

4-78

## RELACIÓN DE COTIZACIONES

PERSONA NATURAL NESTOR SIMON OSORIO

PERSONAS NATURALES EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL	CRECIENDO	HUMBERTO ZAPATA GÓMEZ	APPRAISALS DE COLOMBIA SAS
	VALORES SIN IVA		
NESTOR SIMON OSORIO	5.800.000	6.400.000	6.700.000
<b>TOTAL</b>	<b>5.800.000</b>	<b>6.400.000</b>	<b>6.700.000</b>



**CRECIENDO** LTDA.  
NIT: 830.118.540-5

**PRESENTA COTIZACIÓN PARA EL AVALÚO TÉCNICO  
DE LA PERSONAL NATURAL**

**NESTOR SIMÓN OSORIO EN LIQUIDACIÓN  
OBLIGATORIA PROCESO 556-00-349-2009.**

arojas12@hotmail.com Km 4 Chía-Cajicá Condominio  
Bosque Madero Agrupación Cerezo Casa 6, Cajicá  
Celular 315 3331741

126

1

Bogotá, Julio 25 de 2.018

**Doctor**  
**ALBEIRO RESTREPO**  
**Liquidador**  
**NESTOR SIMÓN OSORIO**  
**PROCESO 556-00349-2009 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO-GIRARDO-**  
**Ciudad**

**REF: PROPUESTA AVALÚO TÉCNICO**

Apreciados señores: cordial saludo.

Atendiendo su solicitud, anexo a esta comunicación le estamos presentando para su consideración la cotización para la elaboración del avalúo de los activos del concursado según listado aportado los cuales están ubicados en la ciudad de Girardot y Flandes.

Este planteamiento se hace con base en la información esencial suministrada vía internet.

#### ALGUNAS DEFINICIONES

**Inventario:** Es de anotar que por inventario se entiende la actividad consistente en el conteo e indicación y registro de las características técnicas y/o especificaciones (modelo, número de serie, medidas, etc.) de cada elemento, lo cual servirá de base para la elaboración del avalúo técnico, es decir, no es un simple conteo.

**Marcación,** es la colocación de una plaqueta o sticker que identifica numéricamente el elemento. Lleva un código de barras para lectura óptica.

**Avalúo es la asignación del valor que, en este caso para efectos de venta o adjudicación, tiene el elemento o activo.**

**VALOR DE LA INVERSION EN HONORARIOS:** CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 5.800.000), más el IVA de ley.

**FORMA DE PAGO:** A Convenir o según liquidez de la intervenida o contra entrega de los informes.



**CRECIENDO** LTDA.  
NIT: 830.118.540-5

ASESORES EN TEMAS SOCIETARIOS E INSOLVENCIA  
CONSULTORES FINANCIEROS E INMOBILIARIOS  
AVALUOS

197

2

Ofrecemos entregar la totalidad del trabajo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes después de haber recibido los documentos soporte tales como escrituras, certificados de libertad y tradición, planos, recibos de pago de impuesto predial, facturas, manifiestos de importación, etc., si los hubiere.

#### PRESENTACION DE INFORMES.

Estos serán presentados formato de lujo en computador con su anexo fotográfico a colores, cumpliendo todas las especificaciones técnicas utilizadas en el país.

Todos los costos de personal desplazamiento y demás inherentes al desarrollo del trabajo serán asumidos por nosotros y no genera dependencia o subordinación laboral.

Quedamos dispuestos a brindarle la información adicional que requieran o precisarle las dudas que puedan surgir.

Cordialmente,

**ALBERTO JOSE ROJAS ROBLES**  
**GERENTE**

178

# **AVALUADORES ASIGNADOS PARA ESTE PROYECTO EN CASO DE ADJUDICACIÓN.**

57

**Henry Guerrero Martínez**  
**Ingeniero Mecánico**  
**guerrero.henry@gmail.com**

---

**Residencia**

Cra 74 A No. 63 – 92 Torre 2 Apto 411  
Conjunto Res. Reserva de Normandía  
Bogotá - Colombia.  
Teléfonos: 3143575053

**Lugar y Fecha de Nacimiento**

Bogotá, Abril 10 de 1976

**Documento de Identidad**

C.C. 79.744.483 de Bogotá

---

**PERFIL PROFESIONAL**

---

Profesional de la Universidad América, en Ingeniería Mecánica, con conocimientos teóricos y prácticos en tecnología de desarrollo industrial, y experiencia en temas tales como: Automatización de procesos, tecnologías y procesos industriales.

Mi desempeño en el oficio de la tasación inmobiliaria e industrial, está respaldado al ser Avaluador del Registro Nacional de Avaluadores RNA, entidad constituida por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz FEDELONJAS y a su vez la inscripción de Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio, y finalmente la experiencia por más de trece años en firmas de Avalúos como: AVALUOS SALAZAR GIRALDO LTDA, AMERICANA DE AVALUOS LTDA, GESTION Y AUDITORIA ESPECIALIZADA, Auxiliar Tributario de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN (Perito Avaluador de Bienes Muebles, Maquinaria, Equipos y Vehículos), contratista del ministerio de Transporte, Perito avaluador de la Contraloría General de la República, entre otros, en las cuales me he desempeñado prestando mis servicios en avalúos de inmuebles urbanos, rurales, industriales, muebles, enseres, vehículos, maquinaria

y equipo tecnológico, levantamiento de inventarios con codificación de barras, con destino a diferentes entidades a nivel nacional.

---

## **PERFIL ACADEMICO**

**ESPECIALISTA EN PLANEACIÓN AMBIENTAL Y MANEJO INTEGRAL DE RECURSOS NATURALES**  
**UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA**  
**Bogotá D.C. 2003**

**INGENIERO MECÁNICO**  
**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA**  
**Bogotá D.C. 2000**

**TÉCNICO PROFESIONAL EN INGLÉS**  
**CENTRO ELECTRÓNICO DE IDIOMAS**  
**Bogotá D.C. 2001**

**BACHILLER ACADÉMICO**  
**EXTERNADO NACIONAL CAMILO TORRES**  
**Bogotá D.C. 1993**

---

## **CURSOS Y SEMINARIOS**

**Manejo de Microsoft Word, Excel, Power Point, Autocad V12, V14 y 2000 e Internet**

**Curso de Avalúos Inmobiliarios, Inmuebles Urbanos y Rurales, Industrial maquinaria y Equipos**  
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ PERITAZGOS Y AVALUOS – FEDEAVALUOS**  
**Bogotá D.C. 14 de mayo de 2012**

**Normas Técnicas Sectoriales de Valuación**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES. Bogotá D.C. agosto 26 de 2010**

**Seminario de Plusvalía – Normativa – Efectos – Cálculo.**  
**SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES. Bogotá. Julio de 2005**

**Diplomado en Avaluos Urbanos, rurales especiales y maquinaria**  
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y CUNDINAMARCA**  
**FUNDACION UNIVERSITARIA DEL AREA ANDINA Bogotá. Febrero de 2004**

IX Simposio Internacional de Avalúos (La Ciudad y su Suelo de Protección – Métodos valuatorios para zonas afectadas por protección ambiental o por utilidad pública)

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ. Bogotá. Octubre de 2003

Normas sobre Acondicionamiento de Laboratorios Ambiente Idóneo (ISO 9000)  
SENA. CENTRO COLOMBO-ITALIANO. Bogotá. Junio de 2001

Introducción a los Elementos Finitos

SENA. CENTRO COLOMBO-ITALIANO. Bogotá. Marzo de 2001

Normas sobre acondicionamiento de laboratorios ambiente idóneo (ISO 9000:2000).  
SENA. CENTRO COLOMBO ITALIANO. Bogotá. Junio 2001.

Auto CAD Básico 3D. V13

SENA. CENTRO COLOMBO-ITALIANO. Bogotá. Noviembre de 1998

Auto CAD Básico 2D. V13

SENA. CENTRO COLOMBO-ITALIANO. Bogotá. Julio de 1998

Tomo C.N.C.

SENA. CENTRO COLOMBO-ITALIANO. Bogotá. Junio 1997

---

## EXPERIENCIA

### **AVALÚOS SALAZAR GIRALDO LTDA.**

Bogotá, Colombia.

Teléfono: 6 171888

Cargo: **Avaluador y Coordinador de Proyectos.**

Tiempo: Junio de 2002 – Actualmente

Funciones: Inventario y Avalúo de maquinaria pesada e industrial, complejos industriales, inmuebles, equipos de computo y comunicaciones en empresas de los sectores de servicios, comunicaciones, metalmecánica, química, Petróleos e hidrocarburos como: GAS NATURAL, COMBUSCOL, CARACOL TV, RCN TV, ACERIAS PAZ DEL RIO, MOTOROLA, TELEFONICA DATA COLOMBIA, GRUPO AMERICAFLOR, JARDINES BACATA, MULTIFLORA, AGAFANO, RAYOVAC VARTA, CERRACOL, DISPAPELES, entre otros.

### **AMERICANA DE AVALÚOS LTDA.**

Bogotá, Colombia.

Teléfono: 6 163569

Cargo: **Avaluador y Coordinador de Proyectos.**

Tiempo: Enero de 2005 – Actualmente

Funciones: Avalúo de maquinaria pesada e industrial, complejos industriales, inmuebles, equipos de computo y comunicaciones en empresas

182

como: TELMEX, MULTAINERS S.A., CAJANAL EN LIQUIDACION, MULTIDIMENSIONALES, PRIME BUSSINESS CONSULTORES, ESE ANTONIO NARIÑO EN LIQUIDACION, PAR TELECOM EN LIQUIDACION, LITOPRINT LTDA, entre otros.

### **GESTION Y AUDITORIA ESPECIALIZADA GAE LTDA**

Bogotá, Colombia.

Teléfono: 6230986

Cargo: Perito Avaluador

Tiempo: Marzo de 2013 – Actualmente

Funciones: Inventario y Avalúo de maquinaria pesada e industrial, complejos industriales, inmuebles, equipos de cómputo y comunicaciones en empresas de los sectores de servicios, metalmecánica, química, Petróleos e hidrocarburos como: FONDO NAL DEL AHORRO, PETROCOLOMBIA, ECOPETROL, EQUION S.A. ACUAGYR S.A. ESP, STEPAN S.A., CHEVRON PETROLEUM COMPANY, entre otros.

### **NEGRET ABOGADOS Y CONSULTORES**

Bogotá, Colombia.

Teléfono: 3211289

Cargo: **Contratista asesor en avalúos**

Tiempo: Abril de 2010 – Actualmente

Funciones: Asesoría en avalúos de maquinaria y Equipo, inmuebles y activos fijos en empresas como: UAESP (Relleno Sanitario Doña Juana – Liquidación del contrato Proactiva SA ESP), UAESP (Relleno Sanitario Doña Juana – Liquidación del contrato Aguas de Bogotá SA ESP), UAESP (Relleno Sanitario Doña Juana – Liquidación del contrato SISTEMA DE TRATAMIENTO DE LIXIVIADOS STL), UAESP (Avalúo parque Vehicular concesionarios RBL: ATESA SA ESP, LIME SA ESP, ASEO CAPITAL SA ESP, CIUDAD LIMPIA SA ESP), Flores Cóndor en Liquidación, Ladrillos y Tejas Moore en Liquidación, entre otros.

### **CRECIENDO LTDA.**

Bogotá, Colombia.

Teléfono: 6299301

Cargo: **Director Externo de Proyectos Especiales.**

Tiempo: Julio de 2011 – Actualmente

Funciones: Coordinación y Dirección de proyectos de Avalúo de maquinaria y Equipo, muebles y enseres, equipos de computo y comunicaciones en empresas como: COMDINOX, QMAX, MINMINER, HILADOS DE COLOMBIA, TAT APRECIO, WASSER CHEMICAL, ESGEM, TORNILLOS GUTEMBERTO, MOLINOS DE LOS ANDES EN

REESTRUCTURACION, D' VINNI S.A. EN LIQUIDACION,  
CODEIGRAPH SAS, entre otros.

387

**DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN**

Bogotá, Colombia.

Teléfono: 3170704 EX 1432

Cargo: Auxiliar Tributario – Perito Avaluador

Tiempo: Enero de 2007 – Actualmente

Funciones: Avalúo de Muebles y enseres, maquinaria y equipo, Vehículos; en las diferentes administraciones (Grandes contribuyentes, personas naturales y personas jurídicas)

**MINISTERIO DE TRANSPORTE**

Bogotá, Colombia.

Teléfono: 3240800

Cargo: Contratista

Interventor: Ing. Enrique Carbonell

Tiempo: Octubre 02 de 2007 – Diciembre 02 de 2007

Funciones: Captura, procesamiento y depuración de información para determinar la base gravable de los automóviles y camperos de servicio público y particular, los vehículos de servicio público y particular de pasajeros.

**MINISTERIO DE TRANSPORTE**

Bogotá, Colombia.

Teléfono: 3240800

Cargo: Contratista

Interventor: Ing. Luis Cadena

Tiempo: Octubre 02 de 2008 – Diciembre 02 de 2008

Octubre 2009 – Diciembre 2009

Noviembre 2010 – Diciembre 2010

Funciones: Captura, procesamiento y depuración de información para determinar la base gravable de los automóviles y camperos de servicio público y particular, los vehículos de servicio público y particular de pasajeros.

**VALOR DE COLOMBIA LTDA**

Bogotá, Colombia.

Teléfono: 3143575053 - 3002092616

Cargo: Gerente

Tiempo: julio 03 de 2009 – a la fecha

Funciones: Representante legal

187

## **CONSULTORIAS EN AVALUOS – INDEPENDIENTE**

- C.I. PARKER EN LIQUIDACIÓN
- ECOCAPITAL INTERNACIONAL S.A. ESP
- SEGUROS CONDOR EN LIQUIDACIÓN
- PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES – PAR
- FUNDACION HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS EN LIQUIDACION
- PROQUIFAR S.A.
- GALLETAS NOEL S.A.S
- COLCAFE S.A.S
- TROPICAL COFFEE S.A.S.
- LITOEMPAQUES S.A.S
- MEALS DE COLOMBIA
- MOLINOS SANTA MARTA
- BLACROCK S.A.S
- ASOCIATIVO CALANDAIMA
- TRANSPORTE Y CARGA NISSI S.A.S.
- PAR INURBE EN LIQUIDACION
- COMERCIALIZADORA NUTRIMOS LTDA
- SINTRATELEFONOS
- SERVICIO DE TRANSPORTE ESPECIALIZADO ANDINO
- SUBACHOQUE TOURS S.A.S.
- TRANSPORTE ESPECIAL DE CARGA TEC S.A.S.
- ELECTROPHONE
- CALL YOU S.A.S
- INVERSIONES CAMPOS
- GUILLEN & GUILLEN ABOGADOS
- UNIECOESTUR S.A.S.
- PLEXA S.A.S.
- AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES
- MOTUR CARGA S.A.S.
- TRACTOVOLCO S.A.S.
- PERT DPM
- TRANSPORTES DON QUIJOTE S.A.S
- HILACOL EN LIQUIDACION
- ESAPETROL S.A.
- LOGIC TRANS MULTIMODAL
- GRAFICAS OP
- VIASUTRANS S.A.S., entre otros.

285

---

**REFERENCIAS**

Carlos Alfonso Salazar  
Representante Legal  
Avalúos Salazar Giraldo Ltda  
6 171888

Andrés Gómez Pontón  
Gerente  
Americana de Avalúos Ltda  
6163569 - 6110851

Luis Alfonso Cadena  
Subdirección de Transporte  
Ministerio de Transporte  
3240800



**HENRY GUERRERO MARTINEZ**

C.C. 79.744.483 Bogotá



PIN de Validación: b85b0abc



**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) HENRY GUERRERO MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79744483, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79744483.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HENRY GUERRERO MARTINEZ se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Dirección: CARRERA 74A # 63-92 AP411  
Departamento: CUNDINAMARCA  
Ciudad: BOGOTÁ  
Teléfono: 3143575053  
Correo Electrónico: guerrero.henry@gmail.com  
Perfil académico: Especialización

**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)**

186



187

PIN de Validación: b85b0abc

señor(a) **HENRY GUERRERO MARTINEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **79744483**.

El(la) señor(a) **HENRY GUERRERO MARTINEZ** 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**

**b85b0abc**

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 días (10) días del mes de Julio del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

188

**GUILLERMO RODRIGUEZ MEJIA**

Perito Avaluador

CC 5.899.384 de Espinal Tol. (Colombia)

Fecha Nacimiento: Marzo 26 de 1949

Estado Civil: Casado

Carrera 3º B No. 70-44 Barrio Valparaíso III etapa. Ibagué

Teléfono: Cel. 310-5678439

---

**PERFIL PROFESIONAL:**

Soy un profesional con formación integral y altamente calificado, poseo las capacidades suficientes para desempeñarme en el área de avalúos de muebles e inmuebles urbanos.

**FORMACIÓN ACADÉMICA:**

**ESTUDIOS TECNOLOGICOS**

**SENA**

Centro Agropecuario de "El Espinal"

Título Otorgado: Inspector Agropecuario Calificado

Especialidades: Agricultura, ganadería, especies menores, maquinaria agrícola, contabilidad rural, extensión agrícola, administración rural, medición y avalúo de terrenos, clase de suelos.

