

# Certificado: Exp. 2022-00039 Quinta Sur c. Fiduciaria Bancolombia | Plazo Dictamen Pericial

Juan David Fiallo <juan.fiallo@phrlegal.com>

Vie 16/06/2023 3:08 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Daniel Posse <daniel.posse@phrlegal.com>; fjhurtado

<fjhurtado@hurtadogandini.com>; hurtadolanger@hotmail.com <hurtadolanger@hotmail.com>; Orlando Arango L <oarango@hurtadogandini.com>; Juan David Fiallo <juan.fiallo@phrlegal.com>

📎 2 archivos adjuntos (9 MB)

Dictamen Contradiccion Jesus Guevara.pdf; Dictamen Contradiccion Jose M del Castillo.pdf;

Este es un Email Certificado™ enviado por **Juan David Fiallo**.

<b>Referencia</b>	Proceso de QUINTA SUR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN c. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
<b>Radicado</b>	76001310301120220003900
<b>Asunto</b>	Aporto Dictamen Pericial

H. Juez

**NELSON OSORIO GUAMANGA**

Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali

[j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

En nombre del doctor Daniel Posse, apoderado principal de Fiduciaria Bancolombia, de manera respetuosa remito los dictámenes periciales decretados por el Despacho en la audiencia inicial celebrada el pasado 30 de marzo de 2023.

Los dictámenes se encuentran adjuntos. Sus anexos, debido al tamaño, se remiten mediante el siguiente enlace: [Dictámenes Contradiccion](#)

Para todos los efectos, copio al apoderado de la parte demandante.

Atentamente,

Juan David Fiallo (en nombre de **DANIEL POSSE VELÁSQUEZ**)

**Juan David Fiallo**

**Abogado / Attorney**

Cra 7 No. 71-52, Torre A Piso 5

110231 - Bogotá - Colombia

T.: +57 (601) 3257300

[juan.fiallo@phrlegal.com](mailto:juan.fiallo@phrlegal.com) / [www.phrlegal.com](http://www.phrlegal.com)

**CHAMBERS**

Law Firm of the year 2010, 2011, 2015, 2018 \* Client service excellence 2014, 2017, 2020, 2021, 2022

**LEGAL 500** Top Tier Firm

**LATIN LAWYER** 250 Elite Firm

*Este mensaje de correo electrónico es enviado por una firma de abogados y contiene información confidencial o privilegiada.*

*This e-mail is sent by a law firm and contains confidential or privileged information.*

---

RPOST®PATENTADO

Bogotá D.C., 15 de junio de 2023

**INFORME PERICIAL** : IP 45 2023

**ASUNTO** : Informe Pericial de Auditoria Contable Forense practicado sobre las cifras contables base para la elaboración del **INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE** del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING al 30 de septiembre de 2020

**PARA** : Dr. Daniel Posse Velásquez

**DESTINO** : Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali  
Proceso de QUINTA SUR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN  
c. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD  
FIDUCIARIA  
Radicado: 76001310301120220003900

De conformidad con lo estipulado en los en el **CODIGO GENERAL DEL PROCESO**, particularmente los artículos **226** y subsiguientes. Se rinde bajo la gravedad del juramento, el presente dictamen pericial, solicitado por el Abogado Daniel Posse Velásquez identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.255.991, y Tarjeta Profesional número 42.259 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de Apoderado de **Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria**, como parte demandada, dentro del proceso No. 76001310301120220003900, de QUINTA SUR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN contra FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

## MANIFESTACIÓN JURAMENTADA DEL PERITO

Este dictamen fue realizado con independencia total y autonomía técnica, sin intención de afectar o beneficiar a ninguna de las partes dentro del proceso.

Dejamos previamente constancia clara de que no tenemos ningún impedimento respecto de las partes dentro del proceso. Tenemos conocimiento del contenido, significado y alcance del trabajo de un Perito según la Ley 1564 de 2012 por la cual fue expedido el Código General del Proceso.

No obstante lo anterior, sobre el contenido, significado y alcance del dictamen según la ley mencionada, nos permitimos hacer las siguientes precisiones según el artículo 226 de dicha ley:

Según los numerales 8 y 9 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto sobre la gravedad y solemnidad del juramento que los conceptos, la metodología, los cálculos y opiniones emitidas en este Dictamen Pericial Contable son el resultado del conocimiento y experiencia profesional en los temas desarrollados.

Bajo la gravedad de juramento, declaro que la realización del presente dictamen, se basa en la recopilación y análisis de los documentos solicitados y puestos a disposición por las partes, los cuales fueron debidamente analizados y estudiados desde la óptica profesional, como experto en Auditorías Contables, Auditorías Forenses y Experto en Riesgos, con el fin de dar una opinión independiente en coherencia con los hechos encontrados en la información puesta a mi alcance.

Con la firma del presente dictamen, manifiesto que he prestado los servicios profesionales, como experto en Auditoría Contables y que los resultados obtenidos son independientes y corresponden a mi convicción profesional.

Manifiesto no estar incurso en las causales contempladas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

Revelo según el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso que en el momento me encuentro adelantando un Dictamen Pericial Contable solicitado por el Dr. **DANIEL POSSE VELÁSQUEZ** de la firma **POSSE HERRERA RUIZ**, en el que actúa en calidad de apoderado de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** como parte demandada dentro del **Caso No. 114.300 – Tribunal de Arbitraje de INVERSIONES GBS S.A.S.** contra **MEGATERRA COLOMBIA S.A., ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y Otros.

## PERFIL PROFESIONAL

**Nombre: José Jesús Guevara Espinel**

Identidad: Cédula de Ciudadanía # 79.434.848 de Bogotá

Profesión: Posee título en Contaduría Pública de la Universidad Santo Tomás de la ciudad de Bogotá.

Matrícula Profesional: 32910-T de la Junta Central de Contadores.

Otros Títulos: Ha obtenido el título de diplomado en riesgos en la Universidad de Pamplona, especialización en Prevención de Lavado de Activos en la Universidad de Salamanca. Los diplomas se presentan en el **Anexo No. 8** de este dictamen.

Dejo previamente constancia clara que no tengo ningún impedimento respecto de las partes dentro del proceso. Tengo conocimiento del contenido, significado y alcance del trabajo de un Perito según la Ley 1564 de 2012 por la cual fue expedido el Código General del Proceso.

Según el numeral 5 del artículo 226 del Código General del Proceso, presento la relación detallada de algunos de los dictámenes elaborados por José Jesús Guevara Espinel durante los últimos años:

1. Participé como perito de apoyo dentro del Dictamen Pericial Económico rendido ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Radicado No 117263, solicitado por el Abogado CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS, de la firma de abogados De la Espriella Lawyers Enterprise actuando en calidad de Apoderado de la sociedad ÁREA LIMPIA DISTRITO CAPITAL S.A.S. E.S.P.. Dicho dictamen pericial versa sobre el análisis de la viabilidad económica de la propuesta presentada por PROMOAMBIENTAL DISTRITO S.A.S. E.S.P. en el proceso de Licitación Pública UAESP LP-02-2017, teniendo en cuenta el componente de Descuento sobre Costo Máximo.
2. Dictamen Pericial de Auditoría Forense, rendido en el Proceso Ejecutivo Singular No 2018-0295 que cursa en el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá; Demandante TRANSPORTES LOGISPETROL S.A.S contra BC EXPLORACIÓN Y PRODUCCIÓN DE HIDROCARBUROS S L SUCURSAL COLOMBIA. Dictamen rendido al Apoderado de la firma demandada BC EXPLORACIÓN Y PRODUCCIÓN DE HIDROCARBUROS S L SUCURSAL COLOMBIA, doctor SANTIAGO VARELA de la firma de abogados CHALELLA I ABOGADOS. En el que se realizó un Informe Pericial, basado el análisis de la demanda presentada por **TRANSPORTES LOGISPETROL SAS** en contra **BC EXPLORACIÓN Y PRODUCCIÓN DE HIDROCARBUROS S L SUCURSAL COLOMBIA**, en el que se aportan pruebas que permiten

evidenciar: la falta de prestación de los servicios que pretendieron ser cobrados a BCEP; la falsedad ideológica de los documentos presentados e incumplimiento en los protocolos y procedimientos internos diseñados BCEP.

3. Dictamen Pericial de Auditoría Forense (Contable), rendido dentro del Proceso Penal No. 110016000096201500005 que adelanta la Fiscalía 3 delegada ante la Corte Suprema de Justicia; Procesado ANDRES JARAMILLO LOPEZ. Dictamen rendido al Abogado defensor, doctor JAIME GRANADOS PEÑA de la firma de abogados JAIME GRANADOS PEÑA & ASOCIADOS S.A.S. Este dictamen versa sobre la realización de trazabilidad contable y seguimiento cronológico de los pagos realizados a terceros derivados de la empresa Conalvías S.A., durante un periodo de tiempo, con fundamento en la información magnética (contable) suministrada.
4. Dictamen Pericial de Auditoría Forense (Contable), rendido dentro del Proceso Penal No. 110016009948201200001 que adelanta la Fiscalía General de Nación; Procesados Directivos FONDO PREMIUM. Dictamen rendido al Abogado defensor, doctor JAIME GRANADOS PEÑA de la firma de abogados JAIME GRANADOS PEÑA & ASOCIADOS S.A.S., apoderado de las Víctimas. Dictamen realizado con fundamento en los registros contables que reposan en la contabilidad, mediante el análisis y trazabilidad de las transacciones allí contenidas.
5. Dictamen Pericial de Auditoría Forense (Contable) rendido dentro de Proceso Penal No. 110016099095201600031 que adelanta la Fiscalía 63 Especializada en Lavado de Activos; Procesados Directivos de CEMEX. Dictamen rendido al Abogado defensor, doctor JAIME GRANADOS PEÑA de la firma de abogados JAIME GRANADOS PEÑA & ASOCIADOS S.A.S., apoderado de las Víctimas. Dicho dictamen pericial se basa en el análisis de información contable y financiera de CEMEX, sobre los datos y/o registros digitales que permitan establecer las circunstancias en que se llevaron a cabo algunas operaciones específicas.
6. Dictamen Pericial de Auditorías Forense (Contable), rendido dentro del Proceso Civil No. 11001310303220150042300, que cursa en el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá; Demandante PRODAIN S.A hoy OCTANO DE COLOMBIA EN REESTRUCTURACIÓN contra PETROBRAS COLOMBIA COMBUSTIBLES S.A. Dictamen rendido a los apoderados de la firma demandada PETROBRAS COLOMBIA COMBUSTIBLES S.A, doctores RICARDO RINCÓN y JUAN GUILLERMO OTERO de la firma de abogados BAKER & MCKENZIE S.A.S. En donde se realizó con fundamento en la información contable una confrontación de las cantidades facturadas por PETROBRAS a PRODAIN Vs. cantidades promedio contenidas en el contrato y los valores efectivamente pagados.
7. Dictamen Pericial Contable, rendido dentro del Proceso 2019-800-00407 de la Superintendencia de Sociedades – Delegatura Procedimientos

Mercantiles, Demandante OPERADORA DE CARBÓN DE SANTA MARTA LTDA. contra el Sr. MAURICIO SUAREZ RAMÍREZ. Dictamen rendido al abogado Defensor Dr. Oscar Fernando Betancur García de la firma de abogados ACUÑA ACUÑA & BERMUDEZ. Dicho dictamen versa sobre la necesidad de refutar los planteamientos sobre la supuesta apropiación indebida de recursos sociales y pagos por servicios. Esta labor fue realizada desde la ciencia contable y financiera, con fundamento en los documentos inspeccionados y exhibidos por CARBOSAN.

8. Dictamen Pericial Contable, rendido dentro del Proceso No. 2019-250769 de la Superintendencia de Industria y Comercio, demandante MOTORESTE S.A. contra DISTRIBUIDORA TOYOTA S.A.S. Dictamen rendido al Abogado JUAN PABLO BONILLA SABOGAL de la firma **POSSE HERRERA RUIZ**. Dicho dictamen versa sobre los registros contables e información recopilada de **DISTRIBUIDORA TOYOTA S.A.S.**, para evaluar el comportamiento de las ventas.

#### **A. LO SOLICITADO**

Realizar un estudio de Auditoria Contable Forense sobre las cifras contables base para la elaboración del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, solicitado por QUINTA SUR S.A.S. y realizado por la firma GL CONSULTING, suscrito por el señor CARLOS DAVID MARTINEZ LATORRE Contador Público TP-206685-T y el señor RAUL G. MUNEVAR TELLEZ Arquitecto con Matricula 2570008947.

Lo anterior con el ánimo de analizar desde la óptica contable, la razonabilidad y consistencia de las cifras contenidas en los anexos del citado informe, cuyas cifras contables forman parte de base para la elaboración del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020.

## B. ELEMENTOS DE ESTUDIO

Los elementos de estudio aportados para la elaboración del presente informe corresponden a una carpeta comprimida que contiene los siguientes archivos relacionados en los siguientes anexos:

-  1.1 Anexo- Anticipos de legalizar lote
-  1.2 Anexo- Costos incurridos
-  1.3 Anexo- Desmantelamiento del lote
-  1.4 Anexo- Intereses financieros
-  1.5 Anexo-Proyección comercio
-  1.6 Anexo-Utilidad Proyectada PRATI

En lo que corresponde a los elementos de estudio asociados al tema contable, estos se encuentran relacionados dentro de la carpeta **Anexo 1.2**, adjuntos al presente informe, los cuales se describen a continuación:

-  1.2.1 Detalle comprobantes contables
-  1.2.2 Detalle costos incurridos
-  1.2.3 Certificación de Contador Público y liquid...
-  1.2.3 Informe Revisoria Fiscal
-  1.2.4 Estados financieros 2014
-  1.2.5 Estados financieros 2015
-  1.2.6 Informe de Gestión del año 2016
-  1.2.7 Informe de Gestión del año 2017
-  1.2.8 Informe de Gestión del año 2018
-  1.2.9 Estados financieros 2019

Aunado a lo anterior está la acreditación del contador, cálculos dictamen y el Informe “**Dictamen de perjuicios QS V2**” como se evidencia a continuación:

-  2 Acreditación Avaluadores
-  3 Calculos Dictamen perjuicios QS
-  4 Dictamen perjuicios QS V2

## C. ACTIVIDADES REALIZADAS

1. Elaborar una consolidación de los **1836** registros que conforman el cuadro en Excel denominado “**detalle de costos incurridos**” por valor de **\$31.966.021.655.65** cuyo valor indexado asciende a **\$44,983,470,661.73**, contenido en el **INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE** al 30 de septiembre de 2020, adjunto al presente Informe en el **Anexo 1.2.2.**, con el fin de identificar cada una de las cuentas contables que fueron afectadas en los registros contables de **QUINTA SUR S.A.S.**

Dicho archivo fue utilizado como base en el INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING para determinar el cuadro resumen de “Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019” por **\$31.966.021.655.65**, cuyo valor indexado a 30 de septiembre de 2020 es por \$44.983.470.662 contenido en el **Anexo 1.2.2.** En este cuadro se indica que “Estos registros fueron tomados fielmente de los libros contables de **QUINTA SUR S.A.** se adjuntan certificación del contador Público y liquidador, estados financieros de cada uno de los años consultados.”

3. Identificar y extraer de los registros contables de **QUINTA SUR S.A.S.**, los comprobantes que afectaron las cuentas de **1415 de Construcciones en Curso** y que fueron trasladados al Fideicomiso en la cuenta **Derechos en Fideicomiso 171505**, con el ánimo de comparar dicho total contra el valor total del cuadro de costos incurridos.
4. Consolidación por comprobante contable de los **24.714** registros contenidos en la contabilidad de **QUINTA SUR S.A.S.** durante el periodo comprendido entre el **31 de diciembre de 2014 al 31 de diciembre de 2019**, contenidos en el presente informe en **Anexo 1.2.1.** en donde se describen algunos campos contables y cuyo archivo se denomina “**Detalle de Comprobantes Contables**”, con el fin de identificar el universo de comprobantes utilizados durante el periodo objeto de análisis; así como, la consolidación, extracción e individualización de los registros contables de la contabilidad de **QUINTA SUR S.A.S** que fueron suministrados y contenidos en el presente informe en **Anexo 1.2.1.** que corresponden a cada uno de los comprobantes contables utilizados en el cuadro en Excel denominado “**detalle de costos incurridos**”.

#### **D. FUNDAMENTOS DEL ANÁLISIS**

Se tomó como base las definiciones contenidas en las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas -NAGA, Normas Internacionales de Contabilidad -NIC, y las normas contenidas en el Artículo 48 y 50 del Código de Comercio.

#### **E. GRADO DE ACEPTACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS EMPLEADOS PARA REALIZAR EL ANÁLISIS**

El dictamen pericial y/o informe base de opinión pericial es aceptado y reglado como prueba y/o como base de prueba en juicio oral en nuestro reglamento legal como el **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**, el **CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO PENAL**, entre otros y es aceptado por los diferentes peritos oficiales y privados

#### **F. MÉTODOS O TÉCNICAS DE ANÁLISIS**

Las técnicas aplicadas para la elaboración del presente informe fueron: cotejo de información, cálculos utilizando extensiones aritméticas, análisis, entre otros, utilizados en la información allegada por el cliente, durante las etapas de planeación, ejecución y presentación.

#### **G. EQUIPOS E INSTRUMENTOS UTILIZADOS PARA EL ANÁLISIS**

El equipo utilizado corresponde a un equipo de cómputo con las siguientes características: con Windows 10 Home Single Lenguaje, Procesador, AMD A4-6210 APU ith AMD Radeon R3 Graphics 1.80 GHz, Memoria RAM 16,0 GB, paquete ofimático Microsoft Office.

## H. RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES Y/O COTEJOS REALIZADOS

### 1. CONSOLIDACION DEL DETALLE DE COSTOS POR CUENTA

El siguiente corresponde al resultado de la consolidación de **1836** transacciones por cada una de las cuentas contables afectadas en el cuadro en Excel denominado “detalle de costos incurridos” por valor de **\$31.966.021.655.65** cuyo valor indexado asciende a **\$44.983.470.661.73** contenido en el **Anexo 1.2.2.**

CUENTA	PAR FECHA	DEBITOS	CREDITOS
Total 110505	CAJA GENERAL	0.00	2,094,837,368.00
Total 110510	CAJA MENOR	0.00	2,300,000.00
Total 111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	0.00	26,169,118,774.83
Total 112005	CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	0.00	530,260,088.71
Total 23550501	INFUTURAS SAS	0.00	0.00
Total 511505	INDUSTRIA Y COMERCIO	1,173,000.00	0.00
Total 519505	COMISIONES	2,399,304.00	0.00
Total 519560	CASINO Y RESTAURANTE	721,669.00	0.00
Total 519565	PARQUEADEROS	80,000.00	0.00
Total 530595	OTROS	219.11	0.00
Total 73109510	ESTUDIOS Y DISEÑOS	67,246,230.00	0.00
Total 731509	UTILES PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	139,900.00	0.00
Total 731515	TAXIS Y BUSES	1,153,432.00	0.00
Total 731524	GASTOS DE REPRESENT. Y RELAC.. PUBLICA	1,172,312.00	0.00
Total 731530	IMPUESTO ASUMIDOS	378,310.00	0.00
Total 731537	CASINO Y RESTAURANTE	213,959.00	0.00
Total 731547	GASTOS NO DEDUCIBLES	540,000.00	0.00
Total 731580	IVA MAYOR VALOR INDIRECTOS	30,089.00	0.00
Total 731585	CONTRIBUCION	2,073,209.00	0.00
Total 734015	TRAMITES Y LICENCIAS	2,791,355,000.00	0.00
Total 739599	IVA COSTOS INDIRECTOS	10,759,397.00	0.00
Total 751528	IMPUESTOS - ICA	1,725,000.00	0.00
Total 751530	IMPUESTOS ASUMIDOS	1,965,306.00	0.00
Total 751576	INTERESES	286,379,088.00	0.00
Total Movimiento Débito y Crédito		<b>3,169,505,424.11</b>	<b>28,796,516,231.54</b>
Sumatoria Partidas Db y CR		<b>31,966,021,655.65</b>	

**Imagen No 1.** Elaborado con fundamento en el cuadro resumen denominado “Detalle de Costos incurridos” **Anexo 1.2.2.** a **30 de septiembre de 2020**, por valor de **\$31.966.021.655.65** cuyo valor indexado asciende a **\$44.983.470.661.73**, ver detalle por cuenta de cada partida **Anexo No. 5** y detalle contenido en el **Anexo 1.2.2.**

Lo anterior permite evidenciar que **\$3.169.505.424.11** de los **\$31.966.021.655.65**, tomados como base para el cálculo indemnizatorio, fueron incluidos en la contabilidad de **QUINTA SUR S.A.S.**, al débito en las cuentas de gastos y costos. Es decir que corresponden a gastos propios de la Compañía base para el cálculo de impuestos de renta y demás gravámenes tributarios propios del desarrollo de la actividad comercial de la empresa.

Así las cosas, de los **\$31.966.021.655.65** tomados como base para el cálculo indemnizatorio, **\$3.169.505.424.11**, son de acuerdo con la contabilidad de **QUINTA SUR S.A.S.** gastos, los cuales fueron seguramente objeto de deducciones a favor de **QUINTA SUR S.A.S.**, pues estos valores no fueron contabilizados como un mayor valor en la cuenta de Construcciones en Curso, desvirtuando de esta manera los valores base para el cálculo indemnizatorio tomados como parte del costo.

Lo anterior toda vez que la dinámica del PUC señala lo siguiente:

### **CUENTA 1415 CONSTRUCCIONES EN CURSO**

De acuerdo con el PUC (Plan Único de Cuentas) existe la cuenta contable número 1415 denominada Construcciones en Cursos, cuya descripción y dinámica son las siguientes:

#### **Descripción**

Registra los diferentes componentes del costo como son: materiales, mano de obra y demás costos de construcción incurridos para el desarrollo de cada obra o frente de trabajo, hasta su traslado a la cuenta final.

Registra también los componentes del costo de las obras en ejecución de propiedad del ente económico, que contrate bajo la modalidad de administración delegada.

Esta cuenta es de uso exclusivo del ente económico dedicado a la actividad de la construcción.

#### **Dinámica Movimiento Débitos**

Por el valor de los diferentes materiales directos, mano de obra directa, costos indirectos y contratos de servicios aplicados al respectivo proceso.

#### **Dinámica Movimiento Créditos**

Por la transferencia del costo de la obra a la cuenta correspondiente cuando ésta se encuentre en condiciones de ser enajenada, y por el valor del reintegro de materiales y otros gastos cargados en exceso a esta cuenta.

## 2. COMPROBANTES DE CONSTRUCCIONES EN CURSO

El siguiente es el resultado de identificar y extraer de los registros contables de **QUINTA SUR S.A.S.**, los comprobantes que afectaron las cuentas de **1415 de Construcciones en Curso (Anexo 6.3)**, resaltando el valor que fue trasladado al Fideicomiso en la cuenta **Derechos en Fideicomiso 171505** y comparar dicho total contra el valor total del cuadro de costos incurridos.

