

15 de diciembre de 2023, Bogotá D.C.

Drs.

GHA HERRERA ABOGADOS

Apoderados Judiciales

ACCIÓN FIDUCIARIA

Asunto : Dictamen pericial técnico financiero que versa sobre el análisis financiero del Proyecto Inmobiliario Residencial La Morelia Lote Fase 3 Fideicomiso: FA-3320.

Mediante el presente escrito procedo a emitir el dictamen pericial que me ha sido solicitado sobre el proceso de la referencia por el apoderado judicial de ACCION FIDUCIARIA. En el experticio que aquí se emite plasmó un concepto profesional, independiente y especializado sobre los análisis económicos del encargo que me ha sido planteado.

Atento a resolver cualquier inquietud,



Jorge Arango Velasco

CC 79 853-094

Profesional en finanzas

Especialista en finanzas

Magister en finanzas

Magister en administración de empresas - EMBA

Técnico Laboral en Avalúos

Certificado en valoración de perjuicios financieros

Inscrito en el Registro de Avaluadores

Categoría de Perjuicios

AVAL – 79 853 094

DICTAMEN PERICIAL

QUE VERSA SOBRE

**ANÁLISIS FINANCIERO
DEL PROYECTO INMOBILIARIO RESIDENCIAL
LA MORELIA LOTE FASE 3
FIDEICOMISO: FA-3320**

JORGE ARANGO VELASCO

CC 79 853 094

Profesional financiero

Diciembre 2023

Índice

Índice	3
Declaraciones de Ley	4
1. Entendimiento de la situación	5
1.1 Entendimiento	5
1.2 Encargo	7
1.3 Metodología de trabajo para resolver el encargo	7
1.4 Información utilizada	7
1.5 Idoneidad e independencia del Perito Jorge Arango	8
2. Consideraciones para la resolución del encargo	10
2.1 Actualización de precios con el Índice de Precios al Productor	10
2.2 Aumento de los precios en la economía	10
2.3 Metodología de análisis de descomposición factorial	13
3. Respuesta al encargo planteado	15
Pregunta 01. ¿De análisis de los recursos administrados por ACCION FIDUCIARIA se puede deducir que estos fueron dirigidos a desarrollo del proyecto?	15
Pregunta 02. ¿Era posible para ACCION FIDUCIARIA prever el inadecuado comportamiento financiero del Proyecto?	16
Conclusiones	19
4. Declaraciones finales.....	20

Declaraciones de Ley

En el experticio que aquí se emite plasmo mi concepto profesional y especializado sobre los análisis económicos y financieros necesarios para realizar el encargo que me ha sido planteado. Sea oportuno mencionar que, respecto de la preparación del presente dictamen, en los términos del artículo 226 del Código General del Proceso declaró bajo la gravedad de juramento lo siguiente:

- Que todas las cifras, datos y soportes para la elaboración de este documento fueron puestos a mi disposición por parte de ACCIÓN FIDUCIARIA y sus respectivos apoderados judiciales.
- Que, mi opinión es independiente, imparcial y corresponde a mi real convicción profesional fruto del análisis de la documentación que he tenido oportunidad de revisar y que anexo y menciono en el dictamen.
- Que cuento con la idoneidad y experiencia para rendir el presente experticio y que, para el efecto, apporto todos los soportes que así lo acreditan, así como mi respectiva hoja de vida.
- Que no me encuentro incurso en ninguna causal de impedimento para actuar como perito en este proceso. Ni que me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el Artículo 219 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) ni del artículo 50 de la Ley 1564 de 2012 (CGP) en lo pertinente.
- Que no me encuentro dentro de las causales de exclusión indicadas en el Acuerdo número 1518 de 2002 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.
- Que acepto el régimen jurídico de responsabilidad vigente para quienes actúan como peritos.
- Que poseo los conocimientos necesarios para rendir el presente Dictamen.
- Que he actuado leal y fielmente en el desempeño de la labor que se me ha encomendado, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a las partes vinculadas a este proceso sin consideración especial de quien contrató los servicios profesionales.
- Que he elaborado este análisis de manera independiente, profesional y ética, de acuerdo con los más altos estándares académicos y de negocios.
- Que la elaboración del presente dictamen, corresponde a mi real convicción sobre la materia.
- Que la metodología de que he utilizado en la preparación del presente dictamen corresponde a prácticas comúnmente aceptadas tanto en el ámbito comercial como académico, las utilizadas en el ejercicio regular de mi profesión y que la he utilizado con anterioridad.
- Que no soy cónyuge, compañero permanente o tengo vínculo de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con el funcionario que conozca del proceso, los empleados del despacho, las partes o apoderados que actúen en él, y con las personas que intervinieron en la elección de aquel.
- Que no tengo interés, directo o indirecto, en la gestión o decisión objeto del proceso, distinto del derivado de la relación contractual establecida con la parte para quien rinde el dictamen.
- Igualmente, de manera anexa presento una lista de casos en los que he sido designado como perito en los últimos cuatro (4) años.
- Que no he realizado publicaciones sobre la materia en los últimos diez (10) años.
- Que por carecer de competencia y conocimiento profesional para ello, en desarrollo del dictamen se omitió toda consideración o juicio de valor de carácter jurídico.

Manifiesto, de acuerdo con los artículos 8, 13 a 17 de la Ley 1673 de 2013:

- Que no presento inhabilidad, impedimento o incompatibilidad para la realización del avalúo de perjuicios que me ha sido solicitado.
- Que he seguido fielmente el Código de Ética de la Actividad del Avaluador.
- Que he obrado con la mayor prudencia y diligencia para con el concepto aquí emitido.
- Que en la presente diligencia no he actuado en perjuicio de ningún tercero.

1. Entendimiento de la situación

1.1 Entendimiento

De la lectura de los documentos que obran en el expediente, entiendo que, el 08 de agosto de 2019 en la ciudad de Santiago de Cali, la sociedad BUENAVISTA CONSTRUCTORA, presentó a ACCION FIDUCIARIA la Revisión del Punto de Equilibrio del Conjunto Residencial La Morella Etapa 4 - Bloque H¹, mediante documento identificado con el radicado No.:201941470500006761 y suscrito por el Dr. Jaime Candelo Caballero, Director Financiero de BUENAVISTA CONSTRUCTORA.

Entiendo, que este documento de punto de equilibrio se acompañó de:

- Presupuesto financiero del proyecto general (Factibilidad) con las siguientes consideraciones:
 - o Unidades : 20
 - o Total Ingresos : COP 16.759 Millones
 - o Total Egresos : COP 15.102 Millones
 - o Utilidad : COP 1.667 Millones
 - o Fecha final : julio de 2020

- Carta del Banco Itaú con la aprobación del cupo de crédito para la construcción del proyecto con los siguientes términos y condiciones:
 - o Valor Aprobado: \$5.400.000.000
 - o Valor Desembolsado: \$5.400.000.000
 - o Plazo: 29 de octubre de 2020

Entiendo, que la presentación de BUENAVISTA CONSTRUCTORA fue sucedida por la constitución de una Fiducia Mercantil con las siguientes características:

- Nombre del proyecto inmobiliario: FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V
- Fideicomiso: FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V 20 unidades de la Etapa 3 Torre H
- Oficina: Cali
- Forma Jurídica de transferencia de la unidad: beneficiario de área o adquirente
- Tipo de negocio: Fideicomisos Inmobiliarios - Administración Y Pagos
- Fideicomitente: BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.

Entiendo, de la lectura de las rendiciones de cuentas semestrales del Fideicomiso, y de las condiciones generales de la economía, que entre el periodo de presentación del punto de equilibrio y la fecha programada de terminación del proyecto sucedieron en Cali hechos imprevisibles que llevaron a un evidente cambio en las proyecciones de BUENAVISTA CONSTRUCTORA, estos fueron:

- El “Estallido social” en la ciudad de Cali: Las protestas en Colombia, también denominadas como «Paro Nacional #21N»⁷ fueron una serie de manifestaciones realizadas en Colombia, de manera no consecutiva, las cuales se desarrollaron en varias ciudades del país a partir del 21 de noviembre (de ahí la denominación 21N) de 2019 al 21 de febrero de 2020.