Duración: 6 semestres

**ESTUDIOS SECUNDARIOS:**

**Colegio San Isidoro**

Bachiller Académico

Espinal (Tolima)

**EXPERIENCIA ACADEMICA:**

Seminario sobre Avalúos Especiales

Lonja de Propiedad Raíz del Tolima

Ibagué, Noviembre 27 de 2003

Seminario sobre Plusvalía

Lonja de Propiedad Raíz del Tolima  
Ibagué, Octubre 29 de 2003

Seminario - Taller Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T)  
Lonja de Propiedad Raíz del Tolima  
Ibagué, Mayo 14 - 19 de 2001

Seminario zonas Homogéneas urbanas  
Junio 6 de 2008

Valoración y Marketing del Avaluador  
Lonja de Propiedad Raíz del Tolima  
Ibagué, Agosto 28 de 2009

Seminario Avalúos Urbanos  
Ibagué, Abril 20 de 2002, Octubre 19 de 2012

Seminario Proceso de Titulación en Colombia  
Lonja Propiedad Raíz del Tolima  
Junio 6 de 2008

Seminario Avalúos Especiales sobre Metodologías  
Noviembre 27 de 2003

Taller Formación, conservación y Actualización Catastral  
Lonja Propiedad Raíz del Tolima  
Julio 23 de 2005

Conferencia sobre Norma Internacional de Avalúos IVS 2005  
R.N.A Bogotá Agosto 2 de 2005

Taller de Normatividad y Los Avalúos en la propiedad Horizontal  
Ibagué, Abril 8 de 2011

Seminario Avalúos Urbanos Octubre de 2012

Actualización en Normas Técnicas y presentación de Avalúos  
Ibagué, Mayo 31 de 2013

Aspectos Legales y económicos de los Avalúos  
Junio 12 de 2015

Seminario Avalúos Urbanos y Rurales – Servidumbres  
Junio 17 de 2016

190

Seminario Avalúos Urbanos  
Julio 22 de 2016

Seminario: Principios Eticos, responsabilidades, deberes y compromisos  
Administrativos sociales y judiciales en la actividad Valuatoria.  
Octubre de 2013

Introducción a los Avalúos de Inmuebles bajo las normas NIIF  
Diciembre de 2013

Divulgación de los esquemas de Certificación y acreditación para los Avaluadores  
en Colombia  
Agosto de 2015

### **EXPERIENCIA LABORAL:**

**CRECIENDO LIMITADA:** Avaluador Bienes urbanos desde Enero 2 de 2018

#### **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA - FEDELONJAS**

Perito Avaluador  
R.N.A. 922  
Desde 1993 activo

#### **Banco Agrario de Colombia**

Perito Avaluador Externo  
Septiembre 1999 – Hasta Diciembre 2014

**Banco AV VILLAS** Oficinas Espinal- Girardot – Ricaurte C/marca- Ibagué  
Perito Avaluador Externo - Activo

#### **Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero**

Inspector Agropecuario – Director  
Junio de 1971 – Mayo 20 de 1993

### **REFERENCIAS PROFESIONALES:**

#### **JAIRO SANCHEZ**

Director  
BANCO AV VILLAS  
Agencia Plaza Murillo Toro  
Cel.: 316-4735760

191

**Registro Nacional de Avaluadores**

Carrera. 13ª No. 97-24 Bogota D.C

Teléfono: 6231707

**WILSON GARZON**

**Gerente Regional**

Banco Agrario de Colombia

Agencia Ibagué

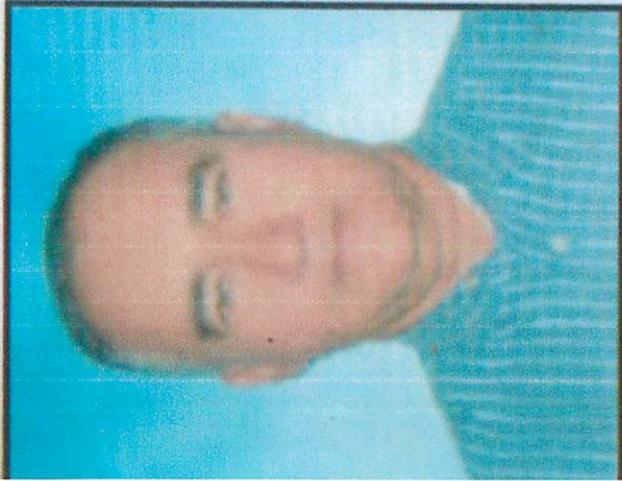
Cel.312-48227634

**GUILLERMO RODRIGUEZ MEJIA**

C.C. 5'899.384 de Espinal

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**GUILLERMO  
RODRIGUEZ MEJIA  
R.N.A. No. 922  
C.C. 5899384**



**ESPECIALIDADES:  
EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS**

**Aprobación: 01-10-2016      Vencimiento: 31-10-2020**  
**Vinculación al R.N.A. Desde: 01-10-1993**



PIN de Validación: a4ea0a43



193

**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) GUILLERMO RODRIGUEZ MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5899384, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-5899384.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO RODRIGUEZ MEJIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2020.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Dirección: CARRERA 3B #70-44 B/VALPARAISO 3  
Teléfono: 3105678439  
Correo Electrónico: guillermo.rodri@hotmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUILLERMO RODRIGUEZ MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5899384.**

**El(la) señor(a) GUILLERMO RODRIGUEZ MEJIA 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: a4ea0a43



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a4ea0a43**

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 treinta y uno (31) días del mes de Julio del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

**PROPUESTA PARA EL AVALÚO TÉCNICO DE BIENES MUEBLES DE PROPIEDAD  
DE LA PERSONA NATURAL NESTOR SIMON OSORIO EN LIQUIDACION  
OBLIGATORIA**

**INTRODUCCION:**

En la actualidad **LA PERSONA NATURAL NESTOR SIMON OSORIO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA**, se encuentra en proceso de Liquidación mediante proceso que se adelanta ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot.

**1.- CARACTERÍSTICAS DE NUESTRO TRABAJO**

Nuestro trabajo incluirá lo siguiente:

- Este proceso se hará con base en el señalamiento de los activos que realice nuestro cliente con base en el listado suministrado para la elaboración de la presente cotización el cual se anexa.
- La metodología y presentación del informe de avalúo se aplicará y hará atendiendo los lineamientos del Decreto 1730 de 2.009.

**2.- OBJETIVOS DE NUESTRO TRABAJO**

Los objetivos a realizar en este contrato son:

- Realizar el avalúo técnico de los activos de propiedad de **LA PERSONA NATURAL NESTOR SIMON OSORIO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA**, para llegar a una información acerca del valor de los bienes que posee la empresa debidamente evaluados.
- Ello permite actualizar la información contable y financiera de **LA PERSONA NATURAL NESTOR SIMON OSORIO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA**,
- Permitir y lograr un total y más eficiente control de los activos para su manejo.



**CRECIENDO** LTDA.  
NIT: 830.118.540-5

CONSULTORES FINANCIEROS E INMOBILIARIOS  
ASESORES EN TEMAS DE INSOLVENCIA  
AVALUOS

196

2

- Servir de base para asegurar los activos utilizando el valor de reposición definido para cada activo.
- Cumplir con lo establecido por el Decreto 2649 de 1.993 en su artículo 64.

### **3.- PARÁMETROS DE NUESTRO TRABAJO.**

- ◆ Para nuestro planteamiento económico partimos del listado aportado por el Cliente, pero también se tendrá en cuenta la elaboración del avalúo técnico adicional relacionado con la totalidad de los bienes muebles, equipos de cómputo y maquinaria cuyo inventario sea requerido por nuestro cliente con un costo adicional a convenir.
- ◆ El personal encargado de realizar el avalúo de los activos, es altamente experimentado y cuenta con toda nuestra confianza. Sus costos serán de nuestra exclusiva responsabilidad.
- ◆ Para el cumplimiento de este contrato y con el objetivo de realizar el levantamiento con la mayor exactitud y agilidad, necesitamos la colaboración por parte de su empresa. Podemos resaltar lo siguiente:

1. Requerimos de nuestro cliente el suministro de la siguiente actitud e información:

- a) Fotocopia de la Escritura de adquisición de los inmuebles.
- b) Certificados de tradición y Libertad de los inmuebles a avaluar.
- c) Planos o levantamientos topográficos, si existen.
- d) Facturas de compra de los activos, en su defecto los manifiestos de aduana o cualquier documento que los supla de manera idónea.
- e) Requerimos que un funcionario de **LA PERSONA NATURAL NESTOR SIMON OSORIO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA**, que conozca el(los) inmueble(es), y en general las construcciones, acompañe a nuestros ingenieros durante el levantamiento de la información y realización de la visita de inspección.
- f) Poner a disposición nuestra toda la información que éste considere necesaria para el buen desarrollo del servicio contratado (documentos de contabilidad, escritura de compra, aclaraciones, Certificado de Libertad actualizado, planos y levantamientos topográficos sí los hubiere, etc.).



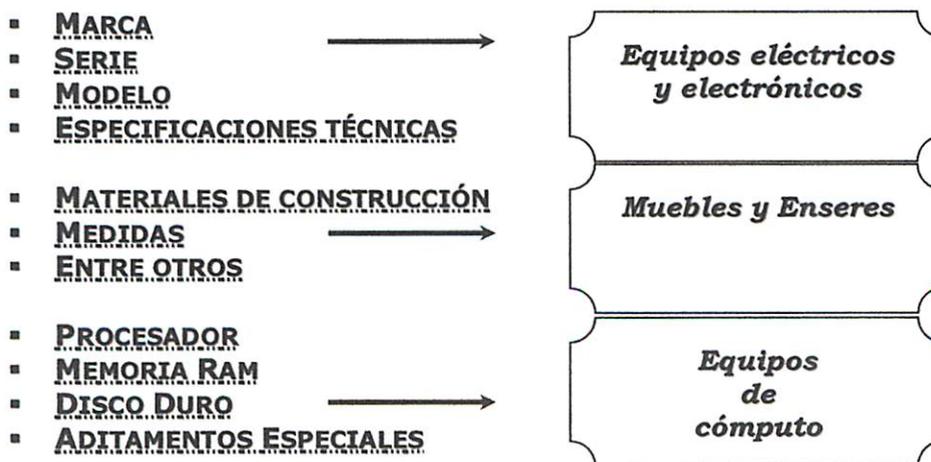
597

3

- g) Brindar el apoyo logístico necesario para coordinar el desarrollo del avalúo.
2. Requerimos que un funcionario de **LA PERSONA NATURAL NESTOR SIMON OSORIO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA**, que conozca los elementos en general y equipos especializados de cómputo (servidores, equipos, materias primas, vehículo etc.) acompañe a nuestros ingenieros durante el levantamiento de la información.
  3. En caso de encontrar elementos arrumados ó en bodegas, y sea necesario movilizarlos como desarrollo del inventario, requeriríamos la ayuda de algún funcionario de su empresa para mover los activos
  4. En el área de oficinas necesitamos que cada funcionario le permita a nuestros ingenieros levantar el inventario de los elementos de su puesto.
  5. Informar a las diferentes dependencias de la empresa sobre la realización del inventario y avalúo, con el fin de lograr la adecuada preparación y cooperación del personal.

Al finalizar entregaremos un original impreso y copia en medio magnético del informe que consigna el avalúo. Este se hará bajo las especificaciones del medio magnético que ustedes indiquen.

- ◆ En nuestro avalúo, la descripción de cada activo, contendrá detalles tal como aparecen en el listado que será aportado por el cliente:





**CRECIENDO** LTDA.  
NIT: 830.118.540-5

CONSULTORES FINANCIEROS E INMOBILIARIOS  
ASESORES EN TEMAS DE INSOLVENCIA  
AVALUOS

195/

4

- ◆ La información del inventario aportado deberá contener por lo menos la siguiente información de cada elemento:
  - Placa anterior o asignada.
  - Descripción (marca, modelo, serie, material, medidas, etc.).
  - Tipo de Activo (Grupo).
  - Responsable.
  - Cargo.
  - Estado.
  - Vida Remanente.
- ◆ Antes de iniciar el avalúo se establecerá en conjunto con las personas de **LA PERSONA NATURAL NESTOR SIMON OSORIO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA**, los activos a valorar y la forma de hacerlo. Con relación al sistema modular, les informamos que se avaluarán de forma independiente los paneles, superficies, archivadores, pedestales, gabinetes y repisas. Por otro lado, los equipos de cómputo se inventariarán independizando cada una de sus partes: CPU, Monitor y teclado, o en su defecto, tal como están descritos en la información suministrada.
- ◆ Para los avalúos de muebles, enseres, equipos de oficina equipos de cómputo y maquinaria, tenemos en cuenta factores que inciden en el valor comercial tales como: estado de conservación y funcionamiento en el momento de la visita, mantenimiento periódico preventivo y correctivo, marca, año de fabricación, especificaciones técnicas, vida útil remanente, depreciación de los equipos, grado de comercialización de equipos de segunda, información de los representantes y concesionarios y nuestro banco de datos.
- ◆ De cada activo se dejará constancia de su estado: Bueno, Regular ó Malo.

5

- ♦ Al finalizar entregaremos un original impreso y copia en medio magnético del nuevo inventario. Este se hará bajo las especificaciones del medio magnético que ustedes indiquen.

#### **4.- METODOLOGIAS DE VALORACIÓN.**

Es el caso de bienes inmuebles cuyo valor se puede determinar con base en otros activos similares del área, el metro cuadrado de construcción, edad del bien, si es zona residencial o uso múltiple, etc.

##### **El Método de Costo**

El método de costo busca medir los beneficios futuros para el propietario cuantificando la cantidad de dinero que será requerida para remplazar la capacidad del bien. El supuesto principal de este método es que el precio del nuevo activo se compensa con el valor económico que podrá generar durante toda su vida.

##### **El Método de Ingreso**

Este método se concentra en la capacidad del activo de producir un ingreso, contempla duración de vida del activo, riesgo asociado con la obtención de los ingresos proyectados y cantidad del flujo de ingreso que puede generar.

#### **5.- PROPUESTA ECONÓMICA**

Con base en los parámetros especificados anteriormente, presentamos nuestra propuesta así:

##### **5.1.- Honorarios Avalúo Técnico:**

ITEM	DESCRIPCION	MUNICIPIO	AREA m2
1	CRA 4 BIS 26-27	PEREIRA	---
2	CONJUNTO TERRALONGA INT 24	RICAURTE	161
3	DIAGONAL 167 12-69 INT 24	BOGOTÁ	---
4	VEHICULO PLACAS RFK-830	BOGOTÁ	---
5	10.000 CUOTAS PARTES EN LA SOCIEDAD CONCREPAV LTDA 809.000.331-4	GIRARDOT	---
<b>VR TOTAL HONORARIOS</b>			<b>5.800.000</b>

200/

6

**SON: CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE.**

(\* ) No incluye el IVA de ley

### **5.2.- Forma de pago**

a) Ver carta de presentación de la propuesta.

### **6.- PLAZO DE ENTREGA:**

Ofrecemos entregar la totalidad del trabajo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes después de haber recibido los documentos soporte tales como Facturas de compra, realizado la visita de inspección a los elementos objeto de la actividad a desarrollar y recibido el pago anticipado solicitado.

### **7.- PRESENTACION DE INFORMES.**

Estos serán presentados formato de lujo en computador con su anexo fotográfico a colores, cumpliendo todas las especificaciones técnicas utilizadas en el país.

Cordialmente,

**ALBERTO JOSÉ ROJAS ROBLES**  
CC 6.811.655

**6. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA DEL AVALUADOR DESIGNADO (Ver Hoja de vida y certificación RAA anexa)**

HENRRY GUERRERO MARTINEZ

**7. GERENTE DE LA EMPRESA**  
**ALBERTO JOSE ROJAS ROBLES**

Miembro de la Junta Directiva de la Sociedad Colombiana de Avaluadores durante los periodos 1997-1998 y 1998-1999.

Miembro del Comité de Avalúos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores durante los periodos 1997-1998 y 1998-1999.

[arojas12@hotmail.com](mailto:arojas12@hotmail.com); Km 4 Chía-Cajicá Condominio  
Bosque Madero Agrupación Cerezo Casa 6, Cajicá  
Celular 315 3331741

7

Registro Nacional de Avaluadores de Lonja de Profesionales Avaluadores LONPA  
011-231-3-Hoy sin vigencia-

Registro Nacional de Avaluadores Superintendencia de Industria y Comercio SIC No.  
2001349-Hoy sin vigencia-

Miembro de la Lonja de Profesionales Avaluadores LONPA-Hoy sin vigencia-

Miembro Junta Directiva CORPAVI durante los periodos 1982-1983 y 1984-1985

Miembro del Comité de Crédito CORPAVI durante el periodo 1982-1983

Gerente General y de Avalúos de Inversiones y Urbanismo L.V.L. y Cía. Ltda.,  
desde 1985 a 2.000

Gerente General 2005-actual y de Avalúos de CRECIENDO Ltda. De 2005 a 2016.

Subdirector Financiero y de Cartera del FONDO NACIONAL DEL AHORRO

Auxiliar Judicial Del Consejo Superior de la Judicatura Seccional Bogotá, D.C. desde  
2002 como Liquidador.

Liquidador y Promotor con experiencia e inscrito ante la Superintendencia de  
Sociedades.

Integrante de la lista de la lista oficial 18 Liquidadores del FOSYGA

Liquidador actualmente en ejercicio e inscrito ante El Consejo Superior de la  
Judicatura –Seccional Bogotá-.



