

Jorge Arango Velasco
CC: 79 853 094

368

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA


NUMERO **79.853.094**

ARANGO VELASCO

APELLIDOS
JORGE

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **05-NOV-1976**

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.73 **AB+** **M**

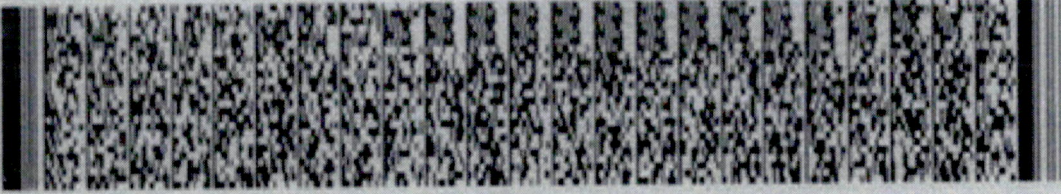
ESTATURA G.S. RH SEXO

18-OCT-1995 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-1500150-00733999-M-0079853094-20150813 0045838646A 1 1523492114



Universidad
Externado
de Colombia

GRADO GENERAL

LA SUSCRITA SECRETARIA GENERAL DE LA UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

CERTIFICA:

Que al folio 073 del libro de registro N.º 001 se encuentra el acta que a la letra dice: ACTA N.º 054 Facultad de Finanzas, Gobierno y Relaciones Internacionales. En Bogotá, D. C., a los primer (01) días del mes de septiembre del año mil novecientos noventa y nueve (1999), en el Salón de Actos de la Universidad Externado de Colombia, se reunieron las Directivas de la Facultad para conferir el título de **PROFESIONAL EN FINANZAS Y RELACIONES INTERNACIONALES** al alumno **JORGE ARANGO VELASCO** identificado con cédula de ciudadanía número 79.853.094 de Bogotá, quien ha comprobado su bachillerato clásico y su aprobación en todas las asignaturas que componen el programa de esta carrera, así como el cumplimiento de los demás requisitos para optar al título correspondiente.

El señor Rector recibió del (la) graduando (a) la promesa reglamentaria e hizo entrega del diploma correspondiente.

En constancia, se extiende y firma esta acta como aparece.

El Rector (fdo.) **FERNANDO HINESTROSA** – El Decano (fdo.) **ROBERTO HINESTROSA REY**

El Secretario General (fdo.) **HERNANDO PARRA NIETO**

Es fiel copia del original, dada en Bogotá, D. C., a los diez (10) días del mes de julio del año dos mil diecisiete (2017).



M. Hinestrosa Rey

Secretaria General **MARTHA HINESTROSA REY**



CONPIA – PRESIDENCIA 1437/ 2017
Bogotá D. C., 10 de Julio de 2017

Señores
A QUIEN INTERESE
E.S.M.

Respetados Señores:

Me permito certificar que la Matrícula Profesional de **JORGE ARANGO VELASCO**, identificado con cédula de ciudadanía No **79.853.094 De Bogotá, Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales** egresado de la **Universidad Externado de Colombia**, se encuentra en trámite.

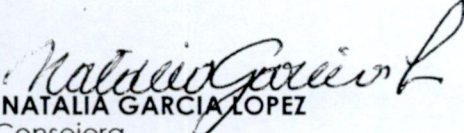
Es de aclarar que el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto 717 marzo de 2006 que reglamenta la Ley 556 de febrero 2 de 2000, establece que el CONPIA no expedirá **Tarjeta Profesional, si no Matrícula Profesional**". Es de anotar que si la persona ha proporcionado documentación fraudulenta para la aprobación del presente Certificado de Provisionalidad, el Consejo informará a los organismos de Control del Estado para que estos adelanten las acciones penales pertinentes.

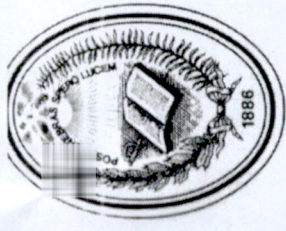
Es importante precisar que la normativa vigente en el Decreto 1785 de septiembre de 2014 establece en su **Artículo 14**: "*la experiencia profesional es la adquirida a partir de la terminación y aprobación del pensum académico de la respectiva formación profesional, en el ejercicio de las actividades propias de la profesión o disciplina académica exigida para el desempeño del empleo*".

Actualmente la Ley 556 de 2.000, artículo 3º literal g) y las disposiciones reglamentarias que regulan al CONPIA, obliga al Consejo a expedir la matrícula profesional, pero por motivos de implementación tecnológica y de complementación en la normativa de las disposiciones que regulan la expedición de la matrícula profesional, se emite el presente certificado provisional conforme a lo establecido en el inciso segundo del **artículo 10 del Decreto 1785 de 2014 "Certificación Educación Formal"**. Por consiguiente los certificados que emite el CONPIA física o electrónicamente, donde hace constar que "**se encuentran en trámite de aprobación**" las matrículas profesionales de las personas que ostentan títulos reconocidos en la Ley 556 de 2000 y sus disposiciones reglamentarias, es completamente válido para tomar posesión de cargos públicos o privados, suscribir contratos de prestación de servicios, participar en convocatorias para la provisión de empleos en concurso de méritos y procesos licitatorios, etc.

La presente certificación tiene vigencia de **UN (1) año**, a partir de la fecha de expedición.

Cordialmente,


NATALIA GARCÍA LOPEZ
Consejera



Universidad Externado de Colombia

El Rector y el Cuerpo Docente de la Facultad de Finanzas, Gobierno y Relaciones Internacionales, en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministerio de Educación Nacional, en atención a que

Jorge Arango Velásco

C.C. 79853.094 de Bogotá, D.E.

Cursó y aprobó los estudios y demás requisitos exigidos, para optar al título Profesional de Finanzas y Relaciones Internacionales

Y en testimonio le expiden el presente Diploma, respaldado con el sello mayor de la Universidad.

Bogotá, 1 de septiembre de 1999. Acta 054, Folio 073, Libro N° 001.



Samuel Martínez
Rector



Secretaría General



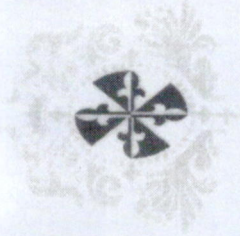
Roberto Lleras
Decano

FAV
FACULTAD DE FINANZAS
GOBIERNO Y
RELACIONES
INTERNACIONALES
BOGOTÁ

Anulado. Registro N° 4555, Folio 363, Libro FIDR-1.

Fecha: Bogotá, sept. 2 de 1999

RECTORIA



UNIVERSIDAD DEL ROSARIO
Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario - 1653

FACULTAD DE EDUCACIÓN CONTINUADA

Otorga el presente

Diploma

Jorge Arango Velasco

A _____ por su activa participación en el **DIPLOMADO EN GESTIÓN FINANCIERA AVANZADA**, realizado del 17 de octubre al 14 de diciembre de dos mil (2000), con una intensidad de ciento cincuenta y dos (152) horas.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia, a los catorce (14) días del mes de diciembre de dos mil (2000).



[Signature]
Decanatura
Facultad de Educación Continuada

[Signature]
Coordinación Área Económico-Administrativa
Facultad de Educación Continuada

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

BOGOTÁ D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NO ASISTE A LA

CEREMONIA

El Consejo Directivo y el Rector de la Universidad de los Andes

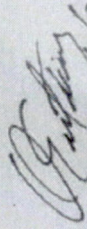
con las debidas autorizaciones legales y teniendo en cuenta que

Jorge Arango Delasco

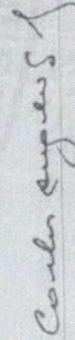
C.C. 79853.094

ha cumplido con los requisitos académicos exigidos por la Universidad, le otorgan, con los derechos, obligaciones y prerrogativas correspondientes, el presente diploma de

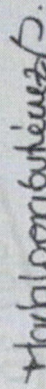
Especialista en Finanzas



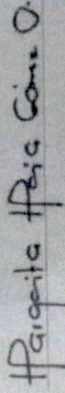
El Presidente del Consejo Directivo



El Rector



El Decano de la Facultad



La Secretaria General

REGISTRADO

LIBRO 11 FOLIO 99

18927

Bogotá D.C., 5 de junio de 2004

P.J. Resolución N° 28 del 23 de febrero de 1949 del Ministerio de Justicia

373



INALDE

Escuela de Dirección y Negocios de la

Universidad de La Sabana

considerando que, conforme a las disposiciones legales vigentes

Jorge Arango Velasco

C.C. 79.853.094

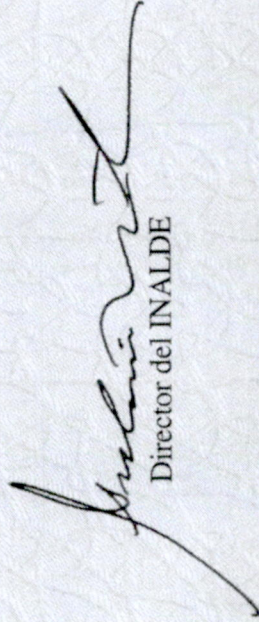
cursó y aprobó los estudios del Programa de Maestría en Dirección de Empresas, MBA, y cumplió con los demás requisitos académicos exigidos por la Universidad, le confiere el título de

MAGÍSTER EN DIRECCIÓN DE EMPRESAS

Dado en el Campus Universitario de Chía, a los 30 días del mes de Junio de 2007


Rector

Rectoría



Director del INALDE

Secretario General

Secretaría

Innovation & Entrepreneurship
Business School

El Director, de acuerdo con la dirección facultativa, otorga el presente Diploma a:

Jorge Arango Velasco

Por haber superado todos los requisitos necesarios para la obtención del título de

**Master en Gamification
y Narrativa Transmedia**

Con una duración de 750 horas.

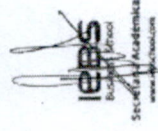
Barcelona, 17 de enero de 2020



Oscar Fuente Castrillejo
Director de IEBS



Oscar García Pañella
Director del Master



IEBS
Innovation & Entrepreneurship
Business School
Secretaría Académica
www.iebs.edu.com

Secretaría Académica

Ministerio de Educación Nacional de Colombia (2012).

Documento Metodológico Sistema Nacional de Información de la Educación Superior (SNIES)

“(...) las instituciones de educación superior identifican la información concerniente a los programas autorizados que ofrece, incluyendo el código del programa, asignado por el ministerio. El nombre del programa, el acto administrativo de creación del mismo, unidad administrativa de la que depende el programa, núcleo básico del conocimiento, el cual se encuentra definido por el ministerio en 55 categorías, dentro de ocho áreas de conocimiento establecidas igualmente por el ministerio, hacen parte del acto administrativo que otorga el reconocimiento al programa y que surgen del proceso de registro calificado determinado por el Decreto 1295 del 2010” (pág. 40).

Área de conocimiento: agrupación que se hace de los programas académicos, teniendo en cuenta cierta afinidad en los contenidos, en los campos específicos del conocimiento, en los campos de acción de la educación superior cuyos propósitos de formación conduzcan a la investigación o al desempeño de ocupaciones, profesiones y disciplinas. Las áreas de conocimiento son ocho: a) Agronomía, Veterinaria y afines, b) Bellas Artes, c) Ciencias de la Educación, d) Ciencias de la Salud, e) Ciencias Sociales y Humanas, f) Economía, Administración, Contaduría y afines, g) Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo y afines, y h) Matemáticas y Ciencia Naturales.

Estas áreas se organizan a su vez en **NÚCLEOS BÁSICOS** del conocimiento o clasificaciones de un área del conocimiento en sus campos, disciplinas o profesiones esenciales. Existen 55 núcleos básicos:

ÁREA DEL CONOCIMIENTO	NÚCLEO BÁSICO DE CONOCIMIENTO
AGRONOMÍA, VETERINARIA Y AFINES	Agronomía
	Medicina Veterinaria
	Zootecnia
	Artes Plásticas, Visuales y Afines
	Artes Representativas
	Diseño
	Música
	Otros Programas Asociados a Bellas Artes
	Publicidad y Afines
	Educación
CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN CIENCIAS DE LA SALUD	Bacteriología
	Enfermería
	Instrumentación Quirúrgica
	Medicina
	Nutrición y Dietética
	Odontología
	Optometría, Otros Programas de Ciencias de la Salud
	Salud Pública
	Terapias
	Antropología, Artes Liberales
CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS	Bibliotecología, Otros de Ciencias Sociales y Humanas
	Ciencia Política, Relaciones Internacionales
	Comunicación Social, Periodismo y Afines
	Deportes, Educación Física y Recreación
	Derecho y Afines
	Filosofía, Teología y Afines
	Formación Reflejada con el Campo Militar o Policial
	Geografía, Historia
	Lenguas Modernas, Literatura, Lingüística y Afines
	Psicología
ECONOMÍA, ADMINISTRACIÓN, CONTADURÍA Y AFINES	Sociología, Trabajo Social y Afines
	Administración
	Contaduría Pública
	Economía
	Arquitectura
	Ingeniería Administrativa y Afines
	Ingeniería Agrícola, Forestal y Afines
	Ingeniería Agroindustrial, Alimentos y Afines
	Ingeniería Agronómica, Pecuaria y Afines
	Ingeniería Ambiental, Sanitaria y Afines
INGENIERÍA, ARQUITECTURA, URBANISMO Y AFINES	Ingeniería Biomédica y Afines
	Ingeniería Civil y Afines
	Ingeniería de Minas, Metalurgia y Afines
	Ingeniería de Sistemas, Telemática y Afines
	Ingeniería Eléctrica y Afines
	Ingeniería Electrónica, Telecomunicaciones y Afines
	Ingeniería Industrial y Afines
	Ingeniería Mecánica y Afines
	Ingeniería Química y Afines
	Otras Ingenierías
MATEMÁTICAS Y CIENCIAS NATURALES	Biología, Microbiología y Afines
	Física
	Geología, Otros Programas de Ciencias Naturales
	Matemáticas, Estadística y Afines
	Química y Afines



Programa

FINANZAS Y RELACIONES INTERNACIONALES

Código Institución: 1706
 Nombre Institución: UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA
 Código SNIES del Programa: 1114
 Estado del Programa: ACTIVO
 Reconocimiento del Ministerio: Registro Alta Calidad
 Resolución de Aprobación No.: 7771
 Fecha de Resolución: 15/09/2011
 Vigencia (Años): 8
 Área de Conocimiento: ECONOMIA, ADMINISTRACION, CONTADURIA Y AFINES
 Núcleo Básico del Conocimiento - NBC: ADMINISTRACION
 Nivel Académico: PREGRADO
 Nivel de Formación: Universitaria
 Metodología: Presencial
 Número de créditos: 179
 ¿Cuánto dura el programa?: 10 - SEMESTRAL
 Título otorgado: PROFESIONAL EN FINANZAS Y RELACIONES INTERNACIONALES
 Departamento de oferta del programa: BOGOTA D.C
 Municipio de oferta del programa: BOGOTA D.C.
 Costo de matrícula para estudiantes nuevos: 9.621,000
 ¿Se ofrece por ciclos propedéuticos?: NO
 ¿Cada cuánto se hacen admisiones de estudiantes nuevos?: SEMESTRAL

COBERTURA

Tipo de cubrimiento: PRINCIPAL
 Departamento: BOGOTA D.C
 Municipio: BOGOTA D.C.
 Nombre:



Programa

ESPECIALIZACION EN FINANZAS

Código Institución: 1813
Nombre Institución: UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
Código SNIES del Programa: 1553
Estado del Programa: ACTIVO
Registro Calificado
Reconocimiento del Ministerio: 1290
Resolución de Aprobación No.: 10/02/2012
Fecha de Resolución: 7
Vigencia (Años):
Área de Conocimiento: ECONOMIA, ADMINISTRACION, CONTADURIA Y AFINES
Núcleo Básico del Conocimiento - NBC: ADMINISTRACION
Nivel Académico: POSGRADO
Nivel de Formación: Especialización Universitaria
Metodología: Presencial
Número de créditos: 20
¿Cuánto dura el programa?: 5 - BIMENSUAL
Título otorgado: ESPECIALISTA EN FINANZAS
Departamento de oferta del programa: BOGOTA D.C
Municipio de oferta del programa: BOGOTA D.C.
Costo de matrícula para estudiantes nuevos:
¿Se ofrece por ciclos propedéuticos?: NO
¿Cada cuánto se hacen admisiones de estudiantes nuevos?: SEMESTRAL

COBERTURA

Tipo de cubrimiento
PRINCIPAL

Departamento
BOGOTA D.C

Municipio
BOGOTA D.C.

Nombre



Programa

MAESTRIA EN DIRECCION DE EMPRESAS, MBA

Código Institución: 1711
 Nombre Institución: UNIVERSIDAD DE LA SABANA
 Código SNIES del Programa: 51838
 Estado del Programa: ACTIVO
 Reconocimiento del Ministerio: Registro Calificado
 Resolución de Aprobación No.: 1313
 Fecha de Resolución: 04/02/2019
 Vigencia (Años): 7
 Área de Conocimiento: ECONOMIA, ADMINISTRACION, CONTADURIA Y AFINES
 Núcleo Básico del Conocimiento - NBC: ADMINISTRACION
 Nivel Académico: POSGRADO
 Nivel de Formación: Maestría
 Metodología: Presencial
 Número de créditos: 62
 ¿Cuánto dura el programa?: 4 - SEMESTRAL
 Título otorgado: MAGISTER EN DIRECCION DE EMPRESAS
 Departamento de oferta del programa: CUNDINAMARCA
 Municipio de oferta del programa: CHIA
 Costo de matrícula para estudiantes nuevos: #####
 ¿Se ofrece por ciclos propedéuticos?: NO
 ¿Cada cuánto se hacen admisiones de estudiantes nuevos?: SEMESTRAL

COBERTURA

Tipo de cubrimiento
PRINCIPAL

Departamento
CUNDINAMARCA

Municipio
CHIA

Nombre

NIT.: 860.003.020-1
Carrera 9 No. 72-21 – Piso 10
Teléfono: 3471600
Bogotá

GESTION DE BENEFICIOS

HACE CONSTAR QUE:

El (la) señor (a) **JORGE ARANGO VELASCO**, identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. **79.853.094**, estuvo vinculado (a) **al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A.**, así:

DEPENDENCIA:

BANCA DE INVERSION

CARGO:

ESPECIALISTA

TIPO DE CONTRATO:

INDEFINIDO

FECHA DE INGRESO:

26 de Diciembre de 2000

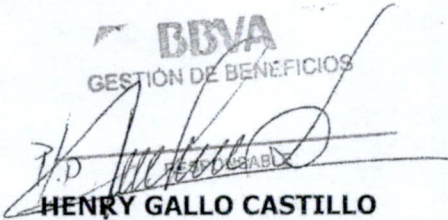
FECHA DE RETIRO:

10 de Noviembre de 2006

Se expide a Solicitud del (la) interesado (a).