DOCUMENTO	DEBITOS	CREDITOS
Total CEG 00000082	0.00	0.00
Total CEG 00000084	596,585,100.00	596,585,100.00
Total CEG 00000466	6,951,000.00	6,951,000.00
Total CEG 00000754	0.00	0.00
Total CEG 00000755	0.00	0.00
Total CEG 00000961	13,716,057.00	13,716,057.00
Total CEG 00001015	60,529,033.33	60,529,033.33
Total CEG 00001106	138,937,500.00	138,937,500.00
Total CEG 00001107	542,839,573.00	542,839,573.00
Total CEG 00001239	0.00	0.00
Total CEG 00001243	16,820,300.00	16,820,300.00
Total CEG 00001244	59,784,555.55	59,784,555.55
Total CEG 00001245	44,979,166.66	44,979,166.66
Total CEG 00001394	237,256,544.15	237,256,544.15
Total CEG 00001414	208,121,618.24	208,121,618.24
Total FP 00190802	206,140,783.49	206,140,783.49
Total FP 00190903	206,140,783.49	206,140,783.49
Total FP 00304001	2,186,991.00	2,186,991.00
Total FP 00307002	5,336,159.00	5,336,159.00
Total NC 00000013	558,375,241.00	558,375,241.00
Total NC 00000016	36,637,128.00	36,637,128.00
Total NC 00000020	39,810,248.00	39,810,248.00
Total NC 00000025	3,794,912.00	3,794,912.00
Total NC 00000031	11,705,520.81	11,705,520.81
Total NC 00000034	399,533,919.00	399,533,919.00
Total NC 00000054	22,177,582.00	22,177,582.00
Total NC 00000063	175,528,698.00	175,528,698.00
Total NC 00000078	33,437,607.00	33,437,607.00
Total NC 00000087	953,728,564.29	953,728,564.29
Total NC 00000097	486,095,902.00	486,095,902.00
Total NC 00000102	2,391,449,788.09	2,391,449,788.09
Total NC 00000106	605,670,494.09	605,670,494.09
Total NC 00000110	1,670,306,137.00	1,670,306,137.00
Total NC 00000111	1,577,306,079.30	1,577,306,079.30
Total NC 00000114	3,422,633,923.68	3,422,633,923.68
Total NC 00000125	94,603,787.11	94,603,787.11
Total NC 00000128	476,120,679.36	476,120,679.36
Total NC 00000138	775,207,738.05	775,207,738.05
Total NC 00000150	1,267,628,130.88	1,267,628,130.88
Total NC 00000158	1,490,670,237.48	1,490,670,237.48
Total NC 00000168	646,693,655.55	646,693,655.55
Total NC 00000176	1,250,981,853.10	1,250,981,853.10
Total NC 00000188	757,187,112.67	757,187,112.67
Total NC 00000197	1,998,234,817.61	1,998,234,817.61
Total NC 00000207	1,041,141,292.37	1,041,141,292.37
Total NC 00000217	1,385,365,743.35	1,385,365,743.35
Total NC 00000225	1,439,644,598.79	1,439,644,598.79
Total NC 00000249	436,283,820.87	436,283,820.87
Total NC 00000257	803,877,300.44	803,877,300.44
Total NC 00000270	342,559,698.14	342,559,698.14
Total NC 00000671	140,000,000.00	140,000,000.00
Total NC 00000677	268,638,223.85	268,638,223.85
Total NC 00000687	197,856,546.29	197,856,546.29
Total NC 00000695	160,006,440.46	160,006,440.46
Total NC 00000706	143,978,048.16	143,978,048.16
Total NC 00000710	2,129,505,736.12	2,129,505,736.12
Total NC 00000716	18,373,418.40	18,373,418.40
Total NC 00000723	259,081,276.95	259,081,276.95
Total NC 00000725	744,129,980.00	744,129,980.00
Total NC 00000732	40,450,863.66	40,450,863.66
Total NC 00000740	134,549,078.00	134,549,078.00
Total NC 00000748	256,070,245.83	256,070,245.83
Total NC 00000750	386,330,075.23	386,330,075.23
Total NC 00000755	1,976,880,438.23	1,976,880,438.23
<b>Total NC 0000750A</b>	<b>29,849,820,504.00</b>	<b>29,849,820,504.00</b>
Total NC 0000766B	35,260,810.90	35,260,810.90
Total NC 000240-2	1,090,988,826.26	1,090,988,826.26
Total NC 000240-3	13,090,293.50	13,090,293.50
Total RD 00000011	6,018,484,687.00	6,018,484,687.00

**Imagen No. 2.** Elaborado con fundamento en el archivo denominado "Detalle de Comprobantes Contables" **Anexo 1.2.1. a 30 de septiembre de 2020**, correspondiente a los comprobantes que afectaron la cuenta **1415 de Construcciones en Curso**, los cuales corresponden a **69 comprobantes** detallados en el **Anexo 6.3**.

Lo anterior permite evidenciar que de los 69 registros que afectaron la cuenta **1415 de Construcciones en Curso**, existe un comprobante contable identificado con documento **NC000750A con fecha 31 de diciembre de 2018 por valor de \$29.849.820.504**, registrado contra la cuenta **171505 de Derechos Fideicomisos**, el cual se detalla a continuación:

CUENTA	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DEBITOS	CREDITOS
141505 OBRAS DE CONSTRUCCION EN CURSO	31/12/2018	NC 0000750A	Traslado de costos a FA COSTOS QUINTA SUR	900,520,484	0.00	29,849,820,504.00
171505 DERECHOS EN FIDEICOMISOS	31/12/2018	NC 0000750A	Traslado de costos a FA COSTOS QUINTA SUR	900,520,484	29,849,820,504.00	0.00
TOTAL COMPROBANTE					29,849,820,504.00	29,849,820,504.00

**Imagen No. 3.** Corresponde al comprobante que afectó la cuenta **1415 de Construcciones en Curso**, contra la cuenta **171505 de Derechos en Fideicomisos**, detallado en el **Anexo 6.3**.

Al efectuar un comparativo entre el valor contenido en los registros contables de **QUINTA SUR S.A.S.** en la cuenta de **171505 de Derechos en Fideicomisos por valor de \$29.849.820.504 Vs.** el valor total relacionado en el archivo denominado **“Detalle de Costos incurridos”** base de una de las variables para la determinación del **CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE** por valor de **\$31.966.021.655.65**, reflejan una diferencia de por valor de **\$2.116.201.151.65**, dejando en principio en evidencia una inconsistencia entre los registros contables y el valor total de Derechos en Fideicomiso.

### 3. CONSOLIDACION DEL UNIVERSO DE COMPROBANTES CONTABLES

El resultado de la consolidación de **24.714** registros contables contenidos en la contabilidad de **QUINTA SUR S.A.S.** durante el periodo comprendido entre el **31 de diciembre de 2014 al 31 de diciembre de 2019**, reflejados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.** en donde se describen algunos campos contables y cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”**, permiten evidenciar en el resultado del consolidado contable (**Anexo No. 6.1**) que existen **4.068** comprobantes contables que conforman el universo de las operaciones durante el periodo objeto de análisis, los cuales dejan evidenciar e individualizar por comprobante algunas inconsistencias, conforme al detalle del costo incurrido.

El resultado de la consolidación, extracción e individualización de los registros contables de la contabilidad de **QUINTA SUR S.A.S.** que fueron suministrados y contenidos en el presente informe en **Anexo 1.2.1.** que corresponden a cada uno de los comprobantes contables utilizados en el cuadro en Excel denominado “**detalle de costos incurridos**”, permite evidenciar en el **anexo No. 6.2** que existen **1.459** comprobantes contables que conforman las operaciones del detalle del costo incurrido según el INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING.

Solo a título de ejemplo y con fundamento en lo anterior a continuación se describen una serie de registros contables acumulados dentro del detalle de costos incurridos por concepto, descripción, cuenta o tipo de afectación contable, los cuales evidencian algunas irregularidades tales como:

### **3.1 Traslados de fondos de una cuenta Bancaria a otra cuenta Bancaria tomados como Costos**

Registros que por su concepto, transacción, cuentas afectadas permiten evidenciar que mediante los siguientes comprobantes contables, se realizaron traslados entre cuentas así:

**NC 0000030 del 30/05/2016 por \$74.000.000**

**NC 0000093 del 31/10/2016 por \$200.000.000**

**NC 0000120 del 31/01/2017 por \$100.000.000**

**NC 0000121 del 31/01/2017 por \$125,000,000 y 150.000.000**

Lo anterior refleja que existieron movimientos financieros que sumados ascienden a **\$649.000.000**, los cuales corresponden a traslado de fondos de una cuenta a otra y no corresponden a registros de costos asociados al proyecto, como se evidencia a continuación:

CUENTA	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DEBITOS	CREDITOS
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2016	NC 00000030	Certificado Supernotariado y registri	899,999,007 0	0.00	13,900.0
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2016	NC 00000030	Transferido entre cuentas 1431	860,034,313 7	74,000,000.00	0.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	30/05/2016	NC 00000030	Transferido entre cuentas 1431	860,034,313 7	0.00	74,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	30/05/2016	NC 00000030	Gastos Bancarios Cta 0768	860,034,313 7	0.00	1,020.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	30/05/2016	NC 00000030	Gravamen Mov financieros Cta 0768	860,034,313 7	0.00	4.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	30/05/2016	NC 00000030	Intereses Ganados mayo/2016	860,034,313 7	3,939.73	0.0
281095 OTROS	30/05/2016	NC 00000030	Intereses Ganados mayo/2016	860,034,313 7	0.00	3,939.7
281095 OTROS	30/05/2016	NC 00000030	Intereses Ganados mayo/2016	860,034,313 7	0.00	31.0
281095 OTROS	30/05/2016	NC 00000030	Intereses Ganados mayo/2016	860,034,313 7	31.00	0.0
511595 OTROS	30/05/2016	NC 00000030	Gravamen Mov financieros Cta 0768	860,034,313 7	4.08	0.0
530505 GASTOS BANCARIOS	30/05/2016	NC 00000030	Gastos Bancarios Cta 0768	860,034,313 7	1,020.00	0.0
731511 OTROS	30/05/2016	NC 00000030	Certificado Supernotariado y registri	899,999,007 0	13,900.00	0.0
<b>TOTAL CPTE</b>					<b>74,018,894.81</b>	<b>74,018,894.81</b>
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/10/2016	NC 00000093	Transferidos Entre cuentas 868	860,034,594 1	200,000,000.00	0.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/10/2016	NC 00000093	Transferidos Entre cuentas 868	860,003,020 1	0.00	200,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/10/2016	NC 00000093	Gravamen Mov Financiera Cta 1844	860,034,594 1	0.00	13.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/10/2016	NC 00000093	RENDIMIENTOS FINANCIEROS OCT-1	860,034,594 1	5,925.87	0.0
181030 AUTORRETENCIÓN DE RENTA	31/10/2016	NC 00000093	Auto CREE Rend Financ	860,034,594 1	47.41	0.0
290530 PASIVOS POR RETENCIONES EN LA FUENTE DIAN	31/10/2016	NC 00000093	Auto CREE Rend Financ	860,034,594 1	0.00	47.4
421005 INTERESES	31/10/2016	NC 00000093	RENDIMIENTOS FINANCIEROS OCT-1	860,034,594 1	0.00	5,925.8
511595 OTROS	31/10/2016	NC 00000093	Gravamen Mov Financiera Cta 1844	860,034,594 1	13.88	0.0
<b>TOTAL CPTE</b>					<b>200,005,987.16</b>	<b>200,005,987.16</b>
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/01/2017	NC 00000120	Transferido de Fondos Cta 868	860,034,594 1	100,000,000.00	0.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000120	Transferido de Fondos Cta 868	860,034,594 1	0.00	100,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000120	Gravamen Mov financieros Cta 1844	860,034,594 1	0.00	13.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000120	Intereses Ganados Cta 1844 Enero 2	860,034,594 1	6,333.36	0.0
181030 AUTORRETENCIÓN DE RENTA	31/01/2017	NC 00000120	Intereses Ganados Cta 1844 Enero 2	860,034,594 1	51.00	0.0
290530 PASIVOS POR RETENCIONES EN LA FUENTE DIAN	31/01/2017	NC 00000120	Intereses Ganados Cta 1844 Enero 2	860,034,594 1	0.00	51.0
421005 INTERESES	31/01/2017	NC 00000120	Intereses Ganados Cta 1844 Enero 2	860,034,594 1	0.00	6,333.3
751577 GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIERO	31/01/2017	NC 00000120	Gravamen Mov financieros Cta 1844	860,034,594 1	13.39	0.0
<b>TOTAL CPTE</b>					<b>100,006,397.75</b>	<b>100,006,397.75</b>
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Transferido de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	0.00	125,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Transferido de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	125,000,000.00	0.0
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Transferido de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	1,300,000,000.00	0.0
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Transferido de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	150,000,000.00	0.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Transferido de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	0.00	150,000,000.0
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Transferido de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	400,000,000.00	0.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Gastos Bancario Cta 0768	860,034,313 7	0.00	16,869.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Retencion en la fuente	860,034,313 7	0.00	125,453.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Gravamen Mov financieros Cta 0768	860,034,313 7	0.00	13.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Transferido de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	0.00	1,300,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Transferido de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	0.00	400,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Reembolso CDT / BBVA	860,034,313 7	1,528,967,256.00	0.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Intereses Ganados Cta 0768	860,034,313 7	1,792,191.53	0.0
120505 DERECHOS FIDUCIARIOS	31/01/2017	NC 00000121	Reembolso CDT / BBVA	860,003,020 1	0.00	1,500,000,000.0
181015 RETENCION EN LA FUENTE	31/01/2017	NC 00000121	Retencion en la Fuente	860,034,313 7	125,453.00	0.0
181030 AUTORRETENCIÓN DE RENTA	31/01/2017	NC 00000121	Reembolso CDT / BBVA	860,003,020 1	231,943.00	0.0
181030 AUTORRETENCIÓN DE RENTA	31/01/2017	NC 00000121	Intereses Ganados Cta 0768	860,034,313 7	14,338.00	0.0
290530 PASIVOS POR RETENCIONES EN LA FUENTE DIAN	31/01/2017	NC 00000121	Reembolso CDT / BBVA	860,003,020 1	0.00	231,943.0
290530 PASIVOS POR RETENCIONES EN LA FUENTE DIAN	31/01/2017	NC 00000121	Intereses Ganados Cta 0768	860,034,313 7	0.00	14,338.0
421005 INTERESES	31/01/2017	NC 00000121	Reembolso CDT / BBVA	860,003,020 1	0.00	28,992,860.0
421005 INTERESES	31/01/2017	NC 00000121	Intereses Ganados Cta 0768	860,034,313 7	0.00	1,792,191.5
751574 GASTOS BANCARIOS	31/01/2017	NC 00000121	Gastos Bancario Cta 0768	860,034,313 7	16,869.00	0.0
751574 GASTOS BANCARIOS	31/01/2017	NC 00000121	Gastos Bancario Cta 0768	860,034,313 7	25,604.00	0.0
751577 GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIERO	31/01/2017	NC 00000121	Gravamen Mov financieros Cta 0768	860,034,313 7	13.47	0.0
<b>TOTAL CPTE</b>					<b>3,506,173,668.00</b>	<b>3,506,173,668.00</b>

**Imagen No. 4.** Tomado del consolidado de registros contables **Anexo 6.2** que corresponden a los comprobantes relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”**.

No obstante lo anterior, es decir que corresponden a registros que por su concepto, cuentas afectadas evidencian ser traslados de fondos de una cuenta a otra por valor de **\$649.000.000**, estos fueron tomados, relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como **“Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019” (Anexo 1.2.2)**, contenido en el archivo denominado **“Detalle de Costos incurridos”** base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**, en cuyo cuadro se resaltan las partidas anteriormente relacionadas tomadas del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING:

QUINTA SUR S.A.S.	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA DV	CREDITOS
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Translado de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	125,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000121	Translado de Fondos Cta 1431	860,034,313 7	150,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/01/2017	NC 00000120	Translado de Fondos Cta 868	860,034,594 1	100,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	30/05/2016	NC 00000030	Translado entre cuentas 1431	860,034,313 7	74,000,000.0
112005 CUENTAS DE AHORROS NACIONALES	31/10/2016	NC 00000093	Traslados Entre cuentas 868	860,003,020 1	200,000,000.0

**Imagen No. 5.** Tomado de los comprobantes relacionados en el **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”** base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**.

### 3.2 Traslados de fondos por devolución anticipo apartamento

Registros que por su concepto, transacción, cuentas afectadas permiten evidenciar que mediante el siguiente comprobante contable, se realizaron traslados por concepto de devolución de anticipos recibidos a terceros (Anticipo Apto 902 / Maidellene Rodríguez) es decir, reflejan la devolución por parte de Quinta Sur de unos recursos recibidos de terceros y no corresponden a registros de costos asociados al proyecto, como se evidencia a continuación:

CUENTA	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DEBITOS	CREDITOS
110505	CA 30/06/2017	NC 00000179	Translado Fiduciaria Bancolombia / Rodriguez Maide	66,758,920	0.00	186,500,000.00
280505	DE 30/06/2017	NC 00000179	Translado Fiduciaria Bancolombia / Rodriguez Maide	66,758,920	186,500,000.00	0.00

**Imagen No. 6.** Tomado del consolidado de registros contables **Anexo 6.2** que corresponden a los comprobantes relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”**.

No obstante lo anterior, es decir que corresponden a registros que por su concepto, cuentas afectadas evidencian ser devolución de anticipos a clientes (cuenta por pagar a Clientes) por valor de **\$186.500.000**, estos fueron tomados, relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como **“Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019” (Anexo 1.2.2)**, contenido en el archivo denominado **“Detalle de Costos incurridos”** base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**, en cuyo cuadro se resalta la partida anteriormente relacionadas tomadas del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING:

QUINTA SUR S.A.S.	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA DV	CREDITOS
110505 CAJA GENERAL	30/06/2017	NC 00000179	Translado Fiduciaria Bancolombia /	66,758,920	186,500,000.0

**Imagen No. 7.** Tomado de los comprobantes relacionados en el **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”** base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**.

**Nota 1.** De acuerdo con el PUC (Plan único de Cuentas), los ingresos recibidos por anticipado registran el valor de las sumas que el ente económico ha recibido por anticipado a buena cuenta por una prestación (Cuenta Pasiva). Así las cosas, los anticipos pueden estar asociados a obligaciones es decir a un pasivo originado por el aporte inicial de un cliente; sin embargo, dicho dinero no debe afectar directamente al costo y cualquier devolución debe reflejar la entrada y salida del dinero. Diferente será la trazabilidad del uso del dinero pero en ningún momento la devolución del anticipo debe ser tratado como costo.

### 3.3 Anticipos de Ventanearía

Registros que por su concepto, transacción, cuentas afectadas permiten evidenciar mediante los siguientes comprobantes contables que se realizaron anticipos por concepto de ventanearía, es decir, que tratándose de anticipos no corresponden a costos causados contablemente; además, con base en el registro fotográfico contenido en el INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING, no se evidencia que estos anticipos por ventanearía correspondan al pago de bienes efectivamente utilizados en el proyecto por Quinta Sur SAS, como se evidencia a continuación:



**Imagen No. 8.** Tomado del “INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE” al 30 de septiembre de 2020 Pag No 14

**Detalle de comprobantes contables involucrados en las cuentas de anticipos:**

CUENTA	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DEBITOS	CREDITOS
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	19/10/2016	CEG 00000131	Instalacion Ventaneria / Aluminum & Glass	900,197,778	1 0.00	23,500,000.00
130505 AVANCES Y ANTICIPOS ENTREGADOS	19/10/2016	CEG 00000131	Instalacion Ventaneria / Aluminum & Glass	900,197,778	1 23,500,000.00	0.00
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/11/2017	CEG 0000091	Anticipo para ventaneria - ALUMINUN Y GLA	900,197,778	1 0.00	445,000,000.00
130505 AVANCES Y ANTICIPOS ENTREGADOS	27/11/2017	CEG 0000091	Anticipo para ventaneria - ALUMINUN Y GLA	900,197,778	1 445,000,000.00	0.00

**Imagen No. 9.** Tomado del consolidado de registros contables **Anexo 6.2** que corresponden a los comprobantes relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina “**Detalle de Comprobantes Contables**”.

No obstante lo anterior, es decir que corresponden a registros que por su concepto, cuentas afectadas evidencian ser un anticipo por concepto de ventanería no causado por valor de **\$468.500.000**, estos fueron tomados, relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como “**Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019**” (**Anexo 1.2.2**), contenido en el archivo denominado “**Detalle de Costos incurridos**” base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**, en cuyo cuadro se resalta la partida anteriormente relacionadas tomadas del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING:

QUINTA SUR S.A.S.	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DV	CREDITOS
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/11/2017	CEG 00000918	Anticipo para ventaneria - ALUMINI	900,197,778	1	445,000,000.00
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	19/10/2016	CEG 00000132	Instalacion Ventaneria / Aluminum &	900,197,778	1	23,500,000.00

**Imagen No. 10.** Tomado de los comprobantes relacionados en el **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina “**Detalle de Comprobantes Contables**” base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**.

