p>ACTIVIDAD PORTUARIA 1: Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones menores dedicadas al transporte de personas y / o actividades deportivas acuáticas, embarcaderos, puertos turísticos, deportivos, marinas, clubes náuticos y los de cabotaje menor.</p> <p>INSTITUCIONAL 1: Asistencial: Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales. Educativo: Guardería, jardín infantil, educación preescolar. Seguridad: Puesto de policía, CAI, puesto militar. Culto: Capilla, sala de culto. Recreativo: Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local.</p> <p>INSTITUCIONAL 2: Asistencial: Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso. Educativo: Colegio (Primaria, Bachillerato), centro de educación tecnológico, seminario. Administrativo: JAL, embajada, consulado, notaría, curaduría, comisaría de familia, inspección de policía. Cultural: Teatro, auditorio, museo, biblioteca. Seguridad: Subestación o estación militar o de policía, bombero. Culto: Iglesia parroquial, sedes de cultos, convento, sala de velación. Recreativo: Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal I.</p> | |

Tabla Listado de Actividades Permitidas.

Fuente: <https://midas.cartagena.gov.co/Results/Item>

5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 Generalidades

De acuerdo con el proyecto de Propiedad Horizontal (KANGUROID LTDA CONSTITUYO POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRICULAS 060-288992 HASTA LA 060-289018 SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 881 DEL 17/3/2015 DE LA NOTARIA TERCERA 3 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 29/4/2015) el parque está conformado por 25 predios, la mayoría de los cuales cuenta con construcciones destinadas para bodegaje. Entre las amenidades con que ya cuenta están las siguientes:

Sistema contra incendios, el cual tiene tuberías que cubren todos los predios, y además tanques de reserva y sistema de bombeo.

Subestación eléctrica, la cual les da cobertura de energía a todas las bodegas y áreas comunes.

Vías de circulación pavimentadas en concreto rígidos. Es importante mencionar que algunas zonas presentan placas averiadas y es necesario cambiarlas.

Por solicitud del cliente en este estudio valuaremos unas bodegas dentro el reglamento de propiedad horizontal, junto con las construcciones dentro de ellos.

Dentro de los predios hay una serie de construcciones tipo bodega y cobertizo, que son destinadas para depósitos y almacenamiento.

| DESCRIPCION | BASCULA | | VIGILANCIA | | CERRAMIENTO | | ZONA DE VISITANTES | | SISTEMA CONTRA | | SUB-ESTACION | | VIAS | | BAÑO | |
|----------------|---------|----|------------|----|-------------|----|--------------------|----|----------------|----|--------------|----|------|----|------|----|
| | SI | NO | SI | NO | SI | NO | SI | NO | SI | NO | SI | NO | SI | NO | SI | NO |
| Bodega No. 1 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | X | |
| Bodega No. 2 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | X | |
| Bodega No. 3 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | | X |
| Bodega No. 4 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | | X |
| Bodega No. 5 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | | X |
| Bodega No. 5A | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | | X |
| Bodega No. 6 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | X | |
| Bodega No. 7 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | | X |
| Bodega No. 20 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | | X |
| Bodega No. 21 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | | X |
| Bodega No. 22 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | X | |
| Bodega No. 23 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | | X |
| Bodega No. 23A | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | | X |
| Bodega No. 24 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | X | |
| Bodega No. 25 | | X | X | | X | | X | | X | | X | | X | | X | |

5.2 Descripción

Bodegas: Son construcciones con edad de 13 años, (SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 2334 DEL 11/06/2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA REGISTRADA EL 04/07/2008 EN LA MATRÍCULAS 060,86128, KANGUROID LTDA Y JOSE GUSTAVO BARBOZA COBOS DECLARA LA CONSTRUCCION) con estructuras metálicas y otras en concreto reforzado. Todas cuentan con una altura libre que va desde los 8 hasta los 10 metros aproximadamente.

Cobertizos: Son construcciones que si bien son utilizadas como áreas de depósito o bodegaje.

5.3 Área(s) De Construcción

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad de Matricula Inmobiliaria.

| Descripcion | Areas de Construcción | Edad Aparante | | Vida Util | Vida Util Remanente | | Estado de Conservacion |
|----------------|-----------------------|---------------|--------------|-----------|---------------------|--------------|------------------------|
| | | Años | Porcentaje % | AÑOS | Años | Porcentaje % | |
| Bodega No. 1 | 1.152,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 2 | 955,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 3 | 937,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 4 | 1.112,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 5 | 411,0M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 5A | 289,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 6 | 397,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 7 | 432,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 20 | 709,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 21 | 743,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 22 | 854,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 23 | 967,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 23A | 436,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |
| Bodega No. 24 | 1.351,0 M2 | 13 | 13,00 | 100 | 87 | 87,00 | Regular |

Las bodegas No. 1 a la 7 son predios vecinos, de la 1 a la 5A se puede acceder desde la Bodega No. 1, en algunos casos no hay muros divisorios, dependiendo de la cantidad de área necesaria para almacenamiento se pueden agrupar o desagrupar.