**CRECIENDO** LTDA.  
NIT: 830.118.540-5

ASESORES EN TEMAS SOCIETARIOS E INSOLVENCIA  
CONSULTORES FINANCIEROS E INMOBILIARIOS  
AVALUOS

2021

1

## ALGUNOS DE NUESTROS PRINCIPALES CLIENTES INCLUYENDO LOS REALIZADOS PARA LA SUPERSOCIEDADES

- **Andean Pacific Corp. Syucurwsal Colombia en Liquidación Judicial**
- **Napoli Venta Directa S.A.S. en Liquidación por Adjudicación**
- **Jurisalud, en Liquidación**
- **Prodomed Ltda., en Liquidación Judicial**
- **Rapiscol S.A., EN Liquidación Judicial**
- **Control BOX S.A.S., En Liquidación Judicial**
- **Restaurante Parque Safari No. 1, en Liquidación Judicial**
- **CMF CMS + Gaviria Mejía proyectos Asociados S.A.S.**
- **Hogar Santa Teresa de la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados**
- **Hogar San Antonio de la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados**
- **Restaurante Parque SAFARI No. 1 S.A.S., en Liquidación Judicial**
- **Grupo Empresarial GABRIMOTOR S.A.S., en Liquidación Judicial**
- **Constructora Emindumar S.A.**
- **Control BOX S.A.S., en Liquidación Judicial**
- **Compañía Industrial Electromecánica CIEM s.a.s., en Liquidación Judicial**
- **Inversiones Tergen S.A., En Liquidación por Adjudicación**
- **Inversiones Niño Murcia, En Liquidación por Adjudicación**
- **Molinos de Los Andes SAS en Liquidación Por adjudicación**
- **D'vinni S.A., en Liquidación por Adjudicación**
- **Clínica Médico-Quirúrgica y**



**CRECIENDO** LTDA.  
NIT: 830.118.540-5

ASESORES EN TEMAS SOCIETARIOS E INSOLVENCIA  
CONSULTORES FINANCIEROS E INMOBILIARIOS  
AVALUOS

203

2

- **Odontológica la Carolina S.A.S.**
- **C.I. Flores LA Molienda S.A. En Liquidación por Adjudicación**
- **C.I. Flores Suesca S.A., en liquidación por Adjudicación**
- **L.R. Constructores Ltda.**
- **Finagro**
- **Flores Tinzuque S.A., en Liquidación por Adjudicación**
- **Encantadora por Naturaleza S.A. (Armonía) en Liquidación por Adjudicación**
- **Flores Chusacá E.U., en Liquidación por Adjudicación**
- **Sáenz y Cia., en Liquidación Judicial**
- **Flores Tikiya S.A., en Liquidación por Adjudicación**
- **Flores El Respiro Ltda., en Liquidación por Adjudicación**
- **Cable Unión S.A., en Liquidación Judicial**
- **Coedigraf S.A.S.**
- **Diveo de Colombia S.A.S.**
- **Diveo Data Center S.A.S.**
- **Carlos Gaviria y Asociados S.A., en Liquidación por adjudicación**
- **Agencia France Presse**
- **Minas y Minerales-MINMINER S.A.**
- **Cavar S.A. Ingenieria y Gestión**
- **Sumitomo Corporation Colombia**
- **Fabrica de Tornillos Gutemberg S.A., en Liquidación Judicial**
- **COMDINOX Ingenieria S.A.S.**
- **FAMOCOL S.A.**
- **Autos de Sotileza S.A.**
- **B & V Estructuras Metálicas Ltda.**
- **Industrias Fuerte Ltda.**
- **TAT aprecio Ltda.**
- **WASSER Chemical S.A.S**
- **Hilados y Tejidos de Colombia S.A. En Liquidación Judicial**
- **Esgem Worldwide CORPORATION S.A. C.I., En Liquidación Judicial.**
- **C.I. Unique Collection Ltda.**
- **Flores Cajicà Ltda.**



**CRECIENDO** LTDA.  
NIT: 830.118.540-5

ASESORES EN TEMAS SOCIETARIOS E INSOLVENCIA  
CONSULTORES FINANCIEROS E INMOBILIARIOS  
AVALUOS

2007

3

- C.I. Flores El Manantial Ltda.
- Selected Tropical Flowers C.I. S.A.
- Productora Los Tolimenses Alvarado Ltda., En Liquidación Judicial
- People On Line S.A.; en Liquidación Judicial.
- Doima Flowers
- Circasia Flower Ltda.
- C.I. Vuelven S.A.
- Best Gram C.I., S.A.
- C.I. Rosas Agua Clara
- C.I. Matina Flowers Ltda.
- Ineconte S.A., en Liquidación judicial
- Fundación Educativa de Inglaterra
- Grupo G en intervención
- J Clean's en intervención
- Euroacciones S.A. en Intervención
- C.I. Tango en intervención
- Coomir en Intervención
- Telesat S.A., en Liquidación Judicial
- Coldecon S.A., en Liquidación Judicial
- Estudios de Arquitectura Lda.
- Telmex de Colombia S.A.
- Surtifruver de la Sabana Ltda.
- Clínica Santa María de Sincelejo-Construcción-
- Hospital San Rafael-El Espinal- Ampliación
- USA Strategic Marketing Ltda.
- Open Card S.A.
- Intercontinental de Aviación S.A. En Liquidación obligatoria
- Banco Santander S.A.
- Banco Agrario de Colombia S.A.
- G.P. Genuine Parts y Cia. Ltda..
- Synapsis de Colombia Ltda.
- Standard Chartered Bank
- Concesión Vial de los Andes –COVIANDES-
- Agropecuaria La Molienda Ltda.
- Concesión Sabana de Occidente S.A.
- Inravisión en Liquidación
- Macongá S.A.
- Inversiones Evita S.A. (Flores Monserrate)
- Corabastos S.A.
- D.S.C Comercializadora
- Lácteos del Llano

205/

4

- Instituto Agustín Codazzi
- Fiduciaria del Comercio S.A.
- Inmobiliaria Ganadera
- Fiduagraria S.A.
- Audiovisuales en Liquidación
- Club Pueblo Viejo S.A.
- Formas e Impresores Ltda., en Liquidación Obligatoria.
- Superintendencia de Notariado y Registro
- Fomentar Organismo Cooperativo en Liquidación
- Banco de Bogotá
- Bolsa Nal. Agropecuaria
- FES
- Acolcex Ltda.
- Multibanca Colpatría S.A.
- Tiendas Mitad de Precio
- Cenalgodon
- Telecom.
- Incora
- Idema
- Registraduría Nacional del Estado Civil
- Superintendencia de Sociedades
- D.G. Maderas Ltda.
- Conjunto Residencial Santa Margarita



Bogotá D.C., 10 de agosto de 2018

Doctor  
**ALBEIRO RESTREPO**

REF: PROPUESTA DE AVALUO INMUEBLES

Respetados Señores:

Me es muy grato poderle presentar ésta propuesta para el trabajo de avalúo de bienes inmuebles, según listado aportado vía correo electrónico, propiedad de NESTOR SIMON OSORIO, en liquidación.

Documentos solicitados: Certificados de tradición y libertad,  
Copia impuesto predial,  
Copia escritura de adquisición.

Tiempo de entrega: 10 días hábiles después de hecha la  
inspección y recibida la  
documentación.

Forma de pago: 100% contra entrega del informe

Entregables: Informe escrito y en medio magnético  
con Descripción del trabajo,  
metodología aplicada, registro  
fotográfico.



**APPRAISALS DE COLOMBIA S.A.S.**  
AVALUOS Y FINCA RAIZ

Carrera 14 No. 127B-46 Oficina 201  
Bogotá – Colombia  
Teléfono: 1 464 0258  
avaluos@appracol.com  
www.appracol.com

20/1

**Honorarios:**

**\$ 6.700.000 M/L**

- Vigencia de la oferta 3 meses.

En espera de sus comentarios, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

**MAXIMILIANO DUQUE PRIETO**  
**R.N.A. # 1810 FEDELONJAS**



PIN de Validación: b54b0ac5



## 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) MAXIMILIANO DUQUE PRIETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79653412, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de May de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79653412.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAXIMILIANO DUQUE PRIETO se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Octubre de 2021.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CR 9A # 128-60 AP 805 TR2

Teléfono: 3002092472

Correo Electrónico: [duquemax@hotmail.com](mailto:duquemax@hotmail.com)

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAXIMILIANO DUQUE PRIETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79653412.

El(la) señor(a) MAXIMILIANO DUQUE PRIETO 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.



PIN de Validación: b54b0ac5



2017

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**

**b54b0ac5**

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 treinta y uno (31) días del mes de May del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

230/

**MAXIMILIANO DUQUE PRIETO**  
**Calle 116 No. 54-45 Apto. 203 Edificio Sicarare**  
**Bogotá D.C.**  
**Teléfono: 215 5193 // Móvil: 300 2092472**  
**E-mail: duquemax@hotmail.com**

**ESTUDIOS**

---

FECHA DE NACIMIENTO: 22 DE MARZO DE 1973  
LUGAR DE NACIMIENTO: BOGOTÁ D.C.  
ESTADO CIVIL: CASADO  
CEDULA DE CIUDADANIA: 79.653.412 DE BOGOTA D.C.

**ESTUDIOS**

---

AVALUADOR: **ESPECIALIZACIÓN EN AVALUOS URBANOS, RURALES, MAQUINARIA, EQUIPO Y MAQUINARIA MÓVIL**  
REGISTO NACIONAL DE AVALUADORES  
REGISTRO No. 1810 - 2003

POST GRADO: **ESPECIALIZACION EN ADMINISTRACION DE NEGOCIOS**  
UNIVERSIDAD SERGIO ARBOLEDA, 2000.

UNIVERSITARIOS: **INGENIERO MECANICO**  
FUNDACION UNIVERSIDAD AMERICA, 1997.

PRIMARIA/ BACHILLERATO: **COLEGIO ANGLO AMERICANO**

IDIOMAS: **INGLES**  
**COLEGIO ANGLO AMERICANO INSTITUTO ELECTRONICO DE IDIOMAS**

SISTEMAS: WORD, EXCEL, POWERPOINT, AUTOCAD 12, LOTUS SUITE 5,  
HYPER-CONSULTA 2,5.  
OTROS CURSOS: TRATAMIENTO TERMICOS  
SENA – 1991  
  
SOLDADURA  
EMPRES COLOMBIANA DE SOLDADURA AS.  
WELDING S.A. – 1992

## **EXPERIENCIA LABORAL**

---

### **AVALÚOS SALAZAR GIRALDO LTDA.**

CARGO: AVALUADOR.

PERÍODO: ENERO DE 1999 HASTA LA FECHA.

Funciones: Avaluó de intangibles (empresas en funcionamiento, GOOD WILL y marca), maquinaria pesada e industrial, complejos industriales, herramientas, maquinaria y equipos especializados para artes gráficas, industria textil, equipos de laboratorio, médicos, odontológicos, para la industria plástica, maquinaria de energía eléctrica, maquinaria de empresas floricultoras, telecomunicaciones, inmuebles rurales y urbanos, muebles, enseres, equipos de oficina, computo y comunicaciones, flota y equipo de transporte.

### **COMPAÑÍA TRANSPORTADORA S.A.**

CARGO: AUXILIAR DE OFICINA

TELEFONO: 2 430180

### **GLORIA ESPERANZA RINCON SÁNCHEZ**

Asistente de Gerencia

Avaluos Salazar Giraldo Ltda.

Teléfono Ofc.: 617 1888

### **GLADYS DE RAMIREZ**

Gerente de Recursos Humanos

KELLOGG DE COLOMBIA S.A.

Teléfono: 4 251240

24

**R.N.A.**  
**Registro Nacional de Avaluadores**

Personería Jurídica 90006641

ENTIDAD REPRESENTANTE POR COLOMBIA EN CALIDAD DE MIEMBRO ANTE EL  
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE TVSC

9593

**CERTIFICADO DE REGISTRO**

El Presidente y el Secretario del Consejo Nacional de Avaluadores, con base en el Libro del  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

**MAXIMILIANO DUQUE PRIETO**  
**C.C 79.653.412**

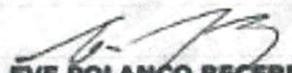
Se encuentra inscrito en este Registro de acuerdo con el estudio y aprobación efectuados por  
el Consejo Regional de BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA, en la(s) siguiente(s) especialidades:

<b>AVALUOS URBANOS</b>
<b>AVALUOS RURALES</b>
<b>MAQUINARIA Y EQUIPO</b>
<b>MAQUINARIA MÓVIL</b>

En cumplimiento de esta determinación le fue otorgado el Registro No. 1810 en Julio del año  
2003 y tiene vigencia hasta Julio del año 2012.

Y que además, no ha sido sancionado disciplinariamente por ningún tipo de falta contra la  
Ética Profesional.

Se expide en Bogotá D.C., a los 9 días del mes de Noviembre del año 2010.

  
**EVE POLANCO BECERRA**  
 Secretaria  
**Consejo Nacional de Avaluadores**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES**

Inscripción

SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO

Radicación : 01049131

Folios: 3 o de radicación anterior

Fecha (AMD): 2001-05-21 03:36:05

**IDENTIFICACIÓN**

Tramite : 347 REGISTRO N 45 ACREDITAC 411 PRESENTA

**1. Personas Naturales**

Dependencia: BIRI CENTRO INCREMENTACION E INGRESA

Nombre **MAXIMILIANO DUQUE PRIETO**

Documento de identidad C. C. **79.653.412**

Profesional SI  No

Profesión  
**INGENIERO  
METANICO**

Reg. o T.P. No. **CN230 28622**

Expedida por **CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL  
DE INGENIERIAS ELECTRICAS, MECANICA Y PROFESIONES AFINES**

Otros títulos de educación formal:

**ESPECIALIZACION EN ADMINISTRACION DE NEGOCIOS, UNIVERSIDAD SERGIO**

**ARBOLEDA.**

Experiencia en años   3

Si lo desea, puede especificar la información sobre su experiencia:

**Ingeniero Avaluador, AVALUOS SALAZAR GIRALDO LTDA!**

**2. Personas Jurídicas**

Nombre Nit

Personería No. Fecha Entidad

Representante legal Documento identidad

**3. Reporte de inhabilidades, incompatibilidades y recusaciones**

Resolución No. Fecha

Causal

Bogotá D.C., 31 de julio de 2018

Señores  
ALBEIRO RESTREPO  
Liquidación Persona Natural Néstor Simón Osorio en Liquidación Judicial  
Bogotá D.C.

Ref: Propuesta económica. Valoración de tres (3) inmuebles, un (1) vehículo y 10.000 cuotas partes en la Sociedad Cocrepav Ltda de propiedad del señor Néstor Simón Osorio.

Respetados señores:

En atención a su amable solicitud, tenemos el agrado de presentar una propuesta preliminar, con cálculos aproximados para la realización de los avalúos de la referencia, de acuerdo con la solicitud.

## 1. Objetivos

Efectuar el avalúo comercial de los inmuebles localizado en Girardot, Cundinamarca

Presentación previa del resultado del avalúo para su revisión.

Entrega del informe detallado del avalúo bajo normas nacionales armonizadas con normas internacionales.

## 2. Alcance de los trabajos para la valoración del inmueble.

Se trabajará con avaluadores de amplia experiencia en la realización de este tipo de proyectos en diferentes zonas del país. Determinar el valor de Mercado para venta rápida para dar cumplimiento a Normativa Local Colombiana y Normas Internacionales de Valuación.

### 2.1 OBJETIVOS GENERALES

- Cubrir todos los aspectos técnicos, operativos, administrativos y financieros requeridos para el correcto y cabal cumplimiento del objeto del contrato, conforme con lo establecido en las condiciones generales y particulares exigidas.
- Desarrollar un cronograma que describa el proceso, detallando actividades, especificando cuáles son los controles implementados para garantizar su efectividad y eficiencia.

- Asistir a las reuniones programadas por los contratantes, relacionadas con la supervisión del objeto contractual.
- Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la verificación de los inventarios.

## 2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Efectuar la visita para verificar los inmuebles correspondientes, según los documentos suministrados y según el orden que para el efecto se establezca previo acuerdo entre las partes.
- Tener en cuenta las indicaciones sobre ubicación y destino que formule el contratante.
- Entregar un informe, firmado por el valuador, consignando entre otros aspectos:
  1. Fecha de la visita
  2. Dirección del predio donde se encuentran localizados los bienes.
  3. Nombre de quien atendió la visita
  4. Verificación de inventario con el listado suministrado.
  5. Valoración del inventario
  6. Estado de conservación del inventario verificado
  7. Observaciones

Se tendrán en cuenta las recomendaciones indicadas en cuanto a:

- Garantizar que el personal encargado de la ejecución del presente contrato se encuentre debidamente capacitado
- Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y en desarrollo del contrato; deberá hacer extensiva ésta obligación a las personas que intervengan por cuenta de esta en su ejecución

## 3. ENFOQUE GENERAL DEL TRABAJO años

Los trabajos se desarrollarán en un todo en concordancia con las normas legales vigentes que reglamentan la actividad.

La metodología que se utilizará es la recomendada por las Normas Internacionales de Valuación, la cual forma parte de las Naciones Unidas y establece las normas para las técnicas de avalúos a nivel mundial y que a su vez han sido adoptadas por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV). Igualmente haciendo uso de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 01 Bases Para La Determinación Del Valor De Mercado, NTS S 02 Bases Para La Determinación De Valores Distintos Del Valor Del Mercado, NTS S 03 Contenido De Informes De Valuación, NTS S 04 Código De Conducta Del Valuador, GTS G 02 Conceptos Y Principios Generales De Valuación, GTS E 03, , las cuales dan los lineamientos para la

Arquitecto

**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TÉCNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



2014

elaboración de valuaciones de maquinaria, planta y equipo. Las anteriores normas y guías técnicas ICONTEC se encuentran establecidas de acuerdo a la norma IFRS (International Financial Reporting Standards) o NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera). IFRS 13, entre otras.

Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standard – IVS) establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Valoración, en su aparte IVS 3 (Internacional Valuation Standard 3) en la que se normaliza la presentación de los informes de avalúo, haciendo énfasis principalmente en cuanto a incluir en los mismos, los métodos, propósitos, suposiciones y limitaciones consideradas en la valoración, el análisis realizado y los datos utilizados que permiten concluir el valor, así como también las consideraciones de tipo ético y profesional de las que debe dejarse constancia en el reporte.