**Nota 2.** De acuerdo con el PUC (Plan único de Cuentas), el anticipo que se hace a proveedores se contabiliza en una cuenta 13 del Activo, ya que corresponde a un activo representado en el derecho adquirido frente al proveedor por el pago o adelanto que se la ha realizado. Así las cosas, los anticipos se registran como parte del activo, siendo así, mientras no se legalicen, representan un derecho a favor de Quinta Sur y no un costo del proyecto, con fundamento en la contabilidad los anticipos no prueban un costo, una pérdida, un perjuicio, todo lo contrario, acreditan derechos a favor de **QUINTA SUR S.A.S.**

### **3.4 Registros de Pagos Sin Descripción de Factura Adicionalmente por Cifras Cerradas**

Al efectuar un análisis del detalle de registros y comprobantes contables relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como “**Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019**” (Anexo 1.2.2), contenido en el archivo denominado “**Detalle de Costos incurridos**” base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**, se evidencian a título de ejemplo **68 transacciones** que sumadas ascienden a **\$8.517.704.659.00** en cuyo concepto no evidencia el número de factura asociada al movimiento contable, lo cual no tan solo se constituye como un hecho atípico en la costumbre contable, sino que dificulta en principio asociar, identificar, relacionar, cualquier pago a una factura real de un proveedor en particular. Adicionalmente dentro de tales registros, existen **19 transacciones** que sumadas ascienden a **\$3.080.000.000** que aunado a no describir el número de factura asociada, fueron realizadas por cifras cerradas como se evidencia a continuación:

QUINTA SUR S.A.S.	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DV	CREDITOS	
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/12/2017	CEG 00001002	Sistema Hidrosanitario / Ingenieria isan s	900,590,459	1	278,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	16/03/2017	CEG 00000368	Concreto / Cemex colombia sa	860,002,523	1	250,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	17/03/2017	CEG 00000370	Concreto / Cemex Colombia sa	860,002,523	1	250,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	02/02/2017	CEG 00000285	Suministro Acero / Siderurgica sa	890,333,023	8	250,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	02/11/2017	CEG 00000876	Cemex Colombia sa / sumn varios	860,002,523	1	200,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/12/2017	CEG 00001001	Sistema Hidrosanitario / Ingenieria isan s	900,590,459	1	200,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	04/08/2017	CEG 00000640	Sumn Varios / Cemex Colombia sa	860,002,523	1	200,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	20/09/2017	CEG 00000769	Sumn varios / Cemex Colombia sa	860,002,523	1	200,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/10/2017	CEG 00000822	sumn varios / cemex colombia sa	860,002,523	1	200,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/11/2017	CEG 00000904	Sumn Varios / cemex colombia sa	860,002,523	1	200,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/11/2016	CEG 00000177	Acero Figurado Cementacion / Sidoc	890,333,023	8	195,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/11/2016	CEG 00000163	COMPENSACION DAGMA / FUNDACIO	805,029,111	6	163,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2017	CEG 00000334	Sumn Concreto / Cemex Colombia sa	860,002,523	1	100,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	19/07/2017	CEG 00000613	Sumn Varios / Cemex Colombia sa	860,002,523	1	100,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	04/08/2016	CEG 00000060	Alquiler de Equipos / Carguemos sas	900,342,435	8	84,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	13/07/2017	CEG 00000608	Sumn Acero / Siderurgica del Occidente	890,333,023	8	80,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	13/06/2017	CEG 00000550	Acero Corrugado / Siderurgica del occide	890,333,023	8	50,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	13/06/2017	CEG 00000549	Sumn acero figurado / Diaco sa	891,800,111	5	50,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/04/2016	CEG 00000004	Tramite arboreos - Construandes	800,228,069	1	30,000,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	04/10/2017	CEG 00000784	Varios / Tobon Ingenieria sas	900,342,435	2	433,501,399.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	24/03/2017	CEG 00000386	Suministro Concreto / Cemex Colombia s	860,002,523	1	412,973,235.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	13/02/2017	CEG 00000307	Suministro acero corrugado / Siderurgica	890,333,023	8	307,020,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	23/08/2017	CEG 00000684	Pago Fact. Varias / Cemex colombia sa	860,002,523	1	303,620,604.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	16/03/2017	CEG 00000367	Acero Currugado / Siderurgica del Occid	890,333,023	8	247,569,124.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	05/09/2017	CEG 00000734	Pago Fact. varias / Diaco sa	891,800,111	5	223,027,963.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	04/08/2017	CEG 00000638	Sumn Varios / Siderurgica Del Occidente	890,333,023	8	213,002,944.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	05/09/2017	CEG 00000726	Pago fact. Varias / Cemex Colombia sa	860,002,523	1	205,538,765.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/08/2017	CEG 00000671	Sumn Varios / Siderurgica del occidente	890,333,023	8	170,082,896.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	26/07/2017	CEG 00000620	Sumn varios / Siderurgica del Occidente	890,333,023	8	151,430,788.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	22/02/2018	CEG 00001057	Pago Fact. Varias / Sten Colombia sa	900,603,554	1	150,115,392.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	07/03/2018	CEG 00001102	Pago Fact. Varias / Diaco sa	891,800,111	5	118,908,276.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	09/02/2018	CEG 00001049	Pago Fact. Varias / Diaco sa	891,800,111	5	118,691,431.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/11/2017	CEG 00000889	Pago Fact. varias / Diaco sa	891,800,111	5	117,795,539.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	26/07/2017	CEG 00000617	Pago facturas Varias / Cemex colombia s	860,002,523	1	116,101,595.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	07/03/2018	CEG 00001101	Pago Fact. Varias / Cemex Colombia sa	860,002,523	1	114,503,048.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	22/02/2018	CEG 00001056	Pago Fact. Varias / Diaco sa	891,800,111	5	106,840,579.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	10/08/2017	CEG 00000657	Pago Fact. Varias / Construcciones y Ed	900,646,715	5	105,774,971.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	01/11/2017	CEG 00000867	Cancela facturas varias DIACO SA	891,800,111	5	103,703,502.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/01/2018	CEG 00001013	Pago Fact Varias / cemex Colombia sa	860,002,523	1	98,676,698.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	10/02/2017	CEG 00000306	pago Facturas Varias Cementos Argos	890,100,251	0	98,284,451.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	01/11/2017	CEG 00000871	Cancela facturas varias CONSTRUCCIO	900,646,715	5	96,012,626.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	25/05/2017	CEG 00000498	Sumn Varios / Siderurgica del occidente.	890,333,023	8	94,525,240.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	11/07/2017	CEG 00000582	Pago Facturas Varias / transporte Rodrig	900,618,490	4	93,109,791.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	09/03/2017	CEG 00000341	Pago F. Varias Cementos Argos sas / Su	890,100,251	0	89,891,709.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/10/2017	CEG 00000824	Pago Fact. varias / Diaco sa	891,800,111	5	85,435,074.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/06/2017	CEG 00000567	Pagos Varios / cemex colombia sa	860,002,523	1	75,751,120.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	09/08/2017	CEG 00000641	Pago Fact. Varias / Cemex colombia sa	860,002,523	1	72,176,810.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	24/07/2018	CEG 00001328	Pago Fact Varias - Sten Colombia sas	900,603,554	1	69,910,216.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/06/2017	CEG 00000559	Pago F. varias / Construcciones y Edifica	900,646,715	5	69,004,433.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/12/2017	CEG 00000993	Pago Fact. Varias - Sten Colombia sa	900,603,554	1	58,233,084.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	25/05/2017	CEG 00000494	Sumn Varios / Siderurgica de occidente	890,333,023	8	53,653,485.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	07/04/2017	CEG 00000416	Pago Fact. Varias / Cemex Colombia sa	860,002,523	1	53,016,957.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	20/04/2017	CEG 00000437	Pago F.Varias Cemex colombia sa / Sum	860,002,523	1	48,006,470.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	06/02/2018	CEG 00001034	Pago Fact. Varias / Diaco sa	891,800,111	5	47,762,969.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	23/08/2017	CEG 00000675	Pago Fact. Varias / Diaco sa / sumn vari	891,800,111	5	45,074,534.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	21/03/2018	CEG 00001117	Pago Fact. Varias / Diaco sa	891,800,111	5	44,268,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	25/05/2017	CEG 00000495	Sumn Varios / Marca comercial sas	900,415,580	7	43,670,893.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/07/2017	CEG 00000633	Sumn Varios / Marca comercial sas	900,415,580	7	43,670,893.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	29/08/2016	CEG 00000071	Suministro e Instalacion sala de ventas /	900,748,468	9	43,500,000.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	05/10/2017	CEG 00000804	Pago Fact. Varias / Diaco sa	891,800,111	5	38,363,696.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/12/2017	CEG 00000991	Pago Fact. Varias / Sten Colombia sa	900,603,554	1	36,014,829.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	09/08/2017	CEG 00000646	Pago Fact. Varias - Diaco sa / Sumn vari	891,800,111	5	34,955,489.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	21/03/2018	CEG 00001112	Pago Fact. Varias / Cemex Colombia sa	860,002,523	1	34,601,147.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/10/2017	CEG 00000823	Pago Fact. Varias - Siderurgica del occid	890,333,023	8	31,910,859.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	11/07/2017	CEG 00000585	Pago Facturas Varias / Claudia Jaramillo	25,233,450	2	30,673,371.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	04/04/2018	CEG 00001140	Pago Fact. Varias / Cemec Colombia sa	860,002,523	1	30,088,095.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/02/2018	CEG 00001074	Pago Fact. Varias / Diaco sas	891,800,111	5	29,893,964.00
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	12/07/2017	CEG 00000594	Pago Facturas Varias Cemex colombia s	860,002,523	1	27,365,705.00
							<b>8,517,704,659.00</b>

**Imagen No. 11.** Tomado de los registros relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”**.

Lo anterior se convierte en una mala práctica, toda vez que no permite evidenciar en la contabilidad de **QUINTA SUR S.A.S.**, cuales fueron los números de facturas que afectaron el pago de cada uno de los registros anteriormente descritos; así mismo, dificulta en principio asociar, identificar, relacionar, cualquier pago a una factura real de un proveedor en particular. Adicionalmente es importante resaltar que habitualmente de las facturas se derivan una serie de impuestos (Retención, IVA entre otros) que generan por lo general que el valor del pago no sea por cifras cerradas, derivándose con ello falta de claridad en los registros contables o cuando menos, en criterio de este perito, dudas sobre su veracidad dado lo atípico de estos registros.

### 3.5 Registros de Pagos Empresas Relacionadas con Prestamos y Manejo Administrativo

Al efectuar un análisis del detalle de registros y comprobantes contables relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como “**Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019**” (Anexo 1.2.2), contenido en el archivo denominado “**Detalle de Costos incurridos**” base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**, se evidencian **16 transacciones** que sumadas ascienden a **\$1.626.328.275**, realizadas a favor de las empresas **INFUTURAS SAS, SFFB SAS, BRADCO SAS, BRAD SAS Y JJVM SAS**, relacionadas con préstamos, anticipos y manejos administrativos, algunas de ellas con cifras cerradas como se evidencia a continuación:

FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	ENTIDAD	NIT/CEDULA	MOVIMIENTO
05/10/2018	NC 0000072	Abono a Capital sas	INFUTURAS SAS	900,480,055	-489,500,000.00
30/11/2018	NC 0000074	Préstamo Infuturas	INFUTURAS SAS	900,480,055	-68,620,000.00
19/02/2015	FC 0000003	HONORARIOS POR ESTUDIO Y DISEÑO PROYEC	INFUTURAS SAS	900,480,055	-67,246,230.00
30/05/2018	NC 0000068	Anticipo realizado a SFFB	INFUTURAS SAS	900,480,055	-61,200,000.00
06/02/2017	CEG 000002	Anticipo Gastos Administrativos / SFFB SAS	SFFB SAS	900,550,523	-286,500,000.00
25/04/2018	CEG 000012	Honorarios de Gerencia - SFFB SAS	SFFB SAS	900,550,523	-100,000,000.00
03/07/2018	CEG 000013	Abono a deuda INVERSIONES LA BASTILLA SAS	SFFB SAS	900,550,523	-80,000,000.00
31/05/2018	CEG 000012	Gastos Administrativos - SFFB SAS	SFFB SAS	900,550,523	-50,000,000.00
30/11/2018	FP 0051100	Fact. 3301 Gastos Intereses Financieros - Bradco s	BRADCO SAS	900,109,444	-207,420,539.00
28/02/2019	FP 0060200	INTERESES	BRADCO SAS	900,109,444	-66,804,670.00
07/03/2019	CEG 000014	Pago Fact. 3438/3437 Bradco sas	BRADCO SAS	900,109,444	-12,153,879.00
28/02/2019	FP 0060200	Fact. 3438 Bradco sas - Intereses Financieros	BRADCO SAS	900,109,444	-12,153,879.00
30/11/2018	NC 0000074	Préstamo BRAD	BRAD SAS	900,235,470	-45,746,707.00
30/05/2018	NC 0000068	Anticipo realizado a SFFB	BRAD SAS	900,235,470	-40,800,000.00
30/11/2018	NC 0000074	Préstamo JJVM	JJVM SAS	900,485,750	-20,182,371.00
30/05/2018	NC 0000068	Anticipo realizado a SFFB	JJVM SAS	900,485,750	-18,000,000.00
			TOTAL		-1,626,328,275.00

**Imagen No. 12.** Tomado de los registros relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina “**Detalle de Comprobantes Contables**”.

Aunado a lo anterior, es importante resaltar que salvo las 2 operaciones una 2015 y otra del 2017, todas esas transacciones tienen fecha de soporte posterior al 12 de marzo de 2018, fecha en la que entiendo las partes coinciden que el proyecto tuvo su punto de quiebre. Es decir, después de esa fecha ya se sabía que el proyecto no continuaría; sin embargo, se registran préstamos y anticipos después de esa fecha.

En la información adjunta al dictamen de GL Consulting y la suministrada por Quinta Sur por requerimiento de este perito no se puede evidenciar la razón de los anticipos ni los soportes de los cálculos de intereses.

### **3.6 Registros de Pagos Asociados a Personal Sin Descripción de Centro de Costos (Administrativos o Personal Operativo Asignado al Proyecto)**

Al efectuar un análisis del detalle de registros y comprobantes contables relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como “**Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019**” (Anexo 1.2.2), contenido en el archivo denominado “**Detalle de Costos incurridos**” base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**, se evidencian a título de ejemplo **193 transacciones** que sumadas ascienden a **\$960.469.486.00**, correspondientes a pagos de nómina primera y segunda quincena; así como pagos parafiscales, sin embargo, no identifican centro de costos o concepto alguno que permita individualizar cuales corresponden a gastos administrativos y cuales a gastos operativos de personal asignado al proyecto como se evidencia a continuación:

QUINTA SUR S.A.S.	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DV	CREDITOS	MOVIMIENTO	NATURALEZ	AÑO
111005	09/10/2017	CEG 00000819	Liq a 30 Septiembre/2017 Giovanni Andr	80,138,729		785,938.00	-785,938.00	CREDITO	2017
111005	09/10/2017	CEG 00000818	Liq a 05 Octubre/2017 Jose Diego sanch	94,513,820		433,890.00	-433,890.00	CREDITO	2017
111005	15/06/2017	CEG 00000554	Liq a 09 de Junio/2017 Leidy Johana Dur	1,037,584,816		2,728,935.00	-2,728,935.00	CREDITO	2017
111005	15/06/2017	CEG 00000553	Liq a 09 de Junio/2017 miguel Angel Rinc	16,619,340		1,357,337.00	-1,357,337.00	CREDITO	2017
111005	05/09/2017	CEG 00000722	Liq a 15 Agosto/2017 Juan Felipe Cuerv	1,069,176,474		1,285,725.00	-1,285,725.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000716	Liq a 15 Agosto/2017 Leidy Durango	1,037,584,816		655,260.00	-655,260.00	CREDITO	2017
111005	05/09/2017	CEG 00000721	Liq a 15 Agosto/2017 Lsly Carolina Jarr	1,020,779,716	2	1,922,808.00	-1,922,808.00	CREDITO	2017
111005	15/04/2018	CEG 00001208	Liq a 15 de abril /2018 Alfredo Muñoz	94,415,713		1,189,790.00	-1,189,790.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001205	Liq a 15 de abril /2018 Carlos Enrique G	7,526,714		1,491,972.00	-1,491,972.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001206	Liq a 15 de abril /2018 Carlos Enrique Va	6,097,516		1,298,837.00	-1,298,837.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001201	Liq a 15 de abril /2018 Dora Aranda	34,740,103		1,130,438.00	-1,130,438.00	CREDITO	2018
111005	10/04/2018	CEG 00001182	Liq a 15 de abril /2018 Edward Camilo R	80,098,201	6	3,935,938.00	-3,935,938.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001211	Liq a 15 de abril /2018 Francis Claude Id	4,638,978		1,966,819.00	-1,966,819.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001202	Liq a 15 de abril /2018 Frankly Aviles	14,465,374		1,670,254.00	-1,670,254.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001214	Liq a 15 de abril /2018 Jesus Maria Priet	16,717,551		1,438,162.00	-1,438,162.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001213	Liq a 15 de abril /2018 Jorge Amed Rodr	16,498,867		2,840,378.00	-2,840,378.00	CREDITO	2018
111005	10/04/2018	CEG 00001168	Liq a 15 de abril /2018 Jose Misael Criol	10,120,451		1,108,182.00	-1,108,182.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001203	Liq a 15 de abril /2018 Julio Cesar Avend	6,766,319		1,616,202.00	-1,616,202.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001209	Liq a 15 de abril /2018 Kevin Santiago R	87,430,539		1,231,543.00	-1,231,543.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001210	Liq a 15 de abril /2018 Kevin Santiago R	1,005,874,956		1,210,884.00	-1,210,884.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001204	Liq a 15 de abril /2018 Lesly Carolina Ja	1,020,779,716	2	3,201,124.00	-3,201,124.00	CREDITO	2018
111005	10/04/2018	CEG 00001165	Liq a 15 de abril /2018 Luis Bertel	19,710,720		2,483,757.00	-2,483,757.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001212	Liq a 15 de abril /2018 Miguel angel Rinc	16,619,340		1,238,922.00	-1,238,922.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001215	Liq a 15 de abril /2018 Roberto Charry	16,707,738		1,332,575.00	-1,332,575.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001207	Liq a 15 de abril /2018 Santiago Peña	10,033,673		6,909,757.00	-6,909,757.00	CREDITO	2018
111005	10/04/2018	CEG 00001177	Liq a 15 de abril /2018 Sharith Rodas	1,144,143,901		1,745,712.00	-1,745,712.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001221	Liq a 15 de Abril /2018 Wilson Calderon	16,700,427		2,548,437.00	-2,548,437.00	CREDITO	2018
111005	01/09/2017	CEG 00000703	Liq a 15 de Agosto/17 Alfredo Muñoz Er	94,415,713		227,844.00	-227,844.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000704	Liq a 15 de Agosto/17 Arvey Algarra Ma	3,215,419		695,753.00	-695,753.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000708	Liq a 15 de Agosto/17 Carlos Enrique Va	6,097,516		1,048,064.00	-1,048,064.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000713	Liq a 15 de Agosto/17 Francis Claude Id	4,638,978		500,013.00	-500,013.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000706	Liq a 15 de Agosto/17 Giovanni Andres E	80,138,729		405,419.00	-405,419.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000714	Liq a 15 de Agosto/17 Jorge Amed Rodr	16,498,867		1,044,325.00	-1,044,325.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000715	Liq a 15 de Agosto/17 Jorge Amed Rodr	16,707,738		827,467.00	-827,467.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000707	Liq a 15 de Agosto/17 Jorge Eleocer Rios	1,097,723,433		696,770.00	-696,770.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000710	Liq a 15 de Agosto/17 Jose Diego Sanch	16,717,551		963,549.00	-963,549.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000709	Liq a 15 de Agosto/17 Jose Diego Sanch	94,513,820		513,407.00	-513,407.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000712	Liq a 15 de Agosto/17 Miguel Angel Rinc	16,619,340		503,962.00	-503,962.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000711	Liq a 15 de Agosto/17 Pedro Antonio Bra	94,379,701		1,448,714.00	-1,448,714.00	CREDITO	2017
111005	01/09/2017	CEG 00000705	Liq a 15 de Agosto/17 Segundo Valencia	87,430,539		385,070.00	-385,070.00	CREDITO	2017
111005	28/08/2017	CEG 00000695	Liq a 15 de Agosto/2017 Luis Alfredo Pie	16,736,909		1,613,782.00	-1,613,782.00	CREDITO	2017
111005	15/04/2018	CEG 00001218	Liq a 15 de marzo/2018 Jorge Eleocer Ri	1,097,723,433		1,116,258.00	-1,116,258.00	CREDITO	2018
111005	19/09/2018	CEG 00001355	Liq a 15 de septiembre /2018 Miguel ang	16,619,340		370,676.00	-370,676.00	CREDITO	2018
111005	20/02/2017	CEG 00000312	Liq a 15 Febrero 2017 / Silvia Londoño	63,314,927	1	7,228,438.00	-7,228,438.00	CREDITO	2017
111005	18/08/2017	CEG 00000670	Liq a 16 de Agosto de 2017/ Alexander E	18,615,819		145,722.00	-145,722.00	CREDITO	2017
111005	18/07/2018	CEG 00001327	Liq a 16 de junio de 2018 Miguel angel R	16,619,340		191,041.00	-191,041.00	CREDITO	2018
111005	08/06/2018	CEG 00001296	Liq a 16 de Junio/2018 Carlos Enrique V	6,097,516		907,252.00	-907,252.00	CREDITO	2018
111005	08/06/2018	CEG 00001297	Liq a 16 de Junio/2018 Jose Misael Criol	10,120,451		907,252.00	-907,252.00	CREDITO	2018
111005	08/06/2018	CEG 00001295	Liq a 16 de Junio/2018 Santiago Peña	10,033,673		4,840,000.00	-4,840,000.00	CREDITO	2018
111005	15/04/2018	CEG 00001217	Liq a 17 de marzo/2018 Arvey Algarra	3,215,419		1,722,802.00	-1,722,802.00	CREDITO	2018

**Imagen No. 13.1** Tomado del consolidado de registros contables **Anexo 6.4** que corresponden a los comprobantes relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”**.