¹ Para evitar confusiones entre la mención de diferentes fases y etapas del proyecto, se está analizando el proyecto relacionado con la construcción de 20 unidades de la Torre H.

Durante estas manifestaciones, la alcaldía de Cali declaró el área urbana en toque de queda, ante actos vandálicos. Durante la jornada en Cali, 46 policías resultaron lesionados, 51 civiles sufrieron heridas, 56 establecimientos fueron saqueados y 19 buses del MIO fueron vandalizados. Se reportaron también incursiones delictivas a conjuntos residenciales en varios barrios de Cali, incluyendo Chiminangos, Metropolitano del Norte, Valle del Lili, El Caney, Meléndez, La Hacienda, Santa Elena, Gratamira, Comfenalco y varias zonas al oriente de la ciudad².

Este descontento juvenil continuó desde 2019 hasta el estallido social de 2021, que en Cali fue una serie de protestas que comenzaron el 28 de abril de ese año. El estallido fue una respuesta a una propuesta de reforma tributaria presentada por el gobierno de Iván Duque, y duró más de 60 días.

Durante ese tiempo, se establecieron alrededor de 25 puntos de resistencia en Cali, principalmente en el oriente y las zonas de ladera. El alcalde Jorge Iván Ospina dijo que el estallido social fue “probablemente el fenómeno más dramático que haya vivido la ciudad en su historia”.

- La pandemia COVID-19 el confinamiento social: La pandemia generó en Cali un cierre de actividades sin precedentes, el cual abarcó seis meses, desde el mes de marzo hasta el mes de agosto de 2020. Este aislamiento implicó, en muchos casos un alto total de las actividades productivas de varios sectores de la economía.

El sector de la construcción se vio especialmente afectado durante la cuarentena nacional en Colombia. De acuerdo con las cifras del PIB del 1T20 fue el sector que presentó una mayor caída (-9,4%).³

- El aumento de los precios de la construcción: Como consecuencia directa de la Pandemia, los precios de la construcción aumentaron en máximos históricos, para el año 2021, la variación del Índice de Precios al Productor (IPP) varió en 26,55% lo que llevó a que la porción no construida en 2020 y realizada en 2021 fuera afectada significativamente.

Así mismo entiendo, de la lectura de las rendiciones de cuentas, que mediante Auto 2023-01-265513 del 20 de abril de 2023, la Superintendencia de Sociedades decretó la terminación del proceso de reorganización empresarial de BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S., y ordenó la apertura del proceso de liquidación judicial en los términos de la Ley 1116 de 2006.

También entiendo que ACCIÓN FIDUCIARIA, en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FA-2712 RECURSOS LA MORELIA FASE V y FA-3320 LOTE LA MORELIA ETAPA V, presentó al BANCO ITAÚ, una propuesta de pago del crédito constructor No. 000090006-00 encaminada a la liberación de hipotecas de las unidades inmobiliarias pendientes de transferencia.

Por último, entiendo que el actual fideicomiso enfrenta un proceso que fue instaurado el 30 de junio de 2023 por parte de LA MORELIA SA, frente a la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA con el radicado 2023-2193.

² Varias notas de prensa, entre otras:

- <https://www.lafm.com.co/colombia/asi-va-el-paro-de-este-21-de-noviembre>
- <https://noticias.caracoltv.com/valle/panico-y-zozobra-en-cali-despues-de-las-marchas-del-paro-nacional-del-21-de-noviembre>
- <https://www.elespectador.com/noticias/nacional/valle/autorizan-suspender-clases-en-cali-tras-los-disturbios-presentados-en-la-ciudad-articulo-892129>

³ <https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/actualidad-economica-sectorial/sector-cemento/impacto-pandemia-sector-construccion-marzo-2020>

1.2 Encargo

Para acompañar la contestación a la demanda instaurada por LA MORELIA SA, GHA Abogados me ha solicitado realizar un análisis financiero del proyecto encaminado a resolver el siguiente cuestionario:

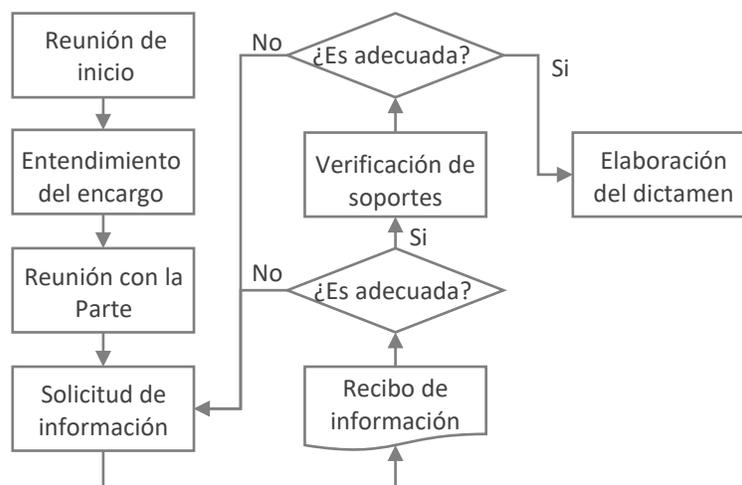
- Pregunta 01. ¿De análisis de los recursos administrados por ACCION FIDUCIARIA se puede deducir que estos fueron dirigidos a desarrollo del proyecto?
- Pregunta 02. ¿Era posible para ACCION FIDUCIARIA prever el inadecuado comportamiento financiero del Proyecto?

En este orden de ideas, el contenido del presente dictamen busca dar respuesta a cada uno de los interrogantes formulados por el apoderado de la parte Convocante.

1.3 Metodología de trabajo para resolver el encargo

Para resolver el encargo, se parte de una reunión de inicio con el equipo legal de ACCIÓN FIDUCIARIA, para entender el marco conceptual del encargo con base en el siguiente proceso:

Diagrama 01. Proceso de elaboración del dictamen



A partir de este punto, se realizaron reuniones virtuales, llamadas y cruces de correos electrónicos tendientes a analizar los documentos, así como sus soportes, para tener elementos materiales con los cuales elaborar el presente dictamen. Se destacan las entrevistas con la Dra. Natalia Morales, Directora Nacional de Negocios Fiduciarios; y el Dr. Diego Vanegas, Subdirector Administrativo.

1.4 Información utilizada

Para la realización del presente dictamen se ha utilizado la siguiente información, la cual se anexa de forma electrónica en los apéndices del documento:

Documentos recibidos por parte de ACCION FIDUCIARIA

- Doscientos cincuenta y un (251) estados de pagos a terceros respecto de la Etapa 3. Estos archivos resumen ochocientos setenta y cuatro (874) pagos los cuales fueron analizados individualmente.
- Tres (3) archivos de Rendición de cuentas de cierre para los años 2020, 2021, 2022
- Un (1) archivo de Rendición de cuentas primer semestre de 2023
- Revisión de punto de equilibrio Torre H y sus anexos
- Contrato FA 3320
- Tres (3) archivos de Cierres contables del FA 332 para los años 2020, 2021, 2022
- Un (1) archivo de Cierre parcial del FA 332 para el mes de octubre de 2023
- Cuatro (4) archivos de Legalización de anticipos 2021-2022

Otras fuentes de información

- Variación del IPP emitida por el DANE
- Variación del IPC emitida por el DANE

Al presente dictamen se adjunta la hoja de cálculo electrónica de trabajo (Soporte al dictamen ACCION FIDUCIARIA - LA MORELIA V07.xlsx), en donde se podrán constatar de forma transparente y clara todos los cálculos aquí presentados. Toda la información mencionada, podrá ser consultada en el siguiente repositorio digital:

https://drive.google.com/drive/folders/1HBaxBiQUoCvcA29BdpgXK51OyDI6m-0F?usp=drive_link

1.5 Idoneidad e independencia del Perito Jorge Arango

Respecto del encargo solicitado y para los efectos de lo dispuesto en los numerales 3° y 6° del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto mi total idoneidad, respaldada en las siguientes declaraciones cuya corroboración es posible a partir de la hoja de vida adjunta y sus correlativos soportes:

Hoja de vida

Profesional en finanzas, con especialización en finanzas, maestría en finanzas, Executive MBA, maestría en Narrativa y técnico en avalúos. Veintidós años de experiencia en Banca de Inversión realizando valoraciones, consecución de deuda con bancos y mercado de capitales, dictámenes periciales y evaluación de proyectos. Miembro de varias juntas directivas, profesor universitario e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores.