Igualmente se tendrá en cuenta la Aplicación 1 de las Normas Internacionales (IVA 1 – International Valuation Application 1), la cual explica los principios aplicables a los avalúos para la preparación de informes o estados financieros de empresas pertenecientes tanto al sector público como al sector privado. De este modo, el evaluador debe conocer y comprender tanto los métodos de valoración como los conceptos y principios contables derivados de las Normas Internacionales de Contabilidad como las IFRS, IAS y USGAAP.

De igual modo, se contemplarán las Normas ISV 1 e ISV 2. La primera norma está relacionada con los avalúos que tienen como base la obtención del valor de mercado, ya sea aplicando el método del costo o reposición, el método comparativo o de mercado, el método residual, o el método de la renta; y la segunda está relacionada con los avalúos basados en criterios diferentes al valor de mercado.

Algunas definiciones aplicables.

Alcance

Determinar el Valor Razonable/Valor de Mercado de Los activos de la Sociedad de Servicios Integrales Agroindustriales SAS en Liquidación Judicial

Valor Razonable se entiende, como el precio que sería recibido al vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción adecuada entre agentes del mercado en la fecha de medición.

Dentro de la definición de Valor Razonable destacamos conceptos esenciales como, activos o pasivos, transacción adecuada, participantes del mercado, mayor y mejor uso y precio.

En la práctica para la mayor parte de los casos el valor de mercado en las IVS coincidirá por tanto con el requisito de medición del valor razonable bajo la NIIF 13 sujeto a ciertas hipótesis específicas exigidas por los estándares contables como las estipulaciones sobre la unidad de cuenta o el no tener en cuenta las restricciones impuestas sobre la venta de algunos activos.

Finalidad de la Valuación

25/

Determinar el valor de Mercado según normas nacionales armonizadas con las normas internacionales, con el propósito de liquidación de los activos en un mercado abierto y a venta rápida.

*La Resolución 620 de 2008, no está diseñada para ser aplicada para valoración de muebles y enseres e incluso para valoración de maquinaria y equipo, solo para valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales, en consecuencia, las norma ICONTEC, fueron adaptadas a partir de las Normas Internacionales de Valuación (maquinaria y equipo) por lo tanto son referentes para el análisis y cálculo de valores o aplicaciones metodológicas, universalmente aceptadas.*

Máximo y mejor uso de los activos no financieros

Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta la utilización del activo que es físicamente posible, legalmente permisible y financieramente factible de la forma siguiente:

Un uso que es físicamente posible tendrá en cuenta las características físicas del activo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo (por ejemplo localización o dimensión de una propiedad).

(b) Un uso que es legalmente permisible tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo (por ejemplo regulaciones de zona aplicables a la propiedad).

(c) Un uso que es financieramente factible tendrá en cuenta si una utilización del activo que es físicamente posible y legalmente permisible genera un ingreso o flujos de efectivo adecuados (teniendo en cuenta los costos de conversión del activo para esa finalidad) para producir una rentabilidad de la inversión que los participantes del mercado requerirían de una inversión en ese activo destinado a ese uso.

Definición del Valor en el Mercado

Se entiende por valor comercial un intercambio y representa teóricamente un equilibrio de las fuerzas opuestas de la Oferta y La Demanda, en la práctica representa la tendencia general del Mercado y legalmente es el precio de venta que se obtiene bajo ciertas condiciones.

La NIIF 13 define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo -estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es



decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico es no observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

Bajo esta premisa se analiza el valor de un terreno, considerando dos posibilidades. La primera el mayor y mejor uso que la norma urbana permite, utilizando para tal fin la técnica residual establecida en la Resolución 620 de 2008 y la investigación de mercado para predios que permitan desarrollar el mismo uso determinado por las normas urbanas.

### 3.1. Alcance de los trabajos para la valoración de bienes inmuebles.

Para la determinación del valor razonable del inmueble se tendrá en cuenta las siguientes características:

#### Para el terreno:

- Aspectos físicos tales como área ubicación, topografía y forma.
- Suelo urbano
- Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
- Tipología de construcciones en la zona.
- La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte
- La estratificación socioeconómica del inmueble.

#### Para las construcciones:

- El área de construcciones existentes.
- Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
- Las obras adicionales o complementarias existentes.
- La edad de los materiales
- El estado de conservación física
- La vida útil económica y técnica remanente.
- La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
- Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

### 3.2 Metodología para bienes inmuebles

A partir de las normas y demás reglamentarias de los avalúos se aplicarán los diferentes enfoques de valor relacionados en las normas nacionales e internacionales, a saber, enfoque de costo, enfoque de mercado y enfoque de rentas:



Arquitecto

**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TÉCNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



247

### 3.3. Método de valoración utilizado para las acciones

Flujos de caja descontados:

- Es la metodología más utilizada para valorar acciones, que permite diagnosticar la capacidad y competitividad que posee la empresa en el mercado al cual pertenece y la bondad del negocio.
- Corresponde a las inversiones en un período cero y flujos de dinero en tiempos futuros. Representa además, la capacidad que tiene la empresa para generar dinero en la caja general. Este dinero visto en el tiempo (a partir del primer período y hasta un período  $n$ ), equivale a un valor en el presente, que corresponde al valor total del negocio, independiente de la inversión realizada en el período cero.
- Método basado en matemáticas financieras básicas, como son: el valor del dinero en el tiempo y la tasa de interés; permite tomar decisiones sobre el futuro y establecer metas de comportamiento organizacional para el logro de una mayor eficiencia financiera.

### 4. INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS REQUERIDOS

Para la realización de los avalúos contables, se deberá suministrar los siguientes documentos.

- Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
- Copia del certificado de tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior a tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas de terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
- Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere el caso.
- Listado de los bienes inmuebles.

Para la valoración de las acciones se requerirá la siguiente información:

- Certificado actual de Cámara de comercio.
- Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias de los dos últimos años.
- Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias del último mes.
- Declaraciones de renta de los dos últimos años.
- Cuentas por cobrar: Clientes, deudores varios ciertos y comprobables.
- Cuentas por Pagar: Acreedores y proveedores, obligaciones laborales, tributarias.
- Inventarios de productos en proceso.
- Inventario de productos terminados.
- Listado de Activos fijos y facturas de adquisición de los mismos.
- Activos intangibles. Si se poseen: patentes, marcas, derechos de autor, franquicias, etc.
- Obligaciones financieras: Capital, intereses, vencimientos.
- Litigios judiciales.



Arquitecto

**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TÉCNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



2/1

- Opcional:
- Estatutos sociales.
- libros contables, de socios y de actas.

### **Responsabilidad sobre la información e inconsistencias**

El valuador no será responsable de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la verificación del inventario.

### **4.1 ETAPAS PARA ELABORACIÓN DEL AVALUO**

Para la elaboración del se seguirán los siguientes pasos:

1. Revisión de la documentación suministrada (si hace falta algo de lo previsto se solicitará por escrito).
2. Definición y obtención de la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien.
3. Reconocimiento en sitio del bien objeto de verificación.
4. En la visita de reconocimiento se tomarán fotos que permitan identificar la localización del inventario y sus condiciones.

### **4.2 ELABORACIÓN DE INFORME**

El informe en archivo magnético y físico, especificará las condiciones de estado de conservación de cada uno de bienes inmuebles y se incluirá un registro fotográfico del estado de cada uno de los bienes.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones el valor razonable e información a revelar relacionada, la NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.



Arquitecto

**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TÉCNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



2/19

## 5. ESQUEMA OPERATIVO

La tradición y trayectoria en el campo de la valuación, la capacidad técnica y operativa, la experiencia así como el conocimiento de las normas y legislación que enmarcan la ejecución de este tipo de trabajos.

## 6. CONTROL DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL CLIENTE

Entre la información suministrada por el contratante se encuentran los archivos magnéticos y físicos, los cuales se revisarán para ser entregados al grupo de apoyo a partir de los cuales se realizará el trabajo.

## 7. HONORARIOS

De acuerdo con la información recibida de la ubicación y área de los inmuebles el valor de los honorarios es de \$ 6.400.000 más IVA.

No incluye gastos de viaje.

Es indispensable el acompañamiento al sitio de ubicación de los activos para su verificación e identificación.

Forma de pago. 50% anticipo, saldo contra entrega final del informe de avalúo.

Cualquier aclaración sobre esta presentación con gusto la suministraremos, esperamos poder colaborar con ustedes prestando nuestros servicios y sin otro particular nos suscribimos con un cordial saludo.

Atentamente,

**Arq. Humberto Zapata Gómez**  
R.N.A. 1321.



RAA N° AVA-10240877

Soc. Col de Avaluadores 200-023

Avaluador por normas de Competencias laborales.

30 años

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



220/

## HOJA DE VIDA

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



## DATOS PERSONALES

Gerente **Humberto Zapata Gómez**  
C.C. 10 240 877 de Manizales  
Teléfono 6138711 Cel. (310) 2910952  
Profesión Arquitecto T.P. 25700-19203  
Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-10240877. Ley 1673 de 2013  
Registro Sociedad Colombiana de Avaluadores: 200-023  
Registro Valuador Panamericano 1090

---

Con fecha 28 de marzo de 2017, mediante correo electrónico se notificó al señor Humberto Zapata Gómez que mediante los parámetros definidos en la Ley 1673 de 2017 y Decreto 1074 de 2015 se había otorgado inscripción al Registro Abierto de Avaluadores con código AVAL-10240877 para las siguientes categorías:

- Inmuebles urbanos.
- Inmuebles rurales.
- Recursos naturales y suelos de protección.
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos.
- Inmuebles especiales.
- Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil.
- Activos operacionales y establecimientos de comercio

## ESTUDIOS

Universitarios Universidad La Gran Colombia  
Facultad de Arquitectura  
Título Arquitecto  
Postgrado Universidad Javeriana  
Estructuras de Concreto para Arquitectos  
Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias  
Ordenamiento Territorial y plusvalía ( U. Nacional y Lincoln Institute). 2001  
Valoración por zonas homogéneas. Universidad Distrital.

Especialización Universidad Externado de Colombia  
Gerencia de Empresa y proyectos Inmobiliarios 1993-1996.  
Título **Especialista en gerencia de empresa y proyectos inmobiliarios.**

## OTROS ESTUDIOS

*Miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. Miembros de la Unión Panamericana de Avaluadores*  
Calle 127A N° 71 - 47 Tel. 613 87 11 - (Cel) 310-291 09 52 Bogotá Colombia  
Correo electrónico. [hzgaval@gmail.com](mailto:hzgaval@gmail.com)



Hábitat y tecnología (una semana), Pereira 1986.  
Manejos Sísmicos (una semana), Sociedad Colombiana de Ingenieros.  
El concreto en obra (Asocreto).  
Avalúos especiales. Hoteles (H.V.S.). 1996  
Avalúos patrimonio, historia y valor (Soc. Col. de Avaluadores). 1998  
Finanzas en la construcción. 1998  
Introducción al avalúo de maquinaria y equipos. (Soc. Col de Avaluadores). 1999  
Seminario internacional sobre avalúos en época de crisis. 1999  
Congreso De la Unión Panamericana de Avaluadores. Delegado por Colombia. Isla Margarita. Venezuela. 2000  
Seminario Hispano-Colombiano sobre valuación de Bienes. 2000  
Seminario Internacional sobre evaluación inmobiliaria. 2001  
Curso intermedio sobre valoración de maquinaria ( Soc. Col de Avaluadores). 2001  
Ordenamiento Territorial y plusvalía ( U. Nacional y Lincoln Institute). 2001  
Congreso Panamericano de Avaluadores, Argentina 2002  
Congreso Brasileño de avaluadores, Brasil, 2003.  
Cálculo de la Plusvalía. 2004, Soc. Colombiana de Avaluadores  
Congreso de avaluadores 2006.  
Valoración por factores. Fortaleza Brasil. Marzo de 2006.  
Valoración de maquinaria y equipo. Fortaleza Brasil. Abril de 2006  
Primer módulo de maestría en valoración ambiental. Universidad de Valencia España, 2003.  
Congreso panamericano de valuadores. Panamá Octubre de 2007  
Valorización por zonas homogéneas y geoeconómicas. Universidad Distrital.  
Congreso Panamericano de Valuación.  
Curso de valuación para estados financieros. Miami. Noviembre 2-4 de 2010.  
Congreso Panamericano de Valuación, Conferencista en Norma Técnica de Competencia Laboral Colombiana. Miami. Noviembre 4 de 2010.  
Instituto Nacional de Contadores Públicos. Curso sobre valoración de empresas. 2006  
Instituto Brasileño de Ingeniería y tasación, curso sobre valoración de factores. Brasil 2006.  
ESSE consultores. Curso sobre impacto de las empresas públicas y privadas de las NIFFS. 2010.  
Novoclick, Foro jornada resumen nacional IFRS – NIFF. 2010.  
Appraisal Institute. Miami, curso sobre valoración e informes IFRs. 2010  
Sociedad Colombiana de Avaluadores, regional Pereira. Curso sobre la aplicación de las NIFFs en los avalúos, septiembre de 2014.  
Congreso Internacional de avalúos UPAV. Río de Janeiro, Brasil. Año 2016, octubre 19 a 21. Temas tratados avalúo con el enfoque de renta aplicado a hoteles, centros

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



comerciales, hospitales y construcciones corporativas. Avalúos por el enfoque de mercado con la aplicación de modelos de regresión, Avalúos según las normas internacionales de valuación (IVS) y avalúos en expropiaciones. Curso valoración por enfoque de mercado, riesgos de la aplicación de modelos econométricas y regresiones lineales. Río de Janeiro, Brasil, año 2016

---

## **CARGOS DESEMPEÑADOS**

**Presidente Sociedad Colombiana de Avaluadores Desde 2000 hasta febrero de 2007.**

Como presidente de la Junta directiva asumí responsabilidades administrativas, técnicas y comerciales.

Promoví la creación de las seccionales del eje cafetero, Neiva, Villavicencio, recuperamos la membresía como socio y miembro de la Junta Directiva de la Unión Panamericana de Valuación. Representé a Colombia en todos los eventos internacionales de la UPAV: Responsable del manejo de las relaciones con las entidades estatales, como E.A.AB.. Catastro, IDU, Caja de Vivienda Popular, entre otros.

Modifiqué la estructura de presentación, calificación y de los estudios de los bienes para la asignación de valores.

Dirigí los proyectos de cálculo de plusvalías asignados a la Sociedad y se dictaron diferentes charlas internas sobre el cálculo de acuerdo con los Decretos y Resoluciones expedidas por el Gobierno y el Distrito.

Modifiqué los procedimientos de los comités internos de la entidad y asumí la dirección y la coordinación de varios proyectos a saber:

- Coordinador general de la rueda de avalúos.

- Director del comité de avalúos especiales

- Director de avalúos proyecto formación zona Tintal para Catastro. 870 Predios.

- Director del proyecto para la realización de los activos fijos del SENA. 1996.

- Director de valoración de predios para el eje vial de la calle 53 y Avenida Ciudad de Cali. Contrato realizado para el IDU.

- Director del proyecto de reubicación de vivienda de la zona del Tintal sur, 1860 avalúos. Contrato realizado con La Empresa de Acueducto de Bogotá y proyectos varios para la misma entidad desde 1997.

- Director del proyecto de reubicación de vivienda de la zona del Jaboque. 351 Avalúos.

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



Director del proyecto de avalúos para el futuro desarrollo de vivienda de la zona del Porvenir. Bosa. 556 Avalúos. Entidad contratante METROVIVIENDA.  
Avaluador para crédito y compra de vivienda de los empleados de la Empresa de Acueducto de Bogotá.  
Auditor (analista) avalúos de KPMG.

**Registro N° 127 en avalúos urbanos, rurales y maquinaria y equipo.**

**Miembro Junta directiva Registro Nacional de Avaluadores, hasta junio de 2006**

Como miembro de la Junta directiva del RNA, creamos el módulo de capacitación y diseñamos los exámenes del Registro para calificar a los valuadores en Colombia.

Coordinador del comité técnico del R.N.A. y Coordinador del comité de exámenes del R.N.A.

**R.N.A. 1321 en avalúos urbanos, rurales y maquinaria y equipo desde 1996.**

**Profesor de avalúos de la especialización de avalúos de la Universidad Distrital. Cátedra de avalúos hasta el año 2010.**

Cátedra sobre arquitectura aplicada a los avalúos urbanos, análisis unitarios, aplicación y cálculo para todo tipo de construcciones, metodologías valuatorias. Avalúos urbanos, desarrollo analítico de cada una de las metodologías (técnicas valuatorias), práctica y casos de aplicación.

**Vicepresidente de la mesa sectorial de avalúos del SENA.**

Coautor de la creación de la Norma de Competencia Laboral del Sector de Avalúos, para certificar valuadores en todo el país en Competencias Laborales. Creamos más de 10 normas de competencia laboral en diferentes temas como; avalúos urbanos, avalúos rurales, avalúos de maquinaria y equipo, avalúos de joyas y arte, avalúos de activos personales, avalúos de empresas, entre otros.

**Evaluador de Competencias Laborales del servicio de avalúos.**

Apliqué las evidencias de conocimiento, desempeño, producto a los candidatos para obtener su certificación en las diferentes normas creadas.

**Vicepresidente de la Unión Panamericana de Asociaciones Valuación.  
UPAV, hasta octubre de 2006  
Registro Valuador Panamericano 1090.**

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



Miembro de la Junta directiva de la UPAV, desde el año 2000 y hasta el año 2006. En representación de la Sociedad de Avaluadores y como delegado de la misma, en Argentina obtuvimos la sede de la entidad para el año 2004 a 2006 y como consecuencia de la misma celebramos el primer congreso a nivel panamericano con invitados mundiales, en la ciudad de Cartagena.