QUINTA SUR S.A.S.	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DV	CREDITOS	MOVIMIENTO	NATURALEZ	AÑO
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/05/2018	CEG 00001252	Liq a 18 de mayo de 2018 / Wilson Caldé	16,700,427	713,215.00	-713,215.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	23/01/2019	CEG 00001391	Liq a 19 de Enero de 2019 / Misael Criol	10,120,451	286,781.00	-286,781.00	CREDITO	2019
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/04/2018	CEG 00001216	Liq a 21 de Marzo /2018 Juan Felipe Cue	1,069,176,474	2,700,225.00	-2,700,225.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	22/05/2017	CEG 00000492	Liq a 22/05/2017 Jorge Eduardo Garcia	14,991,420	2,951,076.00	-2,951,076.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	20/12/2017	CEG 00001006	Liq a 23 de Diciembre/2017 Leidy Johana	1,037,584,816	1,356,907.00	-1,356,907.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/11/2017	CEG 00000953	Liq a 23 Nov /2017 Pedro Antonio Bravo	94,379,701	1,060,171.00	-1,060,171.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/05/2018	CEG 00001271	Liq a 30 de Mayo de 2018/ Alfredo Muñ	94,415,713	271,233.00	-271,233.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/05/2018	CEG 00001272	Liq a 30 de Mayo de 2018/ Segundo Val	87,430,539	271,233.00	-271,233.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	26/09/2018	CEG 00001358	Liq a 30/09/2018 Miquel angel Rincon	16,619,340	2,445,493.00	-2,445,493.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/11/2017	CEG 00000924	Liquidación a 18-Nov-2017	10,033,673	10,591,983.00	-10,591,983.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/11/2017	CEG 00000922	Liquidación a 18-Nov-2017	6,766,319	2,979,895.00	-2,979,895.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/11/2017	CEG 00000920	Liquidación a 18-Nov-2017	7,526,714	2,609,148.00	-2,609,148.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/11/2017	CEG 00000921	Liquidación a 18-Nov-2017	10,120,451	2,016,630.00	-2,016,630.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/11/2017	CEG 00000919	Liquidación a 18-Nov-2017	1,105,929,754	1,931,866.00	-1,931,866.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	27/11/2017	CEG 00000923	Liquidación a 18-Nov-2017	34,740,103	1,803,809.00	-1,803,809.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	26/09/2017	CEG 00000779	Liquidacion de Expensas / Carlos Ernes	16,668,199	87,174,572.00	-87,174,572.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	22/07/2019	CEG 00001432	LIQUIDC. PRESTACIONES JOSE MIGU	10,120,451	1,740,873.00	-1,740,873.00	CREDITO	2019
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/08/2016	NC 00000074	Pago 2da Quincena Julio Quinta Sur	900,697,162	1,842,000.00	-1,842,000.00	CREDITO	2016
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/08/2017	NC 00000193	Pago aporte al F.I.C. SENA	899,999,034	446,130.00	-446,130.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2017	NC 00000165	Pago Aporte FIC Sena	899,999,034	295,087.00	-295,087.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2017	NC 00000165	Pago Aporte FIC Sena	899,999,034	267,201.00	-267,201.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2017	NC 00000165	Pago Aporte FIC Sena	899,999,034	247,158.00	-247,158.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2017	NC 00000165	Pago Aporte FIC Sena	899,999,034	211,429.00	-211,429.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2018	NC 00000681	Pago Aporte FIC - sena	899,999,034	390,621.00	-390,621.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	29/09/2017	NC 00000203	Pago Aporte Fondo de Construccion Sen	899,999,034	464,073.00	-464,073.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2018	NC 00000253	Pago Aporte Fondo de la Construccion	899,999,034	410,152.00	-410,152.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/04/2018	NC 00000674	Pago Aporte Fondo de la Construccion S	899,999,034	449,214.00	-449,214.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/01/2018	NC 00000246	Pago Aporte Parafiscales Diciembre 201	900,697,162	11,306,000.00	-11,306,000.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2018	NC 00000253	Pago Aporte Parafiscales Enero 2018	900,697,162	10,024,700.00	-10,024,700.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/08/2017	NC 00000193	Pago aportes Julio 2017	900,697,162	11,169,300.00	-11,169,300.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2018	NC 00000681	Pago Aportes Parafiscales Abril 2018	900,697,162	6,889,700.00	-6,889,700.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	29/09/2017	NC 00000203	Pago Aportes Parafiscales Agosto 2017	900,697,162	12,695,500.00	-12,695,500.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/01/2017	NC 00000125	Pago Aportes Parafiscales Dic 2016	900,697,162	5,300,200.00	-5,300,200.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/01/2019	NC 00000764	Pago Aportes Parafiscales Diciembre 20	900,697,162	80,900.00	-80,900.00	CREDITO	2019
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2019	NC 00000772	Pago Aportes Parafiscales Enero 2019	900,697,162	256,600.00	-256,600.00	CREDITO	2019
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/03/2018	NC 00000263	Pago Aportes parafiscales Febrero 2018	900,697,162	11,364,400.00	-11,364,400.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/03/2019	NC 00000777	Pago Aportes parafiscales Febrero 2019	900,697,162	256,600.00	-256,600.00	CREDITO	2019
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/08/2018	NC 00000711	Pago Aportes Parafiscales Julio 2018	900,697,162	243,300.00	-243,300.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/07/2017	NC 00000187	Pago Aportes Parafiscales Junio 2017	900,697,162	8,863,600.00	-8,863,600.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/07/2018	NC 00000703	Pago Aportes Parafiscales Junio 2018	800,256,161	1,373,800.00	-1,373,800.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/04/2018	NC 00000674	Pago Aportes Parafiscales Marzo 2018	900,697,162	11,255,500.00	-11,255,500.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/06/2017	NC 00000177	Pago Aportes Parafiscales Mayo 2017	900,697,162	7,500,100.00	-7,500,100.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/12/2017	NC 00000232	Pago Aportes Parafiscales Noviembre 20	900,697,162	11,743,500.00	-11,743,500.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	29/11/2017	NC 00000223	Pago Aportes Parafiscales Noviembre 20	900,697,162	11,401,400.00	-11,401,400.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/10/2017	NC 00000215	Pago Aportes Parafiscales Septiembre 2	900,697,162	12,563,100.00	-12,563,100.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/10/2018	NC 00000729	Pago Aportes Parafiscales Septiembre 2	900,697,162	245,300.00	-245,300.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/07/2018	NC 00000703	Pago Aportes SENA Junio 2018	899,999,034	78,124.00	-78,124.00	CREDITO	2,018
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	02/11/2017	CEG 00000878	Pago DE. 29 Reyna Chaparro Oscar	9,515,526	2,132,000.00	-2,132,000.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/11/2017	CEG 00000894	Pago DE. 30 Paola Andrea Tabarquino	31,582,938	630,000.00	-630,000.00	CREDITO	2017
111005	CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	06/02/2018	CEG 00001041	Pago De. 39 Bauman Hans Dieter	632,003,666	579,000.00	-579,000.00	CREDITO	2,018

**Imagen No. 13.2** Tomado del consolidado de registros contables **Anexo 6.4** que corresponden a los comprobantes relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”**.

QUINTA SUR S.A.S.	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DV	CREDITOS	MOVIMIENTO	NATURALEZ	AÑO
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	21/03/2018	CEG 00001125	Pago De. 41 Juan Camilo Oñate / transp	1,130,682,298	6	434,148.00	-434,148.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/04/2018	CEG 00001228	Pago DE. 42 Cristian Fernando Baron	80,059,394	2	1,485,510.00	-1,485,510.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	26/06/2018	CEG 00001315	Pago DE. 46/47 Hans Bauman	632,003,666	1	382,480.00	-382,480.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	17/10/2018	CEG 00001361	Pago De. 52 - Jonatan Pabon	1,144,172,901		104,500.00	-104,500.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/02/2019	CEG 00001398	Pago DE. 54 - Jonatan Pabon Alvarez / t	1,144,172,901		100,800.00	-100,800.00	CREDITO	2019
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	13/05/2019	CEG 00001419	Pago De. 55 Cornelio Rubiano	80,394,254	5	4,144,140.00	-4,144,140.00	CREDITO	2019
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	25/09/2018	CEG 00001356	Pago DE. Varios / Jonatan Pabon Alvare	1,144,172,901		134,500.00	-134,500.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	05/10/2016	CEG 00000109	Pago DE.04 Cristian Fernando Baron / Ir	80,059,394	2	297,102.00	-297,102.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/11/2016	CEG 00000189	Pago DE.09 Yimmy Alfonso salazar / ela	79,685,287	3	1,320,510.00	-1,320,510.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	22/12/2016	CEG 00000249	Pago DE.13 Cornelio Rubiano / SS trans	80,394,254	5	2,475,000.00	-2,475,000.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	08/02/2017	CEG 00000293	Pago DE.15 Cristian Baron / Implementa	80,059,394	2	297,102.00	-297,102.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	09/03/2017	CEG 00000359	Pago DE.16 Cristian Fernando Baron / Ir	80,059,394	2	297,102.00	-297,102.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	04/04/2017	CEG 00000389	Pago DE.17 / Julio Cesar Velandia	19,444,496	4	348,195.00	-348,195.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	04/04/2017	CEG 00000391	Pago DE.18 Rafael Diaz Castaño / Sumr	6,389,152		595,271.00	-595,271.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	03/05/2017	CEG 00000453	Pago DE.19 Cornelio Rubiano / Transpor	80,394,254	5	8,872,740.00	-8,872,740.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	12/07/2017	CEG 00000599	Pago DE.25 Hans Baumann / Hospedaje	632,003,666	1	386,000.00	-386,000.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	24/08/2017	CEG 00000690	Pago DE.27 Bauman Hans / Alojamiento	632,003,666	1	193,000.00	-193,000.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	06/10/2017	CEG 00000813	Pago DE.28 Baumann Hans Dieter / Aloj	632,003,666	1	386,000.00	-386,000.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/11/2017	CEG 00000899	Pago DE.31 Bauman Hans Dieter	632,003,666	1	386,000.00	-386,000.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	21/03/2018	CEG 00001120	Pago DE.40 Paola Andrea Tabarquino	31,582,938	2	675,000.00	-675,000.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	07/06/2018	CEG 00001287	Pago DE.44 Baumann Hans Dieter	632,003,666	1	382,480.00	-382,480.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	07/06/2018	CEG 00001290	Pago DE.45 Daniel Pfeifer Vargas	79,959,271	3	441,550.00	-441,550.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	24/07/2018	CEG 00001329	Pago DE.48 Jonatan Pabon - Diligencias	1,144,172,901		107,400.00	-107,400.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	13/08/2018	CEG 00001341	Pago DE.49 Jonatan Pabon Alvarez	1,144,172,901		89,500.00	-89,500.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	18/10/2016	CEG 00000122	Pago DE.5. Diseño Renders 3D / Daniel	79,959,271	3	17,114,478.00	-17,114,478.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	25/01/2018	CEG 00001023	Pago DE: 38 Hans Baumann / Hospedaje	632,003,666	1	193,000.00	-193,000.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	01/12/2016	CEG 00000194	Pago DE:10 Cristian Fernando Baron / Ir	80,059,394	2	297,102.00	-297,102.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	17/11/2016	CEG 00000173	Pago DE:7 Cristian Fernando Baron	80,059,394	2	297,102.00	-297,102.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	17/10/2019	CEG 00001462	PAGO NOM RENUN MOCION CAMARA	860,007,322	9	312,000.00	-312,000.00	CREDITO	2019
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/09/2016	NC 00000080	Pago Nomina 1era Quincena Sept 2016	900,697,162	0	2,250,000.00	-2,250,000.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/09/2016	NC 00000080	Pago Nomina 2da Quincena Sep 2016	900,697,162	0	1,842,300.00	-1,842,300.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/07/2016	NC 00000057	Pago Nomina Segunda Quincena / Silvia	900,697,162	0	1,842,000.00	-1,842,000.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2017	NC 00000165	Pago parafiscales Abril 2017	900,697,162	0	7,946,700.00	-7,946,700.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2017	NC 00000135	Pago Parafiscales Enero 2017	900,697,162	0	5,988,434.00	-5,988,434.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/03/2017	NC 00000146	Pago Parafiscales Febrero 2017	900,697,162	0	6,440,800.00	-6,440,800.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/07/2016	NC 00000058	Pago Parafiscales Junio 2016	900,697,162	0	1,438,200.00	-1,438,200.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/04/2017	NC 00000154	Pago Parafiscales Marzo 2017	900,697,162	0	6,876,700.00	-6,876,700.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/06/2016	NC 00000050	Pago Parafiscales Mayo 2016	900,697,162	0	1,390,200.00	-1,390,200.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	26/06/2018	NC 00000693	Pago Parafiscales Mayo 2018	900,697,162	0	3,196,800.00	-3,196,800.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/12/2016	NC 00000102	Pago Parafiscales Noviembre 2016	900,697,162	0	4,481,300.00	-4,481,300.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/11/2016	NC 00000101	Pago Parafiscales Octubre 2016	900,697,162	0	2,001,000.00	-2,001,000.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/01/2017	NC 00000124	Pago Primer Quincena Enero de 2017	900,697,162	0	10,123,215.00	-10,123,215.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2017	NC 00000134	Pago Primer Quincena Febrero de 2017	900,697,162	0	11,028,466.00	-11,028,466.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2018	NC 00000681	Pago Primera Quincena Mayo 2018	900,697,162	0	5,145,859.00	-5,145,859.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/12/2016	NC 00000102	Pago Primera Quincena - Prima Dici 201	900,697,162	0	12,019,037.00	-12,019,037.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/04/2017	NC 00000155	Pago Primera Quincena Abril de 2017	900,697,162	0	14,171,476.00	-14,171,476.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/08/2017	NC 00000193	Pago primera quincena Agosto 2017	900,697,162	0	15,208,055.00	-15,208,055.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/08/2017	NC 00000193	Pago primera quincena Agosto 2017	900,697,162	0	4,287,217.00	-4,287,217.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/11/2016	NC 00000101	Pago Primera Quincena de Noviembre 20	900,697,162	0	6,998,820.00	-6,998,820.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/12/2017	NC 00000232	Pago Primera Quincena Diciembre - prim	900,697,162	0	30,174,577.00	-30,174,577.00	CREDITO	2017

**Imagen No. 13.3** Tomado del consolidado de registros contables **Anexo 6.4** que corresponden a los comprobantes relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”**.

QUINTA SUR S.A.S.	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DV	CREDITOS	MOVIMIENTO	NATURALEZ	AÑO
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2018	NC 00000253	Pago primera Quincena Febrero 2018	900,697,162	0	17,522,982.00	-17,522,982.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2019	NC 00000772	Pago Primera Quincena Febrero 2019	900,697,162	0	414,058.00	-414,058.00	CREDITO	2019
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/07/2016	NC 00000058	Pago Primera Quincena Julio / Silvia Lon	900,697,162	0	2,250,000.00	-2,250,000.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/07/2018	NC 00000703	Pago Primera Quincena Julio 2018	900,697,162	0	390,621.00	-390,621.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/07/2017	NC 00000187	Pago Primera Quincena Julio de 2017	900,697,162	0	16,362,209.00	-16,362,209.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/06/2017	NC 00000177	Pago Primera Quincena Junio de 2017	900,697,162	0	22,295,835.00	-22,295,835.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/03/2018	NC 00000263	Pago Primera Quincena Marzo 2018	900,697,162	0	19,301,726.00	-19,301,726.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/03/2019	NC 00000777	Pago Primera Quincena Marzo 2019	900,697,162	0	414,058.00	-414,058.00	CREDITO	2019
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/03/2017	NC 00000148	Pago Primera Quincena Marzo de 2017	900,697,162	0	11,261,467.00	-11,261,467.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2016	NC 00000031	Pago primera Quincena Mayo 2016	900,697,162	0	2,100,000.00	-2,100,000.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2017	NC 00000166	Pago Primera quincena Mayo de 2017	900,697,162	0	12,443,457.00	-12,443,457.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	29/11/2017	NC 00000223	Pago Primera Quincena Noviembre 2017	900,697,162	0	18,588,278.00	-18,588,278.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/10/2017	NC 00000215	Pago Primera Quincena Octubre 2017	900,697,162	0	17,928,307.00	-17,928,307.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	21/10/2016	NC 00000092	Pago Primera Quincena Quinta Sur sas	900,697,162	0	2,250,000.00	-2,250,000.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	24/09/2018	NC 00000721	Pago Primera Quincena Quinta sur sas	900,697,162	0	390,621.00	-390,621.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	29/09/2017	NC 00000203	Pago Primera Quincena Septiembre 2017	900,697,162	0	20,140,326.00	-20,140,326.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/06/2016	NC 00000050	Pago Primero Quincena Junio de 2016	900,697,162	0	2,987,500.00	-2,987,500.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/05/2017	NC 00000166	Pago Segunda quincena Mayo de 2017	900,697,162	0	11,018,025.00	-11,018,025.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	21/10/2016	NC 00000092	Pago Segunda Quincena Quinta Sur sas	900,697,162	0	3,569,275.00	-3,569,275.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/04/2018	NC 00000674	Pago Segunda Quincena Abril de 2018	900,697,162	0	4,970,509.00	-4,970,509.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/08/2017	NC 00000193	Pago segunda quincena Agosto 2017	900,697,162	0	13,294,009.00	-13,294,009.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/08/2017	NC 00000193	Pago segunda quincena Agosto 2017	900,697,162	0	4,204,758.00	-4,204,758.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/11/2016	NC 00000101	Pago Segunda Quincena de Noviembre 2016	900,697,162	0	6,021,145.00	-6,021,145.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/12/2016	NC 00000102	Pago Segunda Quincena Dic 2016	900,697,162	0	8,557,679.00	-8,557,679.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/12/2017	NC 00000232	Pago segunda Quincena Diciembre 2017	900,697,162	0	30,725,261.00	-30,725,261.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/12/2018	NC 00000755	Pago Segunda Quincena Diciembre 2018	900,697,162	0	293,135.00	-293,135.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/01/2018	NC 00000246	Pago Segunda Quincena Enero 2018	900,697,162	0	16,411,150.00	-16,411,150.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/01/2017	NC 00000124	Pago Segunda Quincena Enero de 2017	900,697,162	0	9,174,703.00	-9,174,703.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2018	NC 00000253	Pago Segunda Quincena Febrero 2018	900,697,162	0	17,254,679.00	-17,254,679.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2019	NC 00000772	Pago Segunda Quincena Febrero 2019	900,697,162	0	444,840.00	-444,840.00	CREDITO	2019
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	28/02/2017	NC 00000134	Pago Segunda Quincena Febrero de 2017	900,697,162	0	9,960,504.00	-9,960,504.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/07/2017	NC 00000187	Pago Segunda Quincena Julio de 2017	900,697,162	0	17,569,526.00	-17,569,526.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	26/06/2018	NC 00000693	Pago Segunda quincena Junio 2018	900,697,162	0	439,704.00	-439,704.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/06/2017	NC 00000177	Pago Segunda Quincena Junio de 2017	900,697,162	0	13,666,640.00	-13,666,640.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/03/2018	NC 00000263	Pago Segunda Quincena Marzo 2018	900,697,162	0	14,642,943.00	-14,642,943.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	15/03/2019	NC 00000777	Pago Segunda Quincena Marzo 2019	900,697,162	0	444,840.00	-444,840.00	CREDITO	2019
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/03/2017	NC 00000148	Pago Segunda Quincena Marzo de 2017	900,697,162	0	11,051,828.00	-11,051,828.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	26/06/2018	NC 00000693	Pago Segunda Quincena Mayo 2018	900,697,162	0	3,884,328.00	-3,884,328.00	CREDITO	2,018
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/06/2016	NC 00000050	Pago segunda Quincena Mayo de 2016	900,697,162	0	1,858,500.00	-1,858,500.00	CREDITO	2016
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	29/11/2017	NC 00000223	Pago Segunda Quincena Noviembre 2017	900,697,162	0	15,100,984.00	-15,100,984.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	31/10/2017	NC 00000215	Pago Segunda Quincena Octubre 2017	900,697,162	0	17,076,968.00	-17,076,968.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	29/09/2017	NC 00000203	Pago Segunda Quincena Septiembre 2017	900,697,162	0	18,009,085.00	-18,009,085.00	CREDITO	2017
111005 CUENTAS CORRIENTE NACIONALES	30/08/2016	NC 00000074	Pago Seguridad Social Agto 2016	900,697,162	0	1,438,200.00	-1,438,200.00	CREDITO	2016
						960,469,486.00			

**Imagen No. 13.4** Tomado del consolidado de registros contables **Anexo 6.4** que corresponden a los comprobantes relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”**.

Lo anterior no permite evidenciar en la contabilidad de **QUINTA SUR S.A.S.**, cuales fueron los costos de nómina que tienen relación de causalidad directa con el proyecto, toda vez que no maneja centros de costos; así como, tampoco conceptos que permitan individualizar tales registros entre administrativos, comerciales y operativos.

Lo anterior máxime que la compañía tiene ingresos derivados de operaciones conexas detalladas en **Anexo No. 7.**, lo cual indica que aparentemente no es el único proyecto que maneja, como se evidencia a continuación:

QUINTA SUR S.A.S.	FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	Nombre	DEBIT CREDITOS
413005 REPARACION TERRRENOS	30/01/2016	FP 00000001	F. 001 ROBERTO VILLOTA	14,605,700	6 ROBERTO VILLOTA WESTERI	0.00 250,000,000.00
413095 ACTIVIDADES CONEXAS	07/11/2019	FV 7	Venta Según: FV 7	900,100,822	1 ZAFFIRO SAS	0.00 5,759,009.00
413095 ACTIVIDADES CONEXAS	19/06/2018	FV 00000004	Venta Según: FV 00000004	891,800,111	5 Diaco SA	0.00 13,065,000.00
413095 ACTIVIDADES CONEXAS	18/07/2018	FV 5	Venta Según: FV 5	900,100,822	1 ZAFFIRO SAS	0.00 88,562,569.00

**Imagen No. 14.** Tomado del consolidado de registros contables **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina “**Detalle de Comprobantes Contables**”.