Las bodegas No. 20 a la 24 son predios vecinos, dependiendo de la cantidad de área necesaria para almacenamiento se pueden agrupar o desagrupar.

5.4 Estado De La Construcción

A simple vista se puede apreciar que las construcciones se encuentran en regular estado de conservación y mantenimiento.

El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, He inspeccionado personalmente, el inmueble ubicado en la dirección: Carrera 56 No. 60D-240/60D-170, Bodegas: 1,2,3,4,5A,6,7,20,21,22,23,23A,24

Parque Logístico LOGIKAPARK, Barrio Arroz Barato ubicado en la Ciudad de Cartagena, Departamento del Bolívar.

5.5 Condiciones de iluminación

Las bodegas cuentan con iluminación Artificial y Natural

5.6 Condiciones de ventilación

No presentan ningún tipo de ventilación

5.7 Especificaciones Constructivas y Acabados

Estructura: concreto armado. Mampostería: bloques de ladrillo. Muros: pintados. Cubierta: lamina metálica, Ventanas: aluminio y vidrio.

5.8 Servicios Públicos

El inmueble cuenta con todos los servicios: Energía, acueducto, alcantarillado, teléfono, recolección de basuras, alumbrado público y vigilancia, suministrados por las respectivas empresas de servicios públicos de la ciudad.

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1 Utilización económica actual y rentabilidad

Los inmuebles son de uso comercial, acorde a la normatividad vigente en el sector tiene un uso bien concebido, El Inmueble es objeto de su Mayor y Mejor aprovechamiento, por lo que ha alcanzado su Máxima Rentabilidad.

6.2 Oferta y demanda de inmuebles en la zona

La Comercialización de Inmuebles similares y comparables al Inmueble objeto del presente avalúo es moderada, por lo que se encontraron, en el mercado actual, algunas propiedades comparables que permitieran consolidar una muestra para un análisis comparativo.

6.3 Comercialización

Se consideran tres grados de comercialización de los que se le asignará uno al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta distintos aspectos (económicos, de localización, de uso, de construcción, etc.), que faciliten o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

Grados de comercialización:

TIPO A: Fácil comercialización. De cero (0) a seis (6) meses.

TIPO B: Regular comercialización. De seis (6) meses a un (1) año.

TIPO C: Difícil comercialización. De un (1) año en adelante.

Por las características del inmueble, ubicación, estado y valor se estima en más de un año su comercialización: TIPO C.

6.4 Perspectivas de Valorización

Frente a la normativa urbanística específica, con base en las actuales condiciones económicas y de mercado las perspectivas de valorización de la zona en general y del inmueble en particular presentan una tendencia Estable.

7. DESCRIPCIÓN DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 Problemas de estabilidad y suelos

No se tiene conocimiento de problemas de estabilidad y suelos en el sector

7.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

No existen elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien objeto de la presente valuación.

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

Según los documentos suministrados, el inmueble en estudio NO presenta limitaciones o gravámenes

7.4 Seguridad

Buena

7.5 Problemática socioeconómica

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecte negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

8. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

No se conoció de condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al inmueble en estudio, así como tampoco al método de valuación utilizado.

9. METODOLOGÍA APLICADA

Para el establecimiento de la Metodología de Valuación se tiene en cuenta lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Las metodologías descritas en esta resolución cuya justificación para su utilización se explica más adelante son las siguientes:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

10. DESARROLLO METODOLÓGICO

Como primera medida, se realizó un estudio de mercado en la zona, se obtuvieron los siguientes datos:

| OFERTA | UBICACIÓN | TIPO | AREA PRIVADA | VALOR OFERTA | VALOR NEGOCIACIÓN 10% | VR AREA PRIVADA M2 | FUENTE |
|--------|----------------------------|--------|--------------|------------------|-----------------------|--------------------|---|
| 1 | ZONA FRANCA LA CANDELARIA | BODEGA | 3.300,00 | \$ 5.980.000.000 | \$ 5.382.000.000 | \$ 1.630.909 | https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1431706 |
| 2 | ARROZ BARATO | BODEGA | 595,00 | \$ 1.100.000.000 | \$ 990.000.000 | \$ 1.663.866 | https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-cartagena-de-indias-arroz-barato-3-banos-4-garajes/MC2684845 |
| 3 | SECTOR VIA MAMONAL | BODEGA | 2.893,00 | \$ 5.786.536.016 | \$ 5.207.882.414 | \$ 1.800.167 | https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-cartagena-de-indias-mamonal/669-3421113 |
| 4 | SECTOR VIA MAMONAL | BODEGA | 1.500,00 | \$ 3.188.000.000 | \$ 2.869.200.000 | \$ 1.912.800 | https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/cartagena/gambote-det-4258229.aspx?utm_source=Lifull- |
| 5 | ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL | BODEGA | 1.600,00 | \$ 3.300.000.000 | \$ 2.970.000.000 | \$ 1.856.250 | https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/cartagena/zona-franca-parque-central-det-5821930.aspx#pnIMap |

| | VARIABLES | VALOR |
|--|---------------------------|--------------|
| Los datos de las ofertas corresponden a inmuebles similares en uso de suelo industrial | MEDIA ARITMÉTICA | \$ 1.772.798 |
| | LÍMITE INFERIOR | \$ 1.651.027 |
| | LÍMITE SUPERIOR | \$ 1.894.569 |
| | DESVIACIÓN ESTÁNDAR | 121.771 |
| | COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 6,87% |
| | VALOR ADOPTADO | \$ 1.651.027 |
| | VALOR ADOPTADO REDONDEADO | \$ 1.651.000 |

Teniendo en cuenta el estado regular de las Bodegas se adopta el valor del límite inferior.