**Asesor en de la dirección general del IDU en temas de avalúos, valorización y adquisición predial.**

Desde marzo de 2007 y hasta enero de 2012 asesor de la dirección general y la dirección Técnica de Predios en temas de valorización y adquisición predial, encargado de coordinar la modificación del estatuto de valorización y la implementación y modificación del Acuerdo 180 de 2005. Coordinador de las mesas intersectoriales con todas las entidades gremiales representativas de la ciudad y con la administración Distrital, Concejo de Bogotá y con la constante participación de la comunidad.

Asesor de procesos de adquisición predial de predios complejos del IDU. Participé en la modificación del procedimiento de revisión de los avalúos de la Dirección Técnica de Predios, avalúos presentados por firmas externas para las ofertas de compra de predios para las diferentes obras de la ciudad.

Asistencia a la dirección de predios en temas de adquisición predial en casos complejos como El cantón del Norte, terminal patio trasmilenio calle 26, terminal y patio portal del 20 de Julio, apoyo a las negociaciones con particulares y las empresas incluyendo las antes mencionadas

**Valuador de predios, actividades comerciales y cálculos de daño emergente y lucro cesante de la Empresa de Acueducto de Bogotá de 1999 a 2011.**

Con esta entidad realicé más de 5.000 avalúos en todos los sectores de Bogotá y algunos lugares de Cundinamarca y específicamente en zonas de ronda de río y zonas de manejo y conservación ambiental. Participé como asesor en los comités de adquisición predial de la empresa y específicamente en temas negociación y avalúos

**Conferencista sobre temas de avalúos, valorización y normas de competencia laboral en diferentes congresos, dentro y fuera del país desde el año 1996.**

- Método residual como técnica valuatoria.
- Método de renta
- Historia y valor.
- Diferentes charlas sobre avalúos a entidades financieras.

*Miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores. Miembros de la Unión Panamericana de Avaluadores*

*Calle 127A N° 71 - 47 Tel. 613 87 11 - (Cel) 310-291 09 52 Bogotá Colombia*

*Correo electrónico. [hzgaval@gmail.com](mailto:hzgaval@gmail.com)*



- Taller sobre el cálculo de plusvalías
- El avalúo de avance de obra.
- Avalúos para entidades estatales enmarcado en la ley 388/97 y decretos reglamentarios.
- Taller sobre valoración e inducción para los exámenes del R.N.A
- Curso Avanzado de Avalúos. Grupo TBL Quito. Ecuador Junio/02
- Metodología Valuatoria para Valoración de Cultivos de Flores, Papa, Ganado lechero Ganado Bovino. ICA
- Taller sobre avalúos para los miembros de la Lonja de Pereira, Neiva, Tunja y otras ciudades.
- Conferencia sobre avalúos en procesos de adquisición predial por obras de infraestructura.
- Valoración por factores.
- Auditoría de avalúos.
- Los avalúos y su aplicabilidad en las normas IFRs
- Cofundador de la inmobiliaria Tunjano-Zapata Ltda, en el año 1984, funcionó hasta el año 1998 hoy liquidada.
- Fundador y copropietario de Inmobiliaria CIPHJAS Ltda, liquidada en el año 2012, dedicada al manejo y administración de propiedad horizontal y servicios inmobiliarios.
- Actual Gerente de Audiservices S.A.S
- Miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores seccional Eje Cafetero
- Asesor externo en procesos de auditoría de avalúos de KPMG. Contrato vigente.
- Asesor de varios abogados en procesos adquisición predial y analista de procesos valuatorios en negociaciones con la Agencia Nacional de Infraestructura.
- Asesor en planes parciales, análisis de normas urbanas y negociaciones prediales.
- Avalúos de empresas en liquidación tales como, Sideandes, Gestiones Financieras, Profesionales Técnicos, Optimizar, proceso de liquidación patrimonial juzgado 18 civil municipal de Bogotá, entre otros.

## EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN

- Diseño y construcción red de distribución de agua potable del Municipio de la Peña.
- Diseño y construcción de la cárcel del municipio de la Peña.
- Construcción de 260 viviendas para interés social, Barrio Serranía. Bogotá.
- Construcción de 160 viviendas campestres (Santa Paula Resort) en Girardot.
- Construcción de 145 viviendas de interés social, Barrio Vivisol. Girardot.
- Construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales del Municipio de Nilo. C/marca.

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



Construcción de la Planta de tratamiento de aguas residuales. Municipio del Valle de San Juan. Tolima.

Diseño y construcción de sistemas mecánicos de seguridad para la cárcel el Barne. Tunja.

Construcción y adecuación de los patios 3 y 5 de las celdas de reclusión de la cárcel el Barne. Tunja

Interventoría de la obra de adecuación y construcción de vías, andenes y sardineles de la carrera 10. Tramo comprendido entre las calles 13 y calle 26.

Adecuación de cañuelas, box coulvert y pavimentación de la vía que conduce a San Bernardo, tramo de 25 kilómetros.

Construcción de edificio de vivienda 5 pisos, barrio la Española.

Diseño y construcción proyectos varios para El Sena, en diferentes sedes de Bogotá 1993 a 2005.

Diseño y construcción de varios proyectos de vivienda en Bogotá y otras ciudades del país.

Interventor de proyectos de vivienda y obras de entidades privadas.

Avalúos de avance de obras para Granahorrar.

Diseño y dirección de obra de edificio de cuatro pisos en Anapoima C/marca.

Estudio de factibilidad de proyectos urbanos y de urbanismo para diferentes entidades.

Construcción de vivienda en tres plantas, barrio Santa Isabel. Bogotá.

Construcción de bodega, local y apartamentos, Barrio 12 de octubre. Bogotá.

Adecuación y reconstrucción de varias viviendas de conservación histórica y arquitectónica del sector de la Candelaria Bogotá.

Director de proyectos varios para vivienda de estratos altos, compañía Riveros y asociados.

Asesor de análisis de proyectos de entidades oficiales y privadas.

Diseño de proyecto de vivienda para 5 unidades en el sector de Hayuelos.

Diseño y construcción bodega-planta de producción de la empresa Plumas y colchones S.A.S año 2012

Diseño y dirección de obra edificio de apartamentos en Anapoima C/marca año 2010.

Diseño y construcción casa campestre en Melgar Tolima. 2014.

Diseño y construcción edificio 4 pisos uso residencial Anapoima Cundinamarca 2015.

Diseño y construcción bodega Tarzon y compañía. 2015.

Interventoría obras red contraincendios bodega Tarzon. 2016

## **EXPERIENCIA EN EL CAMPO DE AVALUOS**

### **Experiencia como avaluador desde el año 1986.**

Asesorías Estudios de factibilidad y análisis financiero para desarrollo de Proyectos Urbanos y Turísticos para entidades como, Promotora Norclarh , Urbanización Vivisol, Proyecto Turístico Honda, Promotora el Faro, Hildebrando A y Cia, entre otros.



224

Granahorrar Perito evaluador. Avalúos avances de obra, análisis de presupuestos de obra en predios urbanos y rurales y avalúos de maquinaria en el periodo comprendido entre 1994 a 1997.

**Algunos Avalúos realizados para particulares a nivel nacional.**

Grupo de trabajo que cubre el territorio nacional, con base en la sede de cada una de las entidades (valuadores en cada una de las regiones del país)

Grupo de trabajo para los avalúos de los activos de la Universidad de Los Andes.

Grupo de trabajo para los avalúos de los activos del Grupo Corona.

Avalúos de inmuebles y maquinaria de ACEGRASAS.

Avalúos de maquinaria, muebles y enseres de Envases y Corrugados Diana.

Avalúo maquinaria e inmuebles de Leche La Gran Vía.

Avalúos de maquinaria de la Firma Electrobombas S.A.

Grupo de trabajo para los avalúos de inmuebles de la Universidad Javeriana, sede Campus y propiedades en todo el país.

Coordinador del estudio para el cálculo de plusvalías de la ciudad de Ibagué en el año 2006

Avalúo de muebles, enseres y maquinaria de la liquidación de ACES

Avalúo de muebles, enseres, maquinaria y equipo e inmuebles de Nestlé. 2006, 2009 y 2012, 2015.

Auditor valorización activos de Universidad Javeriana. 2007

Avalúo de planta procesadora de aceite de palma en Meta. 2008

Avalúo de activos del Fondo de Vigilancia del Distrito Capital.

Avalúos de muebles y enseres de FONTUR. 2013

Avalúos de activos de Fiduagraria. 2014

Avalúos de activos Lilly Internacional. 2014

Avalúos de activos de Atlas Copco. 2013

Avalúos de inmuebles de la Superintendencia de Subsidio familiar. 2013.

Avalúo de inmuebles, maquinaria y equipo. Fondo para la Reparación de Víctimas. 2013.

Avalúo maquinaria, línea amarilla para CISA, procedentes de la DIAN. Vigente.

Avalúo de activos de la Defensa Civil Colombiana. 2014-2015.

Asesor externo en análisis de Avalúos de KPMG.

Extractor de Casanare. Palma africana. 2015.

Puerto López, 588 Ha palma africana. 2015

Avalúos de activos de la empresa Petroseismic 2015

Avalúos de activos de la empresa Vector Geosismic.2016

Avalúos línea amarilla de Aguilar Construcciones.2016

EXPERIENCIA ADICIONAL EN VALORACION DE BIENES

Entidad Contratante	Número de Contrato	Objeto	Fecha de Contrato
---------------------	--------------------	--------	-------------------



Nestle De Colombia S.A	Contrato sin número. Noviembre de 2012 y octubre de 2015	Bienes inmuebles, Maquinaria, equipo y muebles y enseres	Noviembre de 2012 y octubre de 2015
Comestibles La Rosa S.A.	Contrato sin número. Noviembre de 2012 y octubre de 2015	Bienes inmuebles, Maquinaria, equipo y muebles enseres	Noviembre de 2012 y octubre de 2015
Dairy Partners Americas Colombia Ltda.	Contrato sin número. Noviembre de 2012 y octubre de 2015	Bienes inmuebles, Maquinaria, equipo y muebles enseres	Noviembre de 2012 y octubre de 2015
Acueducto y Alcantarillado De Bogotá	2-02-25200-384-2007	Avalúos comerciales para compra, venta, arrendamiento, ocupación temporal, servidumbre, actividad económica y/o actualizaciones de predios rurales, urbanos y suburbanos.	Agosto 23 de 2007
Acueducto y Alcantarillado De Bogotá	2-0225200-751-2008	Avalúos comerciales para compra, venta, arrendamiento, ocupación temporal, servidumbre, actividad económica y/o actualizaciones de predios rurales, urbanos y suburbanos.	Diciembre 12 de 2008
Fondo de Vigilancia y Seguridad de Bogotá	Contrato 0867	Inventario de bienes muebles e inmuebles para la Policía Metropolitana de Bogotá.	Enero 16 de 2011
Accion Social De La Presidencia	Contrato 196/2011	Inventario y avalúo de bienes muebles e inmuebles para Acción Social de la Presidencia.	Octubre 2011
Defensa Civil Colombiana	CONTRATO 110/2011	Inventario y avalúo de bienes muebles e inmuebles de DEFENSA CIVIL COLOMBIANA	Diciembre 2011
Fundacion Univeritaria San Alfonso	CONTRATO ABRIL /2012	Inventario y avalúo de bienes muebles e inmuebles de LA FUNDACION	Abril 2011
G2 SEISMIC LTD	CONTRATO DICIEMBRE /2012	Inventario y avalúo de equipos petroleros y de Sismica , bajo NIFFs	Diciembre 2012
PACIFIC STONE SAS	CONTRATO ABRIL /2013	Inventario y avalúo de equipos petroleros y de Minería, Bajo NFFs	Enero - Abril 2013
Fondo de Turismo FONTUR	CONTRATO SEPBRE /2013	Inventario y avalúo de bienes muebles y vehículos	AGO. SEP. 2013
CONTI LTDA	CONTRATO OCTUBRE /2013	Inventario y avalúo de propiedad planta y equipos. Bajo NIFFs	Dic 2014
GEOESPECTRO SAS	CONTRATO OCTUBRE /2013	Inventario y avalúo de equipos petroleros y de Sismica. Bajo NIFFs	OCTUBRE 2013
SUPER INTENDENCIA DE SUBSIDIO FAMILIAR	CONTRATO NOVIEMBRE /2013	Avalúo y estudio de títulos Edificio de oficinas de área 1978 M2..	NOV.BRE 2013

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



225/

<i>Fondo Reparación Victimas</i>	<i>CONTRATO OCTUBRE /2013</i>	<i>Avalúo de activos</i>	<i>EN CURSO</i>
<i>HOSPITAL DE TUNJUELITO</i>	<i>CONTRATO DICIEMBRE /2013</i>	<i>Avalúo ocho ( 8) hospitales del Distrito</i>	<i>Dic. 15 2013</i>
<i>FIDUAGRARIA</i>	<i>CONTRATO DIC. 20 /2013</i>	<i>Avalúo de Inmuebles</i>	<i>ABRIL 28 DE 2014</i>
<i>VECTIOR GEOPHYSICAL S.A.S</i>	<i>CONTRATO BARIL DE 2014</i>	<i>AVALUO DE ACTIVOS INMUEBELS Y EQUIPOS DE SISMICA. Bajo NIFFs.</i>	<i>ABRIL DE 2014</i>
<i>MEGA FLOWERS LTDA</i>	<i>CONTRATO ABRIL DE 2014</i>	<i>VALORACIÓN DE ACTIVOS Y BIENES MUEBELS Y ENSERES</i>	<i>ABRIL MAYO DE 2014</i>
<i>DEFENSA CIVIL COLOMBIANA</i>	<i>Contrato nov. 2014</i>	<i>VALORACIÓN DE ACTIVOS, MAQUINARIA Y EQUIPOS</i>	<i>Dic. 2014</i>
<i>PAPELES NACIONALES</i>	<i>Diciembre De 2014</i>	<i>VALORACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO. BAJO Niffs</i>	<i>Diciembre de 2014</i>
<i>ARACNIA</i>	<i>Marzo 2014</i>	<i>VALORACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO Y LINEA AMARILLA</i>	<i>Febrero 2014</i>
<i>EXTRACTORA DEL CASANARE</i>	<i>2014</i>	<i>Valoración cultivo de palma y extractora</i>	<i>2014</i>
<i>SOCIEDAD OFTALMOLÓGICA S.A.</i>	<i>Nov 2015</i>	<i>VALORACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO. BAJO NIFFss</i>	<i>Dic 2015</i>
<i>KPMG</i>	<i>Vigente</i>	<i>Analista de los procesos valuatorios de entidades auditadas por KPMG, en cuanto a normas, metodologías y valor razonable. Aplicabilidad de IFRs</i>	<i>Vigente</i>

#### REFERENCIAS.

**Martha Mercedes Castrillón. Ex directora de predios del IDU. Tel 318-5893351**  
**Dr Rafael Mendieta. Tel 310-2614243**

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



PIN de Validación: b3300a88



**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) **HUMBERTO ZAPATA GOMEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10240877, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-10240877**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **HUMBERTO ZAPATA GOMEZ** se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Calle 127a #71-47

Teléfono: 3102910952

Correo Electrónico: [hzgaval@gmail.com](mailto:hzgaval@gmail.com)

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **HUMBERTO ZAPATA GOMEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10240877.

El(la) señor(a) **HUMBERTO ZAPATA GOMEZ** 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.

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALUOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



PIN de Validación: b20a0a80



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**

**b20a0a80**

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 veinticuatro (24) días del mes de May del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Arquitecto



**Humberto Zapata Gómez**

AVALLIOS TECNICOS URBANOS - RURALES E INDUSTRIALES



Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación  
**UPAV**

Por cuanto la  
**Sociedad Colombiana de Avaluadores  
SCA**

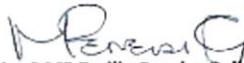
ha hecho constar que

**HUMBERTO ZAPATA**

está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto, se le ha concedido la credencial de

**VALUADOR PANAMERICANO  
Nº 1.090**

en señal de lo cual se expide el presente certificado  
en Caracas, Venezuela, el 20 de Octubre de 2016.

  
Arqª Mª Emilia Pereira Colls  
Presidente UPAV 2015-2016



  
Ingª José García Pereira  
Vicepresidente UPAV 2015-2016

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición



PIN de Validación: b2330b09



227

**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) HUMBERTO ZAPATA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10240877, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10240877.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUMBERTO ZAPATA GOMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Dirección: Calle127a #71-47  
Teléfono: 3102910952  
Correo Electrónico: hzgaval@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HUMBERTO ZAPATA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10240877.**

**El(la) señor(a) HUMBERTO ZAPATA GOMEZ 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: b2330b09



228

**PIN DE VALIDACIÓN**

**b2330b09**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Bogotá Octubre 3 de 2018

Doctor (a)  
Albeiro Restrepo  
Abogado – liquidador

Ref. Propuesta Contable  
Liquidación Obligatoria  
**Néstor Simón Osorio**  
**Juzgado 2do Circuito de Girardot**

Agradecemos de antemano la oportunidad que nos brinda para presentar nuestra Propuesta de la referencia, la cual realizaremos con los más altos estándares de calidad y colocando a su disposición personal profesional altamente calificado y con experiencia suficiente para llevar a fin termino el desarrollo de estas labores encomendadas.

1. Área Contable.