### 3.7 Registros Asociados al Pago de Intereses

Al efectuar un análisis del detalle de registros y comprobantes contables relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como “**Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019**” (**Anexo 1.2.2**), contenido en el archivo denominado “**Detalle de Costos incurridos**” base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**, se evidencian **42 transacciones** que sumadas ascienden a **\$5.666.109.816.83**, correspondientes a pagos de intereses de obligaciones financieras como se evidencia a continuación:

TA SUR	SRT	FECHA	DOCUMENTO	DEF	CONCEPTO	ENTIDAD SEGÚN FTES ABIERTAS	NIT/CEDULA	DV	EBITO	CREDITOS	MOVIMIENTO
111005	11	19/09/2016	CEG 00000084		Intereses Credito 206010022509	BBVA	860,003,020	1	0.00	596,585,100.00	-596,585,100.00
111005	11	20/04/2017	CEG 00000432		Intereses Obligacion 46784756 Colpatria	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	68,038,500.00	-68,038,500.00
111005	11	18/07/2017	CEG 00000612		Intereses Obligacion 206010022544	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	66,009,000.00	-66,009,000.00
111005	11	20/10/2017	CEG 00000855		INTERESES OBLIGACION 206010022544	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	61,910,016.67	-61,910,016.67
111005	11	14/12/2017	CEG 00000962		INTERESES OBLIGACION	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	144,937,500.00	-144,937,500.00
111005	11	14/12/2017	CEG 00000963		INTERESES OBLIGACION	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	572,296,900.00	-572,296,900.00
111005	11	19/01/2018	CEG 00001015		INTERESES OBLIGACION 2544 - BANCO COLPATRIA	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	60,529,033.33	-60,529,033.33
110505	11	15/03/2018	CEG 00001106		Intereses Obligacion 2576 Banco Colpatria	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	136,000,000.00	-136,000,000.00
111005	11	15/03/2018	CEG 00001106		Intereses Obligacion 2576 Banco Colpatria	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	2,937,500.00	-2,937,500.00
111005	11	15/03/2018	CEG 00001107		Intereses Obligacion 2509 Banco Colpatria	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	278,839,573.00	-278,839,573.00
110505	11	15/03/2018	CEG 00001107		Intereses Obligacion 2509 Banco Colpatria	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	264,000,000.00	-264,000,000.00
111005	11	27/04/2018	CEG 00001243		Pago Intereses Obligacion	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	16,820,300.00	-16,820,300.00
111005	11	27/04/2018	CEG 00001244		Pago Intereses Obligacion	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	59,784,555.55	-59,784,555.55
111005	11	27/04/2018	CEG 00001245		Pago Intereses Obligacion	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	44,979,166.66	-44,979,166.66
111005	11	06/02/2019	CEG 00001394		Pago Intereses Obligacion 22509	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	237,256,544.15	-237,256,544.15
111005	11	06/05/2019	CEG 00001441		Intereses Obligaciones 20601122509	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	208,121,618.24	-208,121,618.24
111005	11	22/08/2019	CEG 00001438		PAGO INTERESES OBLIGACION 206010022544	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	206,140,783.49	-206,140,783.49
111005	11	05/11/2019	CEG 00001478		PAGO INTERESES OBL-206010022509	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	174,258,992.00	-174,258,992.00
111005	11	12/12/2019	CEG 00001486		PAGO INTERESES CREDITO	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	22,347,885.00	-22,347,885.00
111005	11	30/12/2016	NC 00000111		Translado Sobre giro Noviembre 2016	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	255,773,485.00	-255,773,485.00
111005	11	30/01/2017	NC 00000124		Intereses Obligacion 206010022544 Colpatria	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	62,672,600.00	-62,672,600.00
111005	11	31/03/2017	NC 00000148	Int	Intereses Obligacion 206010022509	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	616,677,300.00	-616,677,300.00
111005	11	31/03/2017	NC 00000148		Intereses Obligacion 206010022576	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	185,266,666.67	-185,266,666.67
110505	11	30/06/2017	NC 00000179		Intereses Obligacion 206010022509 Banco Colpatria	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	600,322,500.00	-600,322,500.00
110505	11	30/06/2017	NC 00000179		Intereses Obligacion 206010022576 Banco Colpatria	BANCO COLPATRIA	860,034,594	1	0.00	163,000,000.00	-163,000,000.00
111005	11	14/12/2017	CEG 00000964		INTERESES OBLIGACION	ITAU	890,903,937	0	0.00	22,768,452.77	-22,768,452.77
111005	11	14/12/2017	CEG 00000965		INTERESES OBLIGACION	ITAU	890,903,937	0	0.00	23,100,433.33	-23,100,433.33
111005	11	07/02/2018	CEG 00001046		INTERESES OBLIGACION	ITAU	890,903,937	0	0.00	22,169,955.55	-22,169,955.55
111005	11	02/04/2018	CEG 00001137		Pago Intereses Obligacion 17050-17026	ITAU	890,903,937	0	0.00	44,593,497.22	-44,593,497.22
111005	11	04/05/2018	CEG 00001247		Pago Intereses Credito Itau	ITAU	890,903,937	0	0.00	19,655,777.78	-19,655,777.78
111005	11	07/05/2018	CEG 00001248		Intereses Renovacion Credito - Itau	ITAU	890,903,937	0	0.00	457,111.11	-457,111.11
111005	11	11/07/2018	CEG 00001317	Int	Intereses Obligacion 6500 Itau Corbanca Colombia	ITAU	890,903,937	0	0.00	20,786,422.22	-20,786,422.22
111005	11	11/07/2018	CEG 00001318	Int	Intereses Obligacion 6400 Itau Corbanca Colombia	ITAU	890,903,937	0	0.00	20,786,422.22	-20,786,422.22
111005	11	26/07/2018	CEG 00001331		Intereses Credito 517265-00	ITAU	890,903,937	0	0.00	5,431,466.66	-5,431,466.66
111005	11	26/07/2018	CEG 00001332		Intereses Credito 517264	ITAU	890,903,937	0	0.00	5,429,744.44	-5,429,744.44
111005	11	13/08/2018	CEG 00001334	Int	Intereses Credito 7385 Itau Corpabanca Colombia	ITAU	890,903,937	0	0.00	22,241,255.55	-22,241,255.55
111005	11	26/10/2018	CEG 00001364		Pago Intereses Credito 7986	ITAU	890,903,937	0	0.00	22,821,111.11	-22,821,111.11
111005	11	26/10/2018	CEG 00001365		Pago Intereses Credito 0908	ITAU	890,903,937	0	0.00	23,047,336.11	-23,047,336.11
111005	11	01/11/2018	CEG 00001368		Pago intereses crédito	ITAU	890,903,937	0	0.00	20,936,223.00	-20,936,223.00
751576	75	30/11/2018	FP 00511002		Fact. 3301 Gastos Intereses Financieros - Bradco	BRADCO SAS	900,109,444	1	0.00	207,420,539.00	-207,420,539.00
751576	75	28/02/2019	FP 00602006		INTERESES	BRADCO SAS	900,109,444	1	0.00	66,804,670.00	-66,804,670.00
751576	75	28/02/2019	FP 00602007		Fact. 3438 Bradco sas - Intereses Financieros	BRADCO SAS	900,109,444	1	0.00	12,153,879.00	-12,153,879.00
<b>TOTAL</b>										<b>5,666,109,816.83</b>	

**Imagen No. 15.** Tomado del consolidado de registros relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.2.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Costos Incurridos”**.

No obstante lo anterior, es decir estar relacionados dentro del cuadro en Excel denominado **“detalle de costos incurridos”** por valor de **\$31.966.021.655.65** cuyo valor indexado asciende a **\$44.983.470,661.73 (resaltado en Color - Verde Imagen 16)**, donde se encuentran inmersos los valores de intereses anteriormente descritos por **\$ 5.666.109.816.83**, adicionalmente en el cuadro RESUMEN CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE contenido el INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING, se están tomando y sumando otro valor más por concepto de intereses que asciende a **\$6.452.493.729 (color rojo Imagen 16)**, los cuales no se encuentran relacionados dentro del detalle de total de costo incurrido.

**RESUMEN DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO  
DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE Y UTILIDADES ESPERADAS Y  
DEJADAS DE PERCIBIR**

No.	Ítem	Valor
1	Costos incurridos efectivamente pagados a 30 de septiembre de 2020	\$44.983.470.662
2	Anticipos de legalizar lote	\$17.934.409.081
3	Intereses financieros	\$6.452.493.729
4	<b>Daño emergente (1+2+3)</b>	<b>\$69.370.373.472</b>
5	Desmantelamiento del lote (Opcional – diciembre 2019)	\$4.271.846.086
6	<b>Daño emergente con desmantelamiento (4+5)</b>	<b>\$73.642.219.558</b>
7	Utilidad esperada en proyecto PRATI	\$12.746.472.811
8	<b>Lucro cesante (7)</b>	<b>\$12.746.472.811</b>
9	Utilidades esperadas y dejadas de percibir proyecto comercial	\$84.421.272.373
10	<b>Utilidad esperada proyecto de comercio (9)</b>	<b>\$84.421.272.373</b>
<b>Total daño indemnizatorio (4+5+8+10)</b>		<b>\$170.809.964.742</b>

**Imagen No. 16.** Tomado del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, realizado por la firma GL CONSULTING (**Anexo No. 4**) Página No. 13.

### 3.8 Variable Desmantelamiento del Lote

Al efectuar un análisis del detalle de registros base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, se evidencia que existe un registro por valor de **\$4.271.846.086** correspondiente al concepto de “**Desmantelamiento del lote**”, como se evidencia a continuación:

**RESUMEN DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO  
DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE Y UTILIDADES ESPERADAS Y  
DEJADAS DE PERCIBIR**

No.	Ítem	Valor
1	Costos incurridos efectivamente pagados a 30 de septiembre de 2020	\$44.983.470.662
2	Anticipos de legalizar lote	\$17.934.409.081
3	Intereses financieros	\$6.452.493.729
4	<b>Daño emergente (1+2+3)</b>	<b>\$69.370.373.472</b>
5	Desmantelamiento del lote (Opcional – diciembre 2019)	\$4.271.846.086
6	<b>Daño emergente con desmantelamiento (4+5)</b>	<b>\$73.642.219.558</b>
7	Utilidad esperada en proyecto PRATI	\$12.746.472.811
8	<b>Lucro cesante (7)</b>	<b>\$12.746.472.811</b>
9	Utilidades esperadas y dejadas de percibir proyecto comercial	\$84.421.272.373
10	<b>Utilidad esperada proyecto de comercio (9)</b>	<b>\$84.421.272.373</b>
<b>Total daño indemnizatorio (4+5+8+10)</b>		<b>\$170.809.964.742</b>

**Imagen No. 17.** Tomado del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, realizado por la firma GL CONSULTING (**Anexo No. 4**) Página No. 13.

No obstante lo anterior, al confrontar dicho concepto de Desmantelamiento del lote por valor de **\$4.271.846.086** contra los registros contables, no se evidencia comprobante, ni documento alguno reflejado en la contabilidad en el que se registre contingencia o siquiera una provisión de **Desmantelamiento de Lote**; así como tampoco, documento que soporte instrucción alguna de Demolición originada por los entes reguladores encargados de dichos tramites.

### 3.9 Información Contable Sin Algunos Campos – Nombre Tercero

Al efectuar un análisis del detalle de los campos contenidos en los registros contables que fueron suministrados tales como: **“Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019” (Anexo 1.2.2)**; así como, la información contenida en el **Anexo 1.2.1.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Comprobantes Contables”**, no se encuentra completa toda vez que en ella no evidencia particularmente en tales registros, uno de los principales campos que habitualmente manejan todos software contable, el cual se denomina **DESCRIPCION DEL NOMBRE o NOMBRE DEL TERCERO**, correspondiente al nombre del tercero ya sea persona natural o persona jurídica en cabeza de quien se efectúa el registro.

La anterior situación genera incertidumbre y conlleva a tener que consultar en fuentes abiertas a quien corresponde cada uno de los **NIT/CEDULA** que figuran registrados en el universo de los registros contables **(24.711)**, toda vez que tal campo no fue suministrado.

Aunado a lo anterior es importante resaltar que si bien es cierto en algunos de los registros en el campo denominado detalle, figura aparentemente el nombre del tercero relacionado con el registro, llama la atención que existan transacciones asociadas al **NIT 900.520.484-7** de **Credicorp Capital Fiduciaria**, los cuales aparentemente no tienen relación de causalidad; sin embargo fueron incluidos en el detalle de costos dentro del cuadro en Excel denominado **“detalle de costos incurridos”** por valor de **\$31.966.021.655.65**

FECHA	DOCUMENTO	CONCEPTO	NIT/CEDULA	DV	DEBITOS	CREDITOS	MOVIMIENTO
18/02/2019	CEG 00001401	Pago Fact. 33367 Credicorp Capital Fiduciaria sa	900,520,484	7	0.00	5,606,280.00	-5,606,280.00
18/02/2019	CEG 00014000	Aporte inicial / Credicorp Capital Fiduciaria	900,520,484	7	0.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
07/03/2019	CEG 00001407	Pago Fact. 34328 Credicorp Capital Fiduciaria	900,520,484	7	0.00	2,956,374.00	-2,956,374.00
10/04/2019	CEG 00001411	Fact. 34328 Credicorp Capital Fiduciaria sa / Comis	900,520,484	7	0.00	2,956,374.00	-2,956,374.00
06/05/2019	CEG 00001416	Pago Fact. 36213 Credicorp Capital Fiduciaria	900,520,484	7	0.00	2,956,374.00	-2,956,374.00
19/11/2019	CEG 00001465	PAGO FRA 42398 - CREDICORP	900,520,484	7	0.00	2,956,374.00	-2,956,374.00

**Imagen No. 18.** Tomado del consolidado de registros relacionados en el presente informe en **Anexo 1.2.2.**, cuyo archivo se denomina **“Detalle de Costos Incurridos”**.

La anterior situación puede estar sucediendo al igual con otros terceros. De allí la importancia de realizar una trazabilidad que parte desde la fuente de recursos hasta el uso de los mismos asociados directamente al costo del proyecto y no simplemente a los pagos, máxime si no se describe claramente el concepto.

Por otra parte es importante resaltar que en el detalle de costos se incluyen registros cuya descripción hace referencia a pagos de fiestas de fin de año, donaciones, clubes sociales, gastos de procesos y dictámenes periciales, amoblamiento de apartamentos, entre otros.

## ANÁLISIS DE RESULTADOS

Los resultados del estudio de Auditoría Contable Forense sobre las cifras contables de la Compañía **QUINTA SUR S.A.S.**, por el periodo comprendido entre el año **2014** a **2019**, base para la elaboración del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, solicitado por **QUINTA SUR S.A.S.** y realizado por la firma **GL CONSULTING**, suscrito por el señor CARLOS DAVID MARTINEZ LATORRE Contador Público TP-206685-T y el señor RAUL G. MUNEVAR TELLEZ Arquitecto con Matricula 2570008947, permiten evidenciar desde la óptica contable que gran parte de los comprobantes analizados muestran serias inconsistencias tales como:

1. Registros que por su concepto, cuentas afectadas evidencian ser traslados de fondos de una cuenta a otra por valor de **\$649.000.000** y no costos asociados al proyecto; sin embargo, estos fueron tomados, relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como **“Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019”** base de una de las variables para la determinación del CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE por valor de **\$31.966.021.655.65**.
2. Registros que por su concepto, cuentas afectadas evidencian ser devolución de anticipos a clientes (cuenta por pagar a Clientes) por valor de **\$186.500.000** y no costos asociados al proyecto; sin embargo, estos fueron tomados, relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como **“Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019”** por valor de **\$31.966.021.655.65**.
3. Registros que por su concepto, cuentas afectadas evidencian ser un anticipo por concepto de ventanería por valor de **\$468.500.000**; sin embargo, estos fueron tomados, relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como **“Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019”**, los cuales de acuerdo con el registro fotográfico y registros contables corresponden a un anticipo (cuenta por Cobrar que hace parte del activo de Quinta Sur), el cual no ha sido causado y por ende debe no formar parte de los costos involucrados al proyecto, sino una cuenta por cobrar a un tercero.
4. Se evidenciaron en principio **68 transacciones** que sumadas ascienden a **\$8.517.704.659.00** en cuyo concepto del registro contable detallado, no se evidencia cual o cuales son los números de facturas asociadas al movimiento contable es decir al pago de la operación, lo cual permite evidenciar dentro de la práctica contable una falta de consistencia, referencia, seguimiento, y trazabilidad de los asientos contables que permitan identificar desde la fuente de recursos el respectivo uso asociado directamente al costo del proyecto. Adicionalmente dentro de tales registros, existen **19 transacciones** que

sumadas ascienden a **\$3.080.000.000** que aunado a no describir el número de factura asociada, fueron realizadas por cifras cerradas, lo cual se constituye en una operación atípica, pues generalmente la aplicación de gravámenes tales como el IVA, retención en la fuente, entre otras, hacen que el valor pagado generalmente no sea una cifra cerrada.

5. Se evidenciaron **16 transacciones** que sumadas ascienden a **\$1.626.328.275**, realizadas a favor de las empresas diferentes a entidades financieras tales como: **INFUTURAS SAS, SFFB SAS, BRADCO SAS, BRAD SAS Y JJVM SAS**, relacionadas con préstamos y anticipos; así como otras, relacionadas con manejos administrativos algunas de ellas por cifras cerradas.
6. Se evidenciaron **193 transacciones** que sumadas ascienden a **\$960.469.486.00**, correspondientes a pagos de nómina primera y segunda quincena; así como pagos parafiscales; sin embargo, no identifican centro de costos o concepto alguno que permita individualizar cuales corresponden a gastos administrativos y cuales a gastos operativos de personal asignado al proyecto, máxime cuando los registros muestran que la Compañía **QUINTA SUR S.A.S.** tiene registros de ingresos derivados de operaciones conexas. Ello quiere decir que no es posible cargar todos los gastos de la compañía a un solo proyecto.
7. Dentro del cuadro en Excel denominado **“detalle de costos incurridos”** por valor de **\$31.966.021.655.65** cuyo valor indexado asciende a **\$44.983.470.661.73**, existen valores de intereses por **\$5.666.109.816.83**; sin embargo, adicionalmente en el cuadro RESUMEN CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE contenido en el INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING, se están tomando y sumando otro valor más por concepto de intereses que asciende a **\$6.452.493.729**, los cuales no se encuentran detallados dentro del total del costo incurrido.
8. Al confrontar el concepto de Desmantelamiento del lote por valor de **\$4.271.846.086**, contra los registros contables, no se evidencia comprobante, ni documento alguno reflejado en la contabilidad que justifique tomar como variable para el CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE el **Desmantelamiento de Lote**, máxime que tampoco existe documento que soporte instrucción alguna de Demolición originada por los entes reguladores encargados de dichos tramites.

9. Al efectuar un análisis del detalle de los campos contenidos en los registros contables que fueron suministrados, se evidenció que dicha información no se encuentra completa, toda vez que no contiene la **DESCRIPCION DEL NOMBRE o NOMBRE DEL TERCERO**, correspondiente al nombre del tercero ya sea persona natural o persona jurídica en cabeza de quien se efectúa el registro, generando incertidumbre; así como dificultad en identificar si existe o no relación de causalidad entre el tercero y los costos asociados realmente al proyecto.

Con fundamento en lo anterior, se evidenciaron una serie de inconsistencias e irregularidades que resultan materiales en los registros contables que derivan en una falta de razonabilidad, consistencia, integridad y trazabilidad de los elementos materiales probatorios que respalden las bases para el CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

Aunado a lo anterior es evidente que existieron pagos que no tienen relación de causalidad con los costos del proyecto relacionados en INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING; sin embargo fueron sumados en la base para el CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

Finalmente, se evidencia que, ante la ausencia de elementos materiales probatorios, las cifras contables que constituyen las bases para el CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, no son consistentes frente al cuadro detallado de costos incurridos; así como, tampoco existe una trazabilidad del pago asociado directamente al costo del proyecto que permitan identificar cada registro desde la fuente de los recursos, hasta el uso de los mismos, directamente asociados a los costos del proyecto.

De esta forma se rinde este informe, cumpliendo con lo solicitado.



---

**JOSE J. GUEVARA ESPINEL**

Auditor Contable Forense

Se adjunta archivo con carpetas de 8 Anexos.

Bogotá D.C., 15 de junio de 2023

Doctor

DANIEL POSSE VELÁSQUEZ

Apoderado

Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria

Bogotá D.C.

**Referencia:** Dictamen Pericial Económico y Financiero con destino al proceso de QUINTA SUR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN contra FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

**Radicado:** 76001310301120220003900. Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Cali.

Doctor Posse:

A continuación, presentó el Dictamen Económico y Financiero de la referencia solicitado por usted.

### **Objeto Del Dictamen:**

El objeto de este Dictamen es el análisis, evaluación y contradicción del Dictamen de Valoración del Daño Emergente y Lucro Cesante del Proyecto Prati elaborado por el Contador Público CARLOS DAVID MARTINEZ LATORRE y el Arquitecto RAÚL G. MUNÉVAR TÉLLEZ de la firma GL CONSULTING con destino al proceso de la empresa QUINTA SUR S.A.S., de aquí en adelante: **“QS”** contra FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

Este dictamen fue realizado con independencia total y autonomía técnica, sin intención de afectar o beneficiar a ninguna de las partes dentro del proceso.

Mi información personal es la siguiente:

1. Nombre: José María del Castillo Hernández

2. Cédula de Ciudadanía # 19.401.419 de Bogotá
3. Profesión: Economista, egresado del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario.
4. Matrícula Profesional: 6260 del Consejo Nacional Profesional de Economía
5. Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-19401419.
6. Otros Títulos: Magister en Administración (Master of Business Administration) de la Universidad de Los Andes, Master of Arts en Finanzas e Inversiones de University of Exeter y Master of Management de Tulane University. Los diplomas se presentan en el Anexo 1 de este dictamen.
7. Datos de contacto: Correo electrónico: [jmdh@jmdelcastillosas.com](mailto:jmdh@jmdelcastillosas.com) , Teléfonos 601 6373392 y 310 2117670, dirección física: Calle 26 # 69-76 Torre 3 Oficina 1501

Dejo previamente constancia clara de que no tengo ningún impedimento respecto de las partes dentro del proceso. Tengo conocimiento del contenido, significado y alcance del trabajo de un Perito según la Ley 1564 de 2012 por la cual fue expedido el Código General del Proceso.

No obstante, lo anterior sobre el contenido, significado y alcance del dictamen según la ley mencionada, me permito hacer las siguientes precisiones según el artículo 226 de dicha ley:

Según los numerales 8 y 9 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto sobre la gravedad y solemnidad del juramento que los conceptos, la metodología, los cálculos y opiniones emitidas en este Dictamen Pericial Financiero son el resultado de mi conocimiento y experiencia profesional en los temas desarrollados.

El marco conceptual y metodológico que utilizo en el desarrollo de este dictamen son los conceptos, metodologías y herramientas de Matemáticas Financieras, Evaluación de Proyectos, Finanzas Corporativas, Finanzas Estructuradas y Valoración de Empresas, entre otros cursos que he venido enseñando a nivel pregrado y postgrado, y aplicando en mi trabajo profesional durante los últimos 33 años aproximadamente y en los dictámenes que he rendido. También he dictado el curso de Gestión de Riesgo en proyectos de construcción e infraestructura durante 2 años.

Los dictámenes elaborados por mí en materias similares no han sido objeto de publicación.

Manifiesto no estar incurso en las causales contempladas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

Revelo según el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso que he elaborado los siguientes dictámenes de parte donde el Doctor Daniel Posse Velásquez es o ha sido Apoderado:

- Dictamen Pericial Financiero de parte para TOYOTA MOTOR CORPORATION en el proceso de AUTOMOTORES DEL ESTE AMAYA SERRANO S.A. – MOTORESTE contra TOYOTA MOTOR CORPORATION en el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga. Radicado 68001-31-03-010-2017-00361-00. Apoderado de MOTORESTE: Eugenio Butnaru Moreno. Apoderados de TOYOTA MOTOR CORPORATION: Daniel Posse y Alejandro Casas de POSSE HERRERA RUIZ. Noviembre 2020 – Mayo 2021. Tema: Contradicción del “Informe de gestión y rendición de cuentas para liquidación sociedad de hecho Toyota – Motoreste”.
- Dictamen Pericial Financiero de contradicción al Dictamen Pericial elaborado por el Señor Julio E. Villarreal en el proceso arbitral de Inversiones GBS S.A.S: contra Alianza Fiduciaria S.A: y otros. Agosto 2021 – Enero 2022. Apoderados de ALIANZA FIDUCIARIA: Daniel Posse y Pedro Álvarez de POSSE HERRERA RUIZ. Apoderado de Inversiones GBS S.A.S.: Jaime Humberto Tobar Ordóñez de Tobar & Romero Legal. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad de los perjuicios presentados por Inversiones GBS S.A.S.
- Dictamen Pericial Financiero en el proceso de acción de protección al consumidor de IVANNA CATALINA MARCIA DE LA OSSA contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Y OTROS ante la Superintendencia Financiera de Colombia – Delegatura para Funciones Jurisdiccionales. Radicado 2018169187. Expediente 2018 – 3108. Octubre 2020 – Marzo 2021. Apoderados de ALIANZA FIDUCIARIA: Daniel Posse y Pedro Álvarez de POSSE HERRERA RUIZ. Apoderada de IVANNA CATALINA MARCIA DE LA OSSA: Andrea Carolina Ruiz Rodríguez. Tema: Análisis de las causas que originaron el siniestro del proyecto del Fideicomiso Gioco.