- Poseo una Maestría en Administración de Negocios, la cual me permite entender la dinámica del desarrollo de los procesos de toma de decisiones.
- Poseo Pregrado, Diplomado, Especialización y Maestría en finanzas, con lo cual me es dado analizar el comportamiento de las variables financieras de una operación.
- Poseo un título Técnico laboral en avalúos
- Estoy inscrito como evaluador frente a la ANA⁴ con certificación vigente para el avalúo de perjuicios.

Las arriba mencionadas declaraciones están soportadas con las certificaciones correspondientes, en el siguiente repositorio digital:

https://drive.google.com/drive/folders/1HBaxBiQUoCvcA29BdpgXK51OyDI6m-0F?usp=drive_link

4 Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA), es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), autorizada para operar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante las Resoluciones 20910 y 88634 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Respecto de la independencia, declaro que:

- Por parte de ACCION FIDUCIARIA, declaro que no he presentado dictámenes con anterioridad ni mantenido relación comercial alguna.
- Por parte de los apoderados de ACCION FIDUCIARIA, GHA Abogados, declaro que he presentado varios dictámenes periciales los cuales relaciono al final de este documento.
- Por parte de LA MORELIA S.A.S, declaro que no he presentado dictámenes con anterioridad ni mantenido relación comercial alguna.

(Fin de sección)

2. Consideraciones para la resolución del encargo

2.1 Actualización de precios con el Índice de Precios al Productor

EL DANE abandonó en el año 2021 la utilización del Índice de Costos de la Construcción Pesada (ICCP) y realizó modificaciones al Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) el cual mide de forma estandarizada desde enero de 2021. Por tal razón, para poder reflejar el comportamiento económico de los precios de una manera estacionalizada, se procede a emplear el Índice de Precios al Productor.

Definición del IPP por parte del DANE:

El Índice de Precios del Productor (IPP) es un indicador económico que presenta la variación promedio de precios de una canasta de bienes representativa de la producción nacional e importaciones. El objetivo del índice es hacer parte de un conjunto de herramientas para el análisis de coyuntura, en particular, para la detección de canales de transmisión inflacionarios, de manera que permite estudiar el comportamiento de los precios de los productos desde el momento en que ellos ingresan a los canales de comercialización. El cálculo del IPP se inició en el año 1990 en el Banco de la República. Este indicador tenía como propósito general elaborar un conjunto de índices para medir los cambios en los precios de una canasta de bienes representativa de la oferta interna de la economía, en la primera etapa de comercialización.

El año base que actualmente se utiliza para el cálculo del IPP como índice es diciembre de 2015. Así las cosas, para el cálculo del valor indexado se utilizará el IPP con la siguiente fórmula:

Ecuación 01. Actualización a IPC⁵

$$VA = VI \times (IPP \text{ actual} / IPP \text{ inicial})$$

VA: Corresponde al Valor Actual, tomando como fecha de referencia el 31 de diciembre de 2022

VI: Corresponde al Valor Inicial.

IPP: Índice de Precios al Productor.

2.2 Aumento de los precios en la economía

A partir de la pandemia de COVID-19, las principales economías del mundo empezaron a fomentar prácticas de expansión económica como los auxilios y la emisión monetaria. Esto ha causado que a nivel mundial se presenten para el año 2022 altísimas tasas de inflación, tal como lo ha manifestado recientemente el Fondo Monetario Internacional (FMI):

Imagen 01. Extracto de noticias del FMI

Fuente:

<https://www.imf.org/es/News/Articles/2022/08/02/blog-soaring-inflation-puts-central-banks-on-a-difficult-journey-080122>

La alta inflación pone a los bancos centrales en una situación difícil

⁵ <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>

Hoy día, ante una inflación que trepa a máximos de varias décadas y presiones de precios que se extienden al sector de la vivienda y a otros servicios, los bancos centrales reconocen la necesidad de actuar con mayor premura para evitar que se desanclen las expectativas de inflación y su credibilidad se vea menoscabada. Las

Para Colombia, esto ha significado un aumento del dólar y por tanto de los insumos de construcción que tienen referentes internacionales como el aluminio, el acero y el cobre. A continuación, se muestran los aumentos que han tenido estos insumos de la construcción:

Imagen 02. Precio del aluminio

Aluminio ▼ **2.365,00 -26,00 (-1,09%)**



(Espacio intencionalmente en blanco)

Imagen 03. Precio del cobre

Futuros cobre **↓ 3,4920 -0,0198 (-0,56%)**



Imagen 04. Precio del acero

Futuros bobina de acero EE.UU. **↓ 778,00 -17,00 (-2,14%)**



Esta situación ha impactado fuertemente en el costo de la construcción, tanto que el Índice de Precios al Productor (IPP – Calculado por el DANE) aumentó diciembre a diciembre 26,55% en 2021 y 21,80% en 2022.

Imagen 05. Variación de los Índice de Precios al Productor

Fuente:

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp>



2.3 Metodología de análisis de descomposición factorial

En el entorno de la construcción de proyectos, la comprensión de las variaciones en los costos es esencial para una gestión efectiva. El análisis factorial se presenta como una herramienta clave que no solo identifica, sino que profundiza en la naturaleza de los cambios en los precios de construcción. Este enfoque sistemático brinda claridad sobre los factores subyacentes que impulsan las fluctuaciones, permitiendo una interpretación más informada de los dinámicos escenarios financieros asociados a estas actividades.

Los objetivos del Análisis Factorial son:

- Identificación de Factores Relevantes: Delinear de manera precisa los elementos que provocan alteraciones en los costos de construcción, abordando tanto aspectos tangibles como aquellos inherentes al entorno operativo.
- Descomposición de Costos: Analizar la estructura de los costos para entender cómo se distribuyen los recursos entre distintos componentes del proyecto.
- Evaluación de Riesgos: Cuantificar la influencia de factores externos, como cambios en regulaciones gubernamentales o condiciones imprevisibles, con el objetivo de comprender las variaciones sobre el presupuesto.

La metodología para la correcta aplicación del análisis de descomposición factorial implica:

- Identificación de Variables: Enumerar y definir exhaustivamente las variables relevantes que podrían afectar los costos del proyecto, considerando tanto los elementos tangibles como los contextuales.
- Recopilación de Datos: Recolectar datos históricos y actuales relacionados con los costos de construcción y las variables identificadas, proporcionando una base sólida para el análisis.

- Validación del Modelo: Evaluar la validez de cualquier modelo propuesto mediante pruebas estadísticas y comparaciones con datos históricos adicionales.
- Interpretación de Resultados: Analizar los resultados para entender cómo cada factor impacta los costos de construcción, identificando patrones y tendencias significativas.

El análisis factorial de proyectos de construcción, al proporcionar una visión más profunda de los cambios en los costos, contribuye a una comprensión más clara y ajustada de las dinámicas del proyecto. Al centrarse en la identificación y comprensión de los elementos más críticos, esta metodología facilita una interpretación más informada de los cambios en los costos de construcción, de una manera clara e intuitiva.