Bogota D.C., 3 de Enero de 2012

BBVA
GESTIÓN DE BENEFICIOS


HENRY GALLO CASTILLO

Responsable de Equipo.
Gestión de Beneficios

Código 0794507

Tipo de contrato ACT

Información: Base Gip

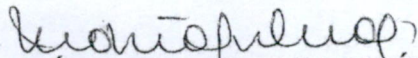
Pilar Ospina

CERTIFICACIÓN:

La Corporación Financiera Colombiana S.A. certifica que el doctor **JORGE ARANGO VELASCO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.853.094, trabajó con nuestra Institución desde el 16 de abril de 2007 hasta el 08 de diciembre de 2008 inclusive, y su último cargo desempeñado fue Gerente de Banca de Inversión.

Para constancia se firma la presente en la ciudad de Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de diciembre del año dos mil once (2011).

Atentamente,

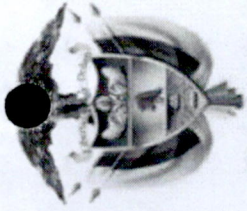


MARÍA TERESA ZULUAGA RAMÍREZ
Gerencia de Recursos Humanos y Administración

Yulied Stefany Giraldo Gil

DIRECCION GENERAL

Carrera 13 No. 26-45 Pisos 3,7 y 8 Bogotá D.C. Conmutador 2863300 – Fax 2860163 A.A. 11843
www.corficolombiana.com



Libertad y orden
REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace constar que

JORGE ARANGO VELASCO

Con Cedula de Ciudadanía No. 79853094

Cursó y aprobó la acción de Formación

ANÁLISIS DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO Y LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT
con una duración de 40 horas

En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Bucaramanga, a los treinta (30) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018)

Firmado Digitalmente por

ALMA JOSEFA OSORIO AGUIRRE
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Autenticidad del Documento
Bogotá - Colombia

ALMA JOSEFA OSORIO AGUIRRE

Subdirectora
CENTRO DE SERVICIOS EMPRESARIALES Y TURÍSTICOS
REGIONAL SANTANDER

56852726 - 30/11/2018
FECHA REGISTRO

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, bajo el número 9309001807610CC79853094C.



Código de Validación: ad990a86



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) JORGE ARANGO VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79853094, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79853094.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE ARANGO VELASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	01 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	01 Ago 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 55 #5-15 APTO 403 ED.MAGALLANES
Teléfono: 3176420770
Correo Electrónico: arangovelasco.jorge@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales - Universidad Externado de Colombia.
Especialista en Finanzas - Universidad de los Andes.
Maestría en Dirección de Empresas - INALDE.

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) JORGE ARANGO VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79853094.

30A



PIN de Validación: ad990a86



385

El(la) señor(a) **JORGE ARANGO VELASCO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con **Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - 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

ad990a86

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 siete (07) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

13 de marzo de 2020

Atención
Dr. Roberto Zorro Talero
Apoderado especial CEMEX
Ciudad

Ref.: Contradicción al Dictamen Pericial efectuado para determinar el lucro cesante de las unidades comerciales que se encuentran en obra en el centro comercial Manantial; preparado por la firma Carrizosa Hermanos Limitada, en fecha de julio de 2019.

Respetado Dr. Zorro:

Mediante el presente escrito procedo a emitir el dictamen pericial que me ha sido solicitado sobre el proceso de la referencia. En el experticio que aquí se emite plasmo mi concepto profesional, independiente y especializado sobre los análisis económicos de los interrogantes que me fueron planteados.

En relación con el alcance de este experticio, se pone de presente que el mismo comprende dos materias a saber, una inmobiliaria y otra financiera, teniendo en cuenta que el dictamen involucra revisión de precios y dinámicas inmobiliarias y con base en dichos preceptos, el análisis financiero de la situación de negocio. Por dicha razón, al comprender dos materias diferentes nos encontramos dentro de la previsión del artículo 226 del CGP.

Sea oportuno mencionar que respecto de la preparación del presente dictamen declaro:

- 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 del Artículo 50 del Código General del Proceso, en lo pertinente.
- 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 información referida en el presente dictamen fue puesta a mi disposición por parte de CEMEX.
- Que no he realizado publicaciones 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 y que lo he utilizado en dictámenes anteriores que versan sobre las mismas materias.
- Que, la elaboración del presente dictamen, corresponde a mi real convicción sobre la materia.
- 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.
- Que, el presente dictamen es rendido tanto en la especialidad técnica financiera, como en la inmobiliaria por quienes suscriben el presente.

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

DICTAMEN DE CONTRADICCIÓN AL:

DICTAMEN PERICIAL EFECTUADO PARA DETERMINAR EL LUCRO CESANTE DE LAS UNIDADES COMERCIALES QUE SE ENCUENTRAN EN OBRA EN EL CENTRO COMERCIAL MANANTIAL

PREPARADO POR

JORGE ARANGO VELASCO
CC 79 853 094 de Bogotá

GRUPO INSPIRO SAS
NIT 900 484 501 – 1

Marzo 13 de 2020

Contenido

Capítulo 1. Entendimiento de la situación 4

 1.1 Antecedentes 4

 1.2 Encargo..... 4

 1.3 Metodología de la contradicción 4

 1.4 Fuentes de información utilizadas 4

 1.5 Resumen de controversias 5

Capítulo 2. Controversias al dictamen..... 6

 Controversia 1. En la fórmula de cuantificación del lucro cesante no se tiene en cuenta una rotación comercial de mercado: 6

 Controversia de Fondo: 6

 Efecto de la controversia en la reclamación: 7

 Controversia 2. La fórmula de cuantificación del lucro cesante es completamente lineal y no tiene en cuenta la desocupación promedio que tienen los espacios inmobiliarios dedicados al comercio 7

 Controversia de fondo: 7

 Efecto de la controversia en la reclamación: 8

 Controversia 3. Los valores presentados se toman todos en pesos contantes, desconociendo el aumento natural de los precios 8

 Controversia de fondo: 9

 Efecto de la controversia en la reclamación: 9

 Controversia 4. Los promedios no se calculan de forma ponderada, sí no que son promedios simples, lo cual es un error grave. 10

 Controversia de forma: 10

 Efecto de la controversia en la reclamación: 11

 Controversia 5. No existe consistencia en los números de metros cuadrados sobre los cuales se calcula el supuesto perjuicio 11

 Controversia de forma: 11

Capítulo 3. Conclusión y declaraciones finales 12

Capítulo 1. Entendimiento de la situación

1.1 Antecedentes

Entiendo por la lectura de los documentos que existe una reclamación de perjuicios por parte de MARTHA LILIANA MOLINA GÓMEZ y JORGE PINO RICCI en un proceso ejecutivo en el que se discuten consecuencias financieras del embargo decretado a solicitud de CEMEX COLOMBIA en contra de los reclamantes.

La hipótesis central sobre la que se calcula el presunto perjuicio corresponde a lo expresado en el Dictamen Pericial efectuado para determinar el lucro cesante de las unidades comerciales que se encuentran en obra en el centro comercial Manantial (en adelante el Dictamen) a folios¹ 82 y 88 en el cual se lee:

Si los propietarios hubieran tenido acceso a crédito del sector financiero, de conformidad con el dictamen relacionado con el valor y plazo para culminar el proyecto, las unidades de explotación comercial se hubieran terminado en un término de dos meses, más un término igual para la consecución del crédito, es decir, hasta agosto de 2015.

1.2 Encargo

Se me ha solicitado revisar la coherencia financiera del Dictamen en contradicción, aportado como medio probatorio al proceso de la referencia por parte de la empresa Carrizosa Hermanos Ltda. (en adelante el Autor). El documento, con sus anexos, contiene 99 folios.

1.3 Metodología de la contradicción

Se parte del análisis del Dictamen bajo dos metodologías complementarias entre sí:

- Nivel de consistencia ó uniformidad: La información del documento, una vez comparada contra sí misma es coherente y completa en términos de agrupación (sumas) y evolución (indexación de precios)
- Nivel de coherencia: Análisis de la información con respecto de diferentes fuentes. Para esto se realizó la comparación cruzada entre diferentes informes de mercado de reconocida validez.

Desde la perspectiva financiera, la cuantificación del lucro cesante se da por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P \times Q = D$$

Donde:

- P: Precio promedio de los arriendos
Q: Cantidad de meses de arriendo dejados de percibir
D: Daño a indemnizar considerado el Lucro Cesante

La contradicción se centrará en refutar los valores de las variables planteadas en la ecuación para así contar con un desarrollo alineado a la presentación inicial.

1.4 Fuentes de información utilizadas

Para realizar el análisis de la coherencia de las cifras, se realizaron comparaciones contra las siguientes publicaciones:

¹ Para la numeración de los folios se asume que la carátula del dictamen en el folio 01

- Hacia dónde va la industria de los centros comerciales. Asociación de Centros Comerciales de Colombia.
- Resultados del censo catastral de 2019. Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. 2019
- Índice de Precios de vivienda para Bogotá. La Guía, su mejor opción en Finca Raíz. DANE. Cálculos DNP -DEE-DMPM
- Índice de Precios al consumidor (IPC). Serie total nacional para un rango de fechas de periodicidad mensual. Banco de la República, Gerencia Técnica. Información extraída de la bodega de datos –Serankua.
- Informe de MTS sobre el mercado inmobiliario (Se adjunta carátula)
- GUTIÉRREZ, Julio. Estadística General Aplicada (Se adjunta carátula)

1.5 Resumen de controversias

Luego de realizar el análisis del Dictamen, describo las diferencias conceptuales encontradas, las cuales procedo a controvertir en el siguiente capítulo del presente documento:

- Controversia 1. En la fórmula de cuantificación del lucro cesante no se tiene en cuenta una rotación comercial de mercado; el valor considerado es de 4 meses, siendo que la media en Bogotá es de 9 meses. Esta diferencia de 5 meses, respecto de una cantidad (Q) de meses de arriendo corresponde a una reducción de 13,8%
- Controversia 2. La fórmula de cuantificación del lucro cesante es completamente lineal y no tiene en cuenta la desocupación promedio que tienen los espacios inmobiliarios dedicados al comercio, la cual, de acuerdo con estudios de reconocida validez técnica, tiene un promedio del 10%, lo que incidiría directamente en el valor de la reclamación.
- Controversia 3. Los valores presentados se toman todos en pesos contantes, desconociendo el aumento natural de los precios en la economía, así como en el aumento de los precios en el sector inmobiliario.
- Controversia 4. Los promedios no se calculan de forma ponderada, sí no que son promedios simples, lo cual es un error grave.
- Controversia 5. No existe consistencia en los números de metros cuadrados sobre los cuales se calcula el supuesto perjuicio, hay tablas con 3.309 y otras con 3.347 metros cuadrados lo cual le resta rigurosidad al análisis.

(Espacio intencionalmente en blanco)

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Capítulo 2. Controversias al dictamen

Controversia 1. En la fórmula de cuantificación del lucro cesante no se tiene en cuenta una rotación comercial de mercado:

La rotación se define como el periodo de tiempo en el cual un proyecto nuevo logra su ocupación objetivo. Esta es una variable de máximo interés para el cálculo del supuesto perjuicio ya que incide en la cantidad (Q) de meses sobre los cuales se está calculando el perjuicio.

Son diversas las causas por las cuales se puede dar la rotación de un proyecto, pero la más importante de las mismas, está relacionada con la interacción de oferta y demanda. Para el caso circunscrito, es importante traer a colación el aumento del GLA (Gross Leaseable Area ó Area Disponible para Arriendo) de superficies comerciales la cual en los últimos 10 años ha presentado un incremento de la oferta comercial en 55%, pasando de 154 centros comerciales en 2010 a 239 al cierre del 2018², lo cual nos ubica en un escenarios dominado por la oferta.

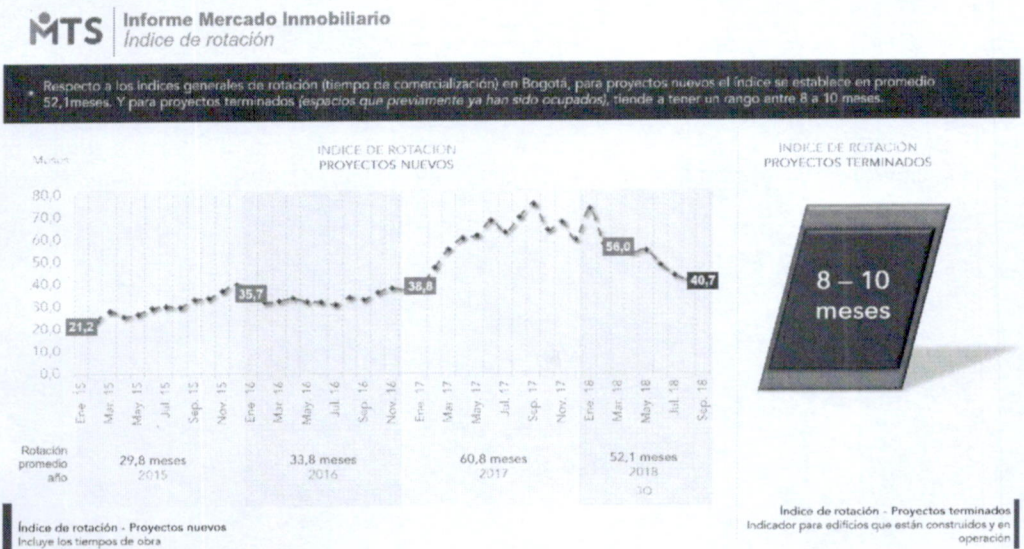
Controversia de Fondo:

En el dictamen, a folio 82 se determina una rotación de cuatro (4) meses:

Teniendo en cuenta que la comercialización de los locales, según las condiciones del proyecto antes referidas en detalle se tardaría cuatro meses.

El mercado presenta una rotación de ocho a diez (8-10)³ meses, se toman nueve (9) meses como promedio, de acuerdo a la firma MTS⁴. La diferencia de nueve (9) meses incide en el cálculo de la fórmula del perjuicio.

Imagen 01. Rotación comercial de proyectos inmobiliarios



² <https://www.mallyretail.com/actualidad/343>. Mall & Retail es una empresa de consultoría especializada en centros comerciales que de forma continua publica sus análisis y estudios sobre el sector.

³ Ver Apéndice No. 1

⁴ La compañía líder en gestión Inmobiliaria, con una trayectoria más de 17 años, 600 empleados y cobertura global, que ofrece a sus clientes las mejores prácticas internacionales en servicios inmobiliarios. www.mts.co.co

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 - 41 Apto. 502, Bogotá

Efecto de la controversia en la reclamación:

En este orden de ideas, la reclamación disminuye en un 13,89%; situación que debió haber sido considerada por el autor, dado que no es razonable que un inmueble tenga una rotación inferior a la del mercado, máxime cuando se circunscribe a un mercado que como se mencionó se encuentra en una etapa de expansión de la oferta.

Tabla 1. Efecto de la rotación de mercado.

Escenario	Variables		
	P (Arriendo mes)	Q (Meses)	D (P x Q)
Inicial	\$ 92.815.956	36	\$ 3.341.374.416
Controversia 1	\$ 92.815.956	31	\$ 2.877.294.636
Diferencia			\$ 464.079.780
Diferencia (%)			13,89%

Controversia 2. La fórmula de cuantificación del lucro cesante es completamente lineal y no tiene en cuenta la desocupación promedio que tienen los espacios inmobiliarios dedicados al comercio

La desocupación es el término que se refiere a las áreas que de manera friccional se encuentran en promedio vacías en los modelos de negocio de centros comerciales. Considerar que, en promedio, un área se va a encontrar arrendada en un 100% es un error conceptual.

Controversia de fondo:

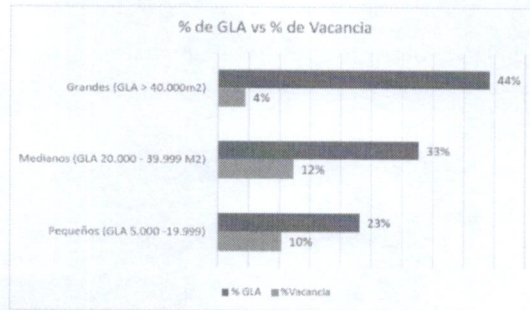
A folio 81 del dictamen se encuentra que el valor del arriendo (P), correspondiente al 100% de las áreas, es decir COP 92.815.956 se multiplica por los 36 meses, desconociendo las tendencias de desocupación del mercado.

Por lo anterior el valor de la renta dejada corresponde a la totalidad de los meses de los años 2016, 2017 y 2018. Corresponde a 36 meses multiplicado por el valor mensual a diciembre de 2018.

Como se mencionó, no tener en cuenta este análisis básico le resta confianza al dictamen, ya que el mismo deja de ser claro, preciso, exhaustivo y detallado. Publicaciones especializadas consideran la desocupación del orden del 10%.

(Espacio intencionalmente en blanco)

Imagen 02. Desocupación (vacancia) comercial de proyectos inmobiliarios



Efecto de la controversia en la reclamación:

En este orden de ideas, no es procedente el cálculo de la reclamación ya que la misma adolece de este importante elemento de ponderación el cual, en promedio, disminuye el Precio (P) puesto que el arriendo mensual calculado, razonablemente, no se va a cumplir al 100%.

Tabla 2. Efecto de la desocupación de mercado.

Escenario	Variables		
	P (Arriendo mes)	Q (Meses)	D (P x Q)
Inicial	\$ 92.815.956	36	\$ 3.341.374.416
Controversia 2	\$ 83.534.360	36	\$ 3.007.236.974
Diferencia			\$ 334.137.442
Diferencia (%)			10,00%

Controversia 3. Los valores presentados se toman todos en pesos contantes, desconociendo el aumento natural de los precios

El Autor utiliza un precio del año 2018 para calcular supuestos ingresos dejados de percibir para los años 2016, 2017 y 2018. Estos precios son formados a través de una rentabilidad, el 0,65% MV, sobre el precio de venta de los inmuebles.

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Controversia de fondo:

Este ejercicio carece de lógica y desconoce los importantes aumentos de precio que han tenido los inmuebles en el periodo comprendido entre el 2016 y el 2018. A folio 81 se lee:

Teniendo en cuenta que el avalúo de los inmuebles corresponde a la suma de \$14.279.377.945, multiplicado por la renta mensual según la explicación anterior del 0,65%, arroja un resultado de lucro cesante de \$92.815.956, a valores de 31 de diciembre de 2018⁵.

El efecto de esta contradicción se ve representado en la variación real, es decir sin el aumento de la inflación, que han tenido los inmuebles en Bogotá, y por tanto en su área inmediata de influencia como La Calera.