- Dictamen Financiero de parte para Acción Fiduciaria S.A. para la determinación y valoración de los presuntos perjuicios económicos causados por un funcionario como prueba en un proceso ante la Superintendencia de Sociedades. Junio 2019 a la fecha. Apoderados de ACCION FIDUCIARIA: Daniel Posse y Pedro Álvarez de POSSE HERRERA RUIZ. Apoderado del Funcionario: No Disponible. Tema: Valoración de perjuicios económicos.
- Dictamen Financiero de parte en el Tribunal de Arbitramento CAC CCB Banco Multibank S.A. contra Alianza Fiduciaria S.A. y Suma Activos S.A.S en liquidación judicial como medida de intervención, solicitado a través de la firma POSSE HERRERA RUIZ. Julio – Septiembre 2018. Apoderado de MULTIBANK S.A.: Néstor Camilo Martínez Beltrán de DLA PIPER MARTÍNEZ BELTRÁN. Apoderados de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.: Daniel Posse y Pedro Álvarez de POSSE HERRERA RUIZ. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad de los perjuicios presentados por Banco Multibank

En el siguiente dictamen, fui Perito designado por el Tribunal de Arbitramento y los apoderados de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. fueron DANIEL POSSE y PEDRO MIGUEL ÁLVAREZ:

- Dictamen Financiero en el Tribunal de Arbitramento CAC CCB de Best Luck S.A. y Antonio María Botero Asprilla contra Alianza Fiduciaria S.A., Fedco S.A., Inversiones EILAT S.A.S., Aktani S.A., Compañías Integradas S.A., Carlos Pío Uribe, Carlos Alberto Medina Rodríguez y Benjamín Medina Rodríguez. Agosto 2017 – Febrero 2018. Apoderados de BEST LUCK S.A: NÉSTOR CAMILO MARTÍNEZ BELTRÁN y JULIAN SOLORZA MARTINEZ de DLA PIPER MARTÍNEZ BELTRÁN. Apoderado de CARLOS PIO URIBE: ROBERTO JESÚS NÚÑEZ ESCOBAR. Apoderados de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.: DANIEL POSSE y PEDRO ALVAREZ de POSSE HERRERA RUIZ. Apoderada de FEDCO S.A., INVERSIONES EILAT S.A.S: DIANA LORENA MATEUS LONDOÑO. Apoderado de ANTONIO MARÍA BOTERO ASPRILLA: CAMILO ERNESTO FORERO BARRERA. Curador Ad Litem de CARLOS ALBERTO MEDINA RODRÍGUEZ Y BENJAMÍN MEDINA RODRÍGUEZ: MAURICIO ALZATE RONGA. Tema: Análisis de la viabilidad del proyecto inmobiliario contemplado en el desarrollo de los acuerdos entre las partes.

Según el numeral 5 del artículo 226 del Código General del Proceso, presento en el Anexo 0, al final de este documento, la relación detallada de los dictámenes elaborados durante los últimos cuatro años.

En los términos del numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, manifiesto que a la fecha no he sido designado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA como perito en otro proceso.

Los documentos e información utilizados se incluyen como anexos al presente dictamen.

Dejo constancia de que el presente informe ha sido desarrollado a partir de la siguiente documentación:

Información entregada por Fiduciaria Bancolombia S.A.:

1. INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, elaborado por el Señor Contador Público CARLOS DAVID MATINEZ LATORRE y el Señor Arquitecto RAÚL G. MUNÉVAR TELLEZ, incluye anexos: 6 carpetas y una hoja electrónica.
2. Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 6568.
3. Laudo Arbitral Fiduciaria Bancolombia S.A. contra Quinta Sur S.A.S. y Roberto Villota Western. Expediente 116918.
4. Acta 18 del Tribunal de Arbitraje Fiduciaria Bancolombia S.A. contra Quinta Sur S.A.S. y Roberto Villota Western. Expediente 116918.
5. Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Partes: Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, Quinta Sur S.A.S. Proyecto Inmobiliario EF PV Proyecto Apartamento Prati. Fecha: 23 de mayo de 2016.
6. Constancia de entrega de recursos de fecha 1 de febrero de 2018 #22922273.
7. Opción de compra PV – 0206 del Señor Luis Carlos Guillermo Alberto Robayo Ferro de fecha 23 de mayo de 2016.
8. Informes sobre Rendiciones de Cuentas de Cuentas de Fiduciaria Bancolombia sobre el encargo fiduciario PV Proyecto Apartamentos Prati: 23 de mayo al 31 de octubre de 2016, 1 de noviembre de 2016 al 30 de abril de 2017, 1 de mayo al 31 de octubre de 2017, 1 de noviembre de 2017 al 30 de abril de 2018, 1 de mayo al 13 de julio de 2018.

9. Carta de Fiduciaria Bancolombia sobre liquidación del fideicomiso E.F. PV Proyecto Apartamentos Prati de 15 de agosto de 2018.

Información entregada por el Señor Apoderado de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria:

1. Informes semanales de aportes de los optantes en hoja electrónica: 79 archivos.
2. Contestación de la demanda en el proceso Quinta Sur S.A.S. en liquidación contra Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria. Fecha 19 de abril de 2022. Radicado: 760011310301120220003900.
3. Solicitud de liquidación del Encargo Fiduciario de Preventas de 7 de marzo de 2018.
4. Dictamen sobre Preventas Quinta Sur – Fiducolombia de la Señora Maribel Montes Zuluaga. Fecha: 20 de febrero de 2020.
5. Dictamen Proyecto Prati elaborado por la firma Borrero Ochoa y Asociados LTDA, elaborado por el Economista Oscar Borrero Ochoa, Ingenieros Paola Vásquez y Cristian Montilla. Fecha 12 de enero de 2021.
6. Cartas sobre retiros de optantes de Quinta Sur S.A.S.: 6 y de optantes: 5.
7. Carta de Quinta Sur S.A.S. dirigida a Juan Francisco Rocha Granados y Karen Yepes Villegas, optantes del apartamento 1104 del Proyecto Prati P.H. sobre la suspensión definitiva del proyecto. Fecha: 13 de junio de 2018.

Información enviada por Quinta Sur S.A.S. en Liquidación:

1. Solicitud de información de José María del Castillo Hernández al Señor Apoderado de Quinta Sur S.A.S. en Liquidación. Fecha 18 de abril de 2023.
2. Respuesta # 1 del Señor Apoderado de Quinta Sur S.A.S. en Liquidación:
  - a. Bitácora de obra del proyecto Prati: 12 archivos.
  - b. Presupuesto financiero radicado ante Secretaría de Vivienda de Cali
  - c. Estados Financieros Proforma o de Comprobación desagregados por subcuentas y con terceros de los años 2014 a 2019 en hoja electrónica y formato PDF: 12 archivos.
  - d. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos 6568.
  - e. Comunicación del Banco Colpatria sobre cupo de crédito aprobado. Fecha 24 de mayo de 2016.
3. Respuesta # 2 del Señor Apoderado de Quinta Sur S.A.S. en Liquidación:

- a. Cesiones de créditos y acuerdos de inversión: 26 archivos.
- b. Actas de liquidación con proveedores y contratistas: 12 archivos.

Información obtenida por el Experto:

1. Sentencia Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia 17042-3103-001-2005-00103-01. Magistrado Ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS. Fecha: 9 de septiembre de 2010.
2. Sentencia Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia 11001 31 03 003 1998 07770 01. Magistrada Ponente MARGARITA CABELLO BLANCO. Fecha: 4 de agosto de 2014
3. Cartilla Fiduciaria, publicación de Asociación de Fiduciarias de Colombia.
4. El Negocio Fiduciario en Colombia: Conceptos Básicos. Asociación de Fiduciarias de Colombia.
5. La Fiducia Inmobiliaria en Colombia. Asociación de Fiduciarias de Colombia.
6. Distribución de probabilidad de Gumbel. Fuente: Wikipedia [https://es.wikipedia.org/wiki/Distribuci%C3%B3n\\_de\\_Gumbel#:~:text=En%20teor%C3%ADa%20de%20probabilidad%20y,usa%20para%20calcular%20valores%20extremos](https://es.wikipedia.org/wiki/Distribuci%C3%B3n_de_Gumbel#:~:text=En%20teor%C3%ADa%20de%20probabilidad%20y,usa%20para%20calcular%20valores%20extremos). (Descarga de junio de 2023)
7. Índice de Costos de la Construcción de Vivienda a diciembre de 2021: variaciones mensuales por ciudades. Fuente DANE <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-vivienda-iccv> (Descarga 14 de junio de 2023).
8. Documentos del expediente digital de la Cámara de Comercio de Bogotá de la empresa SFFB S.A.S.: Acta # 34 – Reunión extraordinaria de socios. Estados Financieros a febrero de 2022.
9. Documentos del expediente digital de la Cámara de Comercio de Bogotá de la empresa SFFB S.A.S.: Extracto del acta # 27.
10. Información extraída de los expedientes digitales de la Cámara de Comercio de Bogotá sobre la composición accionaria de las empresas: Infuturas SAS, Quinta Sur SAS, BRAD SAS, y BRADCO SAS.
11. Sobre curva de rendimiento:
  - a. La estructura a plazo de las tasas de interés y su capacidad de predicción de distintas variables económicas en Reportes del Emisor, enero de 2003, No. 44. (Descarga de febrero 28 de 2022.)

<https://www.banrep.gov.co/es/estructura-plazo-las-tasas-interes-y-su-capacidad-prediccion-distintas-variables-economicas>

- b. Modelo de Charles B. Nelson y Andrew F. Siegel para la estimación de la estructura temporal de tasas de interés. Autores: Juan Felipe Bedoya, Luis Fernando Montes y Horacio Fernández en Revista Espacios Vo. 39 (No. 37) Año 2018, página 16. (Descarga 28 de febrero de 2022.)

<http://www.revistaespacios.com/a18v39n37/a18v39n37p16.pdf>

- c. Estimación de la estructura a plazo de las tasas de interés en Colombia. Autores Luis Eduardo Arango, Luis Fernando Melo y Diego Mauricio Vásquez en Borradores de Economía # 196, publicación del Banco de la República. (Descarga 28 de febrero de 2022.)

<https://www.banrep.gov.co/es/estimacion-estructura-plazo-las-tasas-interes-colombia>

- d. Guía de Estudio de Renta Fija del Autorregulador del Mercado de Valores de Colombia. Marzo 2019. (Descarga de 10 de junio de 2023.)

<https://www.amvcolombia.org.co/wp-content/uploads/2019/08/Guia-Renta-Fija-.pdf>

Información consultada por el experto:

Libro de Matemáticas Financieras y Evaluación de Proyectos. Autor: Javier Serrano Rodríguez. Editorial Alphaomega y Uniandes Facultad de Administración. 2011.

### **Metodología:**

La metodología desarrollada en este Dictamen de Contradicción es la siguiente:

1.- Elaboración de un estudio de Auditoría Forense sobre las cifras contables base para la elaboración del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, solicitado por QUINTA SUR S.A.S. y realizado por la firma GL CONSULTING,

suscrito por el señor CARLOS DAVID MARTINEZ LATORRE Contador Público TP-206685-T y el señor RAUL G. MUNEVAR TELLEZ Arquitecto con Matricula 2570008947. El estudio de Auditoría Forense es elaborado por el Señor Contador Público José Jesús Guevara Espinel, identificado con Cédula de Ciudadanía # 79.434.848 de Bogotá y Matrícula Profesional: 32910-T de la Junta Central de Contadores.

El estudio de Auditoría Forense analiza desde la óptica contable, la razonabilidad y consistencia de las cifras contenidas en los anexos del citado informe, cuyas cifras contables forman parte de base para la elaboración del INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020. El informe del Señor Contador Público José Jesús Guevara Espinel forma parte integral de este Dictamen de Contradicción.

Las observaciones y conclusiones del Señor Contador Público José Jesús Guevara Espinel son objeto de análisis desde el punto de vista económico y financiero para evaluar del Dictamen objeto de contradicción elaborado por los Señores CARLOS DAVID MARTINEZ LATORRE y RAÚL G. MUNÉVAR TÉLLEZ, los conceptos aplicados, las metodologías utilizadas, los cálculos desarrollados y los resultados obtenidos sobre la cuantificación de los presuntos perjuicios asociados al daño emergente y desmantelamiento, con el propósito de determinar la **existencia o ausencia de razonabilidad** de los valores presentados.

2.- Análisis y evaluación de los conceptos aplicados, las metodologías utilizadas, los cálculos desarrollados y los resultados obtenidos sobre la cuantificación de los presuntos perjuicios asociados al lucro cesante y pérdida de oportunidad según el informe de los Señores CARLOS DAVID MARTINEZ LATORRE y RAÚL G. MUNÉVAR TÉLLEZ.

3.- En el desarrollo de los explicado en los dos numerales anteriores se incluyen aspectos relevantes observados en los siguientes dictámenes:

- Peritaje de Parte 1000 / 12022020 elaborado por MARIBEL MONTES ZULUAGA sobre “una revisión y estudio técnico correspondiente al negocio fiduciario de Preventas celebrado entre

las sociedades Quinta Sur S.A.S. y Fiduciaria Bancolombia Sociedad Fiduciaria S.A.” de fecha 20 de febrero de 2020.

- Dictamen Análisis Información Comercial: Proyecto Prati – Proyecto Comercial Quinta Sur Calle 5 # 94 – 101 Cali – Valle del Cauca elaborado por la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda., con fecha de entrega 12 de enero de 2021.

## Marco Conceptual

El Marco Conceptual de este Dictamen de Contradicción se refiere a las siguientes definiciones:

1.- Definición de daño emergente y lucro cesante según el artículo 1614 del Código Civil Colombiano:

**“ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>.** Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.”

Fuente: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil\\_pr049.html#1614](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil_pr049.html#1614)

(Consulta: 2 de junio de 2023)

2.- Para la definición de la pérdida de oportunidad se consideran los siguientes apartes de sentencias de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

- Magistrado Ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS. Fecha: 9 de septiembre de 2010. Referencia 17042-3103-001-2005-00103-01. Página 25:

En tiempos recientes, la pérdida de una oportunidad comporta a la reparación proporcional, parcial, fraccionada o probabilística con distribución equilibrada, armónica y coherente de la incertidumbre causal de un resultado dañoso probable, evitando por un lado, la injusticia de no repararlo, y por otro lado, la reparación plena cuando no hay certeza absoluta sino la probabilidad razonable respecto a que un determinado evento, hecho o comportamiento pudo o no causarlo (Luis Medina Alcoz, *La teoría de la pérdida de oportunidad. Estudio doctrinal y jurisprudencial de Derecho de daños público y privado*, Thomson/Civitas, Cizur Menor, 2007).

- Magistrado Ponente MARGARITA CABELLO BLANCO. Fecha: 4 de agosto de 2014. Expediente No. 11001 31 03 003 1998 07770 01. Páginas 29 y 34 respectivamente:

*República de Colombia*



*Corte Suprema de Justicia  
Sala de Casación Civil*

Razonado en lo anterior, la Sala, a través de fallo de 24 de junio de 2008, expediente 2000 01141 01, determinó, a propósito de las ganancias frustradas o ventajas dejadas de obtener, **“que una cosa es la pérdida de una utilidad que se devengaba realmente cuando el acontecimiento nefasto sobrevino, la pérdida de un bien con comprobada actividad lucrativa en un determinado contexto histórico o, incluso, la privación de una ganancia que con una alta probabilidad objetiva se iba a obtener circunstancias en las cuales no hay lugar a especular en torno a eventuales utilidades porque las mismas son concretas, (...) y, otra muy distinta es la frustración de la chance, de una apariencia real de provecho, caso en el cual, en el momento que nace el perjuicio, no se extingue una utilidad entonces existente, sino, simplemente, la posibilidad de obtenerla. Trátase, pues, de la pérdida de una contingencia, de evidente relatividad cuya cuantificación dependerá de la mayor o menor probabilidad de su ocurrencia (...)”.** (Negrilla fuera de texto).

(...)

Para los profesores FELIX TRIGO REPRESAS y MARCELO LÓPEZ MESA, *“el daño emergente es el más cierto de todos los daños patrimoniales, por cuanto parte de la base de un desembolso efectivo o de un menoscabo tangible. **Un grado menos de certidumbre y nos encontramos con el lucro cesante, que se basa en la disminución de ingresos, extremo que debe fundarse en un juicio de probabilidad. Finalmente, en cuanto a la pérdida de chance existe la necesidad de realizar otro juicio de probabilidad, sólo que de naturaleza más flexible, para apreciar así, si el damnificado se ha visto privado de obtener una ganancia, o si al menos, ello es verosímil**”*<sup>7</sup>. (Negrilla fuera de texto).

### 3.- Artículo 739 del Código Civil:

**“ARTÍCULO 739. <CONSTRUCCION Y SIEMBRA EN SUELO AJENO>**. El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

**Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.”** (Resaltado fuera de texto).

Fuente: [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil\\_pr022.html#739](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil_pr022.html#739) (Consulta: 2 de junio de 2023)

### **Desarrollo Del Dictamen De Contradicción:**

El Dictamen objeto de Contradicción, elaborado por la firma GL Consulting, de aquí en adelante: **“Informe GL”**, presenta como introducción a la estimación de una presunta indemnización por daño emergente y lucro cesante lo contenido en la siguiente imagen:

## CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

A continuación, se hace una introducción de la definición y alcances del daño emergente y lucro cesante de acuerdo con la normatividad existente sobre este tema.

El daño emergente es un tipo de perjuicio material que **consiste en la pérdida efectiva pasada**, presente o futura- de un bien económico que se encontraba en el patrimonio de la víctima. Así, comprende una amplia cantidad de rubros, desde la destrucción total de un objeto, hasta las erogaciones o desembolsos patrimoniales que la víctima realiza o tendrá que realizar producto del hecho dañoso.

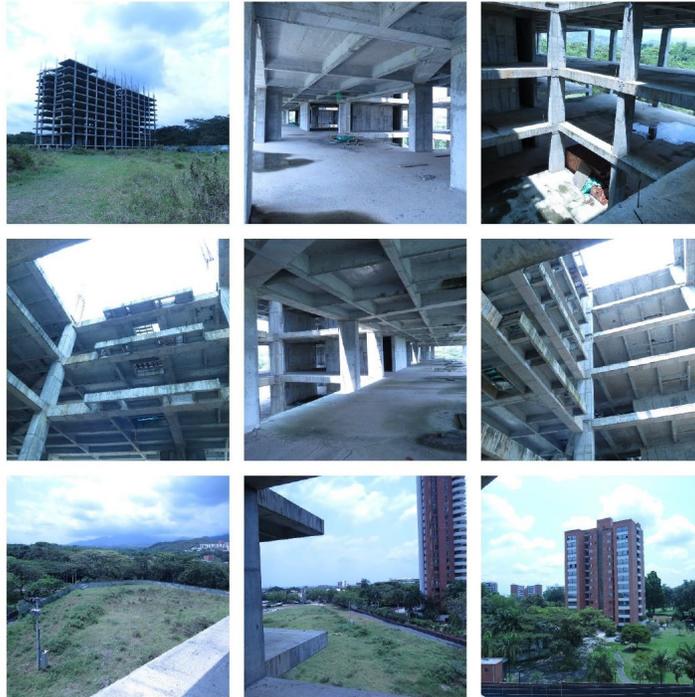
Constituyendo para Quinta Sur S.A.S. como perjuicio material el total de costos y gastos incurridos en el proyecto, así como los pagos de las obligaciones con terceros, entidades bancarias a futuro contraídas para la realización del proyecto que continuaron generando costos financieros que se esperaban liquidar con los ingresos generados de la culminación con éxito del proyecto.

Sobre la precisión: “El daño emergente es un tipo de perjuicio material que consiste en la pérdida efectiva pasada, presente o futura- de un bien económico que se encontraba en el patrimonio de la víctima.”, es necesario mencionar las siguientes observaciones:

- Según el registro fotográfico del Informe GL se observa una infraestructura de un edificio cuyo proceso constructivo tuvo una suspensión por parte de QS, luego la afirmación de pérdida o la destrucción del activo no corresponde a la realidad como se explicará más adelante, parte del registro fotográfico es el siguiente:

## MATERIAL FOTOGRÁFICO

A continuación, se presentan fotos tomadas al interior de la estructura y condición actual del inmueble mencionado en este informe:



- En la información del proceso no se encontró una orden de alguna autoridad de la ciudad de Cali para la demolición de la infraestructura, así como tampoco, se observa en los estados financieros ni en los registros contables anexos al Informe GL, el registro de una contingencia pasiva relacionada con la demolición, tal como se observa en el Informe de Auditoría Contable Forense que acompaña a este Dictamen de Contradicción.
- Acerca de los conceptos o ítems que conforman el denominado daño emergente en el Informe GL: costos y gastos incurridos en el proyecto, pagos con obligaciones con terceros y costos financieros con entidades bancarias, hay que tener en cuenta las observaciones de fondo encontradas en la auditoría contable forense que serán consideradas en este Informe más adelante.

En el caso de las obligaciones con terceros, no se tuvo acceso a los documentos de sustento de estas obligaciones ya que no se conoció para el desarrollo de este Informe los acuerdos de inversión y/o préstamos mencionados que fueron objeto de acuerdos de cesión entregados

por el Señor Apoderado de QS, de tal forma de poder identificar en forma clara, precisa, detallada y exhaustiva la relación causa efecto entre las necesidades de inversión del Proyecto Prati y sus respectivas fuentes de financiación. En las cesiones antes mencionadas aparecen en forma reiterada empresas y/o personas vinculadas con QS, cuando las partes en estas cesiones son accionistas, desde el punto de vista de Finanzas Corporativas, dichas obligaciones aunque estén clasificadas en el pasivo de la empresa conforman lo que se conoce como financiación Mezzanine o Cuasi-patrimonio, al ser aportados por los mismos dueños y por lo tanto estar asociados a los mismos riesgo de inversión de los titulares de las acciones o de los títulos representativos del patrimonio en una empresa o proyecto.

Continúa el Informe GL con lo siguiente:

#### **DAÑO EMERGENTE**

De acuerdo con el contrato de Fiducia No.6568 y contrato marco encargo fiduciario único de administración para preventas de proyectos inmobiliarios la constructora Quinta Sur SAS incurrió en costos y gastos asociados a la construcción, puesta en marcha y comercialización del proyecto, como lo son:

1. Los costos y gastos incurridos para adelantar actividades relacionadas con el desarrollo, ejecución, terminación o venta del PROYECTO.
2. los aspectos tributarios del inmueble recaen sobre el costo del proyecto (Clausula octava).
3. Costos de licencias que recaen sobre el constructor (Clausula 11).
4. Los gastos ocasionados por la administración del encargo fiduciario.