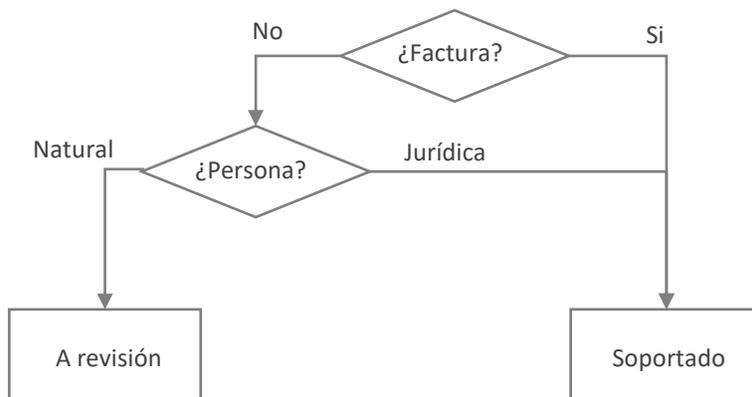
(Fin de sección)

3. Respuesta al encargo planteado

Pregunta 01. ¿De análisis de los recursos administrados por ACCION FIDUCIARIA se puede deducir que estos fueron dirigidos a desarrollo del proyecto?

Para dar respuesta a esta pregunta se consultaron los estados de pago de la Etapa 3, consistentes en ochocientos setenta y cuatro (874) pagos individuales que ascienden a COP 11.000.519.836, corroborando los soportes de cada uno de estos pagos de acuerdo al siguiente árbol de decisión:

Diagrama 02. Análisis de soportes



La casuística de análisis comprende la aplicación de las siguientes reglas: (i) Aquellos pagos que tuvieran orden de giro compuesta o con anexos, o fueran de persona jurídica, se aceptan como “soportados”, (ii) aquellos pagos que, solo cuentan con orden de giro simple y pertenecen a la categoría de persona natural, se llevaban a revisión. A continuación, se presenta el desarrollo de esta metodología, la cual arrojó que:

Tabla 01. Análisis de pagos

Clasificación	Valor	% Valor	Cantidad pagos	% Cantidad
Jurídica	10.763.977.719	97,85%	816	93,36%
Natural	236.542.117	2,15%	58	6,64%
Total	11.000.519.836	100,00%	874	100,00%

Sobre el valor de los pagos, el 97,85% de los mismos corresponden a persona jurídica; el 2,15% restante corresponde a persona natural.

En cuanto a los pagos efectuados a las personas jurídicas, debe aclararse que los vinculados a BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S., por un total de \$264.536.816, cuentan con la correspondiente instrucción de giro. No obstante, es importante destacar que esta empresa guarda una relación directa con el desarrollo del proyecto.

En lo que respecta a las personas naturales involucradas en los pagos, es relevante señalar que todos los pagos destinados a dichas personas cuentan con la documentación de respaldo correspondiente.

Del análisis de la información contenida en las relaciones de pago, se puede concluir que estos fueron dirigidos al desarrollo del proyecto dado que:

- El 2.4% de los pagos no cuentan con un soporte pero corresponde a conceptos relacionados con el proyecto desde su perspectiva constructiva

Pregunta 02. ¿Era posible para ACCION FIDUCIARIA prever el inadecuado comportamiento financiero del Proyecto?

La caracterización de los elementos que afectaron al proyecto, como ya se mencionó, fueron impredecibles e históricamente y estadísticamente significantes. Entre estos se tuvieron:

- Una parada de obras de más de 2 meses por parte del Estallido Social
- Una parada de obras de más de 4 meses por parte de la Pandemia COVID – 19
- Un aumento de más de 50% de los precios

Cada uno de estos factores incidió en el comportamiento del flujo de caja de forma directa (mayor permanencia de obra y costo de materiales) así como indirecta representada en el mayor pago de intereses financieros en virtud del apalancamiento.

Bajo estas líneas se presenta la evolución del resultado y el patrimonio, que explican el comportamiento del proyecto:

Tabla 02. Comportamiento agregado del proyecto. Cifras en COP M

	2020	2021	2022	2023	Total
Ingresos	6.078	7.140	8.106	0	21.323
Costos	6.644	7.184	7.669	-12	21.485
Resultado	-566	-44	437	-12	-162
Patrimonio	-310	-354	83	71	
Capital	256	256	256	256	
Resultado del ejercicio	-566	-44	437	-12	
Resultado acumulado	0	-566	-610	-173	

Nótese que el valor del Patrimonio llega a estar en tan solo COP 71.232.431 lo cual es un nivel significativamente bajo para el volumen de negocio. Esto explicaría, entre otras, la razón por la cual BUENAVISTA CONSTRUCTORA entre el Ley de liquidación, ya que se aprecia un estancamiento de la operación que ha arrastrado saldos hasta el año 2022, cuando el cronograma inicial respondía a una fecha de terminación objetivo de julio del año 2020 generando un excedente de COP 1.666 Millones como se expone a continuación:

(Espacio intencionalmente en blanco)

Tabla 03. Flujo de caja presentado para el punto de equilibrio. Cifras en COP millones.

	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	dic-19	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	
Ingresos																		
Ventas	3.013						1.535	200	200	250	250	280	200	98	0	0	0	
Desembolsos Crédito Preoperativo	520			520														
Desembolsos Crédito Constructor	4.880							500	500	600	600	700	700	500	380	400	0	
Créditos bancarios	0																	
Ventas en unidades	20														9	1	10	
Subrogaciones	7.428														3.495	287	3.646	
Aportes adicionales	926	84	84	84	84	84	84	84	84	84	86							
Total Ingresos	16.767	84	84	84	604	84	84	1.619	784	784	934	936	980	900	598	3.875	687	3.646
Egresos																		
Lote, incluyendo notariado	1.253						184	24	24	30	30	34	24	12	419	34	438	
Costos directos	6.427			50	50	150	550	500	700	700	800	800	800	600	400	327	0	
Costos Indirectos	1.672			30	30	100	100	100	100	100	100	100	200	200	225	150	137	
Costos financieros	287			5	5	5	5	10	15	20	25	30	40	50	30	20	27	
Amortización crédito constructor	5.399			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.495	287	1.617	
Cuatro por mil	63			3	2	2	2	3	2	2	2	3	3	3	17	2	17	
Total Egresos	15.101	0	0	0	88	87	257	841	637	841	852	957	967	1.067	865	4.586	820	2.236
Saldo (utilidad o pérdida)	1.666	84	84	84	516	-3	-173	778	147	-57	82	-21	13	-167	-267	-711	-133	1.410
Saldo acumulado		84	168	252	768	765	592	1.370	1.517	1.460	1.542	1.521	1.534	1.367	1.100	389	256	1.666

Aplicando el análisis diferencial, en el cual se considera para el ingreso la variación del IPC, que está directamente relacionado con la capacidad del poder adquisitivo de los hogares y para el costo con el IPP que relaciona el valor del productor, incluyendo el efecto de la financiación, se procede a explicar el comportamiento esperado del negocio de la Etapa 3:

Tabla 04. Análisis de variaciones inicial. Cifras en COP Millones

	Esperado	Real	Variación	
Ingresos	16.767	21.323	4.556	27,2%
Costos	15.101	21.497	6.396	42,4%
Resultado acumulado	1.666	-173		

Se aprecia la diferencia entre el resultado esperado de COP 1.666 M y el obtenido de COP -173 M. Que obedecen a una mayor variación del costo (42,4%) que del ingreso (27,2%). De acuerdo con la aplicación ponderada de los factores se obtienen las variaciones correspondientes a la incidencia sobre cada grupo de Ingresos y Egresos:

Tabla 05. descomposición factorial. Cifras en variaciones acumuladas respecto de 2020 octubre

Descomposición factorial	Variación	Ponderación	Efecto
Precios respecto al ingreso			8,14%
IPC Oct20/Oct21	4,59%	33,48%	1,54%
IPC Oct20/Oct22	17,37%	38,01%	6,60%
IPC Oct20/Oct23	29,67%	0,00%	0,00%
Precios respecto al costo			26,90%
IPP Oct20/Oct21	22,30%	33,42%	7,45%
IPP Oct20/Oct22	54,52%	35,67%	19,45%
IPP Oct20/Oct23	51,06%	0,00%	0,00%

El efecto ponderado respecto al ingreso es de 8,14% y se vuelve evidente desde esta etapa del análisis que la variación ponderada del costo es superior con un 26,90%. Si estos efectos se transmiten a la situación inicial se obtiene el recálculo factorial:

Tabla 06. Análisis de variaciones recálculo. Cifras en COP Millones

	Esperado	Recálculo	Variación	
Ingresos	16.767	18.132	1.365	8,14%
Costos	15.101	19.163	4.062	26,90%
Resultado acumulado	1.666	-1.031		

El proyecto debió tener una pérdida de COP 1.031 Millones, sin embargo, demuestra una pérdida de COP 173 Millones. Esto es debido a varios factores:

- No toda la pérdida se ha realizado en la contabilidad, en el entendimiento ya se constató que existe una etapa actual de negociación con el banco.
- Las pérdidas se comportan de manera irracional ya que aceptarlas dentro del flujo de caja significa colocar el flujo de caja de egresos que las respalde, por lo tanto, tienden a detenerse en contravía de los intereses del proyecto de avanzar
- Hubo un mayor aumento en el precio de venta de los inmuebles.