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Bodega ubicada en zona franca excelente área cuenta con área de oficinas de bodega y de patio parqueaderos zonas verdes rampa de acceso entrada de cargue y descargue 4 puertas externas. |  |
| 2 | Bodega en unidad cerrada, a 10 minutos del puerto principal de Cartagena. Actualmente esta rentando con contrato a 1 año, renovado por los últimos 3 años. Recepción Con puerta y vidrio blindado, acceso tractomulas y peatonal independientes, parqueaderos privados y comunes |  |
| 3 | Bodega de almacenamiento cuenta con una malla vial diseñada para el fácil acceso y salida de la mercancía, la vía principal cuenta con doble calzada, administración y mantenimientos, seguridad y vigilancia CCTV, bascula y horarios adicionales, operación 24 horas, capacitación en comercio exterior, régimen franco, y capacitaciones continuas sobre nueva legislación, |  |
| 4 | Bodega en venta en Cartagena, via Mamonal - Gambote, área 1.500 M2, industrial, almacenamiento, cielo raso, cocineta, espacio abierto, triple altura, área de oficinas, batería de baños, pisos en concreto, ocho garajes, parque industrial, seguridad 24 horas, circuito cerrado de tv, a 25 minutos de Cartagena, |  |
| 5 | Bodega de 1 600 m2 Ubicada en Zona Franca Parque Central, area de oficinas, seguridad 24 horas. |  |

11. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

"Declaro así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética y Buen Gobierno de CISA, al cual ha tenido acceso a través de la página Web www.centraldeinversiones.com.co, no nos encontramos incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que CISA tenga a bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que nos sean asignados."

13. CERTIFICACIÓN

He inspeccionado personalmente, el inmueble ubicado en Carrera 56 No. 60D-240/60D-170, Bodegas: 1,2,3,4,5ª, 6,7,20,21,22,23,23ª, 24,25 Parque Logístico LOGIKAPARK, Barrio Arroz Barato) ubicado en la Ciudad de Cartagena, Departamento del Bolívar.

No tengo ni he tenido, directa o indirectamente interés comercial ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los que se derivan de la contratación de nuestros servicios profesionales.



Imagen No. 6 Información Catastral
Fuente: GOOGLE EARTH

14. RESULTADOS DE LA VALUACIÓN

| Descripción | Área en m2 | Valor unitario | Valor Total |
|-----------------------|------------|-----------------|--------------------------|
| Bodega No.1 | | | |
| Área Privada | 1.152,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 1.901.952.000 |
| Bodega No. 2 | | | |
| Área Privada | 955,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 1.576.705.000 |
| Bodega No. 3 | | | |
| Área Privada | 937,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 1.546.987.000 |
| Bodega No. 4 | | | |
| Área Privada | 1.112,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 1.835.912.000 |
| Bodega No. 5 | | | |
| Área Privada | 411,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 678.561.000 |
| Bodega No. 5A | | | |
| Área Privada | 289,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 477.139.000 |
| Bodega No. 6 | | | |
| Área Privada | 397,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 655.447.000 |
| Bodega No.7 | | | |
| Área Privada | 432,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 713.232.000 |
| Bodega No. 20 | | | |
| Área Privada | 709,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 1.170.559.000 |
| Bodega No. 21 | | | |
| Área Privada | 743,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 1.226.693.000 |
| Bodega No. 22 | | | |
| Área Privada | 854,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 1.409.954.000 |
| Bodega No. 23 | | | |
| Área Privada | 967,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 1.596.517.000 |
| Bodega No. 23A | | | |
| Área Privada | 436,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 719.836.000 |
| Bodega No. 24 | | | |
| Área Privada | 1.351,00 | \$ 1.651.000,00 | \$ 2.230.501.000 |
| TOTAL | | | \$ 17.739.995.000 |

Son:

DIECISIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES
NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS

Esperamos que esta información sea de utilidad para ustedes, agradecemos su confianza, y quedamos a su disposición para atender cualquier aclaración adicional que se considere necesaria.

Atentamente,


ING. FRANCESCO CAVALLI P.
Presidente.


ING. FABIO MONROY S.

Valuador.

Reg. SCDA No. 3006.