- a. Procesamiento en el software Contable de la compañía. (cuentas de cobro, facturas de venta, recibos de caja, facturas, nomina, comprobantes de ingreso y egreso )
- b. Conciliaciones bancarias.
- c. Conciliaciones de Cuentas.
- d. Elaboración de Impuestos Nacionales y Distritales.
- e. Generación de Estados Financieros.
- f. Custodia de los documentos contables.
- g. Contamos con software legal de SIIGO Contador, No obstante se diligenciara la contabilidad en el software que presente la compañía.

Cada uno de los anteriores procesos se llevara a cabo con pleno conocimiento de las normas comerciales, civiles, estatutarias, tributarias y de marco a la ley 1116, es importante resaltar que las compañía anexa no presentan movimiento significativo, en el instante que se genere un incremento se reajustaran los honorarios por los servicios en un mutuo acuerdo. Los costos por este servicio son de 1/2 SMLV más IVA por cada mes, pagaderos mensual.

Agradecemos la confianza depositada para el desarrollo de nuestras actividades, que no se podrán ser finiquitadas adecuadamente si no es con el acompañamiento del área jurídica que tan acertadamente usted dirige,

Atentamente,

  
JOSE MAURICIO SANTAMARIA  
CONTADOR PÚBLICO TITULADO  
Tp 91.596 – T  
Cc 79.661.628 Bogotá.

Girardot, 5 de octubre de 2018

**ACTA REUNIÓN JUNTA ASESORA LIQUIDADOR**  
Concurado: **NESTOR SIMÓN OSORIO LÓPEZ**  
C.C. Nro. 10.530.606 ACTIVIDAD ECONOMICA 6910  
**RAD. 556-00349/2009**  
**AUTO DE APERTURA: 17 de marzo de 2011**

En la ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia siendo el día y hora señalada por el liquidador **ALBEIRO RESTREPO OSORIO**, debidamente nombrado mediante auto de 27 de mayo de 2015 y posesionado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot el día 4 de diciembre de 2015 del mismo año, dentro del proceso de liquidación obligatoria Rad. -556-00349 / 2009 del concursado **NESTOR SIMÓN OSORIO LÓPEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía Nro. 10.530.606, conforme a lo normado en el Art. 174 de la ley 222 de 1995 se celebra reunión extraordinaria de **JUNTA ASESORA DEL LIQUIDADOR** la que se lleva a cabo en las Oficina de la **DIRECCIÓN DE ADUANAS E IMPUESTOS NACIONALES DIAN – de la ciudad de Girardot el día 5 de octubre de 2018 a la hora de las once de la mañana (11:00 a.m.)**, con el siguiente **ORDEN DEL DÍA** que fue presentado en la convocatoria.

1. Instalación de la reunión.
2. Verificación de asistencia y Quorum (sesionará con al menos 3 de sus miembros donde uno sea principal).
3. Elección del presidente y secretario de la reunión (elaboración de acta).
4. Informe liquidador.
5. Aprobación reconstrucción de contabilidad y nombramiento contador.
6. Inventarios (verificación)
7. Avalúos y nombramiento de perito evaluador.

8. Varios.
9. Clausura.

## DESARROLLO

### 1. Instalación de la reunión.

El liquidador agradece a la **Dirección de Aduanas e Impuestos Nacionales Dian – Girardot** el permitir y facilitar sus instalaciones para el desarrollo de esta reunión de JUNTA ASESORA del liquidador y la declara formalmente instalada.

### 2-. Verificación de asistencia y Quorum (sesionará con al menos 3 de sus miembros donde uno sea principal).

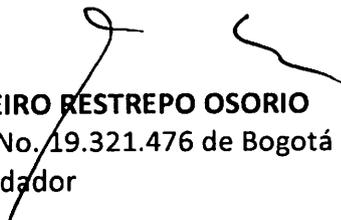
Se constata por el liquidador la presencia de las siguientes personas:

- **DRA. LUZ ADRIANA GARCÍA HERRERA** por la **Dirección de Aduanas e Impuestos Nacionales Dian – Girardot**, *representante de las entidades públicas acreedoras.*
- **Dr. JORGE ENRIQUE PARDO DAZA**, identificado con la C.C. No. 80.758.680 de Bogotá y con T.P. 243.942 apoderado especial del Condominio Terralonga (Municipio de Ricaurte) según poder que se adjunta

El liquidador deja constancia que vencida la hora señalada, no se hicieron presentes los demás miembros de la Junta Asesora y en consecuencia fijará nueva fecha y hora para la reunión de Junta la que hará llegar a sus miembros de forma oportuna.

  
**LUZ ADRIANA GARCIA HERRERA**  
C.C. No. 52.083.779

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-

  
**ALBEIRO RESTREPO OSORIO**  
C.C. No. 19.321.476 de Bogotá  
Liquidador

Señor  
JUIEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO  
GIRARDOT ( Cundinamarca)

Ref. LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA 00/349/2009  
NESTOR SIMON OSORIO

**ALBEIRO RESTREPO OSORIO**, liquidador debidamente nombrado y posesionado ante el *Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot dentro del proceso de liquidación obligatoria Rad. 556-00/349/ 2009* del concursado **NESTOR SIMÓN OSORIO LOPEZ** quien se identifica con la cédula de ciudadanía Nro. 1.053.606, manifiesto a usted que he citado en dos oportunidades a los miembros de la H. Junta Asesora del liquidador, 5 de octubre y 9 de noviembre de 2018, las que han sido fallidas por inasistencia.

El orden del día propuesto por el liquidador era el siguiente:

**“ORDEN DEL DÍA:**

- 1-. Instalación de la reunión.
- 2-. Verificación de asistencia y Quorum (sesionará con al menos 3 de sus miembros donde uno sea principal)
- 3-. Elección del presidente y secretario de la reunión (elaboración de acta)
- 4-. Informe liquidador
- 5-. Aprobación reconstrucción de contabilidad y nombramiento contador
- 6-. Verificación de inventarios
- 7-. avalúos. Nombramiento de perito evaluador.
- 8-. Venta de activos
- 9-. Varios”

232 /

Solamente asistieron:

DIRECCIÓN DE ADUANAS E IMPUESTO NACIONALES – DIAN-  
CONDOMINIO TERRALONGA.

Así las cosas, solicito respetuosamente de su despacho, en aplicación de lo normado en el Art. 173 de la ley 222 de 1995, **INCISO FINAL**, que a su tenor literal dice: “cuando por cualquier causa no se integre o no esté funcionando la junta , las funciones que a ella competen las asumirá temporalmente la Superintendencia de Sociedades...”

**Por ello imploro de su despacho:**

1. Tener por verificado el inventario punto 6 de la convocatoria. Art. 177 numeral 14 ley 222/95.
2. Aprobar CON CARGO A LA LIQUIDACIÓN Y COMO GASTO DE ADMINISTRACIÓN se reconstruya la contabilidad por parte de la firma SANTAMARÍA AUDITORES SAS tal y como aparece en la propuesta (oferta de servicios que se anexa a este escrito).
3. Aprobar, CON CARGO A LA LIQUIDACIÓN Y COMO GASTO DE ADMINISTRACIÓN, se contrate a la firma **CRECIENDO LIMITADA** para que efectúe el avalúo de los inmuebles (activo). Tal y como lo presenta en la oferta de servicios que se anexa a este escrito. (Valor de la propuesta CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS. (\$5.800.000,00) . Art. 178 numeral 1 ley 222 de 1995. Dentro de la oferta de servicios que se anexan es la más austera, pero en mi parecer no por ello la menos profesional.

Cordialmente:

  
**ALBEIRO RESTREPO OSORIO**  
c.c. 19.821.476 de Bogotá  
T.P. 31.516 del C. S. de la J.  
Liquidador

DEC 5'18 AM 8:02

202

Girardot, 15 de noviembre de 2019

**ACTA NÚMERO TRES (3)**  
**REUNIÓN JUNTA ASESORA LIQUIDADOR**  
Concurado: **NESTOR SIMÓN OSORIO**  
C.C. Nro. 1.053.606 ACTIVIDAD ECONÓMICA 6910  
PERSONA NATURAL  
REGIMEN COMÚN  
**RAD. 556-00-349/2009**  
**AUTO DE APERTURA DE LIQUIDACIÓN 22 DE NOVIEMBRE DE 2007**

APERTURA: AUTO DE FECHA: 22 de noviembre de 2007  
LIQUIDADOR ANTERIOR: JULIO ANCIZAR ZAMBRANO  
POSESIÓN: 17 DE MARZO DE 2011  
Aprobación de cuentas: Sin  
Aprobación de inventarios: Sin

LIQUIDADOR ACTUAL: ALBEIRO RESTREPO OSORIO  
POSESIÓN: 4 DE DICIEMBRE DE 2015  
GRADUACIÓN DE CREDITOS:  
INVENTARIOS: Aprobados mediante auto: Sin  
**AVALUOS: Aprobados mediante auto: Sin**  
PENDIENTE ELABORACION APROBACIÓN

**MIEMBROS JUNTA ASESORA:**

JUNTA ASESORA NESTOR SIMÓN OSORIO RAD. 556-00349-2009	C.C. 1053606			
MIEMBROS PRINCIPALES	APODERADO	DIRECCION	TELEFONO	MAIL
DIAN - GIRARDOT	LUZ ADRIANA GARCIA HERRERA	calle 16 nro. 10-53 Girardot	3202318538	lgarcia@dian.gov.co
BANCO DE BOGOTA - GIRARDOT		calle 16 nro. 10-11 Girardot	8334420	
CONDOMINIO TERRALONGA RICAURTE		CONDOMINIO CAMPESTRE TERRALONGA RICAURTE CUNDINAMARCA		
SUPLENTES				

SECRETARIA DE HACIENDA RICAURTE		carrera 8 NRO. 12-20	24034697/2404935	www.alcaldia@hacienda-tolima.gov.co
BANCO COLOMBIA - GIRARDOT		CARRERA 10 # 17-29 GIRARDOT	8334992	

En la ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia siendo el día y hora señalada -15 de noviembre de 2019-, hora 11 a.m. por el LIQUIDADOR **ALBEIRO RESTREPO OSORIO**, debidamente nombrado mediante auto de **27 DE MAYO DE 2015** y posesionado ante el *Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot el día 4 de diciembre de 2015, dentro del proceso de liquidación obligatoria Rad. 556-00-349-2009* del concursado **NESTOR SIMÓN OSORIO** C.C. Nro. 1.053.606, conforme a lo normado en el Art. 174 de la ley 222 de 1995, se celebra reunión extraordinaria de **JUNTA ASESORA DEL LIQUIDADOR** la que se lleva a cabo en las Oficinas de la **DIRECCIÓN DE ADUANAS E IMPUESTOS NACIONALES DIAN – de la ciudad de Girardot**, con el siguiente **ORDEN DEL DÍA**

1. Instalación de la reunión.
2. Verificación de asistencia y Quorum (sesionará con al menos 3 de sus miembros donde uno sea principal).
3. Elección del presidente y secretario de la reunión (elaboración de acta).
4. Informe del liquidador - AVANCE DE LA LIQUIDACIÓN-.
5. Aprobación reconstrucción de contabilidad y nombramiento del contador.
6. Verificación de inventarios
7. Avalúos . Nombramiento de perito evaluador.
8. Venta de activos
9. Varios.

## DESARROLLO

### 1. Instalación de la reunión.

El liquidador agradece a la **Dirección de Aduanas e Impuestos Nacionales Dian Girardot** el permitir y facilitar sus instalaciones para el desarrollo de esta reunión de JUNTA ASESORA del liquidador y la declara formalmente instalada.

### 2-. Verificación de asistencia y Quorum

Se constata por el liquidador la presencia de las siguientes personas:

**DRA. BERTHA CAROLINA MOLANO ORTIZ** por la **Dirección de Aduanas e Impuestos Nacionales Dian – Girardot**, representante de las entidades públicas acreedoras. Mail: [bmolanoo@dian.gov.co](mailto:bmolanoo@dian.gov.co) . tel. 3015652959

**Dr. JOSE FERNANDO GIL CASTILLO**, C.C. 80.184.666 de Bogotá. T.P. 194.819 del C. S., de la J. en representación del Municipio de Ricaurte, cargo Asesor de la Secretaría de Hacienda.

**Dr. Miguel Arturo Rincón**. C.c. 79.050.704 de Bogotá, administrador Condomio Terraloga, mail: [mrincon6707@outlook.com](mailto:mrincon6707@outlook.com) cel. 313.2852454.

**DR. JORGE ENRIQUE PARDO DAZA**, identificado con la c.c. 80.758.680 de Bogotá y con T.P. 243.942, condominio Terralonga del Municipio de Ricaurte. CEL. 319.486.0712 MAIL: [sierrpardoabogados@gmail.com](mailto:sierrpardoabogados@gmail.com)

El liquidador **ALBEIRO RESTREPO OSORIO**, quien asiste por derecho propio a la reunión de Junta Asesora con voz, pero sin derecho a voto en la misma. Art. 173 inciso final de la ley 222 de 1995.

Se deja constancia que hay quorum para deliberar y decidir

### 3-. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNIÓN (ELABORACIÓN DE ACTA). ART. 174 de la 222 de 1995.

Se propone por los asistentes que sea la **DIRECCIÓN DE ADUANAS E IMPUESTOS NACIONALES -DIAN-** quien presida la reunión. Se acoge la propuesta y se elige por todos los asistentes con derecho a voto como presidente a Dra. **BERTHA CAROLINA MOLANO ORTIZ**, representante de la **DIRECCIÓN DE ADUANAS E IMPUESTO NACIONALES -DIAN-**.

Se elige para que funja como secretario a **ALBEIRO RESTREPO OSORIO**, liquidador.

#### 4-. INFORME DEL LIQUIDADOR.

Se transcribe su informe.

"El liquidador reitera su empeño en dar cumplimiento a las funciones asignadas por la ley 222 de 1995 en el Art. 166, especialmente en lo relacionado con inventarios numeral 3 y, con la ejecución de todos los actos que tiendan a facilitar la preparación y realización de una liquidación del patrimonio que sea austera, pronta, ordenada, rápida y progresiva conforme a la ley.

#### ESTADO DE LOS ACTIVOS DE LA LIQUIDACIÓN

MATRÍCULA	UBICACIÓN	CIUDAD	PORCENTAJE	
290-67472	Carrera 4 Bis ntre calles 26 y 27	PEREIRA (RIOSARALDA)	33.33%	AMENAZA RUINA
307-41863	CONDOMINIO CAMPESTRE CASA 12 CONJUNTO TERRALONGA	RICARTE (CUNDINAMARCA)	100%	AMENAZA RUINA
SON 20135443	TRANSVERSAL 28 NRO. 167-69 INTERIOR 24 MANZANA 39 URBANIZACION VILLA DE ARANJUEZ. DIAGONAL 167 NRO. 12-69 INTERIOR 24	BOGOTÁ D.C.	100%	OCUPADA SE DESCONOCE TENEDOR
VEHICULO PLACA RFX 880 CAMPERO CHEVROLET MODELO 2000		BOGOTÁ	100%	SE DESCONOCE PARADERO DEL MISMO
10.000 CUOTAS PARTES EN LA SOCIEDAD CONCREPAV LTDA NIT 808000331-4  CALLE 17 NRO. 10- 29 OF 204 EDIFICIO EL TUNEL GIRARDOT	CÁMARA DE COMERCIO DE GIRARDOT LIQUIDADOR: GILBERTO NARANJO RAMIREZ (Supersociedades)	GIRARDOT	20%	SE LIQUIDÓ LA SOCIEDAD.  AUTO DE TERMINACION DE LA SUPERSOCIEDADES

#### GRADUACIÓN DE CRÉDITOS:

##### PRIMERA CLASE SUBCLASE LABORALES

ACREEDOR	NIT	VENCIMIENTO	VALOR	

206


PRIMERA CLASE

SUBCLASE FISCALES

ACREEDOR	NIT	VENCIMIENTO	VALOR	
ALCALDIA DE BOGOTÁ SECRETARIA DE HACIENDA				
ALCALDIA DE BOGOTÁ- IDU				
MUNICIPIO DE FLANDES SECRETARIA DE HACIENDA				
MUNICIPIO DE RICAURTE SECRETARIA DE HACIENDA				

TERCERA CLASE  
HIPOTECARIOS

ACREEDOR	NIT	VENCIMIENTO	VALOR	
BANCO CAJA SOCIAL COLMENA				

QUINTA CLASE  
QUIROGRAFARIOS

ACREEDOR	NIT	VENCIMIENTO	VALOR	
MAVI LIMITADA				
BANCO AV. VILLAS				
BANCOLOMBIA				
B.C.S.C.-				
CONDominio TERRALONGA				
FENALCO BOGOTA				

POSTERGADOS

**La ley 1116 de 2006 en su artículo 126 contempla:** " salvo lo que se indica en los incisos anteriores, la presente ley comenzará a regir seis (6) meses después de su promulgación y deroga el título II de la ley 222 de 1995, la cual estará vigente hasta la fecha en que entre a regir la presente ley"

**"Las normas del régimen establecido en la presente ley prevalecerán sobre cualquier otra de carácter ordinario que le sea contraria"**

Se publicó la ley 1116 de 2006 el 27 de diciembre de 2006 Diario Oficial 46.494 de 27 de diciembre de 2006

**Quiere decir lo anterior que a la fecha de apertura de este proceso ya se encontraba rigiendo LA LEY 1116 DE 2006 y por lo tanto es bajo esas reglas que debe tramitarse el presente proceso como liquidación judicial y no como liquidación obligatoria**

**El Art. 133 del C. G. del Proceso establece en el párrafo:** " las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este Código establece"

En mi criterio las irregularidades observadas se encuentran saneadas como quiera que los actos procesales cumplieron su finalidad y no se ha violado el derecho de defensa. Ver Art., 136 del C. G. del Proceso."