Tabla 3. Curva de evolución del valor catastral:

Año	Var. Catastral ⁶	Var. IPC ⁷	Var. Real ⁸
2016	8,7%	5,8%	2,79%
2017	8,8%	4,1%	4,52%
2018	11,7%	3,2%	8,26%

Los arriendos del primer año, deberán reducirse en el efecto combinado de los años 2018 a 2016, es decir:

Factor de reducción del año 2016: $1 / [(1+8,26\%) * (1+4,52\%) * (1+2,79\%)] = 85,98\%$
 Factor de reducción del año 2017: $1 / [(1+8,26\%) * (1+4,52\%)] = 88,38\%$
 Factor de reducción del año 2018: $1 / (1+8,26\%) = 92,37\%$

Efecto de la controversia en la reclamación:

Realizando los cálculos, en los mismos términos del Dictamen, se obtendría una reducción del 11,09% en el valor de la supuesta reclamación.

Tabla 4. Expresión de precios sin el aumento real de la finca raíz:

Escenario	Variables		
	P (Arriendo mes)	Q (Meses)	D (P x Q)
Inicial	\$ 92.815.956	36	\$ 3.341.374.416
Controversia 3		36	\$ 2.970.735.204
Arriendos 2016	\$ 79.800.268	12	\$ 957.603.221
Arriendos 2017	\$ 82.026.696	12	\$ 984.320.351
Arriendos 2018	\$ 85.734.303	12	\$ 1.028.811.631
Diferencia			\$ 370.639.212
Diferencia (%)			11,09%

⁵ En la tabla del folio 80, los valores aparecen enunciados como de 2019, en el folio a continuación y en el folio 87 se consideran como de 2018. Este error deja en evidencia la falta de consistencia del Dictamen, asunto que se tratará a continuación, sin embargo, se consideran precios corridos hasta el final de 2018, razón por la cual se descuenta el valor de 2018.

⁶ Fuente: Variación del valor catastral.

⁷ Fuente: Banco de la República

⁸ Var. Real = $(1+Var. Catastral) / (1+Variación\ anual\ del\ IPC)$

Controversia 4. Los promedios no se calculan de forma ponderada, sí no que son promedios simples, lo cual es un error grave.

A folio 77, el Autor calcula el promedio por metro cuadrado, en un valor de COP 8.185.458, valor que utiliza como base para el resto de cálculos del dictamen. Ahora bien, para realizarlo utiliza un promedio simple, es decir, que asume que hay igual cantidad de metros para cada una de las categorías. Estadísticamente, este es un error grave puesto que está desconociendo un principio fundamental de cálculo y es la ponderación por la frecuencia:

Imagen 03. Descripción de la media ponderada⁹

4.2.4.2. La media ponderada

Un caso particular de la media aritmética es la media ponderada, en la cual para la ponderación se emplean valores diferentes a las frecuencias de los datos. Se vio anteriormente que la media aritmética está dada por:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^k f_i X_i, \text{ la cual puede escribirse también como: } \bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^k f_i X_i}{\sum_{i=1}^k f_i}, \text{ ya que}$$

$$\sum_{i=1}^k f_i = 1,0$$

En este caso general, la frecuencia f_i se comporta como la ponderación de cada valor X_i . Para datos no agrupados podría escribirse simplemente

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^k f_i X_i}{\sum_{i=1}^k f_i}$$

A partir del folio 77, el autor utiliza el mencionado promedio aritmético, erróneamente calculado, como base para el resto de cálculos, viciando de base todos los resultados posteriores.

Controversia de forma:

Si se realizar el promedio ponderado, sobre el precio (P) se genera un efecto del 9,47%.

Tabla 5. Efecto de la diferencia de un precio ponderado por un precio aritmético:

Local	Área M2	Valor M2
Carulla	620,00	7.000.000
Local 2	41,57	8.500.000
Local 3	52,95	8.253.069
Local 4	104,13	8.988.764
Total	818,65	
Promedio aritmético		8.185.458
Promedio ponderado		7.410.181
Diferencia		9,47%

⁹ GUTIÉRREZ, Julio. Estadística General Aplicada. Pg. 155

Efecto de la controversia en la reclamación:

Realizando el correspondiente ajuste, se obtiene la expresión correspondiente a la reducción de un 9,47%:

Tabla 6. Ajuste por el uso del promedio ponderado:

Escenario	Variables		
	P (Arriendo mes)	Q (Meses)	D (P x Q)
Inicial	\$ 92.815.956	36	\$ 3.341.374.416
Controversia 4	\$ 84.024.995	36	\$ 3.024.899.832
Diferencia			\$ 316.474.584
Diferencia (%)			9,47%

Controversia 5. No existe consistencia en los números de metros cuadrados sobre los cuales se calcula el supuesto perjuicio

La tabla del folio 80 muestra un valor en metros de 3.347,94 y la tabla del folio 87, con los mismos datos, muestra un valor de 3.309,82. La falta de celo en la revisión de las cifras le resta credibilidad al dictamen y lleva a preguntarse cuáles otros errores se podrán haber presentado en la información que se tomó como base de análisis.

Controversia de forma:

Folio 80

En resumen el valor de los locales

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR 2019
UN 3 LOCAL 5	9,53	\$ 78.007.414
UN 4 LOCAL 4	9,53	\$ 78.007.414
UN 5 LOCAL 3	9,53	\$ 78.007.414
UN 6 LOCAL 2	9,53	\$ 78.007.414
LOCAL INTERNO BLOQUE 2	246	\$ 1.291.500.000
UN 20 LOCAL 11	123,25	\$ 493.000.000
LOCAL INTERNO BLOQUE 1	364	\$ 1.688.000.000
UN 17 LOCAL 10	486,76	\$ 1.947.040.000
UN 16 LOCAL 9	246,64	\$ 1.514.146.020
UN 15 LOCAL 8	222,46	\$ 1.365.702.739
UN 14 LOCAL 7	252,68	\$ 1.600.338.892
UN 11 LOCAL 4	50,01	\$ 409.354.755
UN 10 LOCAL 3	56,45	\$ 462.069.104
UN 12 LOCAL 5	46,57	\$ 381.196.779
TERRAZA UN 15 C8	380	\$ 760.000.000
TERRAZA UN 11 C4	450	\$ 900.000.000
UNIDAD 21 CICLISTAS	385	\$ 1.155.000.000
TOTAL	3347,94	\$ 14.279.377.945

Folio 87

En resumen de la renta de los locales es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR 2018
UN 3 LOCAL 5	9,53	\$ 567.559
UN 4 LOCAL 4	9,53	\$ 567.559
UN 5 LOCAL 3	9,53	\$ 567.559
UN 6 LOCAL 2	9,53	\$ 567.559
LOCAL INTERNO BLOQUE 2	246	\$ 5.493.795
UN 20 LOCAL 11	123,25	\$ 3.670.015
LOCAL INTERNO BLOQUE 1	364	\$ 11.642.656
UN 17 LOCAL 10	486,76	\$ 14.494.252
UN 16 LOCAL 9	246,64	\$ 11.016.421
UN 15 LOCAL 8	222,46	\$ 9.936.397
UN 14 LOCAL 7	252,68	\$ 11.643.532
UN 11 LOCAL 4	50,01	\$ 2.978.345
UN 10 LOCAL 3	56,45	\$ 3.361.879
UN 12 LOCAL 5	46,57	\$ 2.773.476
TERRAZA UN 15 C8	380	\$ 5.657.440
TERRAZA UN 11 C4	450	\$ 6.699.600
UNIDAD 21 CICLISTAS	385	\$ 5.731.880
TOTAL	3309,82	\$ 97.369.924

(Espacio intencionalmente en blanco)

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Capítulo 3. Conclusión y declaraciones finales

Sí se reúnen los efectos mencionados en las controversias 1 a 4, se obtiene un resultado inferior en COP 1.246.034.977, equivalente a un 37% de diferencia.

Tabla 7. Combinación de las controversias:

Escenario	Variables		
	P (Arriendo mes)	Q (Meses)	D (P x Q)
Inicial	\$ 92.815.956	36	\$ 3.341.374.416
Controversia 1 a 4		31	\$ 2.095.339.439
Arriendos 2016	\$ 65.017.867	7	\$ 455.125.068
Arriendos 2017	\$ 66.831.865	12	\$ 801.982.384
Arriendos 2018	\$ 69.852.666	12	\$ 838.231.987
Diferencia			\$ 1.246.034.977
Diferencia (%)			37,29%

Esta diferencia, en mi opinión, contradice la visión técnica de un dictamen, en el cual la función del perito es la de analizar los hechos. Según el artículo 226 del Código General del Proceso, el dictamen pericial es un medio de prueba establecido para verificar hechos que interesen al proceso y que requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

De ahí que esa norma exija que el dictamen sea claro, preciso, exhaustivo y detallado, y que en él se expliquen los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones que lleve a cabo el perito, al igual que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones.

El Dictamen analizado presenta importantes falencias, tanto de consistencia (reflejando el mercado) como de coherencia (errores de cálculo). Por tal razón, mi opinión es que este dictamen no debería tomarse en cuenta por no ser confiable, claro y preciso.

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

Formación académica¹⁰:

- 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. IEBS.
- Maestrante en Finanzas. Universidad de Murcia.

¹⁰ Se adjuntan certificaciones

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
 Mail: jorge.arango@outlook.com
 Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Experiencia profesional relevante¹¹:

- 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 dieciocho 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.

Miembro de Junta Directiva de:

- DISPANO 2013 – 2014
- Andina de generación 2013 – 2015
- Centro aguas 2013 – 2014
- Biogás Doña Juana 2015 – 2017
- Clínica San Diego 2015 – Actualmente
- Clínica San Francisco 2015 – Actualmente
- Distasa 2016 – Actualmente

Docencia:

- Universidad EAN. Profesor de maestría en la materia de finanzas. 2017 – Actualmente
- Conferencista en Universidad de la Sabana, Universidad EAN, Universidad los Libertadores y CUN

Certificaciones:

- SARLAFT
- Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores

Dictámenes recientes (Se subrayan aquellos llevados a cabo con Zorro Talero Abogados):

- Carbones de los Andes. Sector minero: Valoración de empresa. 2011. Abogado: Ernesto Rengifo. Juzgado promiscuo Valledupar. *(Declaro no contar con el nombre de ambas partes)*
- Clímaco Trujillo Mazo Vs. GEOFUNDACIONES. Sector construcción: Cuantificación de perjuicios. 2013. Abogado: Ernesto Rengifo. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- Capital Salud Vs. Contraloría de Bogotá. Sector salud: Valoración de empresa. 2013. Abogado: Luis Amaya. Contraloría de Bogotá.
- Consorcio Octa Jamundí Vs. FONADE. Sector infraestructura: Cuantificación de perjuicios. 2013. Abogado: Felipe de Vivero Arciniegas. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- Consorcio CMS Vs. FONADE. Sector infraestructura: Cuantificación de perjuicios. 2014. Abogado: Ignacio Castilla. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- AVANTEL Vs. TIGO. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2016. Abogado: Rodrigo Durán. Tribunal contencioso administrativo de Cundinamarca
- TELMEX Vs ORBITA. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 11 Civil de Cali.
- Cementos Tequendama Vs. VELMAR. Sector Cemento: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Garrido & Asociados. Juzgado 11 Civil de Bogotá.
- Vinos y Conservas Vs. José Canepa. Sector alimentos: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Eidelman González. Juzgado 13 Civil de Bogotá.

¹¹ Idem

- IRI Vs. OCENSA. Sector petróleo: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Adriana López. Tribunal de arbitramento.
- IRI Vs. MULTIBANK. Sector petróleo: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Adriana López. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Transporte Renaciente Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- 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.
- 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.
- Transporte ETUL Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- Ministerio de Transporte Vs. RUNT. Sector transporte: Análisis de contratos. 2017. Abogado: Carlos Medellín. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- DISTRICARGO INC LOGISTICS Vs. DISTRICARGO Operations. Cálculo de perjuicios. Abogado: Leonardo Correa. Superintendencia de Industria y Comercio.
- TELMEX Vs. CELCOSTA. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 11 Civil de Cali.
- TELMEX Vs. EGEDA. Sector telecomunicaciones. Contradicción dictamen de parte. 2017. Abogado: Ernesto Rengifo. Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá.
- Sésamo Kids Vs. Centro para el desarrollo infantil Huellas SAS. Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Adriana López. Superintendencia de Industria y Comercio.
- TELMEX Vs. CELUTEC. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: DLA Piper. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Bonncel Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Tobar & Romero. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- CHEVRON Vs. Grupo Magdalena. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Yañes asociados. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- LLAMA TELECOMUNICACIONES Vs. COMCEL. 2018. Abogado: Zorro Talero. Proceso declarativo No. 2018 – 0074 Juzgado 9 del circuito de Bogotá.
- ATINA Vs. TOTAL PETROLEUM SERVICES. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Carlos Páez. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Comunidad Celular Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Valbuena Abogados. Proceso ordinario de mayor cuantía. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Jhonny Leon. Cuantificación de perjuicios por presunto error médico. 2018. Abogado: Adriana López. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Global Leader Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Holland & Knight. Proceso ordinario de mayor cuantía. Juzgado 7 Civil, Cali.
- David Duque Vs. World Fuel. Contradicción. 2019. Abogado: Wilmer Atuesta. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala civil de decisión
- TELMEX Vs. AVANTEL. Sector telecomunicaciones. Soporte probatorio para el cálculo de los perjuicios ocasionados de la expedición de las resoluciones No. 4419 y 4508 de 2014. 2019. Abogado: Solicitud interna de TELMEX
- BIOMAX Vs. MINMINAS. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2019. Abogado: Rengifo abogados. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- SIMTEC Vs. COMCEL. Actualización de valores. Abogado. Zorro Talero. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- MENZIES Vs. DESACOL. Sector Aviación. 2019. Abogado: Tobar Abogados. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- CELL NET de Occidente Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2019. Abogado: Tobar Abogados

- 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. Juez 7 de Familia, Cartagena.
- PANACELL Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2019. Abogado: Luis Fernando Salazar
- Unión Eléctrica Vs. TELMEX. 2019. Análisis de pagos. Abogado. Zorro Talero. Juzgado 33 del circuito de Bogotá.
- 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
- BEDESCHI - Puerto Brisa. Sector transporte. Contradicción al Dictamen preparado por Puerto Brisa. 2019. Abogado: Juan Felipe Ortiz (*Declaro no contar con el nombre del Juzgado*)
- Luis Fernando Correa Vs. Mar de Indias. Cálculo de Perjuicios. 2019. Abogado: Carlos Páez. (*Declaro no contar con el nombre del Juzgado*)
- CELCOM Vs COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. Abogado: Luis Fernando Salazar. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Familia Trujillo Zamudio Vs. CREDICORP Capital. Sector finanzas. Debida diligencia sobre el portafolio. 2019. Abogado: Alberto Zuleta, Holland & Knight. Juzgado 24 Civil de Bogotá.
- MULTINEGOCIOS Vs COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. Abogado: Adriana López. Juzgado 23 de Bogotá.

Grupo Inspiro

Constituida en el año 2011, Grupo Inspiro se especializa en inversiones inmobiliarias con alto potencial e impacto, concentrando su esfuerzo en encontrar un balance ideal entre inmuebles que produzcan rentas constantes y el desarrollo de nuevos proyectos para la venta.

- Experiencia en arriendos:
Más de 22 transacciones efectivas por más de COP 52.000 millones
- Experiencia en proyectos:
Más de 16 proyectos inmobiliarios ejecutados y vendidos

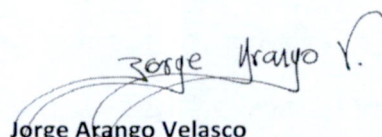
El profesional destacado para realizar el presente Dictamen pericial fue el Dr. Nicolás Bernal

Nicolás Bernal

Director de Operaciones

Especialista administrativo y financiero, con amplia experiencia en el sector inmobiliario y la estructuración e implementación de nuevas líneas de negocio y emprendimientos con un alto enfoque de innovación. Actualmente encargado de la inversión inmobiliaria. Responsable de la estrategia de gestión activa del capital privado, para la adquisición, reposicionamiento y realquiler de los activos.

Atento a resolver cualquier inquietud en particular,



Jorge Arango Velasco
CC: 79 853 094



Martin Ramos Vegalara
CC: 80 181 744

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

ARTURO SALAZAR MEJIA
Ingeniero Civil E.C.I.



Bogotá, D.C., marzo 11 de 2020

Señores
CEMEX COLOMBIA
Atte.: JANINE SÁNCHEZ ZAPATA
Abogada Senior- Vicepresidencia Legal- Colombia

Ref. DEFENSA DICTAMEN PERICIAL SOBRE LA VALORACIÓN DE LA
OBRA PARA LA TERMINACION DEL CENTRO COMERCIAL
MANANTIAL.

Una vez leída copia recibida del documento con fecha abril de 2019 que tiene como asunto "DICTAMEN PERICIAL VALORACION DE LA OBRA PARA LA TERMINACION DEL CENTRO COMERCIAL MANANTIAL" me permito rendir informe sobre el dictamen pericial respecto al asunto de la referencia, cumpliendo cabalmente la responsabilidad encomendada y aceptada por mí el día 5 de marzo de 2020, mediante correo recibido del Dr. Carlos Andrés Bonilla Sabogal Director Jurídico - Vicepresidencia Jurídica - Colombia de Cemex Colombia.

Cordialmente,

ARTURO SALAZAR MEJIA
Ingeniero Civil E.C.I.
Mat 25202-02974

Anexo: Certificado de Vigencia y Antecedentes Disciplinarios.

DEFENSA AL DICTAMEN PERICIAL

La Defensa al Dictamen Pericial que se entrega a continuación está basado en la documentación recibida el día 3 de marzo de 2020 por parte Cemex Colombia a través de la Dra., Janine Sánchez Zapata Abogada Senior- Vicepresidencia Legal- Colombia. Cemex Colombia.

La copia del documento recibido elaborado por CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN SAS dirigido a la Sra. Martha Liliana molina (SIC) y Sr Jorge Pino Ricci con fecha abril de 2019 firmado por CESAR AUGUSTO FONSECA, en su calidad de Gerente Técnico como lo anota en el numeral 6., del documento en mención.

En dicho documento se menciona que *"para efectuar la valoración de las obras requeridas para la terminación del proyecto..... La metodología utilizada se conoce como el "sistema de precios unitarios" en el que, en primer término, se identifican las actividades que se requieren, tales como, pisos, muros, instalaciones eléctricas, hidráulicas, etc.; seguidamente se asigna la unidad de medida para cada actividad; se establece el valor unitario analizando los costos de materiales. Obra de mano equipos, etc., con el correspondiente porcentaje de AIU - administración, imprevistos y utilidad. Por último, se establecen las cantidades de obra que son necesarias para el cumplimiento del objeto."*

Enseguida se presenta un presupuesto listando las actividades, unidad, cantidad, Vr. Unitario y Total, en donde se llega a un valor total de Costos Directos de \$436'419.984 más un valor de A (administración) del 10% por \$43'641.998 más un valor de U (utilidad) del 5% por \$21'820.999

más un valor de IVA sobre utilidad de \$4'145.989 para un total de \$ 506'028.971.