La afirmación: “De acuerdo con el contrato de Fiducia No. 6568 y contrato marco encargo fiduciario único de administración para preventas de proyectos inmobiliarios” constituyen la base o la causa de los desembolsos de dinero asociados a los costos y gastos de la construcción adelantada por QS, afirmación que debe ser objeto de contraste con los objetos del contrato de fiducia 6568 y del encargo fiduciario de preventas, cuyos textos son los siguientes:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA Y FIDEICOMISO FA 2186 SANTA ELENA, ROBERTO VILLOTA WESTERN Y QUINTA SUR S.A.S N<sup>o</sup> 6568 FIDEICOMISO P.A. QUINTA SUR.**

**TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.** El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS, es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS a través de un FIDEICOMISO, en desarrollo de lo cual (i) mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE; (ii) transferirá la titularidad jurídica del INMUEBLE a la persona que indique el FIDEICOMITENTE

Página 3 de 22

CONSTRUCTOR de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta, una vez este cancelado el valor del lote. iii) recibir y administrar los recursos entregados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y destinarlos a cancelar el precio del INMUEBLE, siguiendo para el efecto las instrucciones aquí impartidas.

El presente contrato se celebra de conformidad con los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio y tiene como finalidad proveer a los FIDEICOMITENTES de una herramienta fiduciaria a través de la cual se administre la propiedad del INMUEBLE, y su posterior transferencia por parte de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, a la persona que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR indique por escrito.

Al leer la cláusula tercera del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 6568 se encuentra como objeto la administración de los bienes fideicomitidos (dinero por el pago del lote, pago del lote y la transferencia del lote una vez haya sido pagado), **no se menciona en absoluto el desarrollo de un proceso constructivo**, dejando sin sustento la relación causa efecto entre este contrato de fiducia y los costos y gastos según el Informe GL.

Sobre los temas de impuestos del lote según la cláusula octava del contrato, es una situación normal y típica en este tipo de contratos de fiducia y es independiente de la evolución del proyecto. En el caso de las licencias de construcción, este es un concepto preoperativo que es obligatorio pero independiente del éxito o fracaso de un proyecto de construcción. No obstante, es importante llamar la atención que la referencia que se hace sobre la cláusula once para el caso de los costos asociados las licencias de construcción, el numeral 10 de esta cláusula establece:

10. Coadyuvar con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los trámites que éste adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del PROYECTO sobre el INMUEBLE, para lo cual suscribirá todos los documentos que sean necesarios, incluido un poder general para dichos trámites, que deben ser otorgados por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO por ser propietario del INMUEBLE. Esta colaboración en ningún caso implicará que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del PROYECTO, ni tendrán la titularidad de las licencias tramitadas, las cuales deben estar en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR;

Los impuestos del lote durante la ejecución del contrato de fiducia de administración y pagos 6568, así como también los costos asociados a la obtención de las licencias de construcción representan una inversión de riesgo típica en proyectos de construcción como el Proyecto Prati, no necesariamente representan un daño emergente como se explicará más adelante en este informe una vez se tengan

en cuenta elementos adicionales durante el desarrollo del contrato de fiducia mencionado, el encargo fiduciario de preventas y el proceso de desvinculación de optantes.

El encargo fiduciario de preventas es mencionado como uno de los elementos de la relación causa efecto presentada en el Informe GL sobre el origen del presunto daño emergente, contempla lo siguiente:

		FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA Nit 800.150.280-0		
<b>DOCUMENTO DE ADHESION PROMOTOR                  AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO UNICO E IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN</b>				
<b>1. DATOS GENERALES DEL DOCUMENTO DE ADHESION</b>				
No. de Contrato:	PV-0206	Fecha	2016 05 23	ENCARGO FIDUCIARIO UNICO
La relación contractual entre EL PROMOTOR y el ENCARGO FIDUCIARIO UNICO, NO podrá darse por terminada o modificarse sin la autorización previa y por escrito de todos los OPTANTES.				
Número de Matrícula (s) Inmobiliaria (s) del (los) inmueble (s) en el (los) cual (es) se desarrollará el Proyecto Inmobiliario:  370-39366 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI				
<b>2. PROMOTOR</b>				
PROYECTO INMOBILIARIO: E.F. PV PROYECTO APARTAMENTOS PRATI				
Persona Jurídica (X)				
Nombre: Quinta Sur SAS				
Nit: 900.697.162-0			Teléfono: 6559599	
Dirección de Notificación: Carrera 7 No 156 – 68 oficina 2503 Torre 3 North Point, Bogotá.				
Dirección Correo Electrónico: paulmel1108@yahoo.es / anamaria.reinales@infuturas.com				
Nombres y Apellidos Representante Legal: Oscar Andres Rodriguez Artunduaga				
No. Identificación: 79.873.679 de Bogotá				
<b>3. ADHESION DEL PROMOTOR</b>				
En mi condición de PROMOTOR del proyecto inmobiliario antes mencionado, manifiesto que conozco y comprendo todas las estipulaciones consagradas en el ENCARGO FIDUCIARIO UNICO DE ADMINISTRACIÓN IRREVOCABLE por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., del cual he recibido copia y en tal virtud, <b>ADHIERO</b> libre, voluntaria e irrevocablemente a dicho contrato con la finalidad de acudir al mecanismo allí mismo previsto para el desarrollo de las PREVENTAS para el desarrollo del proyecto inmobiliario sobre los inmuebles arriba identificados, aceptando en su integridad los términos y condiciones establecidas en dicho ENCARGO FIDUCIARIO.				

#### ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION UNICO PARA PREVENTAS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Por medio del Encargo Fiduciario de Administración Único para Preventas se establecen las siguientes reglas comunes bajo las cuales se regirá la relación que surge entre FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A y los Promotores y Optantes de diversos proyectos inmobiliarios independientes entre sí, para la administración de su información y documentación mientras se acreditan ciertas y determinadas condiciones.

**Cláusula 1.5 Objeto.**

El presente ENCARGO FIDUCIARIO UNICO tiene por objeto la administración por parte de la FIDUCIARIA de la información y documentación relacionada con las PREVENTAS de diversos proyectos inmobiliarios cuyos PROMOTORES y OPTANTES hayan adherido al ENCARGO FIDUCIARIO, producto de lo cual LA FIDUCIARIA realizará las verificaciones documentales relacionadas con las CONDICIONES conforme las instrucciones contenidas en el presente documento y en los DOCUMENTOS DE ADHESIÓN, así: (i) Entregará los RECURSOS existentes en cada CUENTA DE INVERSIÓN, al PROMOTOR en el evento en que éste acredite el cumplimiento de las CONDICIONES; ó (ii) Levantará la restricción que sobre cada CUENTA DE INVERSIÓN existe, en el evento en que EL PROMOTOR no acredite el cumplimiento de las CONDICIONES en los términos señalados en el presente ENCARGO FIDUCIARIO y en el DOCUMENTO DE ADHESIÓN.

**Cláusula 1.6. Finalidad del ENCARGO FIDUCIARIO.**

La finalidad del ENCARGO FIDUCIARIO UNICO es fijar las condiciones generales para la verificación del cumplimiento de las CONDICIONES a las cuales se adhieran PROMOTORES y OPTANTES de diversos proyectos inmobiliarios.

En la descripción del objeto del encargo fiduciario de preventas no se menciona nada relacionado con costos y gastos relacionados con la construcción, ni pagos de impuestos del lote ni pagos por concepto de la obtención de licencias de construcción, luego no hay relación causa efecto entre el encargo fiduciario y los ítems que conforman el presunto daño emergente como se entiende en la redacción del Informe GL.

La estructuración del proyecto de QS mediante el esquema fiduciario planeado por QS no alcanzó la etapa de construcción, sin embargo es claro que QS podía perfectamente ir adelantando estas actividades con recursos financieros propios o provenientes de otras fuentes como créditos, aportes de inversión, etc., diferentes a los aportes de los potenciales compradores u optantes vinculados al proyecto a través de los encargos fiduciarios de preventas. En este orden de ideas, se celebró (i) por un lado, el contrato de fiducia de “parqueo” entre el aportante del lote, Fiduciaria Bancolombia y QS para que la fiduciaria tuviera la titularidad del lote, sirviendo como mecanismo de garantía frente al pago del lote a cargo de QS, (ii) y por el otro, los encargos fiduciarios de preventas recaudaban los aportes de los potenciales compradores u optantes, los cuales serían entregados al constructor para aplicarlos al desarrollo del proyecto tan solo una vez se cumplieran todas las condiciones definidas en dichos encargos fiduciarios o se obtuviera el punto de equilibrio.

Los resultados obtenidos y presentados sobre el presunto daño emergente determinado en el Informe GL es el siguiente:

Según lo anterior la constructora ejecutó y efectuó los siguientes costos:

No.	ITEM	Valor
1	Costos incurridos efectivamente en el proyecto indexados a 30 de septiembre de 2020	\$44.983.470.662
2	Anticipos lote indexados a 30 de septiembre de 2020	\$17.934.409.081
3	Intereses financieros	\$6.452.493.729
<b>Daño emergente</b>		<b>\$69.370.373.472</b>
4	Desmantelamiento del lote (Opcional)	\$4.271.846.086
<b>Daño emergente con desmantelamiento</b>		<b>\$73.642.219.558</b>

**NOTA:** Para el cálculo del desmantelamiento del lote o demolición de la estructura, fue necesario elaborar un presupuesto de obra con las actividades necesarias, incluyendo la demolición total de la estructura de los 10 pisos y sótano, retiro de escombros y relleno de la excavación del sótano.

1	DEMOLICIONES Y RELLENOS ESTRUCTURAS DE CONCRETO	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL	TOTAL
1,01	DEMOLICION CIMIENTO EN CONCRETO REFORZADO	321,60	M3	\$ 312.518	\$ 100.505.757	
1,02	DEMOLICION ESCALERA DE CONCRETO	14,30	M3	\$ 101.753	\$ 1.455.073	
1,03	DEMOLICION PLACA ALIGERADA SOTANO	1.259,76	M3	\$ 117.338	\$ 147.817.191	
1,04	DEMOLICION PLACA ALIGERADA SUPERIORES	7.348,32	M3	\$ 117.338	\$ 862.235.409	
1,05	DEMOLICION PLACAS MACIZAS Y RAMPAS	150,00	M3	\$ 154.142	\$ 23.121.254	
1,06	DEMOLICION DE COLUMNAS SOTANO	110,45	M3	\$ 358.593	\$ 39.606.555	
1,07	DEMOLICION DE COLUMNAS SUPERIORES	1.194,56	M3	\$ 358.593	\$ 428.360.400	
1,08	DEMOLICION DE MUROS DE CONCRETO SOTANO	348,45	M3	\$ 220.587	\$ 76.863.690	
1,09	DEMOLICION DE MUROS DE CONCRETO SUPERIORES	716,04	M3	\$ 220.587	\$ 157.949.423	
1,10	VOLQUETA (VIAJE 6M3 Max.30 KM)	11.463,48	M3	\$ 48.667	\$ 557.889.267	
1,11	RELLENOS MATERIAL DEL SITIO	9.915,22	M3	\$ 70.572	\$ 699.736.624	
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>						<b>\$ 3.095.540.642</b>
<b>TOTAL COSTO INDIRECTO</b>					38%	<b>\$ 1.176.305.444</b>
<b>TOTAL COSTO DEMOLICIÓN</b>						<b>\$ 4.271.846.086</b>

Al revisar la metodología de indexación aplicada en el Informe GL para los ítems “Costos incurridos efectivamente en el proyecto indexados a 30 de septiembre de 2020” y “Anticipos lote indexados a 30 de septiembre de 2020” se observan errores conceptuales de fondo, estos son:

- La indexación es calculada con la Tasa Interna de Retorno (TIR) obtenida a partir del flujo de caja del proyecto, cuando en economía o finanzas se indexa o actualiza un valor monetario se aplica la variación de un índice de precios entre la fecha en que se determina la suma monetaria y la fecha a la cual se quiere actualizar, la fórmula es la siguiente:

Factor de indexación o ajuste = Índice de Precios en t = n/ índice de Precios en t = 0

Donde:

Índice de Precios es la variación promedio de los precios de una canasta de bienes o servicios, dependiendo de la naturaleza del valor monetario se escoge el índice correspondiente, este puede ser el índice de precios al consumidor o cualquier otro índice de precio o costos asociados al proyecto específico de donde se obtiene el valor monetario objeto del ajuste o indexación.

$t = n$  corresponde al período de tiempo  $n$  en que se quiere obtener la actualización del valor monetario, por ejemplo, 30 de septiembre de 2020.

$t = 0$  es el periodo de tiempo inicial en donde se causa o genera o determina el valor monetario que se quiere actualizar o indexar.

El informe GL presenta los resultados de actualización o indexación completamente equivocados al no utilizar índices de precios o costos que en el caso colombiano son elaborados y publicados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.

El Informe GL utiliza para indexar o actualizar la TIR mensual para obtener un valor futuro asumiendo una TIR mensual capitalizable o dicho en otros términos con capitalización de intereses, la utilización de la TIR es equivocado y el resultado obtenido al aplicarla o valor futuro es también equivocado.

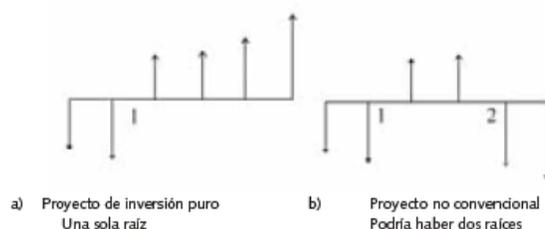
- El flujo de caja del proyecto sobre el cual se obtiene la TIR no corresponde a un modelo financiero apropiado para obtener dicho indicador de bondad o viabilidad del Proyecto Prati, esto será explicado más adelante cuando se analice el resultado del lucro cesante presentado en el Informe GL.
- La Tasa Interna de Retorno (TIR) obtenida en los cálculos que acompañan al Informe Prati tiene una equivocación muy delicada desde el punto de vista conceptual debido a que es obtenida a partir de un flujo de caja que tiene más de un cambio de signo, aquí se define un cambio de signo cuando en un periodo de tiempo (mes en el caso del Informe GL) hay un valor monetario negativo relacionado con un egreso o inversión y en el periodo siguiente (mes en el caso del Informe GL) el valor es positivo asociado a un ingreso o viceversa cuando pasa de positivo a negativo. En el flujo de caja anexo al Informe GL se presentan cuatro cambios de signo, luego la TIR obtenida no tiene un significado relevante<sup>1</sup> como se encuentra explicado en el libro del Profesor Javier Serrano, cuyos apartes se presentan a continuación:

---

<sup>1</sup> Serrano, Javier: Matemáticas Financieras y Evaluación de Proyectos. Segunda edición. Alphaomega y Uniandes. 2011. Páginas 104 y 105.

Cuando hay varios cambios de signo o de dirección en los flujos de fondos que conforman el diagrama de flujos, éste se denomina "no convencional"; y puede haber varias tasas de interés que hacen igual a cero el valor presente neto. Esto es, puede haber varias tasas internas de retorno. El número potencial de tasas internas de retorno o de raíces es equivalente al número de cambios de signo en el flujo.

Figura 4.7



En la Figura 4.7 que se acaba de mostrar, en el proyecto a) (izquierda), se puede asegurar que solamente hay una raíz (un solo cambio de signo); mientras que en el proyecto b) (derecha), podría haber hasta dos raíces ya que hay dos cambios de signo, lo cual no quiere decir que haya necesariamente dos raíces reales, puesto que

[104]

JAVIER SERRANO

#### Tasa interna de retorno

depende de las magnitudes involucradas; una raíz puede ser real y la otra imaginaria. Cuando se sospecha la presencia de tasas múltiples (p. ej., varios cambios de signo en el diagrama de flujo del proyecto), se deberá proceder a graficar el valor presente neto del proyecto como función de la tasa de interés, para revisar su presencia, ya que usualmente las herramientas computacionales calculan una sola tasa o se bloquean ante una situación de esta naturaleza.

En presencia de tasas múltiples se pierde la interpretación de la tasa interna de retorno a que se hizo referencia, y habrá que analizar cada situación en particular para poder interpretar los valores obtenidos. Por ejemplo, el proyecto b, mostrado en la gráfica (proyecto no convencional), se podría analizar como un proyecto de inversión inicialmente y como un proyecto de financiamiento posteriormente.

El ítem correspondiente a intereses financieros es obtenido a partir de la utilización de las tasas de interés cero cupón obtenidas a partir de la curva de rendimientos construida por el Banco de la República aplicando el Modelo de Nelson & Siegel, tal como aparece en la pestaña de la hoja electrónica ANX tasa de interés. Los intereses calculados para obligaciones con terceros diferentes a la obligación con el Banco Colpatría, no tienen ningún soporte documental que defina que la tasa utilizada corresponda a la tasa acordada, se utiliza una tasa aplicable de 6,31% a un plazo de cinco años correspondiente al 30 de diciembre de 2014. La aplicación de esta tasa presenta los siguientes errores conceptuales:

- La tasa de 6,31% no está expresada en efectivo anual como lo presenta el Informe GL, teniendo en cuenta que la curva de rendimientos cero cupón o spot publicada por el Banco de

La República está expresada en tasas compuestas continuas, es necesario convertirlas a tasas efectivas anuales mediante la siguiente fórmula<sup>2</sup>:

$$\text{Tasa efectiva anual} = e^{\text{tcc}} - 1$$

Donde:

$e^{\text{tcc}}$ :  $e$  es el número  $e$  (la base de los logaritmos naturales)

tcc: Tasa compuesta continua

- El Informe GL desconoce el concepto de una tasa de interés cero cupón, por lo tanto, es conveniente explicar brevemente este concepto. En el caso de Colombia, la curva de rendimiento se construye con las tasas cupón cero a partir de los rendimientos observados en el mercado de los TES a tasa fija emitidos en pesos. La curva de rendimiento es una herramienta muy importante de análisis económico y valoración de activos, desde el punto de vista económico sirve para determinar las expectativas de los agentes de la economía sobre expectativas inflacionarias, tasas de interés y el desempeño futuro de la economía (crecimiento y/o recesión). En el caso de Colombia, el Banco de la República construye con frecuencia diaria la curva de rendimiento como herramienta de análisis con destino a la Junta Directiva del Banco de la República<sup>3</sup>:

“Las tasas de los TES a plazos de 1, 5 y 10 años son extraídas de la curva cero cupón de los títulos de deuda pública, denominados en moneda en pesos y en UVRs, que calcula el Banco de la República mediante la metodología de Nelson y Siegel (1987). Para este cálculo se utiliza la información de las operaciones negociadas y registradas en los sistemas de negociación que administra el Banco de la República (SEN: Sistema Electrónico de Negociación del Banco de la República) y la Bolsa de Valores de Colombia (MEC: Mercado Electrónico de Colombia).”

La curva de rendimientos que calcula el Banco de la República trabaja con las tasas o

---

<sup>2</sup> AMV: Guía de Estudio de Matemáticas Financieras. 2019. Página 9 (<https://www.amvcolombia.org.co/wp-content/uploads/2019/08/Guia-de-estudio-Matem%C3%A1ticas-Financieras-Middle-Office.pdf>) (descarga abril 4 de 2023)

<sup>3</sup> <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tes> (descarga de abril 6 de 2023)

rendimientos cero cupón obtenidos a partir de la rentabilidad observada para cada TES a tasa fija en el mercado. La tasa o rendimiento cero cupón corresponde al rendimiento de un TES que no tiene cupones de pagos de interés, su rendimiento esta dado por la diferencia entre el precio de compra y el valor de redención con el emisor o valor nominal, en palabras sencillas, cada uno de los TES se descompone en un paquete de TES cupón cero cuyo rendimiento es la tasa cero cupón, por ejemplo, un TES con plazo de 3 años tiene 3 cupones de pago de intereses anuales (uno para cada año) y un pago final correspondiente al valor nominal que se redime con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público en la fecha de vencimiento (año 3), matemáticamente el TES con plazo de 3 años equivale a tres TES cero cupón con vencimientos de uno, dos y tres años<sup>4</sup>, estos tres TES determinan las tasas cero cupón de los plazos correspondientes a uno, dos y tres años<sup>5</sup>.

En el caso específico del Informe GL, la tasa utilizado sirve únicamente para un plazo de cinco años o sesenta meses, para todos los cálculos elaborados con plazos menores o mayores, la tasa de interés es diferente y además hay que tener en cuenta el proceso de conversión de compuesta continua a efectiva anual como ya se explicó anteriormente.

- Todos los cálculos de intereses aplican capitalización de intereses, condición previa que debía estar definida por los acuerdos o contratos de deuda con terceros.
- Los cálculos no discriminan entre los terceros con algún tipo de vínculo con QS y sin vínculo, previamente en este informe ya se comentó sobre la naturaleza de las obligaciones de duda con socios que representan Cuasi-patrimonio, al no estar disponibles los acuerdos de préstamo no existe el soporte para aplicar cualquier tasa de interés aplicada, **luego el cálculo de intereses no tiene razonabilidad financiera.**

En el caso del desmantelamiento del lote, una vez revisada la hoja electrónica que acompaña al

---

<sup>4</sup> Capítulo 11: Análisis de las curvas de rendimiento en Guía de estudio Renta Fija del Autorregulador del Mercado de Valores de Colombia AMV <https://www.amvcolombia.org.co/wp-content/uploads/2019/05/Guia-de-Estudio-Renta-Fija.pdf> (descarga abril 2 de 2022.)

Arango, Melo y Vásquez: “Estimación de la estructura a plazo de las tasas de interés en Colombia” en Borradores de Economía # 196 del Banco de la República <https://www.banrep.gov.co/es/estimacion-estructura-plazo-las-tasas-interes-colombia> (descarga abril 8 de 2023).

<sup>5</sup> Esta explicación simplifica y no entra en detalle de temas de strips de TES y bootstrapping para determinar tasas cero cupón, temas de cursos de Mercado de Capitales, Derivados y Portafolios de Renta Fija a nivel de postgrado.

Informe GL, se encuentra lo siguiente:

- **No hay un cronograma de cada una de las actividades** necesarias en detalle que sean necesarias para dismantelar el lote, este tipo de cronogramas tiene en cuenta la secuencia en el tiempo como deben de irse desarrollando cada una de las actividades.
- **No hay soportes de análisis de precios unitarios** de cada una de las actividades mencionas en el punto anterior.
- **No se evidencia una orden de demolición** de la infraestructura ni una estimación de la contingencia en la contabilidad.
- Según lo informado por los Señores Apoderados de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, a la fecha no ha sido demolida la infraestructura.