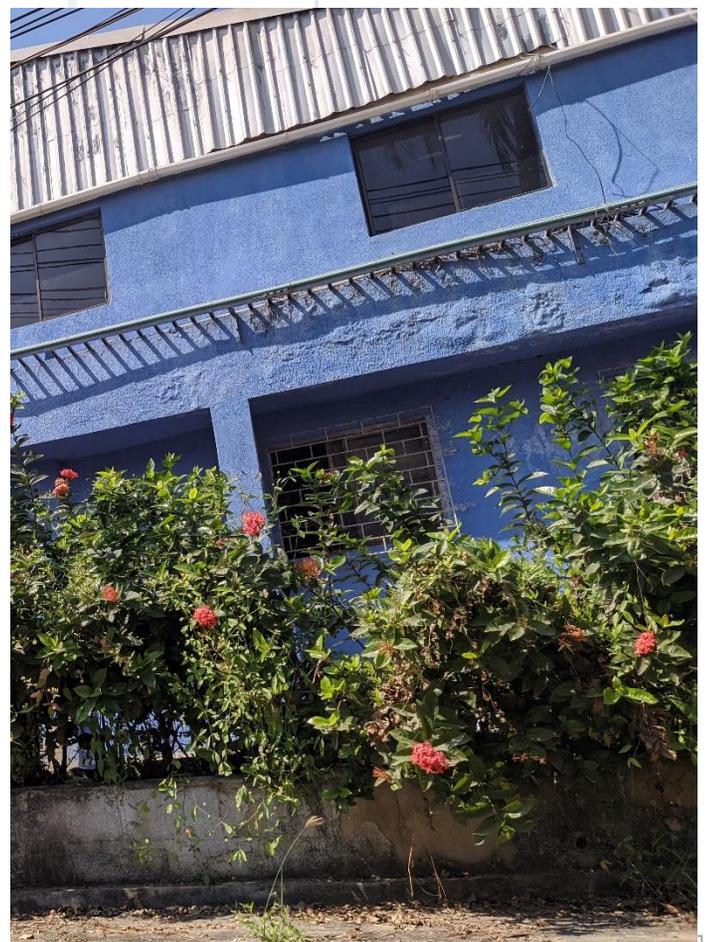
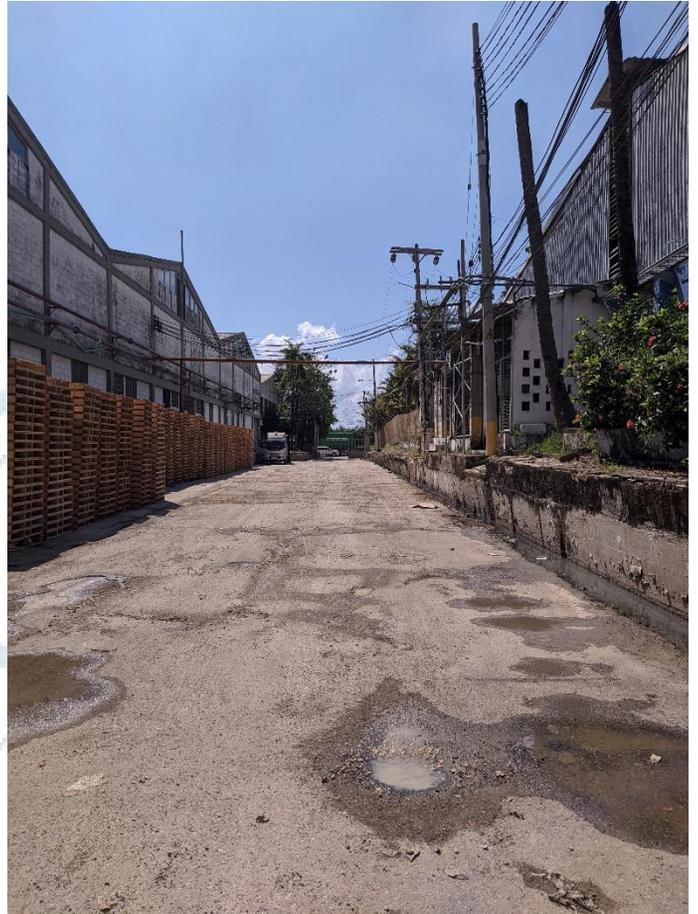
Reg. UPAV No. 875.