Más adelante en el numeral 6., se menciona que *"Para el efecto se efectuaron cotizaciones de materiales con distribuidores mayoristas con amplia experiencia en este tipo de obras."*

En el numeral 7., se menciona que *"La información del presente dictamen se fundamenta en la visita efectuada al predio y en las reglas básicas, métodos y sistemas propios de la ingeniería civil y la presupuestación de obras."*

Tomando en cuenta las anteriores notas respecto al documento en mención, si bien la descripción de la metodología de valoración y la descripción de las reglas básicas y sistemas propios de la ingeniería civil y presupuestación son válidas, me surgen las siguientes consideraciones:

Los métodos de valoración y los sistemas propios de ingeniería además de la descripción descrita, requiere diseños, planos, especificaciones, por ende, Análisis de Precios Unitarios, en consecuencia, surgen las siguientes preguntas al Dictamen recibido:

1. En el capítulo ESTRUCTURA METÁLICA dice que se requiere construir escaleras, base para cubrir vacíos de locales, cubiertas para terrazas y pérgolas, aparecen varios ítems con costos unitarios, ¿ninguno de estos ítems presenta planos de construcción de cada uno de ellos?
2. ¿Cuáles son los diseños que permitan generar planos para cada uno de los ítems presentados?

3. ¿Cuáles son los Análisis de Precios Unitarios de cada uno de los ítems valorados en el Capítulo?
4. ¿Dónde se describen las especificaciones de las estructuras metálicas de vacíos en locales, cancha de fútbol, cubierta placa medialuna, cubierta área ciclistas, escaleras locales, placa baños, mezanine lavadero?
5. ¿Qué tipo de perfiles, pintura soldaduras o pernos se van a utilizar en dichas estructuras?
6. ¿Cuál es el diseño de la pérgola para la terraza, cual es el Análisis de Precios Unitarios?
7. ¿Cuál es el diseño y de los Cárcamos y trampa de grasas?
8. En el Capítulo INSTALACIONES ELÉCTRICAS, ¿cuáles son los Análisis de Precios Unitarios?
9. En el capítulo VENTANERÍA ¿cuáles son las especificaciones, que perfiles conforman los marcos de las puertas (Ingresos) y ventanas, que tipo de vidrio y que espesor tienen dichos vidrios, es igual para las puertas (ingresos)?

10. En OBRAS CIVILES, ¿cuáles son las especificaciones, planos, diseños y Análisis Unitarios de los ítems propuestos?
11. Las columnas ¿qué dimensión tienen y cuál es su diseño?
12. La placa de contrapiso ¿qué espesor tiene?
13. Las escaleras de 3500 psi, ¿cuál es su diseño, que Análisis de Precios Unitarios tiene? ¿Qué planos de construcción hay?
14. Anclaje, ¿Qué tipo de anclaje es? ¿Cuál es la especificación del anclaje?
15. Enchape de Pared y enchape de piso, ¿Cuál especificación tienen?
16. En el ítem ASCENSOR, falta información ¿Qué capacidad de carga tiene el ascensor?
17. ¿El Ascensor es de carga o de pasajeros?
18. ¿El Ascensor es mecánico o hidráulico?
19. ¿El Ascensor es importado o nacional, que marca es?

ARTURO SALAZAR MEJÍA
Ingeniero Civil E.C.I.

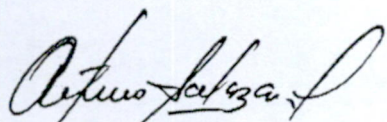
En general, el listado de precios unitarios presentado sin diseños, especificaciones, planos y Análisis de Precios Unitarios en cada uno de los ítems propuestos es imposible saber si los valores presentados en el Dictamen son valores correctos y si están soportados técnicamente.

Adicionalmente en el numeral 5., del dictamen dice "*.... se establece el valor unitario analizando los costos de materiales, obra de mano, equipos, etc., con el correspondiente porcentaje de AIU - administración e imprevistos y utilidad.*"

Al respecto la pregunta que surge es ¿Si el AIU está calculado cuando "se establece el valor unitario" y al final del listado hay un ítem A de \$ 43'641,998 y un ítem U de \$ 21'820,999 se están cobrando nuevamente esos ítems? ¿No están calculados ya en cada precio unitario como se describe en el numeral 5?

En consecuencia, por todo lo anotado anteriormente, es imposible establecer si los valores unitarios presentados en el dictamen objeto de estudio son correctos y obedecen a precios del mercado, toda vez que, sin diseños, planos, especificaciones y Análisis de Precios Unitarios, las cifras anotadas no tienen ningún sustento técnico.

HASTA AQUÍ EL DOCUMENTO PERICIAL SOLICITADO




ARTURO SALAZAR MEJÍA
Ingeniero Civil E.C.I.
Mat 25202-02974

Carrera 18 # 113-90 Apto. 401 Tel 6744680 – Bogotá, D.C.
Celular (311) 2361395. e-mail arsame@gmail.com

ARTURO SALAZAR MEJIA
Ingeniero Civil E.C.I.

398

CEMEX COLOMBIA-Radicacion Entrada			
			
Radicacion	2019016400		
Destino	ELISA MORALES RESTREPO		
Remitente	ARTURO SALAZAR MEJIA	dd/mm/yyyy	
Regional	CO-CRI 100	11 53	12/03/2020

Bogotá, D.C., marzo 11 de 2020

Señores
CEMEX COLOMBIA
Atte.: JANINE SÁNCHEZ ZAPATA
Abogada Senior-Vicepresidencia Legal-Colombia

Ref. DECLARACIONES A LA DEL DEFENSA DICTAMEN PERICIAL SOBRE
LA VALORACIÓN DE LA OBRA PARA LA TERMINACION DEL CENTRO
COMERCIAL MANANTIAL.

De acuerdo con el Artículo 226 del Código General del Proceso me permito hacer las siguientes declaraciones.

1. Como autor del de la Defensa al Dictamen me identifico con la Cédula de Ciudadanía No 79.141.902 de Bogotá.
2. Dirección: Carrera 18 No 113-90. Apto 401. Tel 3112361395
3. Mi profesión es Ingeniero Civil (Anexo Certificación de Vigencia de Matricula Profesional expedido por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA)
4. No tengo publicaciones relacionadas con la materia del peritaje en los últimos diez (10) años.
5. No he sido designado como perito en los últimos cuatro (4) años. Mi última designación como perito fue ante el Honorable Tribunal De Arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá en el Arbitramento Consorcio Urbano 090 contra Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, Presidido por el Dr. Carlos Dario Barrera T en el año 2005. Referente a las obras adelantadas en el Parque Tercer Milenio.
6. No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o apoderado de la parte del actual Dictamen. Hago la Defensa del presente Dictamen en forma autónoma e independiente de cualquier vinculo con las partes.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del Código General del Proceso.
8. Para la elaboración del informe rendido me baso en la copia del documento del Dictamen realizado por César Augusto Fonseca, Gerente Administrativo de Consultoría y Construcción S.A.S., como única información recibida.

Carrera 18 # 113-90 Apto. 401 Tel 6744680 – Bogotá, D.C.
Celular (311) 2361395. e-mail arsame@gmail.com

ARTURO SALAZAR MEJIA
INGENIERO CIVIL

ARTURO SALAZAR MEJIA
INGENIERO CIVIL

Matrícula 25202-02974

Consejo Profesional de Arquitectura e Ingeniería de Cundinamarca

Carrera 18 N° 113-90 apto 401

Tel: 7644680

Cel: 3112361395

Email. arsame@gmail.com

COMPETENCIAS Y APTITUDES

Experiencia de cuarenta (40) años en Consultoría y Construcción en Ingeniería Civil.

Experiencia en el campo de la Construcción y la Consultoría.

Experiencia en Gerencia integral, supervisión e Interventoría, control de presupuestos y manejo de personal.

Experiencia en el manejo de herramientas en computadores para manejo y control de presupuestos, Excel, Word.

Excelentes relaciones personales, liderazgo, adaptabilidad al cambio y al aprendizaje continuo.

EXPERIENCIA PROFESIONAL

Experiencia en elaboración de Peritajes Técnicos. Análisis y verificación de procedimientos de calificación y contratación de proyectos estatales, y proyectos financiados por la Banca Multilateral (Banco Mundial, BID y BIRF). Análisis de reclamaciones de contratistas sobre desarrollo de obras. Revisión de procedimientos contractuales sobre ejecución de proyectos de construcción en el área institucional, vivienda, vías y tratamiento de aguas. Preparación de informes al BID y BIRF sobre ejecución de proyectos con empréstitos internacionales. Perito técnico en reclamaciones con Tribunal de Arbitramento entre entidades estatales y empresas contratistas.

Perito Técnico en Arbitramento Consorcio Urbano 090 contra Instituto de Desarrollo Urbano IDU. Construcción Fase II Parque Tercer Milenio Bogotá D.C.

Perito Técnico de Arbitramento contra Alfredo Muñoz y Cía. Construcción Centro Comercial Cedritos

Experiencia en Dirección de Obra. Construcción de vivienda en casas, edificios, bodegas y puentes peatonales metálicos. Énfasis en manejo de personal, elaboración y control de presupuestos de obra. Control de flujos de inversión en obra. Construcción de vías peatonales y plazas peatonales de centros Comerciales. Elaboración y control de programación de obra. Control de montaje de ascensores.

Experiencia en Gerencia. Gerencia técnica y administrativa, énfasis en control financiero y administrativo en empresas de construcción. Estructuración técnica, presupuestal y administrativa de proyectos. Elaboración de presupuestos de obra. Análisis de costos y flujos de inversión. Manejo de contratistas. Control de ejecución de obras.

Experiencia en Asesoría, Interventoría y Supervisión Técnica. Supervisión Técnica Construcción Edificio Calle 67 con Cra 4ª, Interventor y Supervisor Técnico Construcción Casa Subachoque, Interventoría y Supervisión Técnica, Proyecto Aeropuerto Business Hub,

Carrera 18 # 113-90 Apto. 401 Tel 6744680
Celular (311) 2361395. e-mail arsame@gmail.com

ARTURO SALAZAR MEJIA
INGENIERO CIVIL

Interventor y Supervisor Técnico Construcción Casa Anapoima, Interventor y Supervisor Técnico Construcción casa Altos de Yerbabuena, Interventor y Supervisor Técnico Construcción Casa Condominio La Florida Villavicencio, Interventor y Supervisor Técnico construcción Bodegas en Paz de Ariporo, Asesor de empresas privadas y estatales en el manejo de recursos de inversión para construcción en el área institucional, vivienda e infraestructura física. Control de adjudicación de Licitaciones Públicas y Privadas de recursos estatales. Preparación de Licitaciones y Manuales de Procedimiento Técnico y Administrativo. Evaluación y seguimiento de proyectos de construcción de vivienda e infraestructura institucional.

HISTORIA LABORAL

ARTURO SALAZAR MEJIA
Asesor en Estructuración de Proyectos. Grupo Zahicons
2019

ARTURO SALAZAR MEJIA
Acompañamiento Técnico Edificio Calle 67 Cra 4. Bogotá
2017 - 2019

ARTURO SALAZAR MEJIA
Interventor y Supervisor Técnico Casa Fuad Velasco. Vereda la Pradera. Subachoque
2016 - 2017

ARTURO SALAZAR MEJIA
Interventor y Supervisor Técnico Proyecto Aeropuerto Business Hub
2014-Hoy

ARTURO SALAZAR MEJIA
Interventor de Diseños Proyecto 72HUB
2015

ARTURO SALAZAR MEJIA
Interventor y Supervisor Técnico Proyecto Construcción Casa Villavicencio Condominio La Florida
2013-2014

ARTURO SALAZAR MEJIA
Interventor y Supervisor Técnico Proyecto Construcción Casa Anapoima Mesa de Yeguas
2012-2013

CASAS Y COSAS DEL CAMPO SAS
Socio. Gerente Técnico.
2012 - 2016

CONSORCIO OBRAS DEL RIO 2010
Gerente de Construcciones- Asesor
2010-2012

CONSORCIO ARSAME-GCH-RPR
Gerente Administrativo
2008 - 2010

Carrera 18 # 113-90 Apto. 401 Tel 6744680
Celular (311) 2361395. e-mail arsame@gmail.com

ARTURO SALAZAR MEJIA
INGENIERO CIVIL

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA
Asesor Planta Física
2007 - 2008

SALAZAR SERRANO Y CIA LTDA
Director de Obra Proyecto Sikasué
2006 - 2007

ARTURO SALAZAR MEJIA
Perito Técnico en Arbitramento Consorcio Urbano 090 contra Instituto de Desarrollo Urbano
IDU.
Construcción Fase II Parque Tercer Milenio Bogotá D.C.
2005

ARTURO SALAZAR MEJIA
Seriar Ltda. Ing. Sergio Gutiérrez. Asociado
2004 - 2006

CONSTRUCCIONES 1A LTDA.
INMOBILIARIA MAZUERA Y CÍA (Hoy en día AMARILO)
Director de Obra
2003 - 2004

INMOBILIARIA OTTO NASSAR Y CIA
Ingeniero Asesor
2002 - 2003

FONADE - MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO
Asesor Programa de Subsidios Combinados en Especie y Dinero
Abril 2002 - Octubre 2002

GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA
Asesor Secretaría de Educación
Septiembre 2001 - Abril 2002

UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
Ingeniero Investigador - Forec. Armenia
Noviembre 2000 - Septiembre 2001

CONSORCIO PUENTES DISTRITO CAPITAL
Ingeniero Residente y Administrativo. Puentes Transmilenio
Julio 2000 - Septiembre 2000

CAVIPETROL
Asesor
Julio 1999 - Julio 2001

SERADMI LTDA.
Director División de Obras

Carrera 18 # 113-90 Apto. 401 Tel 6744680
Celular (311) 2361395. e-mail arsamed@gmail.com

ARTURO SALAZAR MEJIA
INGENIERO CIVIL

Mayo 1996 – Julio 1999

VANSA S.A.
Director de Montajes.
1987 - 1997

INTERNATIONAL FINANCE OPTION S.A.
Director Departamento Técnico
1995 - 1996

CAVIPETROL
Asesor
1994 - 1995

COMAVSA DE OCCIDENTE S.A.
Director de Obra
1993 - 1994

CONSTRUCTORA COLOMBIANA S.A.
Director de presupuestos
1992 - 1993

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
Jefe de División Servicios Generales
Subdirector Administrativo (E)
1991 - 1992

CONSTRUCTORA SALAZAR Y CÍA LTDA.
Gerente - Socio.
1985 - 1991

CONSTRUCTORA SALAZAR Y CÍA LTDA
Perito Técnico de Arbitramento contra Alfredo Muñoz y Cía. Construcción Centro Comercial Cedritos
1991

CONCRELISA LTDA.
Director de Construcciones.
1982 - 1985

MATESA LTDA.
Director de Construcciones.
1982 - 1985

INALDA LTDA.
Ingeniero Jefe.
1981 - 1982

INACÓN LTDA.
Ingeniero Estructural.

Carrera 18 # 113-90 Apto. 401 Tel 6744680
Celular (311) 2361395. e-mail arsame@gmail.com

ARTURO SALAZAR MEJIA
INGENIERO CIVIL

1980 - 1981

CONSTRURAPID LTDA.
Auxiliar de Ingeniería.
1979 - 1980

EDUCACION.

GIMNASIO MODERNO
Bachiller
1973.

ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERÍA "Julio Garavito"
Ingeniero Civil
1980.

CLUB DE INGENIEROS
Seminario sobre estructuras metálicas.
1979.

ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERÍA "Julio Garavito"
Primer Encuentro de Ingenieros de Suelos y Estructuras
1991.

ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERÍA "Julio Garavito"
Primer Simposio de la Economía en la Construcción de Vivienda en Colombia
1991.

ARQUIPLAN LTDA
Gerencia en proyectos de Vivienda. Bogotá
1993.

ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERÍA "Julio Garavito"
Gerencia en Ingeniería, Administración Empresarial
1995

ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERÍA "Julio Garavito"
Gerencia en Ingeniería, Casos Reales de Empresas
1995

ASOCENTRO. ASOCIACION DE MUNICIPIOS ZONA CENTRO CUNDINAMARCA
Actualización de la norma Sismo-Resistente NSR-98.
1999

SOCIEDAD COLOMBIANA DE INGENIEROS.
Seminario "Actualización en Arbitraje con Énfasis en Arbitraje Técnico".
2002

ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERÍA "Julio Garavito"
Curso "Autocad 2000/2000i".
2003.

Carrera 18 # 113-90 Apto. 401 Tel 6744680
Celular (311) 2361395. e-mail arsame@gmail.com

ARTURO SALAZAR MEJIA
INGENIERO CIVIL

ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERÍA "Julio Garavito"
Diplomado "Manejo Financiero de Negocios"
2003.

ESCUELA COLOMBIANA DE INGENIERÍA - CAMACOL
Diplomado "Supervisión Técnica de Obras" V2
2015.

UNIVERSIDAD NACIONAL- CLUB DE INGENIEROS
Actualización Normas sobre Supervisión Técnica en Colombia.
2016

ASOCRETO
Jornada Patología de Estructuras de Concreto
2016

ASOCRETO
Jornada Ley de Vivienda Segura
2017

DESARROLLO DE SOFTWARE.

Desarrollo del Programa "INTELLIGENT SOFTWARE Presupuesto y Control de Costos", enfocado a solucionar el problema administrativo y de control de costos y ejecución de cualquier tipo de obra Civil, Mecánica o Eléctrica. Recursos, Análisis Unitarios, Presupuesto, Programación y Flujo de Inversión, Control de costos, Control de almacén, Control de contratistas. 1986-1992.

Carrera 18 # 113-90 Apto. 401 Tel 6744880
Celular (311) 2361395. e-mail arsame@gmail.com

402



Bogotá D.C., abril de 2019

Señores:
Atn Sra. Martha Lilliana molina
Sr. Jorge Pino Ricci
Ciudad

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL VALORACIÓN DE LA OBRA PARA LA TERMINACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL MANANTIAL

Cordial saludo,

1. Nuestra empresa

Consultoría y Construcción es una empresa creada en el año 2000 ha ejecutado obras similares a las que son objeto del presente dictamen. En anexo al presente documento se relaciona en detalle la experiencia de la firma en materia de obras de construcción.

2. Alcance del dictamen

Mediante el presente dictamen se establecerá el valor de las obras civiles, hidráulicas y eléctricas que son necesarias para la terminación del "Centro Comercial Manatial" ubicado en la vía que de Bogotá conduce al municipio de La Calera. Esta edificación se encuentra en un avance aproximado del 90% y se requiere acometer obras para la terminación de varios locales comerciales en los que se requiere la instalación de pisos, la construcción de muros, la realización de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y estructuras metálicas.