Luego de haber realizado este análisis, se puede responder la pregunta realizada, diciendo que dado el comportamiento macroeconómico de los factores fundamentales que inciden en la construcción del flujo de caja de un proyecto como este, no era previsible para ACCIÓN FIDUCIARIA ni para ningún agente en el entorno lograr la predicción del desequilibrio del proyecto.

Conclusiones

De análisis de la muestra de pagos de la Etapa 3, se concluye que el 98,94% de los pagos está relacionado con el proyecto. Y del análisis del comportamiento macroeconómico y por la naturaleza misma de los hechos imprevisibles del COVID, del Estallido Social y de Aumento de los precios, no era posible para ACCIÓN FIDUCIARIA determinar de forma previsible el desequilibrio del Proyecto hacia futuro.

(Fin de sección)

4. Declaraciones finales

Como lo mencioné anteriormente, declaro que para analizar el encargo planteado he empleado mi experiencia y conocimiento los cuales relaciono a continuación:

Datos de contacto:

- Jorge Arango Velasco
- CC: 79 853 094
- Dirección: Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502
- Tel: 317 642 0770
- jorge.arango@outlook.com
- arangovelasco.jorge@gmail.com

Formación académica:

- Profesional en finanzas. Universidad Externado. Áreas de conocimiento de "Economía, Administración, Contaduría y afines" conforme al proceso de registro calificado determinado por el Decreto 1295 del 2010
- Diplomado en finanzas avanzadas. Universidad del Rosario
- Especialista en finanzas. Universidad de los Andes. Áreas de conocimiento de "Economía, Administración, Contaduría y afines" conforme al proceso de registro calificado determinado por el Decreto 1295 del 2010
- Executive MBA. INALDE Universidad de la Sabana. Áreas de conocimiento de "Economía, Administración, Contaduría y afines" conforme al proceso de registro calificado determinado por el Decreto 1295 del 2010.
- Maestría en Narrativa y Gamificación. IEBS. 2019.
- Maestría en Dirección financiera. Universidad de Murcia. 2021.
- Técnico en avalúos. Lonja de Colombia. Corporación tecnológica empresarial. 2022

Experiencia profesional relevante:

- Corficolombiana. Gerente de banca de inversión (2 años)
Responsable de la estructuración de proyectos de M&A y debt & capital markets
- BBVA. Especialista de banca de inversión (7 años)
Responsable de la estructuración de proyectos de M&A y debt & capital markets
- Más de veinte años de experiencia en la elaboración de valoraciones y modelos financieros para fusiones y adquisiciones; consecución de recursos en el mercado de deuda y en el mercado de capitales

Certificaciones:

- Registro Nacional a de Avaluadores
 - o Intangibles especiales
- SARLAFT
- Certificación (300 horas) como Perito Judicial en Valoración Financiera. Euroinnova 2023.
- Curso (16 horas) en valoración y liquidación de daños y perjuicios. Universidad Externado 2023.

Experiencia en cátedra:

- Universidad EAN. Postgrado en Finanzas. Modelación Financiera.

- Universidad del Rosario. Maestría en derecho Corporativo. Valoración de empresas

Dictámenes recientes y en curso:

- 1) Carbones de los Andes. Sector minero: Valoración de empresa. 2011. Abogado: Ernesto Rengifo. Juzgado promiscuo Valledupar.
- 2) Clímaco Trujillo Mazo Vs. GEOFUNDACIONES. Sector construcción: Cuantificación de perjuicios. 2013. Abogado: Ernesto Rengifo. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 3) Capital Salud Vs. Contraloría de Bogotá. Sector salud: Valoración de empresa. 2013. Abogado: Luis Amaya. Contraloría de Bogotá.
- 4) Consorcio Octa Jamundí Vs. FONADE. Sector infraestructura: Cuantificación de perjuicios. 2013. Abogado: Felipe de Vivero Arciniegas. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 5) Consorcio CMS Vs. FONADE. Sector infraestructura: Cuantificación de perjuicios. 2014. Abogado: Ignacio Castilla. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 6) Familia Culma Trujillo. Cálculo de los perjuicios ocasionados por acusación precluida de las personas naturales GRACIELA CULMA, JUAN CARLOS TRUJILLO, MARIO TRUJILLO, WILBERTO TRUJILLO, EDNA TRUJILLO y FREDI TRUJILLO. 2014. Abogado: Augusto García.
- 7) AVANTEL Vs. TIGO. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2016. Abogado: Rodrigo Durán. Tribunal contencioso administrativo de Cundinamarca.
- 8) ORBITA Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali.
- 9) Cementos Tequendama Vs. VELMAR. Sector Cemento: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Garrido & Rengifo. Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá.
- 10) Vinos y Conservas Vs. José Canepa. Sector alimentos: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Eidelman González. Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá.
- 11) IRI Vs. OCENSA. Sector petróleo: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Adriana López. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 12) IRI Vs. MULTIBANK. Sector petróleo: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Adriana López. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 13) Transporte Renaciente Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- 14) Transporte Media Luna Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- 15) Transporte Rodríguez Torice Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- 16) Transporte ETUL Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- 17) Ministerio de Transporte Vs. RUNT. Sector transporte: Análisis de contratos. 2017. Abogado: Carlos Medellín. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 18) TELMEX Vs. Propietarios Local 119 Parque central Bavaria. Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Alberto Zuleta de Holland & Knight. Declaro no conocer la instancia a la cual fue presentado.
- 19) DISTRICARGO INC LOGISTICS Vs. DISTRICARGO Operations. Cálculo de perjuicios. Abogado: Leonardo Correa. Superintendencia de Industria y Comercio.
- 20) COMCEL Vs. Inversiones Gutiérrez. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.
- 21) EGEDA Vs. TELMEX. Sector telecomunicaciones. Contradicción dictamen de parte. 2017. Abogado: Ernesto Rengifo. Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá.
- 22) CHEVRON Vs. Grupo Magdalena. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Yañes asociados. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.