RNA 3593. NORMA ISO 17024

RAA- AVAL72261466

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

EXTERIOR BODEGAS



REGISTRO FOTOGRAFICO

BODEGA No. 1



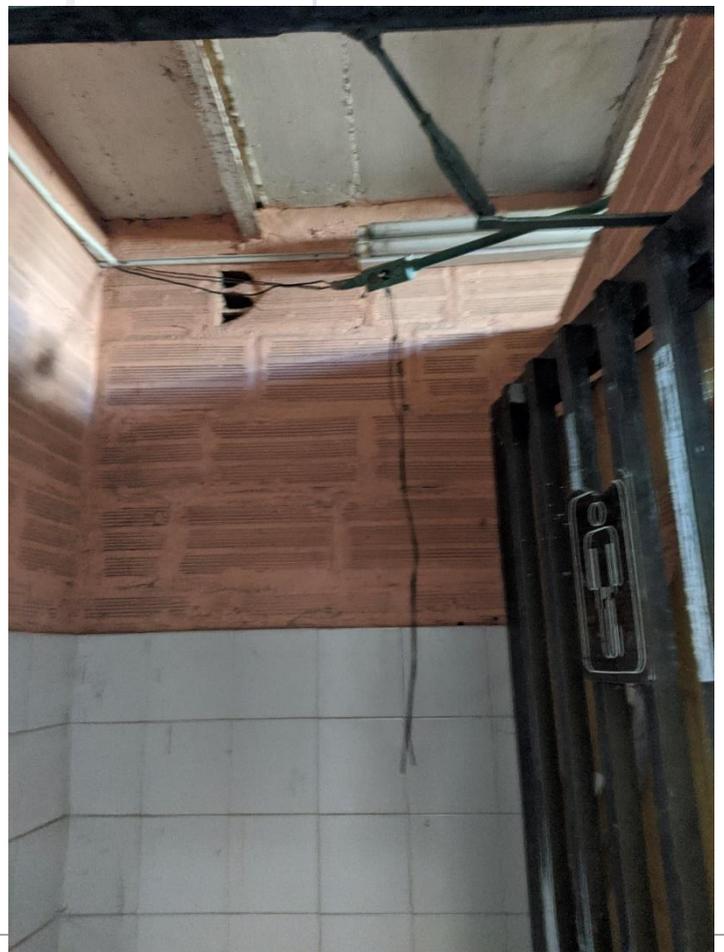
BODEGA No. 1