3. Metodología de la valoración

Para efectuar la valoración de las obras requeridas para la terminación del proyecto se realizó una visita al lugar y se precisó el alcance de los diseños civiles, hidráulicos y eléctricos con el fin de precisar las cantidades de obra que se requieren. La metodología utilizada se conoce como el "sistema de precios unitarios" en el que, en primer término, se identifican las actividades que se requieren, tales como, pisos, muros, instalaciones eléctricas, hidráulicas, etc.; seguidamente se

asigna la unidad de medida para cada actividad; se establece el valor unitario analizando los costos de materiales, obra de mano, equipos, etc., con el correspondiente porcentaje de AIU – administración e imprevistos y utilidad. Por último, de establecen las cantidades de obra que son necesarias para el cumplimiento del objeto.

4. Valoración y discriminación del presupuesto para las obras

El presupuesto para la ejecución de las obras es el siguiente:

CENTRO COMERCIAL MANANTIAL

ESTRUCTURAS METALICA. Se requiere construir escaleras, base para cubrir vacíos de locales, cubiertas para terrazas y pérgolas	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	TOTAL
Estructura vacíos en locales (vu)	UN	3	\$ 5.759.100,00	\$ 17.277.300,00
Steel Deck (vu)	UN	3	\$ 1.091.475,00	\$ 3.274.425,00
TOTAL, ESTRUCTURAS VACÍOS X3				\$ 20.551.725,00
Estructura cancha futbol 5(vu)	UN	1	\$ 26.325.000,00	\$ 26.325.000,00
Cuubierta teja thermosky	UN	1	\$ 21.345.525,00	\$ 21.345.525,00
TOTAL, CUBIERTA CANCHAS				\$ 47.670.575,00
Estructura de cubierta placa meialuna	UN	1	\$ 4.455.000,00	\$ 4.455.000,00
Instalacion teja thermosky	UN	1	\$ 3.086.100,00	\$ 3.086.100,00
TOTAL, CUBIERTA PLACA MEDIALUNA				\$ 7.541.100,00
Estructura cubierta area ciclistas	UN	1	\$ 10.125.000,00	\$ 10.125.000,00
instalacion teja thermosky	UN	1	\$ 7.715.250,00	\$ 9.525.000,00
TOTAL, CUBIERTA CICLISTAS				\$ 22.025.000,00
Barandas zonas comunes	UN	2	\$ 3.543.000,00	\$ 7.087.500,00
TOTAL, INSTALACIÓN BARANDAS				\$ 7.087.500,00
Estructura metalica para escaleras locales	UN	2	\$ 3.888.000,00	\$ 7.776.000,00
TOTAL, ESCALERAS INSTALADAS X2				\$ 7.776.000,00
Pergola para terraza escalera local con instalacion	UN	1	\$ 1.498.500,00	\$ 1.850.000,00
instalacion teja thermosky	UN	1	\$ 648.000,00	\$ 648.000,00
TOTAL, PERGOLA TERRAZA INSTALADA				\$ 2.498.000,00
Estructura metalica placa baños	UN	1	\$ 6.763.500,00	\$ 8.350.000,00
instalacion steel deck	UN	1	\$ 1.296.000,00	\$ 1.296.000,00
TOTAL, ESTRUCTURA METÁLICA PARA BAÑOS				\$ 9.646.000,00

Estructura mezanine lavadero	UN	1	\$ 6.909.300,00	\$ 8.530.000,0
TOTAL, ESTRUCTURA MEZANINE				\$ 8.530.000,0
Instalacion shut de basuras	UN	1	\$ 2.313.360,00	\$ 2.856.000,0
Carcamos y trampas de grasa	UN	1	\$ 388.800,00	\$ 480.000,00
Baranda inicio rampas	UN	1	\$ 214.650,00	\$ 265.000,00
TOTAL, OTROS				\$ 3.601.000,0
SUBTOTAL ESTRUCTURA METALICA				\$136.926.850,0

INSTALACIONES ELECTRICAS. Se requiere terminar el tablero general y llevar la energía a los locales en construcción	UN	CANT	VR UNITARIO	TOTAL
Ajuste de barraje de Tablero General TGA	UN	1	\$ 267.786,00	\$ 267.786,00
Armario para 12 medidores 3F, 11 activas, c/totalizador	UN	1	\$ 5.859.596,70	\$ 5.859.596,70
Armario para 12 medidores 3F, 09 activas, c/totalizador	UN	1	\$ 4.524.498,00	\$ 4.524.498,00
Armario para grupo de medida BL Norma AE319	UN	1	\$ 1.218.888,00	\$ 1.218.888,00
Tubo conduit IMC 4" de TGA a Armarios 1 y 2 incluye	UN	4,2	\$ 104.433,00	\$ 438.619,80
Tubo conduit IMC 3" desde bóveda Transformador a Armario	UN	3	\$ 79.226,10	\$ 237.678,30
Tubo conduit EMT 3" prolongación acometida bomba	UN	6	\$ 38.564,10	\$ 231.384,60
Tubo conduit EMT 2" desde Armarios 1 y 2 hasta Tablero	UN	690	\$ 19.942,20	\$ 13.760.118,00
Tubo conduit EMT 1 1/2" desde Armarios 1 y 2 hasta Tablero	UN	186	\$ 14.628,60	\$ 2.720.919,60
Cable Al 2x(3x500+1x500) +2/0T LSZH, desde TGA hasta	UN	6	\$ 142.608,60	\$ 855.651,60
Cable Al 2x(3x350+1x350) +1/0T LSZH, desde TGA hasta	UN	5	\$ 112.136,40	\$ 560.682,00
Cable Al 2x(3x2/0)+2T LSZH, desde Transformador hasta	UN	16	\$ 41.139,90	\$ 658.238,40
Cable Al 2x(3x1/0+1x2+6T) LSZH, Unidades 15 y 16	UN	232	\$ 39.617,10	\$ 9.191.167,20
Cable Al 3x1/0+1x2+6T LSZH, Unidad 13	UN	107	\$ 19.804,50	\$ 2.119.081,50
Cable Al 2x(3x2+1x4+6T) LSZH, Unidades 14 y 17	UN	192	\$ 25.393,50	\$ 4.875.552,00
Cable Al 3x2+1x2+6T LSZH, Unidad 08	UN	83	\$ 13.713,30	\$ 1.138.203,90
Cable Al 3x2+1x4+6T LSZH, Unidades 20, 21 y 22	UN	174	\$ 12.700,80	\$ 2.209.939,20
Cable Al 3x4+1x6+6T LSZH, Unidades 03, 04, 05, 06 y 18	UN	332	\$ 9.144,90	\$ 3.036.106,80
Cable Al 3x6+1x6+6T LSZH, Unidad 02	UN	49	\$ 7.622,10	\$ 373.482,90
Bornas y accesorios para conexionado 500-2/0	UN	60	\$ 12.190,50	\$ 731.430,00
Bornas y accesorios para conexionado 1/0-2	UN	10	\$ 6.925,50	\$ 69.255,00

Bornas y accesorios para conexionado 4-6	UN	10	\$ 2.397,60	\$ 23.976,00
Medidor trifásico 50A para medida interna	UN	4	\$ 161.595,00	\$ 646.380,00
Caja metálica para acometidas 1.0x1.0x0.4 aprox	UN	1	\$ 295.488,00	\$ 295.488,00
Bandeja metálica 60x8cm incluye tapa y accesorios de	UN	4,8	\$ 78.027,30	\$ 374.531,04
Refuerzo de puesta a tierra en cable Cobre #6 y tubo EMT 1",	UN	30	\$ 15.122,70	\$ 453.681,00
Ajustes en transferencia EDS para incluir locales actuales	UN	1	\$ 507.870,00	\$ 507.870,00
Diseño de Proyecto y trámite CODENSA	UN	1	\$ 891.000,00	\$ 891.000,00
SUBTOTAL				\$ 58.271.205,60

VENTANERIA. Se requiere instalar las ventanas y vidrios de los locales.	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	TOTAL
Ingreso principal	UN	1	\$ 1.706.670,00	\$ 1.706.670,00
Ventanas fijas y cuerpo montante	UN	2	\$ 954.180,00	\$ 1.908.360,00
ventana fija fachada	UN	1	\$ 959.850,00	\$ 959.850,00
ventana fija fachada 2	UN	1	\$ 1.534.140,00	\$ 1.534.140,00
Ventana basculante 1	UN	1	\$ 2.920.050,00	\$ 2.920.050,00
Ventana basculante 2	UN	1	\$ 1.211.760,00	\$ 1.211.760,00
Salida terraza	UN	1	\$ 1.833.030,00	\$ 1.833.030,00
Ventanas fijas y cuerpo montante	UN	2	\$ 1.643.895,00	\$ 3.287.790,00
Ventana fija 03	UN	1	\$ 780.840,00	\$ 780.840,00
ventana fija 04	UN	1	\$ 1.778.760,00	\$ 1.778.760,00
ventana fija 05	UN	1	\$ 1.666.980,00	\$ 1.666.980,00
Ventanas Basculantes 06	UN	1	\$ 5.981.850,00	\$ 5.981.850,00
Ventana Basculante 07	UN	2	\$ 4.187.700,00	\$ 8.375.450,00
ventana basculante 08	UN	2	\$ 4.104.270,00	\$ 8.208.540,00
ventana baculante 09	UN	2	\$ 4.215.240,00	\$ 8.430.480,00
ventana basculante 010	UN	2	\$ 1.269.270,00	\$ 2.538.540,00
ventana basculante 011	UN	2	\$ 3.011.580,00	\$ 6.023.160,00
SUBTOTAL				\$ 59.146.200,00

OBRA CIVIL. Se requiere construir la estructura de un local, y en general de todos los locales los pisos y mampostería	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	TOTAL
Placa stildeck (inc malla electrosoldada, concreto de 3500 psi)	M2	153,82	\$ 74.925,00	\$ 11.524.963,50
Entré piso con Casetón (no inc acero)	M2	229,5	\$ 105.300,00	\$ 24.165.350,00
Columnas 3500 psi	M3	8,68	\$ 648.000,00	\$ 5.624.000,00

Foso ascensor 3500 psi	M3	7,2	\$ 668.250,00	\$ 4.811.400,00
Placa contra piso	M3	400	\$ 60.750,00	\$ 24.300.000,00
Escaleras 3500 psi	M3	8,5	\$ 668.250,00	\$ 5.680.125,00
Columnetas para muro	ML	312	\$ 28.350,00	\$ 8.845.200,00
Muro en Bloque	M2	450	\$ 50.625,00	\$ 22.781.250,00
Pañete bajo placa	M2	900	\$ 20.250,00	\$ 18.225.000,00
Pañete muro	M2	254	\$ 16.200,00	\$ 4.114.800,00
Filos y dilatacion	ML	400	\$ 6.075,00	\$ 2.430.000,00
Anclaje	UND	120	\$ 4.050,00	\$ 486.000,00
Enchape Pared	M2	420	\$ 45.550,00	\$ 18.711.000,00
Enchape Piso	ML	200	\$ 32.400,00	\$ 6.480.000,00
acero de refuerzo	Kg	10000	\$ 2.389,50	\$ 23.895.000,00
Excavación conglomerada a mano sin traciago	M3	20,5	\$ 16.200,00	\$ 332.100,00
Recebo compactado	M3	20,5	\$ 52.650,00	\$ 1.079.325,00
Terminación tanguo bajo global	UND	1	\$ 972.000,00	\$ 972.000,00
SUBTOTAL				\$182.075.728,50

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	TOTAL
ASCENSOR. Se requiere la Instalación de un ascensor desde el primer nivel hasta los dos sótanos de parqueaderos				
Suministro e Instalación Ascensor de 3 paradas con nivelación automática y seguridad contra corte de energía.	UND	1	\$ 75.000.000,00	\$ 75.000.000,00
SUBTOTAL				\$ 75.000.000,00

TOTAL, COSTOS DIRECTOS			
A			\$436.419.984,10
U		10%	\$ 43.641.998,41
		5%	\$ 21.820.999,21
IVA SOBRE UTILIDAD		19%	\$ 4.145.989,80
			\$506.028.971,52

5. Plazo

El plazo para la ejecución de las obras es de dos meses.

6. Precios del mercado

Este dictamen lo realizo en mi calidad de Gerente Técnico de la compañía Consultoría y Construcción SAS, y certifico que corresponden a las condiciones y precios del mercado. Para el efecto se efectuaron cotizaciones de materiales con distribuidores mayoristas con amplia experiencia en este tipo de obras.

7. Certificación

En cumplimiento del artículo 226 del Código General del Proceso me permito, bajo la gravedad del juramento, hacer las siguientes declaraciones:

- Para el presente trabajo he actuado de manera autónoma e independiente.
- La información del presente dictamen se fundamenta en la visita efectuada al predio y en las reglas básicas, métodos y sistemas propios de la ingeniería civil y la presupuestación de obras.
- No tengo impedimento profesional para emitir las opiniones del presente dictamen ni estoy incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
- No tengo publicaciones sobre la materia del presente dictamen.
- No he actuado como perito en procesos judiciales, pero nuestra firma tiene una gran experiencia en la construcción de obras.
- No he rendido dictámenes a Jorge Pino Ricci, Martha Lilliana Molina y a Cemex Colombia S.A.



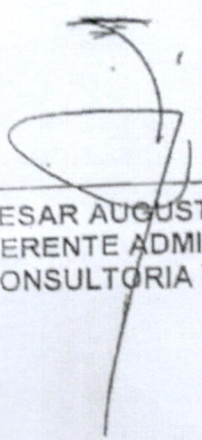
8. Anexos

Adjunto al presente dictamen:

- Cuadro de la experiencia en construcción de la Sociedad Con & Con.
- Certificado de existencia y representación legal de la Sociedad Con & Con.
- Hoja de vida del Ingeniero Civil César Augusto Fonseca.
- Tarjeta Profesional de Ingeniero Civil de César Augusto Fonseca.

Agradecemos su gentil atención.

Cordialmente,



CESAR AUGUSTO FONSECA
GERENTE ADMINISTRATIVO
CONSULTORIA Y CONSTRUCCION S.A.S.



**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que ARTURO SALAZAR MEJIA, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 79141902, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 25202-02974 desde el 10 de Diciembre de 1980, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 2667.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los nueve (09) días del mes de Marzo del año dos mil veinte (2020).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firmal del titular (*)

(*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

13 de marzo de 2020

Atención
Dr. Roberto Zorro Talero
Apoderado especial CEMEX
Ciudad

Ref.: Contradicción al dictamen pericial sobre las consecuencias financieras del embargo decretado a solicitud de Cemex Colombia – contra Martha Liliana Molina Gómez y Jorge Pino Ricci.

Respetado Dr. Atuesta:

Mediante el presente escrito procedo a emitir el dictamen pericial que me ha sido solicitado sobre el proceso de la referencia. En el experticio que aquí se emite plasmo mi concepto profesional, independiente y especializado sobre los análisis económicos de los interrogantes que me fueron planteados.

Sea oportuno mencionar que respecto de la preparación del presente dictamen declaro:

- 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 del Artículo 50 del Código General del Proceso, en lo pertinente.
- 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 información referida en el presente dictamen fue puesta a mi disposición por parte de CEMEX.
- Que no he realizado publicaciones 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 y que lo he utilizado en dictámenes anteriores que versan sobre las mismas materias.
- Que, la elaboración del presente dictamen, corresponde a mi real convicción sobre la materia.
- 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.
- Que, el presente dictamen es rendido tanto en la especialidad técnica financiera, como en la inmobiliaria por quienes suscriben el presente.

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

DICTAMEN DE CONTRADICCIÓN AL:

**DICTAMEN PERICIAL SOBRE LAS CONSECUENCIAS
FINANCIERAS DEL EMBARGO DECRETADO A SOLICITUD
DE CEMEX COLOMBIA – CONTRA MARTHA LILIANA
MOLINA GÓMEZ Y JORGE PINO RICCI**

PREPARADO POR

**JORGE ARANGO VELASCO
CC 79 853 094 de Bogotá**

Marzo 13 de 2020

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Contenido

Capítulo 1. Entendimiento de la situación 4

 1.2 Encargo..... 4

 1.3 Metodología de la contradicción 4

 1.4 Resumen de controversias..... 4

Capítulo 2. Controversias al dictamen..... 5

 Controversia 1. Un embargo no es el único criterio que evalúan las entidades financieras al momento de realizar un crédito 5

 Controversia de Fondo: 5

 Efecto de la controversia en la reclamación:..... 6

 Controversia 2. Los documentos presentados son para un crédito de libre inversión, que en ningún momento se relacionan con la operación de fondeo de un activo productivo. 6

 Efecto de la controversia en la reclamación:..... 9

 Controversia 3. El dictamen se dirige a responder sobre “las consecuencias financieras” pero se limita a destacar la negación de crédito de un (1) banco y deja de lado el resto de opciones financieras..... 9

 Efecto de la controversia en la reclamación:..... 9

Capítulo 3. Conclusión y declaraciones finales 9

Capítulo 1. Entendimiento de la situación

Entiendo por la lectura de los documentos que existe una reclamación de perjuicios por parte de MARTHA LILIANA MOLINA GÓMEZ y JORGE PINO RICCI en un proceso ejecutivo en el que se discuten consecuencias financieras del embargo decretado a solicitud de CEMEX COLOMBIA en contra de los reclamantes.

La hipótesis central sobre la que se calcula el presunto perjuicio corresponde a lo expresado en el Dictamen Pericial efectuado, en el cual se lee:

...la situación de embargo, como he señalado, generará la suspensión de facilidades de crédito o del otorgamiento de créditos futuros.

1.2 Encargo

Se me ha encargado revisar la coherencia del documento sobre LAS CONSECUENCIAS FINANCIERAS DEL EMBARGO DECRETADO A SOLICITUD DE CEMEX COLOMBIA – CONTRA MARTHA LILIANA MOLINA GÓMEZ Y JORGE PINO RICCI (en adelante el Dictamen) aportado como medio probatorio al proceso de referencia por parte del señor EDGAR ALBA ZAMBRANO (en adelante el Autor ó Dr. Alba).

1.3 Metodología de la contradicción

Se parte del análisis del Dictamen bajo dos metodologías complementarias entre sí:

- Nivel de consistencia ó uniformidad: La información del documento, una vez comparada contra sí misma es lógica y completa en términos de agrupación (sumas) y evolución (indexación de precios)
- Nivel de coherencia: Análisis de la información con respecto de diferentes fuentes. Para esto se realizó la comparación cruzada entre diferentes informes de mercado de reconocida validez.

1.4 Resumen de controversias

Luego de realizar el análisis del Dictamen, describo las diferencias conceptuales encontradas, las cuales procedo a controvertir en el siguiente capítulo del presente documento:

- Controversia 1. Un embargo no es el único criterio que evalúan las entidades financieras al momento de realizar un crédito
- Controversia 2. Los documentos presentados son para un crédito de libre inversión, que en ningún momento se relacionan con la operación de fondeo de un activo productivo
- Controversia 3. El dictamen se dirige a responder sobre “las consecuencias financieras” pero se limita a destacar la negación de crédito de un (1) banco y deja de lado el resto de opciones financieras.