- 23) Sésamo Kids Vs. Centro para el desarrollo infantil Huellas SAS. Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Adriana López. Superintendencia de Industria y Comercio.
- 24) CELUTEC Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: DLA Piper. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 25) ETHOS Vs Universidad Mariana. Sector software: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado Leonardo Correa. Dirección Nacional de Derechos de Autor.
- 26) Bonncel Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Tobar & Romero. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 27) LLAMA TELECOMUNICACIONES Vs. COMCEL. 2018. Abogado: Zorro Talero. Juzgado 9 Civil Circuito de Bogotá.
- 28) Comunidad Celular Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Valbuena Abogados. Proceso ordinario de mayor cuantía. Juzgado 1 Civil del Circuito de Manizales.
- 29) Jhonny León. Cuantificación de perjuicios por presunto error médico. 2018. Abogado: Adriana López. Juzgado 12 civil del Circuito de Bogotá.
- 30) Global Leader Vs. COMCEL. 2018. Abogado. Alberto Zuleta de Holland & Knight. Juzgado 7mo Civil de Oralidad de Cali.
- 31) David Duque Vs. World Fuel. Contradicción. 2019. Abogado: Wilmer Atuesta. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá - Sala civil de decisión
- 32) MELTEC Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: 2019. Abogado: Tobar Abogados. Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá.
- 33) CELL NET de occidente Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones. 2019. Abogado: Tobar Abogados. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 34) Isabel Iragorri. Soporte probatorio para el cálculo de las recompensas a favor del señor Ricardo Iragorri Velasco (q.e.p.d.) en el cálculo de la liquidación de la sociedad conyugal. 2019. Abogado: Antonio José Gómez Rincón. Juzgado 7 de Familia Cartagena.
- 35) CONCAY S.A. y Arquitectos e Ingenieros S.A. - AIA S.A.S. Contradicción al Dictamen preparado por AIA SAS. 2019. Abogado: Juan Felipe Ortiz. Tribunal Administrativo de Cundinamarca.
- 36) SIMTEC Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones. Cálculo de perjuicios. 2019. Abogado: Zorro Talero Abogados. Juzgado 27 civil del Circuito de Bogotá.
- 37) BEDESCHI - Puerto Brisa. Contradicción al Dictamen preparado por Puerto Brisa. 2019. Abogado: Juan Felipe Ortiz. Tribunal de Arbitraje Internacional.
- 38) Luís Fernando Correa Vs. Mar de Índias. Cálculo de Perjuicios. 2019. Abogado: Carlos Páez. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 39) CELCOM Vs COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. 2019. Abogado: Luis Fernando Salazar. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 40) Familia Trujillo Zamudio Vs. CREDICORP Capital. Sector finanzas. Debida diligencia sobre el portafolio. 2019. Abogado: Alberto Zuleta, Holland & Knight. Juzgado 24 Civil del Circuito de Bogotá.
- 41) Celular Sun Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. 2019. Abogado: Valbuena Abogados. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 42) LINEXPORT Vs. Seidor. Sector de manufactura. Cálculo de perjuicios. 2019. Abogado: Mosquera Abogados. Superintendencia de Industria y Comercio.
- 43) Next Corp. Vs. Monómeros. Sector hidrocarburos. Análisis de perjuicios. 2019. Abogado: Ernesto Rengifo. Tribunal de Arbitraje Internacional. Cámara de Comercio de Barranquilla
- 44) MEDIMAS Vs. CAFESALUD. Sector Salud. Análisis de perjuicios. 2020. Abogado: BICION. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 45) MULTINEGOCIOS Vs COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. 2020. Abogado: Adriana López. Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá.
- 46) CAFAM Vs. ORACLE. Sector tecnología. Cálculo de perjuicios. 2020. Abogado: Adriana López. Juzgado 43 civil del Circuito de Bogotá.

- 47) ASOPAGOS Vs. Legal Safe. Sector de servicios de consultoría. 2020. Abogado: Tobar & Romero Abogados. Juzgado 27 civil del circuito
- 48) CELUCOM Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. 2020. Abogado: Javier Soler Rojas. Juzgado 33 civil del Circuito de Bogotá.
- 49) COMCEL Vs. Unión Eléctrica. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2020. Abogado: Estudio Zorro Talero. Juzgado 33 Civil del circuito.
- 50) Abel Jiménez Vs. Hermanos Jiménez. Análisis de registros. 2020. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado Civil Reparto Ibagué.
- 51) Vergara y Vergara Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2020. Abogado: Adriana López. Juzgado 24 Civil del circuito.
- 52) PRESTMED Vs. CAFESALUD. Sector Salud. Análisis de perjuicios. 2020. Abogado: BICION. Tribunal de Arbitraje
- 53) Internacional. Summum Energy Vs. Acosta & Acosta. Sector hidrocarburos. Cálculo de perjuicios. 2020. Abogado: Garrido Abogados. Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá.
- 54) TECPETROL Vs. MAYGAN. Sector de hidrocarburos. Análisis de perjuicios. 2020. Abogado: Garrido asociados. Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Gaitán
- 55) La Trocha. Vs. Inversiones Chila. Sector de construcción. Análisis de inversiones. 2020. Abogado: Carlos Páez. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- 56) Gimnasio Mackinley. Avalúo de cuotas partes. Sector educación. 2020. Abogado: Daniel Peláez. Juez 34 Oralidad.
- 57) Asociación de servicios especiales de seguridad. Sector de servicios. Análisis de información. 2020. Abogado: Juan Carlos Prías. Juzgado 2do Penal Medellín.
- 58) COMCEL Vs. Inversiones Gutiérrez. Sector de telecomunicaciones. Análisis de registros. 2020. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 40 Civil del circuito.
- 59) SMP Vs. Trinity Island. Sector petróleos. 2020. Abogado: Juan Felipe Ortiz. Tribunal de Arbitraje Internacional.
- 60) COMCEL Vs. COOPLASTICOS. 2020. Estimación de perjuicios. Abogado: Luisa Herrera de GH&A Abogados. Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá.
- 61) CANCAR Vs. Familia Ibarra. Sector vehículos. 2020. Abogado: Adriana López. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 62) XARCUTERIA Vs. Administradores. Sector restaurantes. Abogado: Willmar Castro. 2020. SuperSociedades.
- 63) Alimentos Benal S.A. Vs. Doña Martha Eufrosina Ramírez. Sector alimentos. Abogado: Carlos Páez. 2020. Juzgado 4 del circuito.
- 64) ABL Capital Vs. AKVO SAS. Sector financiero. Abogado: Carlos Páez. 2020. Juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá.
- 65) García & Estrada Vs. Helios Flowers. Sector inmobiliario. Abogado: Cristina Mejía. Juez Promiscuo municipal de Suesca.
- 66) Cartagena Móvil Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2020. Abogado: Adriana López. Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá.
- 67) CAFAM Vs. Futbol 5 Site. Sector inmobiliario. Cálculo de perjuicios. 2020. Abogado: Adriana López. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 68) COMCEL Vs. Consuelo de la Vega. Sector inmobiliario. Cálculo de perjuicios. 2020. Abogado: Adriana López. Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá.
- 69) Asociación de servicios especiales de seguridad y vigilancia Urabá. Para la defensa 05-000-31-07-002-2020-00005, para la defensa de los señores JOSÉ LUIS VALVERDE, JOHN PAUL OLIVO, FUAD ALBERTO GIACOMAN HASBUN, VICTOR JULIO BUITRAGO SANDOVAL, CHARLES DENNIS KEISER, REINALO ELIAS ESCOBAR DE LA HOZ Y ALVARO ACEVEDO GONZÁLEZ. 2020. Abogado: PRIAS CADAVID. Juzgado 2do Penal. Circuito especializado de Antioquia.