**Hasta aquí el informe del liquidador**

EL LIQUIDADOR solicita de la DIAN su concurso para actualización del RUT, actualización de las obligaciones a cargo del concursado.

5. **Aprobación reconstrucción de contabilidad y nombramiento del contador.**  
El liquidador presentó la propuesta escrita del contador **JOSÉ MURICIO SANTAMARÍA** para reconstruir la contabilidad y presentar los correspondientes estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2019.

**Se aprueba** unánimemente por los miembros de la Junta Asesora con voz y voto contratar al contador **JOSÉ MAURICIO SANTAMARIA** en la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000) con las retenciones de ley y plazo máximo de entrega de los estados financieros el día 30 de abril del 2020.

**6. Verificación de Inventarios.**

Se tienen por verificados por parte de la Junta Asesora los inventarios en lo relacionado con los inmuebles.

Respecto del vehículo de placas RFK 830 CAMPERO CHEVROLET, modelo 2000 en razón a su vetustez por el momento se excluye del inventario y de aparecer y tener algún valor comercial, se adicionará en los términos del Art. 64 de la ley 1116 de 2006.

**7. Avalúos.**

El liquidador presenta tres (3) cotizaciones de firmas especializadas en elaborar avalúos. Las cotizaciones se encuentran anexas por escrito a su informe de actividades.

Los miembros de la Junta Asesora por unanimidad deciden que INMOBILIARIA MESTIZO FINCA RAIZ elabore la expertiva conforme a la propuesta presentada presentando el informe igualmente en la fecha propuesta. El valor de los honorarios es la suma fija de UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MAS IVA ,(\$1.250.000,00 + IVA ) Independientemente del valor dado a los bienes.

**8. Venta de Activos:** El liquidador deberá proceder conforme a lo normado en el Art. 57 de la ley 1116 de 2006.

**9-. VARIOS:**

*Los miembros de la H. Junta Asesora unánimemente y de forma **comedida solicitan del juzgado:***

- 1. Revisar la fijación de honorarios y gastos del liquidador saliente Dr. MARIANO OSPINA MACHADO.**
- 2. armonizar y adecuar el proceso con lo establecido en la ley 1116 de 2006 teniendo en cuenta que este fue aperturado con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 1116 de 2006 y por lo tanto darle el trámite de liquidación judicial y no de liquidación obligatoria como se ha venido desarrollando.*

Los miembros de la H. Junta Asesora unánimemente y de forma **comedida solicitan al liquidador:**

Hacer entrega al juez concursal de una copia del concepto aludido junto con el acta de esta sesión.

**10-. CLAUSURA.**

Agotado el orden del día propuesto, se da por terminada y levanta la sesión siendo las 12:30 PM y se suscribe el acta por presidente y secretario designado para esta sesión.

**BERTHA CAROLINA MOLANO ORTIZ**

C.C. 53.123.733 de Bogotá

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-

Presidente

**ALBEIRO RESTREPO OSORIO**

c.c. 19.321.476 de Bogotá

T.P. 31.516 del C.S. de la J.

Secretario



25

Bogotá 4 de octubre de 2019

Fecha: 3/10/2019 16:55:27  
Remitente: 19321476 - ALBEIRO RESTREPO OSORIO

Folios: 1

SEÑORES  
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES  
AREA JURÍDICA – OFICINA ASESORA JURÍDICA-  
BOGOTÁ

REF. SOLICITUD CONCEPTO JURÍDICO  
APLICACIÓN DE LA LEY 1116. DE 2006

**ALBEIRO RESTREPO OSORIO**, mayor y vecino de la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con la c.c. 19.321.476 de Bogotá y con Tarjeta Profesional 31.516 del Consejo Superior de la Judicatura, con oficina profesional ubicada en la *carrera 7C bis Nro. 139-18 oficina 710 en la ciudad de Bogotá - Colombia*, Tels Cel. 3208018137, fijo (0571) 8050040, mail: alberesos@gmail.com, alberesor@hotmail.com, me permito comedida y respetuosamente solicitar de esa dependencia **pronunciamiento sobre la aplicación de la ley 1116 de 2006 a procesos -liquidaciones obligatorias-** que se derivaron de procesos concordatarios iniciados en vigencia de la ley 222 de 1995, pero cuya liquidación se decretó en vigencia de la ley 1116 de 2006.

#### CASO Y PLANTEAMIENTO DE LA CONSULTA

1. El juzgado Segundo Civil del Circuito de la ciudad de Girardot venía tramitando un proceso concordatario aperturado en el año 2002.
2. Por imposibilidad de celebrar el acuerdo concordatario, en el año 2014, doce años después el mismo despacho decreta "liquidación obligatoria" del concursado ya en vigencia de la ley 1116 de 2006 con el argumento de que a ese proceso LIQUIDATORIO se le debe dar ese tratamiento en aplicación de la ley 222 de 1995, como quiera que es consecuencia y a renglón seguido del trámite concordatario y no liquidación judicial.
3. Fui nombrado liquidador para dicho proceso -liquidación obligatoria y me encuentro con esa dificultad como auxiliar de justicia, pues en mi criterio se debe aplicar el procedimiento establecido en la ley 1116 de 2006 teniendo en cuenta la fecha de apertura del proceso liquidatorio.
4. La adecuación del trámite es necesaria en razón a las múltiples falencias, entre ellas, la inoperancia de la Junta Asesora, etc., etc.

#### FUNDAMENTO DE MI SOLICITUD

Lo anterior, teniendo en cuenta el Art. 28 del Código de Procedimiento Administrativo, normas concordantes, suplementarias y jurisprudencia concursal.

#### NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la carrera 7C Bis Nro. 139-18 of. 710 en la ciudad de Bogotá, mail: alberesos@gmail.com, alberesor@hotmail.com, cel. 3208018137, fijo. 8050040.

Agradezco su concepto:

**ALBEIRO RESTREPO OSORIO**



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**



Al contestar cite el No. 2019-01-401944

Tipo: Salida Fecha: 07/11/2019 03:24:31 PM  
Trámite: 6001 - PRESENTACIÓN CONSULTAS JURIDICAS  
Sociedad: 19321476 - ALBEIRO RESTREPO OS Exp. 0  
Remitente: 220 - OFICINA ASESORA JURIDICA  
Destino: 19321476 - ALBEIRO RESTREPO OSORIO  
Folios: 4 Anexos: NO  
Tipo Documental: OFICIO Consecutivo: 220-123247

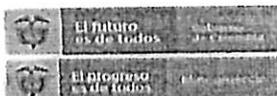
Doctor  
ALBEIRO RESTREPO OSORIO  
[alberesos@gmail.com](mailto:alberesos@gmail.com).  
Carrera 7c Bis No. 139 18 Oficina 710  
BOGOTÁ, D.C.

**REFERENCIA: RADICACIÓN 2019-01- 357145 DEL 03/10/2019**  
**ASUNTO: APLICACIÓN LEY 1116 DE 2006 A PROCESOS DE LIQUIDACION OBLIGATORIA.**

Acuso recibo de su escrito citado en la referencia, mediante el cual, previa las consideraciones allí expuestas eleva una consulta relacionada con la aplicación de la Ley 1116 de 2006, a los procesos de liquidación obligatoria que se derivaron de procesos concordatarios iniciados bajo el imperio de la Ley 222 de 1995, pero cuya liquidación se decretó en vigencia de la Ley 1116 de 2006.

Al respecto, me permito manifestarle, de una parte, que al tenor de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1023 de 2012, es función de la Oficina Jurídica de esta Entidad absolver las consultas formuladas por los Organismos públicos y privado, así como por los usuarios y particulares, de conformidad con las normas que rigen sus servicios y funciones, y en esa medida emite un concepto u opinión de carácter general y abstracto sobre temas de derecho mercantil a su cargo, cuyo alcance tendrá los efectos previstos en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y o sobre asuntos de orden contractual, procedimental o jurisdiccional.

De ahí que sus respuestas en esta instancia, no se dirigen a prestar asesoría a los particulares o sus apoderados sobre temas relacionados con los procesos concursales que se tramitan ante la Entidad o por los despachos judiciales, máxime si se tiene en cuenta que la doctrina constitucional sobre el ejercicio de funciones judiciales por las superintendencias, invariablemente exige, que los funcionarios administrativos que ejercen funciones judiciales, estén dotados de independencia e imparcialidad, doctrina que reitera la Sentencia C-1641 del 29 de noviembre de 2000, M.P. Alejandro Martínez Caballero, en la que la H. Corte Constitucional advierte que no le es dable a esta Superintendencia como autoridad administrativa, intervenir en asuntos que haya de conocer en ejercicio de facultades jurisdiccionales o administrativas, en relación con los cuales se debe pronunciar como juez en las instancias procesales a que haya lugar.



En la Superintendencia de Sociedades  
Trabajamos con integridad por un país sin corrupción  
Entidad No. 1 en el Índice de Transparencia de las entidades Públicas, ITEP  
[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)  
[canalbrasil@supersociedades.gov.co](mailto:canalbrasil@supersociedades.gov.co)  
Colombia  
Línea única de atención al ciudadano (57 +1) 2201000





SUPERINTENDENCIA

2/4  
OFICIO  
2019-01-401944  
ALBEIRO RESTREPO OSORIO

No obstante, lo anterior, este Despacho se permite, a título meramente informativo, hacer las siguientes precisiones de orden legal, a la luz de las normas que regulan la materia:

i) Como es de su conocimiento, la Superintendencia de Sociedades, al tenor de lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 222 de 1995, era competente de manera privativa para tramitar los procesos concursales de todas las personas jurídicas, llámense sociedades, cooperativas, corporaciones, fundaciones, sucursales extranjeras, siempre que no estuvieran sujetas a un régimen especial de intervención o liquidación. Los jueces civiles especializados, o su defecto, los jueces civiles del circuito, eran competentes para tramitar los procedimientos concursales de las personas naturales.

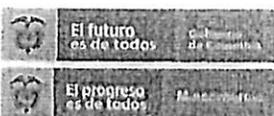
ii) Competencia que fue aclarada por el artículo 214 ibídem, en el sentido de que el concordato y la liquidación obligatoria del deudor persona jurídica diferente a las sociedades comerciales y de las personas naturales, serán conocidos en primera instancia por los Jueces Civiles del Circuito Especializados, y a falta de éstos, por los Civiles del Circuito del domicilio principal del deudor, es decir, dejó en cabeza de los jueces civiles el trámite de los procesos concursales en sus dos modalidades: concordato o liquidación obligatoria de las personas jurídicas distintas de las sociedades comerciales, así como el de las personas naturales (comerciantes o no).

iii) Posteriormente, con la Ley 1116 de 2006, se expidió el Nuevo Régimen de Insolvencia, en cuyo artículo 2º se dispuso: "Estarán sometidas las personas naturales o jurídicas no excluidas de la aplicación del mismo, que realicen negocios permanentes en el territorio nacional, de carácter privado o mixto. Así mismo, estarán sometidos al régimen de insolvencia las sucursales de sociedades extranjeras y los patrimonios autónomos afectos a la realización de actividades empresariales". (Resaltado fuera del texto).

iv) Acorde con lo antes expuesto, en el artículo 6º ibídem, que trata de la competencia, expresa que conocerán del proceso de insolvencia, como jueces del concurso:

a.- La Superintendencia de Sociedades, en uso de facultades jurisdiccionales. De conformidad con lo dispuesto en el inciso 3º del artículo 116 de la Constitución Política, en el caso de todas las sociedades, empresas unipersonales y sucursales de sociedades extranjeras, y, a prevención, tratándose de deudores personas naturales comerciantes.

b.- El Juez Civil del Circuito del domicilio principal del deudor, en los demás casos, no excluidos del proceso.



En la Superintendencia de Sociedades  
Trabajamos con integridad por un país sin corrupción  
Entidad No. 1 en el Índice de Transparencia de las Entidades Públicas, ITEP  
[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) [webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)  
Colombia  
Línea única de atención al ciudadano (57 +1) 2201000





SUPERINTENDENCIA  
DE

3/4  
OFICIO  
2019-01-401944  
ALBEIRO RESTREPO OSORIO

253

Del estudio de la norma antes descrita, se desprende que la misma le asigna a la Superintendencia de Sociedades competencia para, de una parte, conocer de los procesos de insolvencia de las personas jurídicas allí relacionadas y de las sucursales de sociedades extranjeras, y de otra, tramitar a prevención los procesos concursales de las personas naturales comerciantes, en tanto que a los jueces civiles del circuito, por exclusión, conocerán de los procesos concursales de las personas jurídicas diferentes a sociedades comerciales y empresas unipersonales, es decir, asociaciones, corporaciones y fundaciones. Así mismo conocerá de los procesos concursales de los patrimonios autónomos no afectos a una actividad empresarial. De igual manera, conoce a prevención de los procesos de insolvencia de las personas naturales comerciantes.

v) Por su parte, el artículo 117 que se refiere a los concordatos y liquidaciones obligatorias en curso y acuerdos de reestructuración, preceptúa que: "Las negociaciones de acuerdos de reestructuración, los concordatos y liquidaciones obligatorias de personas naturales y jurídicas iniciados durante la vigencia del Título II de la Ley 222 de 1995, al igual que los acuerdos de reestructuración ya celebrados y los concordatos y quiebras indicados en el artículo 237 de la Ley 222 de 1995, seguirán rigiéndose por las normas aplicables al momento de entrar a regir esta ley.

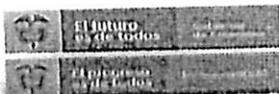
No obstante, esta ley tendrá aplicación inmediata sobre las personas naturales comerciantes y las personas jurídicas:

1. Ante el fracaso o incumplimiento de un concordato, dando inicio al proceso de liquidación judicial regulada en esta ley.

2. Para el inicio de las acciones revocatorias y de simulación en los procesos concursales.

3. Respecto de las disposiciones referentes a inmuebles destinados a vivienda, promitentes compradores de vivienda y prorratas previstas en esta ley, incluyendo los procesos liquidatorios en curso, al momento de su vigencia". (El llamado por fuera del texto original).

vii) Del análisis de la mencionada disposición, se colige que la misma regula los efectos de la ley frente a los concordatos y liquidaciones obligatorias y acuerdos de reestructuración en curso al momento de entrar en vigencia la Ley 1116 de 2006, esto es, el 27 de junio de 2007, en el sentido de que seguirán sujetos a las normas que venían siendo aplicables, presentándose en esta forma un claro evento de ultractividad de la ley.



En la Superintendencia de Sociedades  
Trabajamos con integridad por un país sin corrupción  
Entidad No. 1 en el Índice de Transparencia de las Entidades Públicas, ITRP  
www.supersociedades.gov.co/webmail@supersociedades.gov.co  
Colombia  
Línea Única de Atención al Ciudadano (07 +1) 2201000





SUPERINTENDENCIA

Dr.

Sin embargo, la norma consagra varias excepciones a la ultractividad, entre las cuales se encuentra la del fracaso o incumplimiento de un concordato de una persona natural comerciante y persona jurídica, en cuyo caso se le aplicara inmediatamente la ley de insolvencia, es decir, se decretará la apertura del proceso de liquidación judicial.

viii) Así las cosas, si un proceso concordatario de una persona natural comerciante, que se venía tramitando ante un juzgado civil del circuito del domicilio del deudor, bajo las vigencia de la Ley 222 de 1995, posteriormente es declarado fracasado por imposibilidad de celebrar el acuerdo concordatario, estando vigente la Ley 1116 de 2006, no es procedente decretar la apertura de un proceso de liquidación obligatoria, sino de la liquidación judicial, por parte del juez civil del circuito competente.

En efecto, el artículo 47 de la Ley 1116 ya citada, prevé que la liquidación judicial se iniciará por incumplimiento del acuerdo de reorganización, fracaso o incumplimiento del concordato o de un acuerdo de reestructuración de los regulados por la Ley 550 de 1999.