(Espacio intencionalmente en blanco)

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Capítulo 2. Controversias al dictamen

Controversia 1. Un embargo no es el único criterio que evalúan las entidades financieras al momento de realizar un crédito

El Dr. Alba fundamenta las consecuencias financieras del embargo decretado a petición de CEMEX COLOMBIA en contra de Martha Liliana Molina Gómez y Jorge Pino Ricci a través de los factores que evalúan las entidades financieras al momento de otorgar créditos.

Para desarrollar este proceso la Superintendencia Bancaria de Colombia expidió la Circular externa 100 de 1995. El Capítulo II "Gestión del riesgo crediticio" consiste en un instructivo que establece los principios y criterios generales que las entidades vigiladas deben adoptar para mantener adecuadamente evaluados los riesgos crediticios implícitos en los activos de crédito.

Controversia de Fondo:

El autor se refiere a la destinación de los recursos y al rechazo del crédito solicitado por parte de Martha Liliana Molina Gómez y Jorge Pino Ricci de la siguiente manera:

Igualmente, los recursos son requeridos para un proyecto que se puede describir en los siguientes términos: Se trata de un centro comercial en la vía que de Bogotá conduce al municipio de La Calera, que consta de 23 unidades de explotación comercial que hacen parte de 11 unidades con su correspondiente matrícula comercial y 220 parqueaderos, el cual se encuentra en un avance aproximado del 90% para su terminación. Para su terminación, según peritazgo rendido por una firma constructora se requiere una suma aproximada de quinientos millones de pesos.

*A la fecha no ha sido posible terminar la construcción de la totalidad de unidades de explotación comercial, según dictamen pericial rendido por la sociedad Inmobiliaria CARRIZOSA HERMANOS, generarían unos ingresos mensuales suficientes para atender el crédito. Por lo anterior y adicionalmente si se tiene en cuenta que desde hace algunos años opera el supermercado CARULLA como "ancla" **no existe la menor duda de que se trata de un proyecto que sería exitoso.***

(subrayas y negrillas fuera del texto original)

A pesar de lo anterior, Bancolombia, según comunicaciones que se adjuntan al presente dictamen, se abstuvo de tramitar el crédito solicitado por un valor aproximado de quinientos millones de pesos que los señores MARTHA LILIANA MOLINA GÓMEZ y JORGE PINO RICCI destinarían para la culminación del proyecto en razón a la existencia decretado a solicitud de CEMEX COLOMBIA.

Lo que el autor menciona, pero no tiene en cuenta en su análisis, es la evidencia que él mismo coloca sobre la inexistencia de dudas sobre el éxito del proyecto. Consideremos por un instante la realidad del proyecto:

- El proyecto va a ser exitoso generando ingresos mensuales suficientes para atender el crédito (Folio 8 del dictamen)
- Los señores Martha Liliana Molina y Jorge Pino Ricci han venido atendiendo oportunamente su historia crediticia (Folio 8 del dictamen)

Jorge Arango Velasco
 Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
 Mail: jorge.arango@outlook.com
 Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

- Un crédito de COP 500 Millones otorgado a 60 meses genera una cuota mensual aproximada de 12,5 Millones, es decir que los arriendos de un mes, estimados en COP 97 Millones¹ podrían cubrir 8,0 veces el servicio de la deuda de aproximadamente COP 12 Millones.
- Quien presenta la solicitud de crédito tiene un Activo Fijo de COP 3.978 Millones con un Pasivo total de COP 1.067 Millones, para un Patrimonio de COP 2.911 Millones es decir 5,8 veces lo solicitado.
- El Proyecto se encuentra en un 90% de avance, lo que representa, aproximadamente, una garantía real inmobiliaria de COP 12.150² Millones. Es decir, una cobertura de 24 veces lo solicitado

Efecto de la controversia en la reclamación:

Una operación de crédito se respalda principalmente en los flujos de caja que la pueden cubrir, en el patrimonio de los socios y en la garantía real comprometida.

Para este caso, los flujos de caja cubren 5,5 veces lo solicitado; el patrimonio es 7,9 veces lo solicitado y la garantía representa 24 veces lo solicitado.

En mi experiencia de 22 años como banquero de inversión, encargado de la evaluación de proyectos y consecución de recursos, considero que las condiciones anteriormente mencionadas son indicadores valiosos a tener en cuenta por una entidad financiera ó inversionista.

A la pregunta obvia de ¿Entonces por qué se negó el crédito?, me anticipo a la siguiente controversia diciendo que la solicitud de recursos no se realizó adecuadamente, ya que no se presentaron las bondades, ni del proyecto, ni de los socios.

Controversia 2. Los documentos presentados son para un crédito de libre inversión, que en ningún momento se relacionan con la operación de fondeo de un activo productivo.

Aunque el Dr. Alba especifica la destinación de los recursos en su dictamen, el Sr. Jorge Pino Ricci y la Sra. Martha Liliana Molina Gómez realizan una solicitud de un crédito de Libre Inversión en los cuales NO se menciona la destinación de los recursos. (Ver Imagen 1 e imagen 2).

¹ Este valor corresponde a la información contenida a folio 87 en el dictamen presentado por Carrizosa Hermanos, en que tasan el ingreso a precios de 2018 en un valor de COP 97.369.924. Esta cifra es citada con el único propósito de hacer una comparación consistente con la información presentada por el promotor del proyecto.

² En el dictamen presentado por Carrizosa hermanos, se valora el inmueble a precios de 2018 en COP 14.279 millones, si ese valor se deflacta a precios de 2016, el valor corresponde aproximadamente a COP 12.150 M, teniendo en cuenta las variaciones reales de los precios inmobiliarios en Bogotá.

Tabla 3. Curva de evolución del valor catastral:

Año	Var. Catastral ²	Var. IPC ²	Var. Real ²
2016	8,7%	5,8%	2,79%
2017	8,8%	4,1%	4,52%
2018	11,7%	3,2%	8,26%

Factor de reducción del año 2016: $1 / [(1+8,26\%) * (1+4,52\%) * (1+2,79\%)] = 85,98\%$

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Imagen 1. Solicitud de crédito de libre inversión del Sr. Jorge Pino Ricci

Información Crédito de Consumo / Tarjeta de Crédito			
Tipo producto		Aumento de Cupo	Plazo (Meses)
<input type="checkbox"/> Crediágil	<input type="checkbox"/> Sobregiro	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	60
<input type="checkbox"/> Libranza	<input type="checkbox"/> Adelanto Ingreso	Valor Solicitado \$	500.000.000
<input checked="" type="checkbox"/> Libre Inversión	<input type="checkbox"/> Tarjeta Crédito	Tipo de Cuenta para Desembolso	Número de Cuenta para Desembolso
Tipo de Franquicia		<input type="checkbox"/> Ahorros <input type="checkbox"/> Corriente	
<input type="checkbox"/> Visa	<input type="checkbox"/> Mastercard	<input type="checkbox"/> American Express	Nombre y Apellido para Personalización de Tarjeta (Max. 20 caracteres)
Dirección Entrega Tarjeta Crédito			
Código Referido	¿Cliente Firmó Pagaré y Contrato?		Tipo Beneficio
	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		
Autorizo Débito Automático	Tipo de Cuenta a Debitar	Número de Cuenta a Debitar	
<input type="checkbox"/> Pago Mínimo <input type="checkbox"/> Pago Total	<input type="checkbox"/> Ahorros <input type="checkbox"/> Corriente		

Imagen 2. Solicitud de crédito de libre inversión de la Sra. Martha Liliana Molina Gómez

Información Crédito de Consumo / Tarjeta de Crédito / Vehículo			
Tipo producto			
<input type="checkbox"/> Crediágil	<input type="checkbox"/> Libranza	<input checked="" type="checkbox"/> Libre Inversión	<input type="checkbox"/> Vehículo <input type="checkbox"/> Sobregiro <input type="checkbox"/> Adelanto Ingreso <input type="checkbox"/> Tarjeta Crédito
Aumento de Cupo	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Valor Solicitado \$	Plazo (Meses)
Valor Comercial Vehículo	Tipo de Vehículo	Modelo	Marca
\$	<input type="checkbox"/> Nuevo <input type="checkbox"/> Usado		
Línea Financiación	% financiación	Uso del Vehículo	
<input type="checkbox"/> Crédito <input type="checkbox"/> Leasing		<input type="checkbox"/> Particular <input type="checkbox"/> Público <input type="checkbox"/> Carga Propia <input type="checkbox"/> Carga a Terceros	
Tipo de Franquicia		Nombre y Apellido para Personalización de Tarjeta (Max. 20 caracteres)	
<input type="checkbox"/> Visa	<input type="checkbox"/> Mastercard	<input type="checkbox"/> American Express	
Ciudad Entrega Tarjeta Crédito	Dirección Entrega Tarjeta Crédito		
Tipo de Cuenta para Desembolso	<input type="checkbox"/> Ahorros <input type="checkbox"/> Corriente	Número de Cuenta para Desembolso	
Autorizo Débito Automático	Tipo de Cuenta a Debitar	Número de Cuenta a Debitar	
<input type="checkbox"/> Pago Mínimo <input type="checkbox"/> Pago Total	<input type="checkbox"/> Ahorros <input type="checkbox"/> Corriente		
Código referido/ ejecutivo portafolio	¿Cliente Firmó Pagaré y Contrato?	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Tipo Beneficio

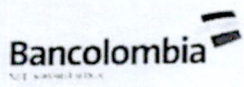
Al no precisar la destinación de los recursos en la solicitud, la entidad financiera procede a realizar la evaluación de riesgo crediticio SOLO a los solicitantes como lo dicta el Capítulo II de la circular externa 100 de 1995. Posteriormente, la entidad financiera rechaza la solicitud de crédito a estas personas y envía el siguiente comunicado (ver imagen 3)

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Imagen 3. Rechazo a la solicitud de crédito de libre inversión de la Sra. Martha Liliana Molina Gómez³

207



La Calera, Abril 15 de 2019

Señora
MARTHA LILIANA MOLINA GOMEZ
Ciudad

Cordial saludo,


BANCOLOMBIA S.A. se permite informar que no fue posible atender su solicitud de estudio de credito ya que cuenta con un EMBARGO vigente. Hasta tanto no tengamos Oficio de Desembargo no se puede proceder ni acceder a ningún producto de riesgo, por lo cual la invitamos a subsanar este proceso y aportar los documentos respectivos como constancia del mismo para continuar

Código Proceso	Fecha de Embargo	Demandante	Nombre ente legal	Valor Embargo
66023561	3/26/15	CEMEX COLOMBIA SA	JUZ 15 CIV CIR BOGOTA	380.000.000.00

Estamos a su disposición para confirmar la anterior información, en el teléfono 8600743 de La Calera, o en nuestra sucursal La Calera ubicada en la Carrera 4 N° 6-02

Atentamente,

BANCOLOMBIA
La Calera - Of. 249 La Calera



Gerente N° 350

JOHN RICARDO PLAZAS RAMIREZ
Gerente Sucursal La Calera Cod.249

* Importante: Esta constancia sólo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.

Como se observa, en el comunicado SOLO se menciona a la señora Martha Liliana Molina Gómez y no se hace referencia al proyecto (Centro Comercial) al cual se destinarían los recursos. Esto da a entender que, desde la solicitud del crédito, la entidad financiera NO tiene conocimiento de tal proyecto, ni que los recursos solicitados se destinarían a la terminación del mismo.

³ Dentro del dictamen entregado no se anexo la carta de rechazo del crédito solicitado por el Sr. Jorge Pino Ricci

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Adicional a esto, cuando se pretende realizar una solicitud de crédito para el desarrollo o terminación de un proyecto, una entidad financiera pide información relevante (presentación o teaser del proyecto, proyecciones, ventas, punto de equilibrio, etc...) que le permita realizar la evaluación del riesgo.

Efecto de la controversia en la reclamación:

En mi opinión, el rechazo del crédito que aquí se presenta está ocasionado por una deficiente e inadecuada solicitud de recursos, ya que como se mencionó anteriormente, no se tuvieron en cuenta las bondades del proyecto.

Controversia 3. El dictamen se dirige a responder sobre "las consecuencias financieras" pero se limita a destacar la negación de crédito de un (1) banco y deja de lado el resto de opciones financieras

En mi labor como banquero de inversión, he entendido que cada banco tiene una interpretación propia del modelo de riesgo crediticio. En la práctica, se evidencia porque hay bancos que prefieren flujos, otros que prefieren garantías; otros, plazo ó duración; o una combinación las anteriores.

Al autor del dictamen se le pide que basado en una negación a uno de los solicitantes, se pronuncie sobre las consecuencias financieras de este embargo para un proyecto que, reitero, cuenta con importantes indicadores de bondad.

Efecto de la controversia en la reclamación:

En mi experiencia, la única consecuencia financiera plausible es "buscar otras alternativas"; entre las cuales y la más importante es "presentar el crédito de una manera apropiada" y "solicitar una operación con otros bancos" e incluso "con inversionistas".

El papel de un promotor es buscar activamente soluciones a los retos que impone la realidad del negocio, si cada empresa en Colombia dejará de buscar crédito por un embargo; o los proyectos dejarán de prosperar por la misma razón, la economía en su conjunto se avocaría al fracaso.

Capítulo 3. Conclusión y declaraciones finales

El autor se centra en la negación de crédito de una sola entidad a una operación que en nada refleja al proyecto. Por tal razón, no es evidente el nexo de causalidad entre la negación del crédito y las "consecuencias financieras" derivadas del embargo. Ya que no hay evidencia de otras gestiones para la consecución de recursos, en especial alguna en la que se demuestre la ya mencionada viabilidad del proyecto.

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

Formación académica⁴:

- Profesional en finanzas. Universidad Externado de Colombia. 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

⁴ Se adjuntan certificaciones

- Maestría en Narrativa. IEBS.
- Maestrante en Finanzas. Universidad de Murcia.

Experiencia profesional relevante⁵:

- 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 dieciocho 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.

Miembro de Junta Directiva de:

- DISPANO 2013 – 2014
- Andina de generación 2013 – 2015
- Centro aguas 2013 – 2014
- Biogás Doña Juana 2015 – 2017
- Clínica San Diego 2015 – Actualmente
- Clínica San Francisco 2015 – Actualmente
- Distasa 2016 – Actualmente

Docencia:

- Universidad EAN. Profesor de maestría en la materia de finanzas. 2017 – Actualmente
- Conferencista en Universidad de la Sabana, Universidad EAN, Universidad los Libertadores y CUN

Certificaciones:

- SARLAFT
- Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores

Dictámenes recientes (Se subrayan aquellos llevados a cabo con Zorro Talero Abogados):

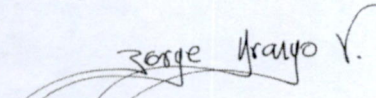
- Carbones de los Andes. Sector minero: Valoración de empresa. 2011. Abogado: Ernesto Rengifo. Juzgado promiscuo Valledupar. *(Declaro no contar con el nombre de ambas partes)*
- Clímaco Trujillo Mazo Vs. GEOFUNDACIONES. Sector construcción: Cuantificación de perjuicios. 2013. Abogado: Ernesto Rengifo. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- Capital Salud Vs. Contraloría de Bogotá. Sector salud: Valoración de empresa. 2013. Abogado: Luis Amaya. Contraloría de Bogotá.
- Consorcio Octa Jamundí Vs. FONADE. Sector infraestructura: Cuantificación de perjuicios. 2013. Abogado: Felipe de Vivero Arciniegas. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- Consorcio CMS Vs. FONADE. Sector infraestructura: Cuantificación de perjuicios. 2014. Abogado: Ignacio Castilla. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- AVANTEL Vs. TIGO. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2016. Abogado: Rodrigo Durán. Tribunal contencioso administrativo de Cundinamarca
- TELMEX Vs ORBITA. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 11 Civil de Cali.
- Cementos Tequendama Vs. VELMAR. Sector Cemento: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Garrido & Asociados. Juzgado 11 Civil de Bogotá.

⁵ Idem

- Vinos y Conservas Vs. José Canepa. Sector alimentos: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado. Eidelman González. Juzgado 13 Civil de Bogotá.
- IRI Vs. OCENSA. Sector petróleos: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Adriana López. Tribunal de arbitramento.
- IRI Vs. MULTIBANK. Sector petróleos: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Adriana López. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Transporte Renaciente Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- 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.
- 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.
- Transporte ETUL Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- Ministerio de Transporte Vs. RUNT. Sector transporte: Análisis de contratos. 2017. Abogado: Carlos Medellín. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- DISTRICARGO INC LOGISTICS Vs. DISTRICARGO Operations. Cálculo de perjuicios. Abogado: Leonardo Correa. Superintendencia de Industria y Comercio.
- TELMEX Vs. CELCOSTA. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 11 Civil de Cali.
- TELMEX Vs. EGEDA. Sector telecomunicaciones. Contradicción dictamen de parte. 2017. Abogado: Ernesto Rengifo. Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá.
- Sésamo Kids Vs. Centro para el desarrollo infantil Huellas SAS. Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Adriana López. Superintendencia de Industria y Comercio.
- TELMEX Vs. CELUTEC. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: DLA Piper. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Bonncel Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Tobar & Romero. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- CHEVRON Vs. Grupo Magdalena. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Yañes asociados. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- LLAMA TELECOMUNICACIONES Vs. COMCEL. 2018. Abogado: Zorro Talero. Proceso declarativo No. 2018 – 0074 Juzgado 9 del circuito de Bogotá.
- ATINA Vs. TOTAL PETROLEUM SERVICES. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Carlos Páez. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Comunidad Celular Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Valbuena Abogados. Proceso ordinario de mayor cuantía. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Jhonny Leon. Cuantificación de perjuicios por presunto error médico. 2018. Abogado: Adriana López. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Global Leader Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Holland & Knight. Proceso ordinario de mayor cuantía. Juzgado 7 Civil, Cali.
- David Duque Vs. World Fuel. Contradicción. 2019. Abogado: Wilmer Atuesta. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala civil de decisión
- TELMEX Vs. AVANTEL. Sector telecomunicaciones. Soporte probatorio para el cálculo de los perjuicios ocasionados de la expedición de las resoluciones No. 4419 y 4508 de 2014. 2019. Abogado: Solicitud interna de TELMEX
- BIOMAX Vs. MINMINAS. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2019. Abogado: Rengifo abogados. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- SIMTEC Vs. COMCEL. Actualización de valores. Abogado. Zorro Talero. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- MENZIES Vs. DESACOL. Sector Aviación. 2019. Abogado: Tobar Abogados. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*

- CELL NET de Occidente Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2019. Abogado: Tobar Abogados
- 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. Juez 7 de Familia, Cartagena.
- PANACELL Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2019. Abogado: Luis Fernando Salazar
- Unión Eléctrica Vs. TELMEX. 2019. Análisis de pagos. Abogado. Zorro Talero. Juzgado 33 del circuito de Bogotá.
- 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
- BEDESCHI - Puerto Brisa. Sector transporte. Contradicción al Dictamen preparado por Puerto Brisa. 2019 Abogado: Juan Felipe Ortiz (*Declaro no contar con el nombre del Juzgado*)
- Luis Fernando Correa Vs. Mar de Indias. Cálculo de Perjuicios. 2019. Abogado: Carlos Páez. (*Declaro no contar con el nombre del Juzgado*)
- CELCOM Vs COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. Abogado: Luis Fernando Salazar. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Familia Trujillo Zamudio Vs. CREDICORP Capital. Sector finanzas. Debida diligencia sobre el portafolio. 2019. Abogado: Alberto Zuleta, Holland & Knight. Juzgado 24 Civil de Bogotá.
- MULTINEGOCIOS Vs COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. Abogado: Adriana López. Juzgado 23 de Bogotá.