BODEGA No. 2



BODEGA No. 2

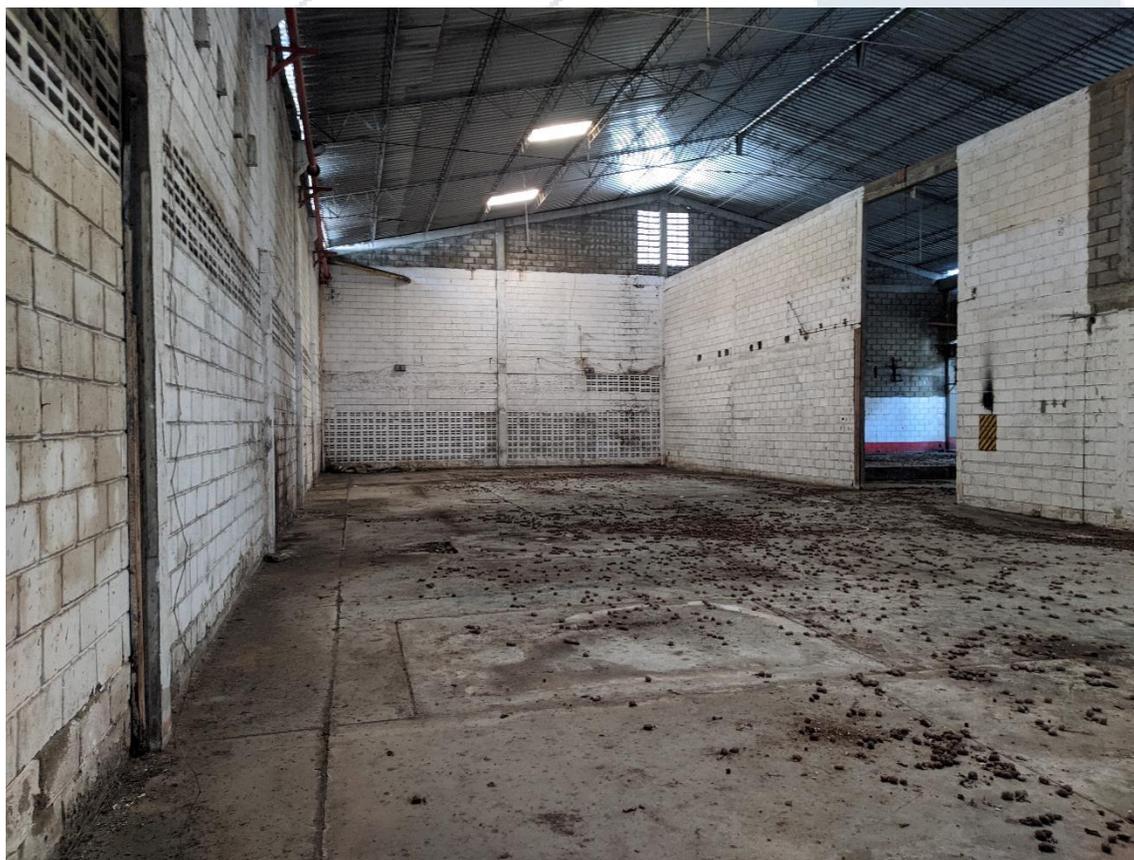


BODEGA No. 3



BODEGA No. 4





BODEGA No. 5A



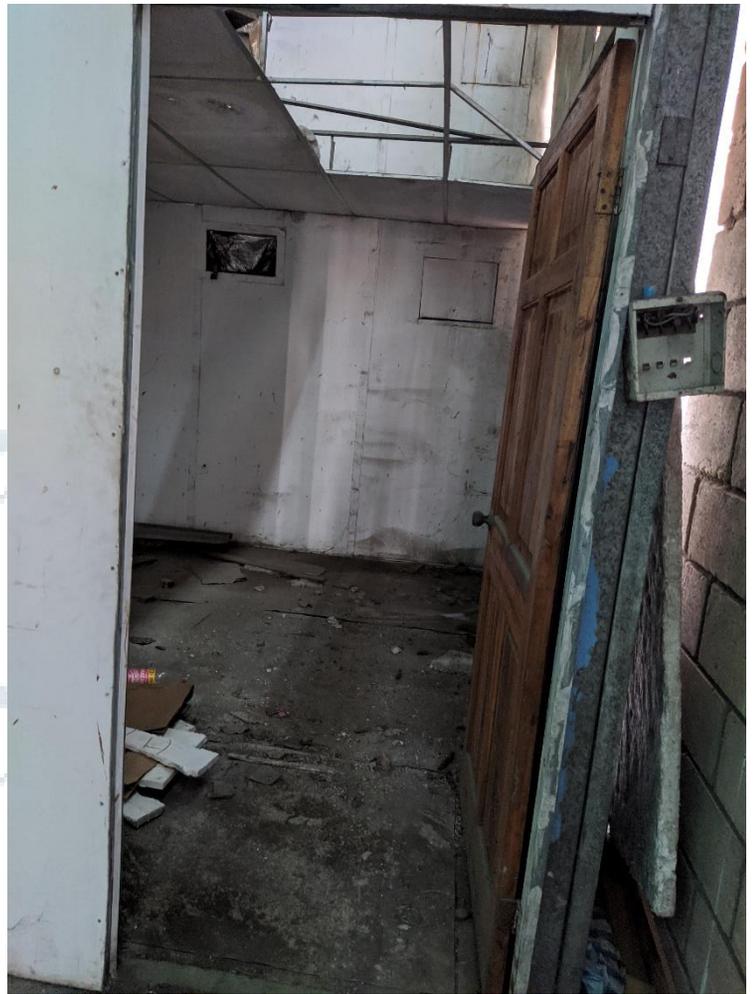
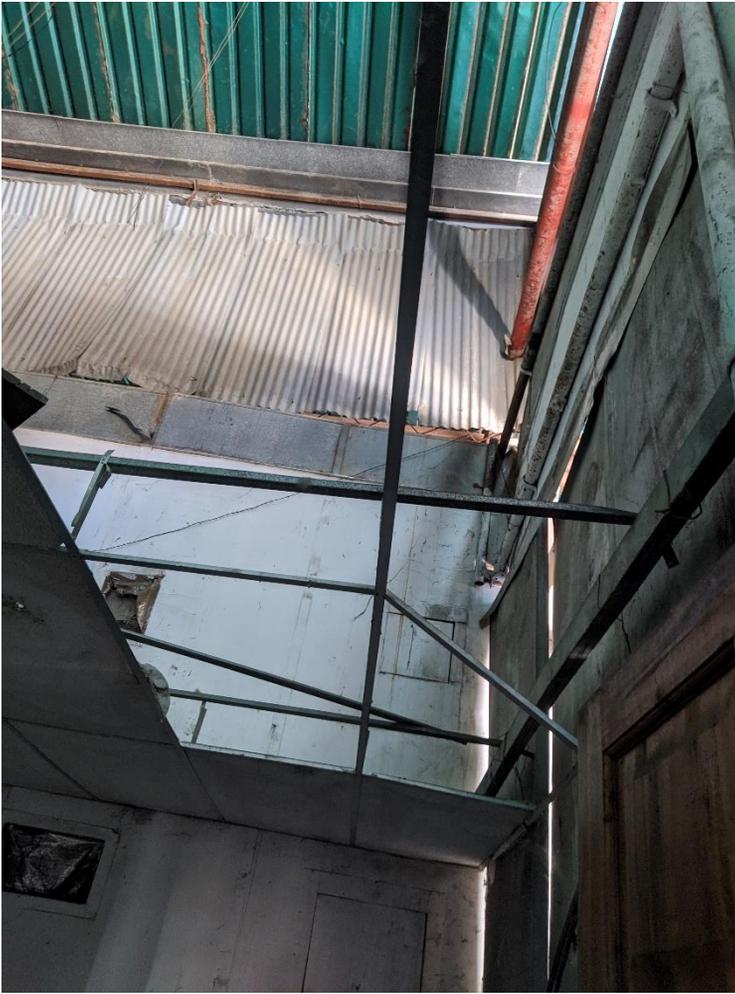
BODEGA No. 6 y 7