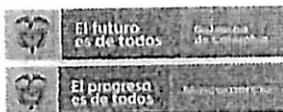
En los anteriores términos se ha atendido su consulta, no sin antes advertirle que el presente oficio tiene los alcances del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

*Manuelita Bonilla Rojas*

**MANUELITA BONILLA ROJAS**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

TRD: JURIDICA  
M-9556



En la Superintendencia de Sociedades  
Trabajamos con integridad por un país sin corrupción  
Entidad No. 1 en el Índice de Transparencia de las Entidades Públicas, ITEP  
[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) [webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)  
Colombia  
Línea única de atención al ciudadano (57 +1) 2201000



25/1

25

ALBEIRO RESTREPO OSORIO  
ABOGADO  
INSOLVENCIA EMPRESARIAL  
K7 C bis Nro. 139-18 of. 710 BOGOTÁ  
Mail: [alberesos@gmail.com](mailto:alberesos@gmail.com) - [alresor@hotmail.com](mailto:alresor@hotmail.com)  
Cel 3208018137 -3153338847

**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE  
AVALUADOR ENTRE ALBEIRO RESTREPO OSORIO LIQUIDADOR DE  
NESTOR SIMÓN OSORIO PROCESO RAD. 556-00-349 /2009 JUZGADO  
SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, y CONDICIONADO A  
NO OBJECCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y NELSON  
MESTIZO REYES FINCA RAIZ SAS NIT 830128759-3**

Entre los suscritos a saber **DE UNA PARTE: ALBEIRO RESTREPO OSORIO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la c.c. 19.321.476 de Bogotá y con tarjeta profesional 31.516 del C. S. de la J., **LIQUIDADOR DE NESTOR SIMON OSORIO PROCESO RAD. 556-00-349 /2009 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT** y, de otra parte: **NELSON MESTIZO REYES FINCA RAIZ SAS, NIT 830128759-3**, quien en adelante se denominará el **CONTRATISTA O AVALUADOR**, hemos celebrado contrato de Prestación de Servicios Profesionales de avalúo de inmuebles, **EL CUAL SE REGULA POR LAS NORMAS GENERALES DEL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO** y en especial por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. Objeto del Contrato.** - El evaluador o contratista de manera independiente, es decir, sin que exista subordinación de ninguna naturaleza, utilizando sus propios medios procederá a efectuar a través de sus funcionarios idóneos, el avalúo técnico-comercial de los siguientes bienes inmuebles (EN TOTAL 3 INMUEBLES) conforme a la propuesta presentada a la H. JUNTA ASESORA DEL LIQUIDADOR, propuesta que fue aprobada el día 15 de noviembre de 2019. Los inmuebles para dictaminar son los siguientes:

MATRÍCULA	UBICACIÓN	CIUDAD	PORCENTAJE
290-67472	Carrera 4 Bis ntre calles 26 y 27	PEREIRA (RIOSARALDA)	33.33%
307-41863	CONDOMINIO CAMPESTRE CASA 12 CONJUNTO TERRALONGA	RICAUARTE (CUNDINAMARCA)	100%
50N 20135443	TRANSVERSAL 28 NRO. 167-69 INTERIOR 24 MANZANA 39 URBANIZACION VILLA DE ARANJUEZ.  DIAGONAL 167 NRO. 12-69 INTERIOR 24	BOGOTÁ D.C.	100%

**SEGUNDA. - Honorarios:** El **CONTRATANTE** pagará al **CONTRATISTA** por concepto de honorarios el equivalente a la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS + IVA (\$1.250.000,00+ IVA)** los cuales serán cancelados previo auto que APRUBE la experticia como gasto de administración dentro del proceso de liquidación judicial y de no existir liquidez, se cancelará con activos de la liquidación.

**TERCERA. - Obligaciones del evaluador:** Constituyen obligaciones del evaluador o **CONTRATISTA** para con el **CONTRATANTE**: a) Obrar con diligencia en los asuntos a él encomendados, b) Resolver las consultas con la mayor celeridad posible, c) Realizar un informe escrito dentro del término establecido en que se contenga de forma especial la gestión desarrollada y encomendada de cada inmueble en particular. d) Poner toda su capacidad, empeño y conocimientos a fin de que llegue a feliz término la labor encomendada, e) Aplicar al dictamen toda la normatividad que se contiene en las normas que regulan la materia en temas de insolvencia como son Arts. 39, 48 numeral 9, 57, 64, 81 de la ley 1116 de 2006, Arts. 3, 4, 8, 9, 10 del Decreto 1730 de 2009. Y demás normas concordantes y suplementarias. F) Acreditar la inscripción en el RAA (REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES) por parte del Profesional evaluador que realizará la labor valuatoria quien será el encargado de la elaboración del informe contratado.

**CUARTA. - Son obligaciones del CONTRATANTE.** - a) Suministrar la información que repose en su poder y pruebas que requiera el evaluador y que tengan que ver directamente con la gestión, b) prestar al evaluador su colaboración para la práctica de pruebas o diligencias.

256/

ALBEIRO RESTREPO OSORIO  
ABOGADO  
INSOLVENCIA EMPRESARIAL  
K7 C bis Nro. 139-18 of. 710 BOGOTÁ  
Mail: [alberesos@gmail.com](mailto:alberesos@gmail.com) - [alresor@hotmail.com](mailto:alresor@hotmail.com)  
Cel 3208018137 -3153338847

c). Entregar al Juez del concurso la experticia rendido. O al juez Civil del Circuito en el cual se va a tramitar el proceso declarativo o de la naturaleza que este sea. d) asistir. A las audiencias en que sea citado bien por el Juez del Concurso, Civil del Circuito o autoridad que lo requiera, especialmente en el caso de evacuación de pruebas de que tratan los Arts. 372 y 373 del Código General del Proceso. **Parágrafo:** el avalúo deberá contener el valor comercial del inmueble para los años 2019.

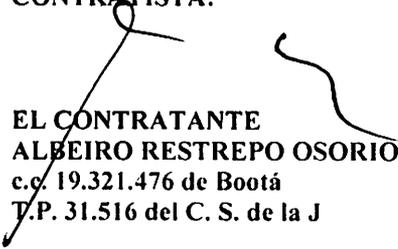
**QUINTA. - TÉRMINO DE DURACIÓN. - EI CONTRATISTA** se compromete para con el contratante y juez de conocimiento del proceso a entregar la totalidad del trabajo a más tardar en la fecha contenida en la propuesta y que hace parte integral del presente contrato o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al pronunciamiento que haga la H. Junta Asesora o el juez concursal en el cual no se encuentre objeción al contrato. **PARÁGRAFO UNO:** Los informes serán presentados por separado para cada inmueble en formato de lujo, con su anexo fotográfico a color y cumpliendo todas las especificaciones técnicas utilizadas en el país. **PARÁGRAFO DOS:** Se compromete el contratista a aplicar al dictamen toda la normatividad que se contiene en las normas que regulan la materia en temas de insolvencia como son Arts. 39, 48 numeral 9, 57, 64, 81 de la ley 1116 de 2006, Arts. 3, 4, 8, 9, 10 del Decreto 1730 de 2009. Y demás normas concordantes y suplementarias. **PARÁGRAFO TRES:** En ningún evento y bajo ninguna modalidad habrá prórroga automática de este contrato. Cumplido el plazo contractual se dará por terminado el mismo, sin necesidad de requerimiento ni notificación alguna y sin que medie preaviso entre las partes.

**SEXTA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Cualquier dificultad en la interpretación o cumplimiento de este contrato será resuelta ante el Centro de Conciliación y arbitraje de la Superintendencia de Sociedades en la ciudad de Bogotá.

**SÉPTIMA. - Domicilio Contractual:** Se establece entre las partes como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

Para constancia y efectos se firma el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C a los veinticinco (25) días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve 2019 entre contratante y contratista y en dos (2) originales del mismo tenor.

  
NELSON MESTIZO REYES FINCA RAIZ SAS  
Nit. 830128.759-3  
CONTRATISTA:

  
EL CONTRATANTE  
ALBEIRO RESTREPO OSORIO  
c.c. 19.321.476 de Bogotá  
T.P. 31.516 del C. S. de la J

**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ENTRE ALBEIRO RESTREPO OSORIO c.c. 19.321.476 DE BOGOTÁ Y  
T.P. 31.516 DEL C.S. DE LA J.  
LIQUIDADOR DEL SEÑOR: NESTOR SIMÓN OSORIO C.C. 1.053.606 PROCESO RADICADO 556-00-349-2009  
DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT  
Y JOSÉ MAURICIO SANTAMARÍA C.C. 79.661.628 (CONTADOR)**

Conste por medio del presente escrito que entre los suscritos a saber: por una parte: **ALBEIRO RESTREPO OSORIO**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. 19.321.476 de Bogotá y T.P. 31.516 del C. S. de la J., quien obra en condición de Liquidador del señor **NESTOR SIMÓN OSORIO C.C. 1.053.606**, nombrado mediante auto proferido por el Juzgado Segundo Civil de Circuito de la ciudad de Girardot, previamente autorizado por la **H. JUNTA ASESORA DEL LIQUIDADADOR EN SESIÓN DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2019**, quien en adelante se denominará el **CONTRATANTE** y, de otra parte: **JOSÉ MAURICIO SANTAMARÍA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la C.C. 79.661.628 de Bogotá, y matrícula de contador 91.596-T JCC, quien en adelante se denominará el **CONTRATISTA**, hemos celebrado el siguiente Contrato de Servicios Profesionales que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. – Objeto del contrato**. El **CONTRATISTA** prestará el servicio de Asesoría Contable y Tributaria al proceso de liquidación de **NESTOR SIMÓN OSORIO C.C. 1.053.606** ajustada a las normas vigentes de acuerdo con su naturaleza y tendiente a que se pueda realizar una liquidación pronta y ordenada – 2. Ayudará al liquidador con el reporte de información financiera para los organismos de control y vigilancia que lo requieran dentro de la oportunidad legal establecida para cada caso en particular, de conformidad a los documentos contables emitidos y recibidos por el **CONTRATANTE** tanto del concursado, como del anterior contralor o liquidador o juzgado y entregados al **CONTRATISTA** oportunamente, que afecten financieramente su haber liquidatorio. – 3. Cuando fuere necesario y dentro de la oportunidad legal, entregar al **CONTRATANTE** los formularios de Retención en la Fuente, Industria, Comercio y Avisos, Impuesto a las Ventas y Declaraciones de Renta de acuerdo con la información suministrada por el **CONTRATANTE** y procesada por el **CONTRATISTA**. – 4. Registro contable de movimientos en libros oficiales de contabilidad en formas continuas suministrados por el **CONTRATANTE**, o en medio digital conforme a las normas aplicables al caso. **PARÁGRAFO ÚNICO** *Se compromete el contratista a entregar los estados financieros a más tardar el 30 de abril de 2020.* **TERCERO. – El CONTRATISTA** se compromete a reconstruir y actualizar la contabilidad de **NESTOR SIMÓN OSORIO C.C. 1.053.606** desde la fecha en que aparece el último registro contable en cada uno de los libros del comerciante concursado o de la información que así lo permita, con cierre hasta el día 31 de diciembre de 2019 y teniendo como punto de partida los estados financieros entregados por el Liquidador saliente, los que reposen en el juzgado de conocimiento, o la información que repose en la **DIRECCIÓN DE ADUANAS E IMPUESTOS NACIONALES – DIAN**. **CUARTO. – Soporte**. El **CONTRATISTA**, realizará su trabajo con sus propios medios tecnológicos y recursos legales que posea – software legalizados y en su sitio regular de trabajo u oficinas del liquidador contratista, sin que medie relación laboral legal o reglamentaria alguna y en tal virtud elaborará los soportes de todos y cada uno de los ingresos y egresos de **NESTOR SIMÓN OSORIO C.C. 1.053.606**. **QUINTO. – Honorarios**. El **CONTRATANTE**, pagará al **CONTRATISTA** la suma de **DOS MILONES DE PESOS INCLUIDO IVA (\$2.000.000 – IVA)** por la labor contratada y se efectuarán las retenciones correspondientes, contra cuentas de cobro o factura previamente presentada y con cargo A LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN y al proceso de liquidación judicial del señor **NESTOR SIMÓN OSORIO C.C. 1.053.606**. **PARÁGRAFO. 1 – El CONTRATANTE**, hará las apropiaciones correspondientes a caja para atender los Honorarios derivados de este Contrato en observancia a los Gastos

Administrativos de la Liquidación y presentará la cuenta al juez del concurso para el respectivo pago del gasto de administración. **PARAGRAFO 2.** Los honorarios del contador se cancelarán en la medida en que exista flujo de caja, o con bienes del concursado en caso de que no se logre la venta o subasta de los mismos. Para tal fin, el contratista hará las provisiones correspondientes. **PARAGRAFO 3.** El contratista se compromete para con el liquidador y contratante a asistir a las audiencias que se programen y que requieran de su presencia, especialmente las relacionadas con graduación de créditos, derechos de voto, plan de pagos y adjudicación de bienes. **SEXTO.** – El **CONTRATANTE** se compromete con el **CONTRATISTA** a suministrar toda la información necesaria para la ejecución de la labor contratada de acuerdo con los lineamientos de control, flujo documentario y de procedimiento que establezca el **CONTRATISTA** en ejercicio de sus compromisos profesionales frente a terceros. Parágrafo. Garantiza el contratista el contratante y a terceros que no existe conflicto de interés en la labor contratada a desarrollar.

**SÉPTIMO. – TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá darse por terminado en cualquier tiempo por cualquiera de las partes ya sea por incumplimiento de las obligaciones contenidas en él o por la terminación del Objeto o labor contratada, previa comunicación con treinta (30) días de anticipación, causándose los honorarios respectivos por el trabajo ejecutado a la fecha de terminación del Contrato.

Para constancia y efectos se firma en la ciudad de Bogotá a los veinte (20) días del mes de noviembre del año 2019

EL CONTRATANTE,



ALBEIRO RESTREPO OSORIO  
C.C. 19.321.476 de Bogotá  
T.P. 81.516 del C. S. de la J.

EL CONTRATISTA,



JOSÉ MAURICIO SANTAMARÍA  
C.C. 79.661.628 de Bogotá  
Mat. 91.596-T  
Contador Público

258

Bogotá 3 de diciembre de 2019

SEÑOR:  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT  
PRESENTE

REF. LIQUIDACIÓN JUDICIAL DE NESTOR SIMÓN OSORIO  
c.c. 41618417  
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO GIRARDOT  
RADICADO 556-00-349/2009/2014

FECHA DE APERTURA DE PROCESO LIQUIDACIÓN: 22 DE NOVIEMBRE DE 2007

LEY APLICABLE: Ley 1116 de 2006

ASUNTO: Entrega de acta 3  
JUNTA ASESORA.

SOLICITUD ADECUACIÓN DEL TRÁMITE CONCURSAL  
A LEY 1116 DE 2006.  
DE LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA A  
LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

ALBEIRO RESTREPO OSORIO, liquidador dentro del proceso de la referencia pongo en conocimiento de su Despacho:

La ley 1116 de 2006 en su artículo 126 contempla: " salvo lo que se indica en los incisos anteriores, la presente ley comenzará a regir seis (6) meses después de su promulgación y deroga el título II de la ley 222 de 1995, la cual estará vigente hasta la fecha en que entre a regir la presente ley"

"Las normas del régimen establecido en la presente ley prevalecerán sobre cualquier otra de carácter ordinario que le sea contraria"

261

RESTREPO &  
RESTREPO  
ABOGADOS

Albeiro Restrepo Osorio  
Insolvencia Empresarial

Se publicó la ley 1116 de 2006 el 27 de diciembre de 2006 Diario Oficial 46.494 de 27 de diciembre de 2006.

Quiere decir lo anterior que a la fecha de apertura de este proceso – 22 de Noviembre de 2007 - ya se encontraba rigiendo LA LEY 1116 DE 2006 y por lo tanto es bajo esas reglas que debe tramitarse el presente proceso *como liquidación judicial y no como liquidación obligatoria.*

**El Art. 133 del C. G. del Proceso establece en el párrafo:** “las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este Código establece”

En mi criterio las irregularidades observadas se encuentran saneadas como quiera que los actos procesales cumplieron su finalidad y no se ha violado el derecho de defensa. Ver Art. 136 del C. G. del Proceso.”

**En consecuencia**, como liquidador, teniendo en cuenta la fecha de apertura del proceso de liquidación y ***atendiendo a lo incipiente y nula actuación del AUXILIAR DE JUSTICIA anterior***, procederé a darle impulso conforme a los lineamientos y reglas de la ley 1116 de 2006, sus decretos reglamentarios y en tal virtud **depreco de su despacho:**

1. Ordenar Adecuar el trámite concursal a los lineamientos y reglas de la ley 1116 de 2006 y sus decretos reglamentarios.<sup>1</sup>
2. Cesar en sus funciones a la JUNTA ASESORA, como quiera que esta fue eliminada en la ley 1116 de 2006.
3. Ordenar al liquidador la actualización de los créditos reconocidos y graduados en el concordato conforme a lo establecido en el Art. 53 Ley 1116 de 2006.
4. Ordenar al liquidador **presente el proyecto de graduación de créditos y derechos de voto desde la fecha de vencimiento de la obligación hasta la de inicio del proceso de liquidación** <sup>2</sup> para lo cual se concederá *término legal*, adecuando el proceso a la normativa de la ley 1116 de 2006, armonizando el proceso y las normas aplicables al mismo. <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Ley 1116 de 2006 Art. Ámbito de aplicación

<sup>2</sup> Ley 1116 de 2006 Art. 47 Inventarios de bienes, reconocimiento de créditos y derechos de voto,

<sup>3</sup> Ley 1116 de 2006 Art. 47 y 53 Inventarios de bienes, reconocimiento de créditos y derechos de voto,

Oficina / Carrera 7C bis 139-18 oficina 710, Bogotá D.C. – Colombia.

Teléfonos: +57 (1) 8050040 – 3208018137 - 3153338847

Mail: [alberesos@gmail.com](mailto:alberesos@gmail.com)

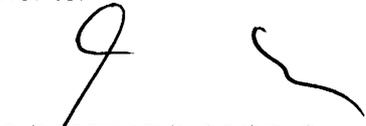
[alresor@hotmail.com](mailto:alresor@hotmail.com)

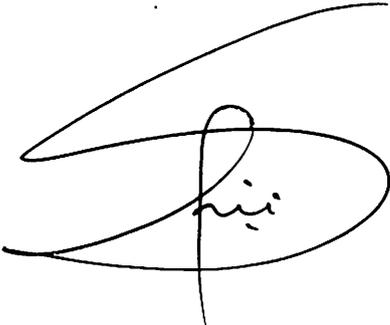
5. No objetar los contratos celebrados con el contador y perito evaluador conforme a decisiones de la otrora Junta Asesora en funciones

Anexos:

- ◊ Acta 3 reunión de Junta Asesora
- ◊ Contrato suscrito con el contador
- ◊ Contrato suscrito con el perito evaluador
- ◊ Concepto Supersociedades aplicación ley 1116 de 2006.

Cordialmente:

  
**ALBEIRO RESTREPO OSORIO**  
C.C. 19.327.476 de Bogotá  
T.P. 31.546 del C. S. de la J.  
Liquidador



DEC 5 19 PM 3:56  
JDD 2 CIVIL CTO BOGOT  
ANEXO: 27 folios