Atento a resolver cualquier inquietud en particular,


Jorge Arango Velasco
CE-79 853 094

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

13 de marzo de 2020

Atención
Dr. Roberto Zorro Talero
Apoderado especial CEMEX
Ciudad

Ref.: Contradicción al Dictamen Pericial efectuado para valorar la actividad económica del aparcamiento de vehículos en el centro comercial Manantial; preparado por la firma Prestige Parking S.A.S., en fecha de abril de 2019.

Respetado Dr. Zorro:

Mediante el presente escrito procedo a emitir el dictamen pericial de contradicción que me ha sido solicitado sobre el proceso de la referencia. En el experticio que aquí se emite plasmo mi concepto profesional, independiente y especializado sobre los análisis económicos de los interrogantes que me fueron planteados.

En relación con el alcance de este experticio, se pone de presente que el mismo comprende dos materias a saber, una inmobiliaria y otra financiera, teniendo en cuenta que el dictamen involucra revisión de precios y dinámicas inmobiliarias y con base en dichos preceptos, el análisis financiero de la situación de negocio. Por dicha razón, al comprender dos materias diferentes nos encontramos dentro de la previsión del artículo 226 del CGP.

Sea oportuno mencionar que respecto de la preparación del presente dictamen declaro:

- 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 del Artículo 50 del Código General del Proceso, en lo pertinente.
- 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 información referida en el presente dictamen fue puesta a mi disposición por parte de CEMEX.
- Que no he realizado publicaciones 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 y que lo he utilizado en dictámenes anteriores que versan sobre las mismas materias.
- Que, la elaboración del presente dictamen, corresponde a mi real convicción sobre la materia.
- 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.
- Que, el presente dictamen es rendido tanto en la especialidad técnica financiera, como en la inmobiliaria por quienes suscriben el presente.

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

DICTAMEN DE CONTRADICCIÓN AL:

**DICTAMEN PERICIAL EFECTUADO PARA VALORAR LA
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL APARCAMIENTO DE
VEHÍCULOS EN EL CENTRO COMERCIAL MANANTIAL**

PREPARADO POR

**JORGE ARANGO VELASCO
CC 79 853 094 de Bogotá**

**GRUPO INSPIRO SAS
NIT 900 484 501 – 1**

Marzo 13 de 2020

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Contenido

Capítulo 1. Entendimiento de la situación 4

 1.2 Encargo..... 4

 1.3 Metodología de la contradicción 4

 1.4 Fuentes de información utilizadas 4

 1.5 Resumen de controversias..... 5

Capítulo 2. Controversias al dictamen..... 6

 Controversia 1. En la fórmula de cuantificación del lucro cesante no se tiene en cuenta una rotación comercial de mercado: 6

 Controversia de Fondo: 6

 Efecto de la controversia en la reclamación:..... 7

 Controversia 2. En la tabla descriptiva de parámetros de operación, se individualizan 180 parqueaderos, de los cuales 150 corresponden a vehículos; los cálculos presentados respecto del ingresos consideran 220 parqueaderos de vehículos. 8

 Efecto de la controversia en la reclamación:..... 8

 Controversia 3. Se anuncia una participación del 30% para el propietario y se calcula sobre un 35% 9

 Efecto de la controversia en la reclamación:..... 9

 Controversia 4. El IVA está calculado de forma inversa, es decir, sobre el total y no sobre la base antes de IVA. ... 9

 Efecto de la controversia en la reclamación:..... 9

 Controversia 5. En términos de mercado, actualmente el parqueadero subterráneo cobra COP 5.000 * día y en superficie no hay cobro de parqueadero..... 10

 Efecto de la controversia en la reclamación:..... 10

Capítulo 3. Conclusión y declaraciones finales..... 11

Capítulo 1. Entendimiento de la situación

Entiendo por la lectura de los documentos que existe una reclamación de perjuicios por parte de MARTHA LILIANA MOLINA GÓMEZ y JORGE PINO RICCI dentro de un proceso ejecutivo en el que se discuten consecuencias financieras del embargo decretado a solicitud de CEMEX COLOMBIA en contra de los reclamantes.

La hipótesis central sobre la que se calcula el presunto perjuicio corresponde a lo expresado en el Dictamen Pericial efectuado para determinar el lucro cesante de los 220 parqueaderos que se encuentran en obra en el centro comercial Manantial (en adelante el Dictamen) en el cual se lee:

Teniendo en cuenta que los solicitantes del presente peritazgo han pedido que el cálculo del lucro cesante se realice a partir del mes de enero de 2016, época en la que se debía haber terminado la construcción y comercialización del Centro Comercial y hasta el mes de diciembre de 2018, los ingresos de la participación del parqueadero se determinan a, precios de 2018, con la siguiente operación:

1.2 Encargo

Se me ha solicitado revisar la coherencia financiera del Dictamen en contradicción, aportado como medio probatorio al proceso de la referencia por parte de la empresa Prestige Parking S.A.S (en adelante el Autor). El documento, con sus anexos, se compone de 10 folios de contenido y 24 folios de soportes sobre la hoja de vida de quien rinde el Dictamen.

1.3 Metodología de la contradicción

Se parte del análisis del Dictamen bajo dos metodologías complementarias entre sí:

- Nivel de consistencia ó uniformidad: La información del documento, una vez comparada contra sí misma es lógica y completa en términos de agrupación (sumas) y evolución (indexación de precios)
- Nivel de coherencia: Análisis de la información con respecto de diferentes fuentes. Para esto se realizó la comparación cruzada entre diferentes informes de mercado de reconocida validez.

Desde la perspectiva financiera, la cuantificación del lucro cesante se da por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P \times Q = D$$

Donde:

- P: Ingreso promedio por parqueadero por minuto
 Q: Cantidad de minutos utilizados
 D: Daño a indemnizar considerado el Lucro Cesante

La contradicción se centrará en refutar los valores de las variables planteadas en la ecuación para así contar con un desarrollo alineado a la presentación inicial.

1.4 Fuentes de información utilizadas

Para realizar el análisis de la coherencia de las cifras, se realizaron comparaciones contra las siguientes publicaciones:

- Secretaria de Movilidad de Bogotá. Precios máximos para infraestructura en altura ó subterráneos. Años 2016, 2017 y 2018

Jorge Arango Velasco
 Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
 Mail: jorge.arango@outlook.com
 Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

- Informe de MTS sobre el mercado inmobiliario (Se adjunta carátula)

Adicionalmente se realizó la visita personal al parqueadero, donde se indagó por los precios actualmente cobrados para tener una base de comparación con el Dictamen.

1.5 Resumen de controversias

Luego de realizar el análisis del Dictamen, describo las diferencias conceptuales encontradas, las cuales procedo a controvertir en el siguiente capítulo del presente documento:

- Controversia 1. En la fórmula de cuantificación del lucro cesante no se tiene en cuenta una rotación comercial de mercado; el valor considerado es de cuatro (4) meses, siendo que la media en Bogotá es de 9 meses. Esta diferencia de 5 meses, respecto de una cantidad (Q) de meses de arriendo corresponde a una reducción de 13,8%
- Controversia 2. En la tabla descriptiva de parámetros de operación, se individualizan 180 parqueaderos, de los cuales 150 corresponden a vehículos; los cálculos presentados respecto del ingresos consideran 220 parqueaderos de vehículos. Es de anotar que los precios de vehículos son diferentes a los de bicicletas y motos.
- Controversia 3. Se anuncia una participación del 30% para el propietario y se calcula sobre un 35%
- Controversia 4. El IVA está calculado de forma inversa, es decir, sobre el total y no sobre la base antes de IVA.
- Controversia 5. En términos de mercado, actualmente el parqueadero subterráneo cobra COP 5.000 * día y en superficie no hay cobro de parqueadero.

(Espacio intencionalmente en blanco)

Capítulo 2. Controversias al dictamen

Controversia 1. En la fórmula de cuantificación del lucro cesante no se tiene en cuenta una rotación comercial de mercado:

La rotación se define como el periodo de tiempo en el cual un proyecto nuevo logra su ocupación objetivo. Esta es una variable de máximo interés para el cálculo del supuesto perjuicio ya que incide en la cantidad (Q) de meses sobre los cuales se está calculando el perjuicio.

Son diversas las causas por las cuales se puede dar la rotación de un proyecto, pero la más importante de las mismas, está relacionada con la interacción de oferta y demanda. Para el caso circunscrito, es importante traer a colación el aumento del GLA (Gross Leaseable Area ó Area Disponible para Arriendo) de superficies comerciales la cual en los últimos 10 años ha presentado un incremento de la oferta comercial en 55%, pasando de 154 centros comerciales en 2010 a 239 al cierre del 2018¹, lo cual nos ubica en un escenarios dominado por la oferta.

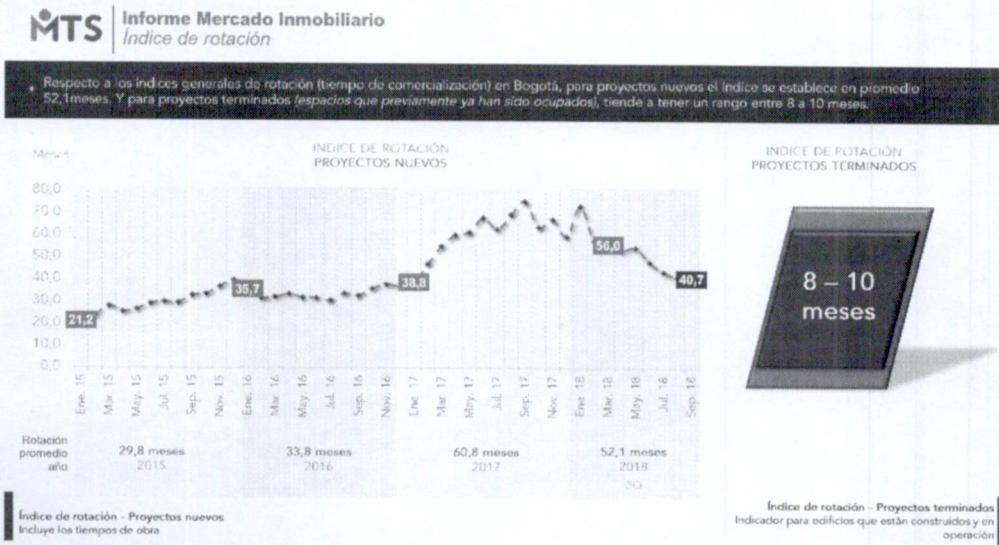
Controversia de Fondo:

En un dictamen emitido por la misma parte² y el cual considero entonces consistente con el dictamen presentado por PRESTIGE, a folio 82 se determina una rotación de cuatro (4) meses:

Teniendo en cuenta que la comercialización de los locales, según las condiciones del proyecto antes referidas en detalle se tardaría cuatro meses.

El mercado presenta una rotación de ocho a diez (8-10)³ meses, se toman nueve (9) meses como promedio, de acuerdo a la firma MTS⁴. La diferencia de nueve (9) meses incide en el cálculo de la fórmula del perjuicio.

Imagen 01. Rotación comercial de proyectos inmobiliarios



¹ <https://www.mallyretail.com/actualidad/343>. Mall & Retail es una empresa de consultoría especializada en centros comerciales que de forma continua publica sus análisis y estudios sobre el sector.

² Ver el dictamen presentado por Carrizosa Hermanos.

³ Ver Apéndice No. 1

⁴ La compañía líder en gestión Inmobiliaria, con una trayectoria más de 17 años, 600 empleados y cobertura global, que ofrece a sus clientes las mejores prácticas internacionales en servicios inmobiliarios. www.mts.co.co

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 - 41 Apto. 502, Bogotá

Efecto de la controversia en la reclamación:

Considerar 5 meses menos tiene un efecto del 13,89%.

Tabla 1. Efecto de la rotación de mercado.

Variable	Dictamen	Contradicción #1
Minutos * Mes	25.200	25.200
Tarifa * Minuto	105	105
Máximo ingreso * Mes * Cupo	2.646.000	2.646.000
Número de cupos	220	220
Máximo ingreso * Mes	582.120.000	582.120.000
% Utilización	10,00%	10,00%
Ingreso * Mes	58.212.000	58.212.000
- IVA @ 19%	11.060.280	11.060.280
Ingreso * Mes * (1-IVA)	47.151.720	47.151.720
Co propiedad 30%	16.503.102	16.503.102
Número de meses	36	31
Total	594.111.672	511.596.162
Diferencia		13,89%

Es importante anotar que los subtotales de (i) Ingreso * Mes * (1-IVA), y (ii) Co propiedad 30% están mal calculados, y sólo se colocan de esta forma por motivo de comparación.

(Espacio intencionalmente en blanco)

Controversia 2. En la tabla descriptiva de parámetros de operación, se individualizan 180 parqueaderos, de los cuales 150 corresponden a vehículos; los cálculos presentados respecto del ingresos consideran 220 parqueaderos de vehículos.

Es insólito encontrar una diferencia en el número de parqueaderos estando la información de forma tan evidente en el mismo folio ocho (8) del dictamen⁵:

Imagen 02. Folio 8 del Dictamen



a. Horario de atención:

- El horario de atención al público será de LUNES A DOMINGO desde las 07:00 horas hasta las 21:00 horas.

b. Tarifas de parqueo:

	# de cupos	Valor minuto (\$)
Carro	150	105
Moto	20	59
Bicicleta	10	10

En la misma página hay información que es contradictoria

7. CALCULO DE INGRESOS CON UNA OCUPACION DEL 100%:

En la siguiente tabla se observa la capacidad máxima de producción para los 220 cupos disponibles:

No se entiende cual es el verdadero número de cupos, se procede a tomar los 180 cupos como parámetro, ya que están expresados de forma detallada y se encuentran bajo el capítulo de "Parámetros de Operación".

Efecto de la controversia en la reclamación:

A continuación, se realiza el mismo cálculo teniendo en cuenta los parámetros operacionales enunciados en el dictamen, arrojando una diferencia del 26,28%:

Tabla 2. Efecto de la desocupación de mercado.

Variable	Dictamen	Contradicción 2			Total
		Vehículos	Motos	Bicicletas	
Minutos * Mes	25.200	25.200	25.200	25.200	
Tarifa * Minuto	105	105	59	10	
Máximo ingreso * Mes * Cupo	2.646.000	2.646.000	1.486.800	252.000	
Número de cupos	220	150	20	10	180
Máximo ingreso * Mes	582.120.000	396.900.000	29.736.000	2.520.000	429.156.000
% Utilización	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Ingreso * Mes	58.212.000	39.690.000	2.973.600	252.000	42.915.600
- IVA @ 19%	11.060.280	7.541.100	564.984	47.880	8.153.964
Ingreso * Mes * (1-IVA)	47.151.720	32.148.900	2.408.616	204.120	34.761.636
Co propiedad 30%	16.503.102	11.252.115	843.016	71.442	12.166.573
Número de meses	36	36	36	36	36
Total	594.111.672	405.076.140	30.348.562	2.571.912	437.996.614
Diferencia					26,28%

⁵ El dictamen no se encuentra foliado ó numerado de forma alguna, la página 8 se debe contar desde la portada.

Controversia 3. Se anuncia una participación del 30% para el propietario y se calcula sobre un 35%

El Autor utiliza una participación de 35%, en lugar de la anunciada de 30%, es inverosímil que no exista un nivel básico de revisión en las cifras; y que de manera reiterada en el texto y en la gráfica induzca al error al lector desprevenido que confía en la capacidad técnica del perito.

Efecto de la controversia en la reclamación:

Realizando los cálculos, en los mismos términos del Dictamen, se obtendría una reducción del 14,29% en el valor de la supuesta reclamación.

Tabla 4. Corrección de la Copropiedad del 35% al 30% anunciado:

Variable	Dictamen	Contradicción #3
Minutos * Mes	25.200	25.200
Tarifa * Minuto	105	105
Máximo ingreso * Mes * Cupo	2.646.000	2.646.000
Número de cupos	220	220
Máximo ingreso * Mes	582.120.000	582.120.000
% Utilización	10,00%	10,00%
Ingreso * Mes	58.212.000	58.212.000
- IVA @ 19%	11.060.280	11.060.280
Ingreso * Mes * (1-IVA)	47.151.720	47.151.720
Co propiedad 30%	16.503.102	14.145.516
Número de meses	36	36
Total	594.111.672	509.238.576
Diferencia		14,29%

Controversia 4. El IVA está calculado de forma inversa, es decir, sobre el total y no sobre la base antes de IVA.

El IVA está calculado sobre el subtotal de base + IVA, lo cual es un error común cuando no se presta atención a la lógica que subyace en el cobro de una tarifa. El orden correcto de los factores garantiza que en efecto sea el 19% lo que se esté descontando.

No es lo mismo calcular el IVA sobre \$119; que sobre \$100. En el dictamen el perito no sabe cómo separar estos conceptos razón por la cual deduce erróneamente que el IVA termina siendo equivalente a \$22,61.

Este efecto del IVA aumenta el valor de la reclamación. Se anuncia en la presente contradicción ya que, por independencia, un perito debe manifestar tanto aquello que favorezca como desfavorezca a quien contrató sus servicios.

Efecto de la controversia en la reclamación:

Realizando el correspondiente ajuste, se obtiene la expresión correspondiente a la correcta aplicación del IVA en una variación que aumenta la reclamación en un 3,75%:

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Tabla 6. Ajuste por el incorrecto cálculo del IVA:

Variable	Dictamen	Contradicción #4
Minutos * Mes	25.200	25.200
Tarifa * Minuto	105	105
Máximo ingreso * Mes * Cupo	2.646.000	2.646.000
Número de cupos	220	220
Máximo ingreso * Mes	582.120.000	582.120.000
% Utilización	10,00%	10,00%
Ingreso * Mes	58.212.000	58.212.000
- IVA @ 19%	11.060.280	9.294.353
Ingreso * Mes * (1-IVA)	47.151.720	48.917.647
Co propiedad 30%	16.503.102	17.121.176
Número de meses	36	36
Total	594.111.672	616.362.353
Diferencia		-3,75%

Controversia 5. En términos de mercado, actualmente el parqueadero subterráneo cobra COP 5.000 * día y en superficie no hay cobro de parqueadero.