- 70) DIGIMOVIL Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2021. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá.
- 71) MEN Vs. FIDUCOLDEX. Sector de educación. Análisis sobre registros. 2021. Abogado: Santiago Jaramillo Villamizar. Tribunal Contencioso Administrativo de Cundinamarca.
- 72) Omar Suárez Vs. Acción Sociedad Fiduciaria. Liquidación laboral. 2021. Abogado: Ángel María Takamura. Juzgado 9 Laboral de la ciudad de Bogotá.
- 73) Combustibles Capital Vs. CLEGG. 2021. Abogado: Luis Fernando Salazar. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 74) Mercadeo y Moda SAS Vs. Isabel Cristina González. Análisis del punto de equilibrio de ventas. 2021. Abogado: DLA Piper. Juzgado 44 Civil Municipal de Bogotá.
- 75) Previsora S.A. Compañía de seguros Vs. Muni-Predios Lta asesores en seguros. Cuantificación de la pérdida de oportunidad. 2021. Abogado: GH&A Abogados. Juzgado 27 Civil del circuito de Bogotá.
- 76) Vidrio Impresores S.A.S. Vs. Gas Natural Servicios S.A.S. (Hoy Vanti Soluciones S.A.S.). Cuantificación de perjuicios. 2021. Abogado: David Gómez. Juzgado 33 Civil del circuito de Bogotá.
- 77) María Mercedes Herrera Buitrago Vs. William Orlando Contreras. Cuantificación de perjuicios. 2021. Abogado: Luisa Herrera de GH&A Abogados. Dirección Nacional de Derechos de Autor.
- 78) IRI Vs. Frontera. Sector petróleo. Cuantificación de perjuicios. 2021. Abogado: DLA Piper Martínez. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 79) CORFIAMERICA Vs. ACCIÓN FIDUCIARIA. Sector construcción. Cuantificación de perjuicios. 2021. Abogado: Carlos Páez. Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá.
- 80) SIMTEC Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2021. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá.
- 81) LUIS F CORREA Vs. ITAU. Sector Construcción. Análisis de deuda. 2021. Abogado: Carlos Páez. Juzgado de Reparto.
- 82) ACTORES Vs. TELMEX. Sector de comunicaciones. Valoración derechos conexos. 2021. Abogado: Ernesto Rengifo. Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá.
- 83) CARBOSAN Vs. Mauricio Suárez. Sector portuario. Cuantificación de perjuicios. 2021. Abogado: DLA Piper. Delegatura SuperSociedades.
- 84) CHILA SAS Vs. LA TROCHA. Sector construcción. Análisis de negocios. 2021. Abogado: Carlos Páez. Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá.
- 85) ALBERTO AROCH Vs. SALAZAR SALAMANCA. Análisis de registros. 2021. Abogado: Luis Fernando Salazar. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 86) ID3 Vs. Colegiado Del Notariado Colombiano. Análisis de perjuicios. 2021. Abogado: Camilo Riaño. Tribunal Arbitral de Federación Nacional de Comerciantes (FENALCO)
- 87) DIEGO CORREA Vs. GRUPO DE LOS SEIS S.A.S. Análisis de información. 2021. Abogado: DLA PIPPER. Superintendencia de Sociedades
- 88) INTURF Vs. ETESA. Análisis del lucro cesante de una licitación. 2021. Abogado: Douglas Lorduy. Tribunal Administrativo de Cundinamarca.
- 89) BIOMECH S.A.S. Vs. Instrumentación y servicios S.A.S. 2021. Abogado: Holland & Knight Colombia S.A.S. Superintendencia de Industria y Comercio.
- 90) Luis Alberto Rodríguez García y otras Vs. Organización TERPEL. Análisis de datos. 2021. Abogado: GHA Abogados. Juzgado 10 Civil del circuito de oralidad de Cali.
- 91) Héctor Rafael Bohórquez Ariza Vs. José Octavio Ibáñez Bernier. Análisis del lucro cesante. 2021. Abogado: Carlos Páez. Juzgado 37 Civil circuito de Bogotá.
- 92) PINK LIFE SAS Vs. Mercadeo y Moda. Análisis de perjuicios. 2021. Abogado: DLA Piper. Juzgado 11 Civil del circuito.
- 93) Gas Jeans Vs. Mercadeo y Moda. Análisis de perjuicios. 2021. Abogado: DLA Piper.
- 94) Agroindustrias Villa Claudia Vs. Nación Rama Judicial. 2021. Abogado: Garrigues. Tribunal administrativo de Cundinamarca sección tercera.

- 95) COMCEL Vs. Carlos Fuentes. Análisis de perjuicios y valoración de intangibles. 2021. Abogado: López Asociados. Juzgado 8 Laboral del Circuito.
- 96) COMCEL Vs. Germán Giraldo. Análisis de perjuicios y valoración de intangibles. 2021. Abogado: López Asociados. Juzgado 8 Laboral del Circuito.
- 97) SERVIMAX Vs. AUTEKO. Análisis de modelo de negocio. 2022. Abogado: DLA Piper Martínez. Tribunal de arbitramento de Medellín.
- 98) Pedro Júlio Pedraza Vs. DIAN. Cálculo de perjuicios. 2022. Abogado: Pedro Elías Hernández. Juzgado 38 del circuito de Bogotá.
- 99) Centro Comercial Los Molinos P.H Vs. SBS Seguros Colombia. Análisis de perjuicios y valoración de intangibles. 2022. Abogado: VIVAS & URIBE ABOGADOS. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 100) SERVIRECICLAR S.A.S. Vs. ITALCOL S.A. Análisis de perjuicios y valoración de intangibles. 2022. Abogado: Soler & Mejía. Juzgado Segundo civil de oralidad del circuito de Bogotá.
- 101) INGEENIAR Vs. Bancolombia. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Nicolás Becerra. Superintendencia Financiera.
- 102) Consortium infraestructura Vs. Janna Motor. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Camilo Gómez. Juzgado de Paz Barranquilla.
- 103) COMLINE Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2022. Abogado: Adriana López. Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá.
- 104) SIMOVIL Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2022. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá.
- 105) Jhon Alexander Díaz Vs. DAIMLER. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Archila Abogados. Juzgado 16 Civil de Cali.
- 106) TECPETROL Vs. Luz Cardona. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Garrido abogados. Declaro desconocer a cuál instancia se presentó el dictamen.
- 107) Valores y Mercado S.A. Vs. BTG PACTUAL S.A. COMISIONISTA DE BOLSA. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Carlos Páez. Reparto Juzgado Civil Bogotá.
- 108) Títulos y Finanzas S.A. Vs. BTG PACTUAL S.A. COMISIONISTA DE BOLSA. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Carlos Páez. Reparto Juzgado Civil Bogotá.
- 109) Todomotos Vs. Auteco. Análisis modelo de negocio. 2022. Abogado: DLA Piper Martínez. Tribunal de Arbitramento.
- 110) María Victoria Díaz de Sánchez Vs. Oscar Sánchez Vega. Cálculo de perjuicios. 2022. Abogado: Jaime Cabrera. Juzgado 1 Civil del Circuito de Bogotá.
- 111) DISTRITEK Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2022. Abogado: Camilo Riaño. Juzgado 34 Civil del Circuito de Bogotá.
- 112) Distribuidora IVAMAR S.A.S. contra Fleishmann Foods S.A. Abogados: Paula Vejarano Rivera. Dentons Cárdenas & Cárdenas. Juzgado 17 Civil del Circuito de Medellín.
- 113) UNIFIANZA Vs. FIGURIN. Sector moda. Análisis de arriendos y punto de equilibrio. 2022. Abogado DLA Piper Martínez. Juzgado 9 Municipal de Medellín.
- 114) Soluciones para la construcción S.A.S. Vs. BASF Química Colombiana S.A. Análisis de perjuicios. 2022. Abogados: Dentons Cárdenas & Cárdenas. Tribunal de arbitramento.
- 115) CMT Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2022. Abogado: Adriana López. Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá.
- 116) LACTALIS Vs. SIC. Sector agropecuario. Análisis sobre registros. 2022. Abogado: DENTONS.
- 117) FGS Vs. SIC. Sector subastas. Análisis sobre registros. 2022. Abogado: Leonardo Jiménez.
- 118) TELINCEL Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2022. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá.
- 119) ASELCA Vs. PROCAPS. Sector energía. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Carlos Paez. Tribunal de Arbitramento Barranquilla.