BODEGA No. 20



BODEGA No. 20



BODEGA No. 21



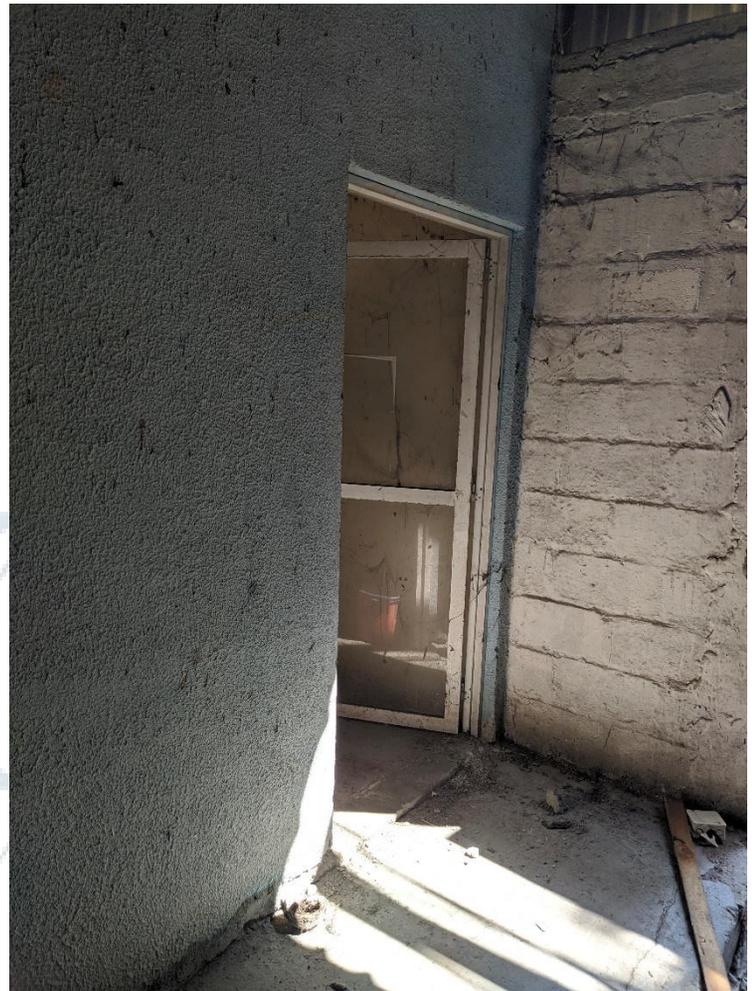
BODEGA No. 21



BODEGA No. 22



BODEGA No. 22



BODEGA No. 23



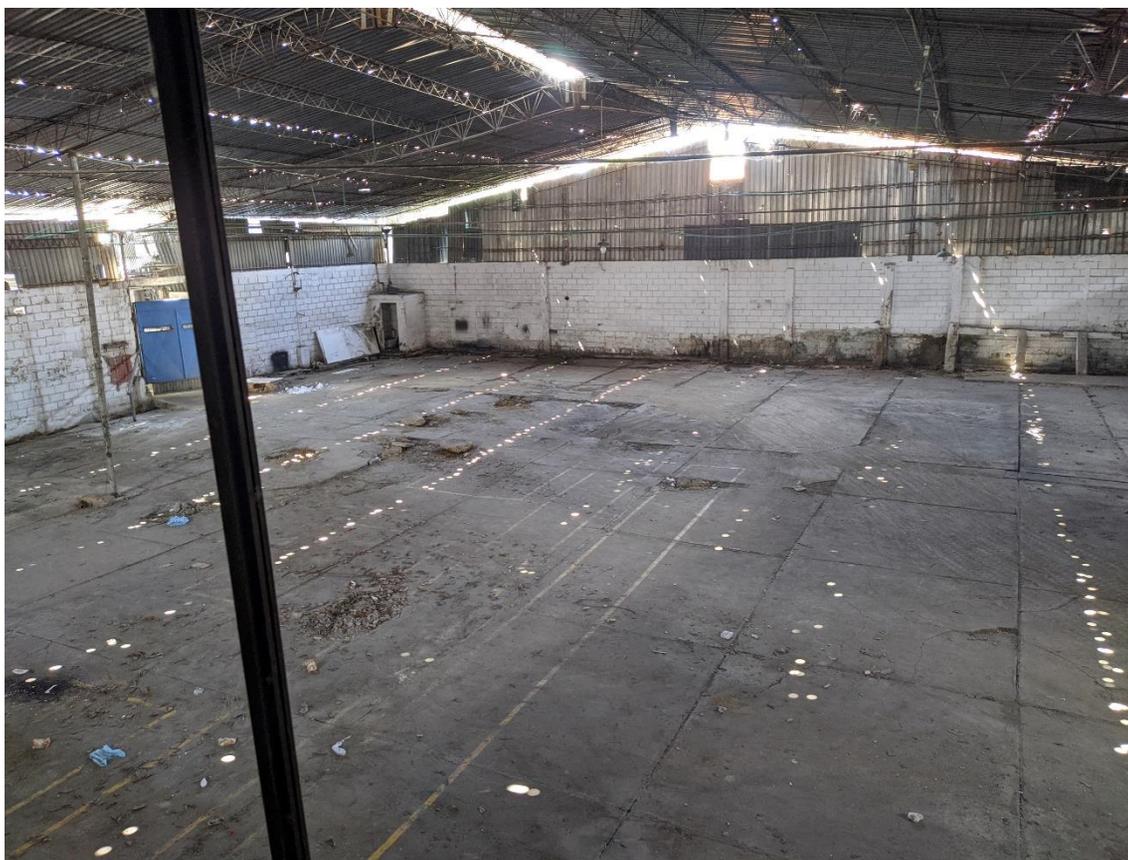
BODEGA No. 23



BODEGA No. 23A



BODEGA No. 24



BODEGA No. 24



BODEGA No. 24



1. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1431706>



2. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-cartagena-de-indias-arroz-barato-3-banos-4-garajes/MC2684845>



3. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-cartagena-de-indias-mamonal/669-3421113>

Bodega en Venta y Arriendo, Mamonal

Sector Otros, Cartagena de Indias Area 2885 m²



4. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-cartagena-de-indias-mamonal/669-3421113>



5. https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/cartagena/zona_franca_parque_central-det-5821930.aspx#pnlMap





PIN de Validación: a7bf0a58



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FABIO MIGUEL MONROY SAADE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72261466, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72261466.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FABIO MIGUEL MONROY SAADE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| | | | |
|---|--|--------------|-----------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. | | 26 Abr 2018 | Régimen de Transición |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. | | 26 Abr 2018 | Régimen de Transición |
| Categoría 6 Inmuebles Especiales | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. | | 26 Abr 2018 | Régimen de Transición |
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil | | | |
| Alcance | | Fecha | Regimen |
| <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de | | 26 Abr 2018 | Régimen de Transición |



PIN de Validación: a7bf0a58



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 30 de Abril de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: CARRERA 70 NO. 79-42

Teléfono: 3015333447

Correo Electrónico: ingfabiomonroy@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FABIO MIGUEL MONROY SAADE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72261466.

El(la) señor(a) FABIO MIGUEL MONROY SAADE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -



PIN de Validación: a7bf0a58



ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a7bf0a58

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Bogotá, Octubre 07 de 2020

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

E.S.D.

Ref. 2018-0057 Divisorio CENTRAL DE INVERSIONES CISA
vs FIDUCIARIA BOGOTA S.A. y otros.

ROMULO PERDOMO BONNELLS, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.156.691, expedida en Usaquén, Abogado, portador de la Tarjeta Profesional número 53.300, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, entidad financiera, con domicilio en Bogotá dentro del proceso de la referencia, conforme al poder aportado y que obra en el expediente, por medio del presente escrito me permito dar contestación a la REFORMA DE LA DEMANDA, en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES

Mi poderdante no se opone a las pretensiones de la demanda, siempre y cuando la venta del inmueble se haga con base en el precio de mercado debidamente acreditado.

A LOS HECHOS

PRIMERO: Me atengo a la prueba documental y solemne que acredite lo manifestado en este hecho.

SEGUNDO: Me atengo a la prueba documental y solemne que acredite lo manifestado en este hecho.

TERCERO: Me atengo a la literalidad de la escritura pública por la cual mi poderdante adquirió el derecho de propiedad en calidad de condueña.

CUARTO: A mi poderdante no le consta. No es su hecho. Se atiene a lo que debidamente se pruebe.

EXCEPCIONES

Cualquier genérica que se llegue a demostrar en el proceso

PRUEBAS

Para que sean tenidas como tales, le solicito al señor Juez, se sirva decretar y practicar las siguientes:

Interrogatorio al Perito Avaluador.- Le solicito al Señor Juez, de acuerdo a lo previsto en el artículo 409 del C. G. Del P. convoque al señor perito que realizó o efectuó el avalúo – peritaje aportado con la demanda, suscrito por el arquitecto SERGIO JOAQUIN DELGADO PACHON, para que en audiencia, absuelva el interrogatorio que personalmente le formularé, sobre entre otros su idoneidad, imparcialidad, contenido del dictamen, etc.

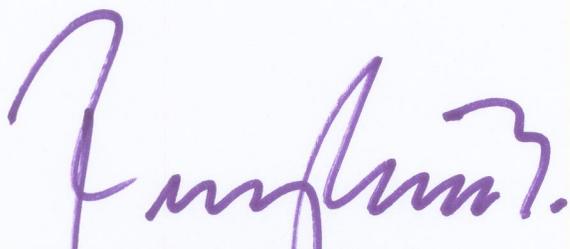
NOTIFICACIONES

Mi poderdante recibirá notificaciones en la Calle 67 No. 7-37 Piso 3° de Bogotá, email: notificacionesjudiciales@fidubogota.com

La demandante en la dirección señalada en el libelo de la demanda.

El suscrito abogado en la Calle 128 B No. 72-59 Of. 403 de Bogotá, y al email: romuloperdomo@gmail.com

Del Señor Juez,



ROMULO PERDOMO BONNELLS –

C.C. 79.156.691 de Usaquén.

TP. 53.300 del C.S. de la J.

Email. romuloperdomo@gmail.com

Tel Celular 3012353506

Calle 128B No. 72-59 Of. 403 Bogotá.