Al realizar la inspección personal del parqueadero, llevada a cargo de quien suscribe el presente dictamen, en fecha anterior a la presentación de este dictamen, se encontró la confirmación personal de los encargados del cobro del parqueadero una tarifa única de COP 5.000 / día en el subterráneo; y la ausencia de tarifa por el cobro en superficie.

Cabe preguntarnos por qué el Perito utilizó los COP 105 pesos por minuto, que en la tarifa máxima permita por la Secretaría de Movilidad de Bogotá para el año 2018; siendo que no hay mejor supuesto de la realidad y actualmente el cobro es absolutamente inferior a lo inducido a creer en el dictamen.

Efecto de la controversia en la reclamación:

Tabla 7. Cálculo alternativo a COP 5.000 por día:

Variable	Dictamen	Contradicción #5
Minutos * Mes	25.200	25.200
Tarifa * Minuto	105	6
Máximo ingreso * Mes * Cupo	2.646.000	150.000
Número de cupos	220	220
Máximo ingreso * Mes	582.120.000	33.000.000
% Utilización	10,00%	10,00%
Ingreso * Mes	58.212.000	3.300.000
- IVA @ 19%	11.060.280	627.000
Ingreso * Mes * (1-IVA)	47.151.720	2.673.000
Co propiedad 30%	16.503.102	935.550
Número de meses	36	36
Total	594.111.672	33.679.800
Diferencia		94,33%

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
 Mail: jorge.arango@outlook.com
 Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

Si se considera que son COP 5.000 por 30 días en un mes, el máximo ingreso-mes cupo sería de COP 150.000; llevando el cálculo a una proporción irrisoria del cálculo presentado por el perito.

Capítulo 3. Conclusión y declaraciones finales

Si se reúnen los efectos mencionados en las controversias 1 a 4, se obtiene un resultado inferior en COP, equivalente a un 43,55% de diferencia.

Tabla 8. Combinación de las controversias:

Variable	Dictamen	Contradicciones 1 a 4			
		Vehículos	Motos	Bicicletas	Total
Minutos * Mes	25.200	25.200	25.200	25.200	
Tarifa * Minuto	105	105	59	10	
Máximo ingreso * Mes * Cupo	2.646.000	2.646.000	1.486.800	252.000	
Número de cupos	220	150	20	10	180
Máximo ingreso * Mes	582.120.000	396.900.000	29.736.000	2.520.000	429.156.000
% Utilización	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Ingreso * Mes	58.212.000	39.690.000	2.973.600	252.000	42.915.600
- IVA @ 19%	11.060.280	6.337.059	474.776	40.235	6.852.071
Ingreso * Mes * (1-IVA)	47.151.720	33.352.941	2.498.824	211.765	36.063.529
Co propiedad 30%	16.503.102	10.005.882	749.647	63.529	10.819.059
Número de meses	36	31	31	31	31
Total	594.111.672	310.182.353	23.239.059	1.969.412	335.390.824
Diferencia					43,55%

Esta diferencia, en mi opinión, contradice la visión técnica de un dictamen, en el cual la función del perito es la de analizar los hechos. Según el artículo 226 del Código General del Proceso, el dictamen pericial es un medio de prueba establecido para verificar hechos que interesen al proceso y que requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

De ahí que esa norma exija que el dictamen sea claro, preciso, exhaustivo y detallado, y que en él se expliquen los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones que lleve a cabo el perito, al igual que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones.

El Dictamen analizado presenta importantes falencias de forma, en las cuales se evidencia la falta de celo y revisión en la elaboración de un documento que va a servir como prueba en un proceso.

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

Formación académica⁶:

- 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

⁶ Se adjuntan certificaciones

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
 Mail: jorge.arango@outlook.com
 Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

- 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. IEBS.
- Maestrante en Finanzas. Universidad de Murcia.

Experiencia profesional relevante⁷:

- 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 dieciocho 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.

Miembro de Junta Directiva de:

- DISPARO 2013 – 2014
- Andina de generación 2013 – 2015
- Centro aguas 2013 – 2014
- Biogás Doña Juana 2015 – 2017
- Clínica San Diego 2015 – Actualmente
- Clínica San Francisco 2015 – Actualmente
- Distasa 2016 – Actualmente

Docencia:

- Universidad EAN. Profesor de maestría en la materia de finanzas. 2017 – Actualmente
- Conferencista en Universidad de la Sabana, Universidad EAN, Universidad los Libertadores y CUN

Certificaciones:

- SARLAFT
- Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores

Dictámenes recientes (Se subrayan aquellos llevados a cabo con Zorro Talero Abogados):

- Carbones de los Andes. Sector minero: Valoración de empresa. 2011. Abogado: Ernesto Rengifo. Juzgado promiscuo Valledupar. *(Declaro no contar con el nombre de ambas partes)*
- Clímaco Trujillo Mazo Vs. GEOFUNDACIONES. Sector construcción: Cuantificación de perjuicios. 2013. Abogado: Ernesto Rengifo. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- Capital Salud Vs. Contraloría de Bogotá. Sector salud: Valoración de empresa. 2013. Abogado: Luis Amaya. Contraloría de Bogotá.
- Consorcio Octa Jamundí Vs. FONADE. Sector infraestructura: Cuantificación de perjuicios. 2013. Abogado: Felipe de Vivero Arciniegas. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- Consorcio CMS Vs. FONADE. Sector infraestructura: Cuantificación de perjuicios. 2014. Abogado: Ignacio Castilla. Tribunal de arbitramento Cámara de Comercio de Bogotá.
- AVANTEL Vs. TIGO. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2016. Abogado: Rodrigo Durán. Tribunal contencioso administrativo de Cundinamarca
- TELMEX Vs ORBITA. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 11 Civil de Cali.

⁷ Idem

- Cementos Tequendama Vs. VELMAR. Sector Cemento: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Garrido & Asociados. Juzgado 11 Civil de Bogotá.
- Vinos y Conservas Vs. José Canepa. Sector alimentos: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Eidelman González. Juzgado 13 Civil de Bogotá.
- IRI Vs. OCENSA. Sector petróleos: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Adriana López. Tribunal de arbitramento.
- IRI Vs. MULTIBANK. Sector petróleos: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Adriana López. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Transporte Renaciente Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- 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.
- 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.
- Transporte ETUL Vs. Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Sector transporte: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Armando Venegas. Tribunal Administrativo de Bolívar.
- Ministerio de Transporte Vs. RUNT. Sector transporte: Análisis de contratos. 2017. Abogado: Carlos Medellín. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- DISTRICARGO INC LOGISTICS Vs. DISTRICARGO Operations. Cálculo de perjuicios. Abogado: Leonardo Correa. Superintendencia de Industria y Comercio.
- TELMEX Vs. CELCOSTA. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2017. Abogado: Luis Fernando Salazar. Juzgado 11 Civil de Cali.
- TELMEX Vs. EGEDA. Sector telecomunicaciones. Contradicción dictamen de parte. 2017. Abogado: Ernesto Rengifo. Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá.
- Sésamo Kids Vs. Centro para el desarrollo infantil Huellas SAS. Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Adriana López. Superintendencia de Industria y Comercio.
- TELMEX Vs. CELUTEC. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: DLA Piper. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Bonncel Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Tobar & Romero. Tribunal de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- CHEVRON Vs. Grupo Magdalena. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Yañes asociados. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- LLAMA TELECOMUNICACIONES Vs. COMCEL. 2018. Abogado: Zorro Talero. Proceso declarativo No. 2018 – 0074 Juzgado 9 del circuito de Bogotá.
- ATINA Vs. TOTAL PETROLEUM SERVICES. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Carlos Páez. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Comunidad Celular Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Valbuena Abogados. Proceso ordinario de mayor cuantía. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Jhonny Leon. Cuantificación de perjuicios por presunto error médico. 2018. Abogado: Adriana López. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Global Leader Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Cuantificación de perjuicios. 2018. Abogado: Holland & Knight. Proceso ordinario de mayor cuantía. Juzgado 7 Civil, Cali.
- David Duque Vs. World Fuel. Contradicción. 2019. Abogado: Wilmer Atuesta. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala civil de decisión
- TELMEX Vs. AVANTEL. Sector telecomunicaciones. Soporte probatorio para el cálculo de los perjuicios ocasionados de la expedición de las resoluciones No. 4419 y 4508 de 2014. 2019. Abogado: Solicitud interna de TELMEX
- BIOMAX Vs. MINMINAS. Sector hidrocarburos: Cuantificación de perjuicios. 2019. Abogado: Rengifo abogados. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- SIMTEC Vs. COMCEL. Actualización de valores. Abogado: Zorro Talero. (Declaro no contar con el nombre del Juzgado)

Jorge Arango Velasco
 Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
 Mail: jorge.arango@outlook.com
 Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá

- MENZIES Vs. DESACOL. Sector Aviación. 2019. Abogado: Tobar Abogados. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- CELL NET de Occidente Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2019. Abogado: Tobar Abogados
- 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. Juez 7 de Familia, Cartagena.
- PANACELL Vs. COMCEL. Sector telecomunicaciones: Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2019. Abogado: Luis Fernando Salazar
- Unión Eléctrica Vs. TELMEX. 2019. Análisis de pagos. Abogado. Zorro Talero. Juzgado 33 del circuito de Bogotá.
- CONCA Y S.A y Arquitectos e Ingenieros S.A. - AIA S.A.S. Contradicción al Dictamen preparado por AIA SAS. 2019. Abogado: Juan Felipe Ortiz
- BEDESCHI - Puerto Brisa. Sector transporte. Contradicción al Dictamen preparado por Puerto Brisa. 2019 Abogado: Juan Felipe Ortiz *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- Luis Fernando Correa Vs. Mar de Indias. Cálculo de Perjuicios. 2019. Abogado: Carlos Páez. *(Declaro no contar con el nombre del Juzgado)*
- CELCOM Vs COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. Abogado: Luis Fernando Salazar. Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Familia Trujillo Zamudio Vs. CREDICORP Capital. Sector finanzas. Debida diligencia sobre el portafolio. 2019. Abogado: Alberto Zuleta, Holland & Knight. Juzgado 24 Civil de Bogotá.
- MULTINEGOCIOS Vs COMCEL. Sector telecomunicaciones. Análisis sobre registros. Abogado: Adriana López. Juzgado 23 de Bogotá.

Grupo Inspiro

Constituida en el año 2011, Grupo Inspiro se especializa en inversiones inmobiliarias con alto potencial e impacto, concentrando su esfuerzo en encontrar un balance ideal entre inmuebles que produzcan rentas constantes y el desarrollo de nuevos proyectos para la venta.

- Experiencia en arriendos:
Más de 22 transacciones efectivas por más de COP 52.000 millones
- Experiencia en proyectos:
Más de 16 proyectos inmobiliarios ejecutados y vendidos

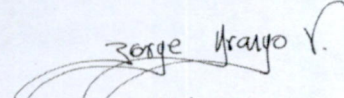
El profesional destacado para realizar el presente Dictamen pericial fue el Dr. Nicolás Bernal


Nicolás Bernal

Director de Operaciones

Especialista administrativo y financiero, con amplia experiencia en el sector inmobiliario y la estructuración e implementación de nuevas líneas de negocio y emprendimientos con un alto enfoque de innovación. Actualmente encargado de la inversión inmobiliaria. Responsable de la estrategia de gestión activa del capital privado, para la adquisición, reposicionamiento y realquiler de los activos.

Atento a resolver cualquier inquietud en particular,


Jorge Arango Velasco
CC: 79 853 094


Martin Ramos Vegalara
CC: 80 181 744

Jorge Arango Velasco
Consultor financiero

Móvil: 317 642 0770
Mail: jorge.arango@outlook.com
Calle 64 # 8 – 41 Apto. 502, Bogotá



ZORRO TALERO & CIAS. ENC.

Señor

JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Dr. GILBERTO REYES DELGADO

E. S. D.

Ref. : PROCESO EJECUTIVO No. **2014 – 596.**
– Incidente de Liquidación de Perjuicios -
DEMANDANTE : CEMEX COLOMBIA S.A.
DEMANDADOS : JORGE PINO RICCI Y
MARTHA LILIANA MOLINA GOMEZ.

Asunto: **Aporto dictámenes de contradicción.**

ROBERTO ZORRO TALERO, obrando como apoderado judicial de CEMEX COLOMBIA S.A., en el proceso de la referencia, con el debido respeto, me dirijo al señor Juez con el fin de aportar los siguientes Dictámenes de Contradicción, lo cual realizo en los siguientes términos:

1. Dictamen de Contradicción del 13 de marzo de 2020 efectuado por el perito Jorge Arango Velazco, respecto del dictamen pericial realizado por la firma Carrizosa Hermanos.
2. Dictamen de Contradicción del 13 de marzo de 2020 efectuado por el perito Jorge Arango Velazco, respecto del dictamen pericial realizado por el perito Edgar Alba Zambrano.
3. Dictamen de Contradicción del 13 de marzo de 2020 efectuado por el perito Jorge Arango Velazco, respecto del dictamen pericial realizado por la empresa Prestige Parking.
4. Dictamen de Contradicción del 11 de marzo de 2020 efectuado por el perito Arturo Salazar Mejía, respecto del dictamen pericial realizado por la firma Con & Con.

Así mismo se anexan los documentos de acreditación de idoneidad profesional, formación académica y experiencia de cada uno de los peritos.

Calle 79 No. 18-34 Of. 103 - Tels: 704 1900 / 02 - Fax: 257 8976
Cel: 310 241 0250 - E-mail: zorrotalero.gerencia@gmail.com
Bogotá D.C.



ZORROTALERO & CIAS. ENC.

428

Se tiene que el término para aportar los presentes dictámenes de contradicción quedo suspendido en virtud de los Acuerdos PCSJA20-11517 de 15 de marzo de 2020 y PCSJA20-11521 de 19 de marzo de 2020, termino que conforme al Acuerdo PCSJA20-1567 del 5 de junio de 2020 y la Circular DESAJBOC20-29 del 26 de junio de 2020, todos del Consejo Superior de la Judicatura, se ha reanudado, por lo que procede radicar dichos dictámenes de contradicción.

Con todo respeto,

ROBERTO ZORRO TALERO
C.C. No. 19.324.951 de Bogotá
T.P. No. 75.328 del C.S.J.

Calle 79 No. 18-34 Of. 103 - Tels: 704 1900 / 02 - Fax: 257 8976
Cel: 310 241 0250 - E-mail: zorrotalero.gerencia@gmail.com
Bogotá D.C.

Allego Dictámenes de Contradicción

Zorrotaleroabogados.Juridica2 <juridica2@zorrotaleroabogados.com.co>

Mié 1/07/2020 3:03 PM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: zorrotalero.gerencia@gmail.com <zorrotalero.gerencia@gmail.com>

📎 6 archivos adjuntos (13 MB)

Aporto dictámenes de contradicción Jorge Pino Ricci.pdf; Certificaciones Academicas y Experiencia - Jorge Arango.pdf; Contradiccion Dictamen Carrizosa Hermanos.pdf; Contradiccion Dictamen CON & CON.pdf; Contradiccion Dictamen Edgar Alba Zambrano.pdf; Contradiccion Dictamen Prestige Parking.pdf;

Señor

JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Dr. GILBERTO REYES DELGADO

E. S. D.

Ref. : PROCESO EJECUTIVO No. **2014 – 596.**
– Incidente de Liquidación de Perjuicios -
DEMANDANTE : CEMEX COLOMBIA S.A.
DEMANDADOS : JORGE PINO RICCI Y
MARTHA LILIANA MOLINA GOMEZ.

Asunto: **Aporto dictámenes de contradicción.**

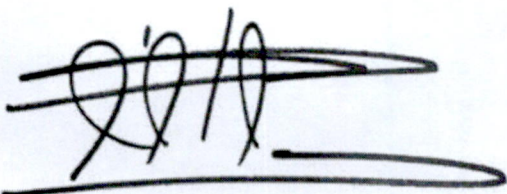
ROBERTO ZORRO TALERO, obrando como apoderado judicial de CEMEX COLOMBIA S.A., en el proceso de la referencia, con el debido respeto, me dirijo al señor Juez con el fin de aportar los siguientes Dictámenes de Contradicción, lo cual realizo en los siguientes términos:

1. Dictamen de Contradicción del 13 de marzo de 2020 efectuado por el perito Jorge Arango Velazco, respecto del dictamen pericial realizado por la firma Carrizosa Hermanos.
2. Dictamen de Contradicción del 13 de marzo de 2020 efectuado por el perito Jorge Arango Velazco, respecto del dictamen pericial realizado por el perito Edgar Alba Zambrano.
3. Dictamen de Contradicción del 13 de marzo de 2020 efectuado por el perito Jorge Arango Velazco, respecto del dictamen pericial realizado por la empresa Prestige Parking.
4. Dictamen de Contradicción del 11 de marzo de 2020 efectuado por el perito Arturo Salazar Mejía, respecto del dictamen pericial realizado por la firma Con & Con.

Así mismo se anexan los documentos de acreditación de idoneidad profesional, formación académica y experiencia de cada uno de los peritos.

Se tiene que el término para aportar los presentes dictámenes de contradicción quedo suspendido en virtud de los Acuerdos PCSJA20-11517 de 15 de marzo de 2020 y PCSJA20-11521 de 19 de marzo de 2020, termino que conforme al Acuerdo PCSJA20-1567 del 5 de junio de 2020 y la Circular DESAJBOC20-29 del 26 de junio de 2020, todos del Consejo Superior de la Judicatura, se ha reanudado, por lo que procede radicar dichos dictámenes de contradicción.

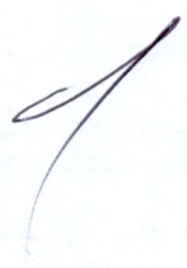
Con todo respeto,



ROBERTO ZORRO TALERO
C.C. No. 19.324.951 de Bogotá
T.P. No. 75.328 del C.S.J.

429

JUZGADO 15 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTA, D.C.
En la fecha 17-09-2020
pase al despacho, con el escrito anterior
El Secretario Dictamen pericial



Proceso No. 2014-596

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO


Bogotá D. C., ~~de dos mil veinte.~~

12 ENE 2021

Póngase en conocimiento de la parte contraria y por el término de tres (3) días los dictámenes presentados por el apoderado judicial de la parte incidentante de contradicción.

NOTIFIQUESE

El Juez,


GILBERTO REYES DELGADO

Bogotá, D. C. La anterior
providencia se notifica por
anotación en Estado No.
hoy
13 ENE 2021.
El Secretario,
NANCY LUCIA MORENO