- 120) ANA Vs. SIC. Sector de servicios. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: ITACA Abogados. Tribunal Administrativo de Cundinamarca.
- 121) ARGOLIDE Vs. Constructora Suelo Verde. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Carlos Páez. Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá.
- 122) 81A SAS Vs. Constructora Suelo Verde. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Carlos Páez. Reparto Civil del Circuito de Bogotá.
- 123) ATINA Energy Vs. Gran Tierra. Análisis de Perjuicios. 2022. Abogado: Carlos Páez. Reparto Civil del Circuito de Bogotá.
- 124) OSCAR OSWALDO VALENCIA PERALTA Y OTROS Vs. COMCEL. Análisis de Perjuicios. 2022. Abogado: Zorro Talero. Juez Primero Promiscuo del Circuito de La Plata Huila
- 125) Javier Caparrosa Vs. Superintendencia de Industria y Comercio. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Carlos Suarez. Reparto Juzgado Civil del Circuito de Bogotá.
- 126) Transportes Especiales FSG S.A.S. y Fernando Suarez González Vs. Superintendencia de Industria y Comercio. Análisis del mercado afectado. 2022. Abogado: Leonardo Jiménez. Tribunal Administrativo de Cundinamarca.
- 127) BIOMEC S.A.S. Vs. Instrumentación y servicios S.A.S. 2022. Complementación al dictamen presentado el año 2021. Abogado: Holland & Knight Colombia S.A.S. Superintendencia de Industria y Comercio.
- 128) Santa Marta International Terminal Company S.A. SMITCO S.A. Vs. Fiscalía general de la Nación Rama Judicial (Dirección Ejecutiva de Administración Judicial). Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Adriana López. Reparto Juzgado Administrativo de Bogotá.
- 129) TGF S.A.S. Vs. Pablo Enrique Amador y Otros. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Páez Martin Abogados. Reparto Juzgado Civil Circuito de Bogotá.
- 130) Media Commerce S.A.S. Vs. EPICOR. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Juan Felipe Ortiz. Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 131) KONICELL Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2022. Abogado: Valbuena Abogados. Juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá
- 132) LM Ingenieros Vs. Álvaro Rincón. Cuantificación de perjuicios. 2022. Paez Martin Abogados. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 133) María Victoria Rojas Sandoval Vs. Legislación Económica S.A. Revisión Juramento estimatorio. 2022. Abogado: Juan Carlos Canosa Torrado. Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá
- 134) Soporte Vital & Empresarial S.A.S. Vs. Asesorías Urbanas Rurales S.A.S. y Fiduciaria Colpatría. Cálculo de perjuicios. 2022. Abogado: Barrera Estrada Abogados. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 135) Odin Petroil S.A. Vs. Bunker One Américas S.A. y Australian Bunker Suppliers Cl S.A.S. Análisis de perjuicios. 2022. Abogado: Páez Martin Abogados. Juez Civil del Circuito de Bogotá.
- 136) GROVE Vs. REFANTIOQUIA. Análisis de perjuicios. 2022. Páez Martin Abogados. Juez Civil del Circuito de Bogotá
- 137) UNICELL Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2022. Abogado: Valbuena Abogados. Juzgado Reparto Civil del Circuito de Bogotá
- 138) Green Yellow Vs. Termotasajero II. Reconvenición. Cálculo de perjuicios. 2023. Abogado: Alberto Zuleta, CUATRECASAS. Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 139) Centrar Aerospace SAS Vs. OPAIN. Cálculo de perjuicios. 2023. Abogado: Alberto Zuleta, CUATRECASAS. Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 140) WILLER INVERSIONES S.A.S. Y UPDESA INVERSIONES S.A.S Vs. FABIO ALBERTO MÉNDEZ PINILLA, OLGA LUCÍA MÉNDEZ PINILLA Y LUZ AMPARO MÉNDEZ PINILLA. Análisis empresarial. 2023. Serrano Martínez. Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga
- 141) Samuel Tcherassi Vs. Anibal Janna. Análisis empresarial. 2023. DLA Piper. Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 142) Samuel Tcherassi Vs. Anibal Janna. Restituciones por ineficacias parciales en una escisión. 2023. DLA Piper. Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.

- 143) DIEGO ARANGO MORA Vs. FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA y FUNDACIÓN PARQUE DE LA CULTURA CAFETERA. Valoración del intangible de propiedad intelectual. 2023. Pedro Castillo Pineda & Asociados. Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 144) TWITY Confecciones Vs. FABRICATO. Cuantificación de Perjuicios. 2023. Juzgado 35 Civil de Bogotá.
- 145) OPAIN S.A. Vs. AJUCAX. Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado. Juzgado de Reparto
- 146) Dairo Rafael Cabrera Rodríguez y Oscar Hurtado Rodríguez Vs. Laura Ester Fortich Sánchez. Valoración de activo intangibles y sus perjuicios asociados. DIRECCIÓN NACIONAL DE DERECHOS DE AUTOR SUBDIRECCIÓN DE ASUNTOS JURISDICCIONALES. G Herrera Abogados.
- 147) Dairo Rafael Cabrera Rodríguez y Oscar Hurtado Rodríguez Vs. CV TELEVISION LTDA. Valoración de activo intangibles y sus perjuicios asociados. 2023 DIRECCIÓN NACIONAL DE DERECHOS DE AUTOR SUBDIRECCIÓN DE ASUNTOS JURISDICCIONALES. G Herrera Abogados
- 148) Inés Lucia Montoya en contra de Martha Rodríguez y David Alexander Ruiz Rodríguez. Valoración de mejoras y arriendos dejados de pagar. 2023 Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá. Abogado: Fred Yonson Torres.
- 149) IMPORT SYSTEM SISTEMAS Y SUMINISTROS S.A.S. Vs. Radio Televisión Nacional de Colombia – RTVC. Valoración de utilidades dejadas de percibir. 2023 Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección tercera – Subsección A. Abogado: Sergio González.
- 150) CELUMOTOR Vs. COMCEL. Análisis de información. 2023. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 35 Civil de Bogotá
- 151) Caja de Compensación Familiar CAFAM Vs. EPS Famisanar S.A.S. . Análisis de datos. 2023. Abogada: Adriana López. Juzgado 51 Civil del Circuito de Bogotá.
- 152) Luis Enrique Rojas Vs. Disolventes y Petróleos de Antioquia. Cálculo de perjuicios. 2023. Abogado: Carlos Páez Martín. Conciliación.
- 153) Darío Fierro Vs. ODIN PETROIL. Ordinario laboral. 2023. Abogado: Carlos Páez Martín. Juzgado 22 laboral de Bogotá.
- 154) Dairo Rafael Cabrera Vs. Espumados del litoral. Derechos de autor. 2023. Abogado: G Herrera Abogados. Juzgado 12 civil de Barranquilla.
- 155) ORACLE COLOMBIA LTDA. Vs. BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. Análisis documental. 2023. Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá. Abogado: G Herrera Abogados.
- 156) ENEL Vs. MAPFRE. Valoración de perjuicios. 2023. Abogado: Gómez Pinzón. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 157) Soluciones urbanas Vs. Luis Guillermo Mesa. Análisis de perjuicios. 2023. Paez Martin Abogados. Juzgado 51 civil del circuito de Bogotá.
- 158) Cel line Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2023. Abogado: Valbuena abogados. Juzgado 24 Civil del circuito.
- 159) Andrés Ruiz Camacho Vs. Mauricio Camacho Loeb. Valoración de empresas. 2023. Abogado: Paez Martin Abogados. Juzgado 9 civil del circuito de Bogotá.
- 160) Ana Denis Torres Vs. Gustavo Ulloa. Análisis de empresas: Proyecto 81A SAS. 2023. Abogado: Paez Martin Abogados. Juzgado 29 penal del circuito de Bogotá.
- 161) Ana Denis Torres Vs. Gustavo Ulloa. Análisis de empresas: Argolider. 2023. Abogado: Paez Martin Abogados. Juzgado 29 penal del circuito de Bogotá.
- 162) Ana Denis Torres Vs. Gustavo Ulloa. Análisis de empresas: Grupo Promotor. 2023. Abogado: Paez Martin Abogados. Juzgado 29 penal del circuito de Bogotá.
- 163) Ana Denis Torres Vs. Gustavo Ulloa. Análisis de empresas: Habitat. 2023. Abogado: Paez Martin Abogados. Juzgado 29 penal del circuito de Bogotá.
- 164) ENEL Vs. CONSALT. Valoración de perjuicios. 2023. Abogado: Gómez Pinzón. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 165) Fiduciaria Bogotá Vs. La Previsora Seguros. Valoración de perjuicios. 2023. Abogado: DLA Piper. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá

- 166) SINPRO. Acción Popular en contra Alcaldía de Medellín. Cuantificación de perjuicios. 2023. Abogado: Alejandro Pineda.
- 167) Modanova Vs. Eje construcciones. Cuantificación de perjuicios. 2023. Abogado: Klahr Abogados. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 168) Solventa Vs. WADANA. Análisis de perjuicios. 2023. Abogado: Garrigues. Superintendencia de industria y comercio.
- 169) DIENS Vs. COMCEL. Análisis de negocios. 2023. Abogado: Valbuena abogados. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 170) CELLNET Vs. COMCEL. Sector de comunicaciones. Análisis sobre registros. 2023. Abogado: Zorro Abogados. Juzgado Civil Medellín Reparto.
- 171) COMCEL Vs. Global Líder. Actualización de valores. 2023. Abogado: Zorro abogados. Juzgado 2 civil circuito de Cali.

(Fin de documento)