Como resultado de los puntos anteriores, se puede concluir que el monto de \$4.271.846.086 relacionados con el presunto dismantelamiento del Lote como componente del Daño Emergente, **no tiene el soporte necesario para un Dictamen de estimación de perjuicios, por lo tanto, no es razonable desde el punto de vista financiero. Adicionalmente no se observan condiciones que sugieran la necesidad para QS de tener que incurrir en gastos de demolición.**

Para el ítem de “Costos incurridos efectivamente en el proyecto indexados a 30 de septiembre de 2020” por valor de \$44.983.470.662, se ha explicado en detalle el error asociado a la actualización o indexación, por lo tanto, el valor a tener en cuenta para este ítem es \$31.966.021.655. El Informe de Auditoría Contable Forense desarrollado por el Señor Contador Público José Jesús Guevara Espinel, presenta un conjunto de hallazgos y conclusiones relevantes, dicho Informe es parte integral de este Dictamen de Contraparte, por lo anterior, se presentan a continuación las conclusiones para continuar el análisis de este Dictamen de Contraparte sobre el Daño Emergente. Las conclusiones se transcriben a continuación:

*“Los resultados del estudio de Auditoría Contable Forense sobre las cifras contables de la Compañía **QUINTA SUR S.A.S.**, por el periodo comprendido entre el año **2014 a 2019**, base para la elaboración del **INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de***

septiembre de 2020, solicitado por **QUINTA SUR S.A.S.** y realizado por la firma **GL CONSULTING**, suscrito por el señor **CARLOS DAVID MARTINEZ LATORRE** Contador Público TP-206685-T y el señor **RAUL G. MUNEVAR TELLEZ** Arquitecto con Matricula 2570008947, permiten evidenciar desde la óptica contable que gran parte de los comprobantes analizados muestran serias inconsistencias tales como:

1. Registros que por su concepto, cuentas afectadas evidencian ser traslados de fondos de una cuenta a otra por valor de **\$649.000.000** y no costos asociados al proyecto; sin embargo, estos fueron tomados, relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como **“Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019”** base de una de las variables para la determinación del **CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE** por valor de **\$31.966.021.655.65**.
2. Registros que por su concepto, cuentas afectadas evidencian ser devolución de anticipos a clientes (cuenta por pagar a Clientes) por valor de **\$186.500.000** y no costos asociados al proyecto; sin embargo, estos fueron tomados, relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como **“Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019”** por valor de **\$31.966.021.655.65**.
3. Registros que por su concepto, cuentas afectadas evidencian ser un anticipo por concepto de ventanería por valor de **\$468.500.000**; sin embargo, estos fueron tomados, relacionados y sumados dentro del cuadro denominado como **“Costos incurridos efectivamente pagados a 31 de diciembre de 2019”**, los cuales de acuerdo con el registro fotográfico y registros contables corresponden a un anticipo (cuenta por Cobrar que hace parte del activo de Quinta Sur), el cual no ha sido causado y por ende debe no formar parte de los costos involucrados al proyecto, sino una cuenta por cobrar a un tercero.
4. Se evidenciaron en principio **68 transacciones** que sumadas ascienden a **\$8.517.704.659.00** en cuyo concepto del registro contable detallado, no se evidencia cual o cuales son los números de facturas asociadas al movimiento contable es decir al pago de la operación, lo cual permite evidenciar dentro de la práctica contable una falta de consistencia, referencia, seguimiento, y trazabilidad de los asientos contables que permitan identificar desde la fuente de recursos el respectivo uso asociado directamente al costo del proyecto. Adicionalmente dentro de tales registros, existen **19 transacciones** que sumadas ascienden a **\$3.080.000.000** que aunado a no describir el número de factura asociada, fueron realizadas por cifras cerradas, lo cual se constituye en una operación atípica, pues generalmente la aplicación de gravámenes tales como el IVA, retención en la fuente, entre otras, hacen que el valor pagado generalmente no sea una cifra cerrada.

5. Se evidenciaron **16 transacciones** que sumadas ascienden a **\$1.626.328.275**, realizadas a favor de las empresas diferentes a entidades financieras tales como: **INFUTURAS SAS, SFFB SAS, BRADCO SAS, BRAD SAS Y JJVM SAS**, relacionadas con préstamos y anticipos; así como otras, relacionadas con manejos administrativos algunas de ellas por cifras cerradas.
6. Se evidenciaron **193 transacciones** que sumadas ascienden a **\$960.469.486.00**, correspondientes a pagos de nómina primera y segunda quincena; así como pagos parafiscales; sin embargo, no identifican centro de costos o concepto alguno que permita individualizar cuales corresponden a gastos administrativos y cuales a gastos operativos de personal asignado al proyecto, máxime cuando los registros muestran que la Compañía **QUINTA SUR S.A.S.** tiene registros de ingresos derivados de operaciones conexas. Ello quiere decir que no es posible cargar todos los gastos de la compañía a un solo proyecto.
7. Dentro del cuadro en Excel denominado "**detalle de costos incurridos**" por valor de **\$31.966.021.655.65** cuyo valor indexado asciende a **\$44.983.470.661.73**, existen valores de intereses por **\$5.666.109.816.83**; sin embargo, adicionalmente en el cuadro RESUMEN CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE contenido en el INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING, se están tomando y sumando otro valor más por concepto de intereses que asciende a **\$6.452.493.729**, los cuales no se encuentran detallados dentro del total del costo incurrido.
8. Al confrontar el concepto de Desmantelamiento del lote por valor de **\$4.271.846.086**, contra los registros contables, no se evidencia comprobante, ni documento alguno reflejado en la contabilidad que justifique tomar como variable para el CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE el **Desmantelamiento de Lote**, máxime que tampoco existe documento que soporte instrucción alguna de Demolición originada por los entes reguladores encargados de dichos tramites.
9. Al efectuar un análisis del detalle de los campos contenidos en los registros contables que fueron suministrados, se evidenció que dicha información no se encuentra completa, toda vez que no contiene la **DESCRIPCION DEL NOMBRE o NOMBRE DEL TERCERO**, correspondiente al nombre del tercero ya sea persona natural o persona jurídica en cabeza de quien se efectúa el registro, generando incertidumbre; así como dificultad en identificar

*si existe o no relación de causalidad entre el tercero y los costos asociados realmente al proyecto.*

*Con fundamento en lo anterior, se evidenciaron una serie de inconsistencias e irregularidades que resultan materiales en los registros contables que derivan en una falta de razonabilidad, consistencia, integridad y trazabilidad de los elementos materiales probatorios que respalden las bases para el CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.*

*Aunado a lo anterior es evidente que existieron pagos que no tienen relación de causalidad con los costos del proyecto relacionados en INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE del 30 de septiembre de 2020, practicado por la firma GL CONSULTING; sin embargo fueron sumados en la base para el CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.*

*Finalmente, se evidencia que, ante la ausencia de elementos materiales probatorios, las cifras contables que constituyen las bases para el CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, no son consistentes frente al cuadro detallado de costos incurridos; así como, tampoco existe una trazabilidad del pago asociado directamente al costo del proyecto que permitan identificar cada registro desde la fuente de los recursos, hasta el uso de los mismos, directamente asociados a los costos del proyecto.”*

Como complemento a las conclusiones presentadas en el Informe de Auditoría Contable Forense se presentan las siguientes observaciones:

1. La única certificación de la existencia de una obligación financiera entregada por QS es la aprobación del Banco Colpatria de un cupo de crédito por \$25.000 millones de fecha 24 de mayo de 2016. (Anexo 2 – 5 – 3c). Esta certificación presenta las siguientes condiciones financieras:

**MONTO:** COP\$25.000.000.000, Veinticinco Mil millones de pesos. ✓

**TASA DE INTERÉS:** Se pactará cuando se efectúe el primer desembolso.

**PLAZO:** 18 meses.

**PLAZO UTILIZACION:** 03/09/2016

**AMORTIZACION:** Pago de intereses trimestral y capital al vencimiento.

**GARANTIAS:** Pagaré suscrito por QUINTA SUR S.A.S., INFUTURAS S.A.S, BRAD S.A.S, Ciro Rafael Rincón Morales y Jorge Alfredo Villa Murra.

**FUENTE DE PAGO:** La fuente de pago serán las ventas de los proyectos: Centro Comercial Quinta Sur y Aptos PATRI y/o un crédito constructor que se estructuraría en el futuro de acuerdo con las necesidades de dichos proyectos.

**DESTINO DEL CREDITO:** La operación es para ser utilizada en los trabajos preliminares de los proyectos C.C. QUINTASUR y Aptos PRATI, ambos a ser desarrollados sobre el lote ubicado en la Calle 5 #94 - 102 de la ciudad de Cali - Valle del Cauca

Agradecemos remitir aceptación a las condiciones de aprobación antes expuestas en un plazo no mayor de 30 días calendario, y aportar la documentación solicitada en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la fecha de la presente comunicación, de lo contrario esta oferta perderá la vigencia.



del grupo Scotiabank

Este documento no corresponde promesa de mutuo, apertura de crédito o mutuo. El uso del cupo o el otorgamiento del crédito están sujetos al cumplimiento integral e incondicional de los términos mencionados, a que se mantengan todas las condiciones patrimoniales, económicas, administrativas y operacionales, entre otras, que fueron fundamento esencial para la aprobación y a que no se alteren las condiciones de mercado existentes o la disponibilidad de recursos por la Tesorería del Banco, eventos en los cuales este último se reserva el derecho de suspender, revocar o modificar esta aprobación.

Cordial saludo,

  
**Adriana Gómez**  
 Gerente Regional Bogotá

  
**Herman Uribe**  
 Head de Wholesale Banking

2. En la contabilidad aparece el Derecho Fiduciario sobre el Patrimonio Autónomo constituido en Fiduciaria Credicorp para el traslado de los costos de construcción pero el Informe GL no presenta el contrato de fiducia que permita conocer el objeto, derechos y obligaciones de QS para poder analizar la razonabilidad financiera de los registros contables.
3. Las deudas con terceros que son accionistas y no accionistas no tienen soporte contractual según respuesta del Señor Apoderado de QS, como aparece a continuación:

c. Contratos de crédito y/o documentos en el cual consten los términos y condiciones de los préstamos otorgados por el Banco Colpatria, Infuturas S.A.S., Bradco S.A.S., Brad S.A.S., Bocareserva S.A.S. en Liquidación, JJVM S.A.S., Jorge Villa, Ciro Rafael Rincón, Beatriz E. Orejuela de Rincón, Flor Angelica Uribe de Rincón, Melba A. Rincón Morales y cualquier otra persona natural y/o jurídica que haya otorgado préstamos a Quinta Sur para el desarrollo del Proyecto Prati y/o la compra del Lote para el desarrollo del Proyecto Prati.

**Respuesta:** se remiten cesiones y movimientos contables que soportan las operaciones realizadas por concepto de préstamos de las personas enunciadas en este literal y que soportan la certificación hecha por el revisor fiscal de la sociedad, que reposa en el expediente. Es importante recalcar que no existen contratos de crédito con dichas personas, a excepción de Banco Colpatria, sobre la cual se anexa la certificación pedida.

En el Anexo 3 - 2 - 2 de este informe se presenta un resumen de las cesiones de las acreencias y acuerdos de inversión, donde QS es cedido en algunos casos y cesionario en otros casos. Se puede observar en este resumen que algunas de las deudas y/o acuerdos de inversión fueron originalmente adquiridas por socios y/o terceros, posteriormente fueron asumidas por QS después de la suspensión del Proyecto Prati y teniendo en cuenta que no existen o existieron acuerdos o contratos escritos que permitan identificar en forma clara, precisa, detallada y exhaustiva la relación entre el Proyecto Prati y dichas acreencias y/o acuerdos de inversión en aspectos relacionados con los alcances y condiciones de estos, NO SE PUEDE IDENTIFICAR LA RAZONABILIDAD FINANCIERA sobre estas obligaciones que sirven de base para el cálculo de los intereses que se presentan como elemento del Daño Emergente.

4. No existen actas de recibo de bienes y/o servicios según respuesta del Señor Apoderado de QS.

3.- "Los siguientes documentos:

a. Actas de recibo de bienes y/o servicios:

**Respuesta:** Una vez hecha una revisión exhaustiva de toda la información documental de Quinta Sur S.A.S. en liquidación, no se encontró ningún acta de recibo de bienes y servicios, puesto que no era política de la sociedad suscribir este tipo de documentos con sus contratistas.

La falta de estos documentos, teniendo en cuenta de que en la contabilidad se registran múltiples anticipos y pagos sin identificar apropiadamente las respectivas facturas, impiden verificar la razonabilidad, alcance y existencia de los costos reclamados.

5. Son muy pocas las actas de liquidación de contratos con proveedores y/o contratistas según respuesta del Señor Apoderado de QS:

b. Liquidaciones suscritas con proveedores y/o contratistas de Quinta Sur;

**Respuesta:** De toda la información documental y contable de la sociedad, se logró encontrar las siguientes actas de liquidación:

Acta	Fecha Acta	Contratante	Contratistas	Objeto	Valor Inicial*	Valor Ejecutado*
784	16-ene-17	Infuturas	Tobon Ingeniería SAS	Obra civil para redes electricas provisionales y SE **	175.000.000	165.013.987
850	19-may-17	Infuturas	Consorcio Bermúdez	Mano de obra construcción cimentación **	253.789.800	141.546.754
875	4-abr-17	Infuturas	Tektonika Constructores SAS	Obra civil para sala de ventas **	145.000.000	191.000.000
903	13-mar-17	Infuturas	Metal Muñoz de Occidente SAS	Suministro, instalación y reparación de puerta	1.367.925	1.367.925
1044	15-abr-17	Infuturas	Tobon Ingeniería SAS	Instalaciones provisionales de obras adicionales	67.066.873	67.066.873
1236	13-oct-17	Infuturas	Ingeniería ISAN S.A.	Obra civil para suministro e instalaciones hidrosanitarias p	11.301.757	11.301.757
1321	21-feb-18	Infuturas	Solar Soluciones de Arquitectura SA	Levantamiento de actas de vecindad para socialización e	10.953.880	9.592.700
1342	5-abr-18	Infuturas	FAG Ingeniería de Estructuras SAS	Cerramiento metálico **	57.821.360	86.849.268
1382	28-abr-17	Infuturas	Construcciones y Edificaciones Cas	Mano de obra construcción cimentación **	253.789.800	206.281.275
1383	19-feb-18	Infuturas	FAG Ingeniería de Estructuras SAS	Obra civil para cerramiento lote **	170.000.000	187.000.000
1384	28-abr-17	Infuturas	Construcciones LRP SAS	Mano de obra construcción cimentación **	105.635.420	139.787.565
1390	20-oct-18	Infuturas	Construcciones y Edificaciones Cas	Mani de obra construcción de estructura aérea **	2.425.000.000	1.667.154.781
		* Incluye IVA		Total	3.676.726.815	2.873.962.885
		** Existe Otrosí				

El contratante fue INFUTURAS, pero la falta de soportes contractuales entre INFUTURAS y los contratistas por un lado y por el otro lado entre INFUTURAS y QS para la elaboración de un Dictamen de valoración de perjuicios no permiten identificar la razonabilidad financiera en la determinación de un presunto Daño Emergente que afecte el patrimonio de QS y que cumpla las características de ser cierto, esto es complementado con las conclusiones del Informe de Auditoría Forense Contable.

Finalmente, teniendo en cuenta tanto la totalidad de las observaciones y conclusiones del Informe de Auditoría Forense Contable y todas las observaciones presentadas en este Dictamen de Contradicción sobre cada uno de los cálculos relacionados con los ítems del presunto Daño Emergente, se puede concluir la ausencia de razonabilidad financiera de los resultados asociados a este presunto perjuicio económico del Informe GL.

No obstante, la conclusión anterior, es importante complementar el presunto perjuicio de Daño Emergente con el siguiente análisis:

Según el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos 6568, existe un acuerdo entre el Señor ROBERTO VILLOTA WETERN y QUINTA SUR S.A.S., donde el Señor VILLOTA es el propietario del lote en donde se inició el proceso constructivo del Proyecto Prati por parte de QS. En el desarrollo de este contrato se llevó a cabo un proceso arbitral entre FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. contra QS y ROBERTO VILLOTA WETERN, del laudo arbitral del 18 de septiembre de 2020, considero

importante tener en cuenta los siguientes apartes:

Página 28:

En el presente caso las partes han reconocido que sobre el inmueble se realizaron construcciones con el conocimiento y anuencia de Roberto Villota<sup>4</sup>. Los dos demandados no han discutido que conocían el proyecto, sabían de sus avances, y colaboraron en la expedición de licencias de construcción y de urbanismo para que Quinta Sur pudiera realizar las obras base del proyecto. Ambos convocados al pronunciarse sobre la pretensión séptima admiten que Roberto Villota tuvo pleno conocimiento de las construcciones y manifestó su anuencia a ellas, lo cual, sin necesidad de mayores análisis, permite abrir paso a la prosperidad de la pretensión sexta, en relación con el tema de las construcciones y a la pretensión séptima encaminada a reconocer que el señor Villota era consciente de la existencia de ellas.

En ese sentido, y por no encontrarse un sustento técnico o científico que permita aseverar que las mencionadas construcciones son, desde el punto de vista legal mejoras, el Tribunal accederá parcialmente a las pretensiones sexta y séptima, en el sentido de declarar que Quinta Sur realizó construcciones sobre el Inmueble, con recursos ajenos al FIDEICOMISO P.A. QUINTA SUR, y que Roberto Villota conocía y dio anuencia a la realización de esas construcciones, respectivamente.

Página 35

**DÉCIMO:** Declarar que las construcciones realizadas por QUINTA SUR SAS fueron desarrolladas con el conocimiento y anuencia de ROBERTO VILLOTA WESTERN.

QS reclama unos costos incurridos en el proyecto que, de ser ciertos, estarían reflejados en la construcción levantada sobre el lote que hoy se encuentra en cabeza del Señor Roberto Villota Western. Desde el punto de vista económico y financiero y de acuerdo con la información disponible, no se evidencian razones por las cuales se pueda asumir que lo invertido en esa construcción suponga una pérdida, en la medida en que el proyecto perfectamente podría finalizarse.

Más adelante en el Informe GL se presenta el presunto perjuicios de Lucro Cesante:

## LUCRO CESANTE

El perjuicio material para indemnizar, en la modalidad de lucro cesante, debe ser cierto y, por ende, edificarse en situaciones reales, existentes al momento de ocurrencia del evento dañino, teniendo en cuenta de llevar un avance de obra del 46% del total de los costos presupuestados representados en una estructura de 10 pisos adelantada por la constructora (ver anexo fotográfico).

Con atención a las ventas del proyecto, según los informes semanales realizados por la Fiducia de los aportes efectuados por los aportantes, en el informe de estado de puntos de equilibrio al **23 de marzo de 2018** se había vendido un 66,8% de los ingresos totales proyectados del proyecto de vivienda, esto es setenta y seis mil novecientos un millones doscientos mil pesos M/CTE (\$76.901.200.000) de ciento quince mil cincuenta millones de pesos M/CTE (\$115.050.000.000) y acreditando un valor depositado en cada cuenta de inversión individual en por lo menos el (5%) del precio de la correspondiente unidad optada, presentando cumplimiento en los requisitos comerciales, siendo un panorama favorable y con una probabilidad alta de realizarse con éxito.

Por lo anterior partiendo de cifras reales y no hipotéticas, se calcula una utilidad del proyecto de vivienda antes de impuestos según la estructura de costos que se adjunta al final del presente informe, cuyo valor es el siguiente:

No.	ITEM	Valor
1	Utilidad esperada en proyecto PRATI	12.746.472.811
	<b>Lucro Cesante</b>	<b>12.746.472.811</b>

El **supuesto de certeza** con el que se sustenta el valor presentado por concepto del presunto Lucro Cesante requiere tener en cuenta los siguientes aspectos para analizar y desarrollar la Contradicción:

1.- Según el Peritaje de Parte 1000 / 12022020 elaborado por la Señora MARIBEL MONTES ZULUAGA sobre “una revisión y estudio técnico correspondiente al negocio fiduciario de Preventas celebrado entre las sociedades Quinta Sur S.A.S. y Fiduciaria Bancolombia Sociedad Fiduciaria S.A.” de fecha 20 de febrero de 2020.

Página 22:

A la hora de determinar el cumplimiento del requisito número dos de la condición comercial, se eliminaron las cuentas que no cumplían el 5% requerido para el punto de equilibrio. Después de este ejercicio se revisaron nuevamente los valores y se corroboró que el valor seguía superando el requerido en el requisito número uno de la condición comercial, es decir, seguía siendo superior a los SESENTA Y NUEVE MIL TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (69.030.000.000) solicitados.

La afirmación anterior debe ser analizada en contexto con lo definido en el Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Apartamentos PRATI, la condición comercial incluye para la obtención del punto de equilibrio la siguiente precisión: “el valor depositado **en cada cuenta de inversión individual corresponde** a por lo menos el cinco (5%) del precio de la correspondiente unidad optada.” **(Resaltado y subrayado fuera de texto)**, como se puede leer en la siguiente imagen.

**Condición Comercial:**

La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de opciones de compra, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al SESENTA POR CIENTO (60%) del valor del presupuesto de ventas del PROYECTO, esto es SESENTA Y NUEVE MIL TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (69.030.000.000) de CIENTO QUINCE MIL CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$115.050.000.000).

Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que **el valor depositado en cada cuenta de inversión individual** corresponde a por lo menos el cinco (5%) del precio de la correspondiente unidad optada.

Al excluir las cuentas “que no cumplían el 5% requerido” para concluir que el resto de las cuentas si cumplían con la condición del 5%, **es una argumentación no válida** ya que es claro que la condición establece como se mencionó previamente “el valor depositado **en cada cuenta de inversión individual corresponde** a por lo menos el cinco (5%) del precio de la correspondiente unidad optada.” **(Resaltado y subrayado fuera de texto)**.

En las Conclusiones del Dictamen de la Señora MARIBEL MONTES ZULUAGA, página 32 se puede leer lo siguiente:

No obstante, lo anterior, no se evidencia el desembolso de los recursos económicos y por el contrario se encuentra una comunicación de fecha veinticuatro (24) de mayo de 2018, es decir, 2 meses y 17 días después de la solicitud inicial de Quinta Sur S.A.S. en la cual señala la Fiduciaria que se da por terminado en encargo fiduciario de preventas PV-0206 por el no cumplimiento de los puntos de equilibrio.

Para finalizar, me permito señalar que técnicamente los puntos de equilibrio se cumplieron el 28 de febrero de 2018 (certificados por la Fiduciaria el 5 de marzo del 2018) y no se entiende que hechos ocurrieron para invalidar los requisitos conseguidos hasta esa fecha pues con posterioridad se observa una desvinculación del punto de equilibrio comercial que evidencia la desvinculación de optantes de manera significativa y rápida.

Sobre la afirmación “... **y no se entiende** que hechos ocurrieron para invalidar los requisitos conseguidos hasta esa fecha pues con posterioridad se observa una descomposición del punto de equilibrio comercial que evidencia la desvinculación de optantes de manera significativa y rápida.”  
(Resaltado fuera de texto)

La conclusión de la Señora MARIBEL MONTES ZULUAGA y la afirmación sobre la cual plantea un interrogante, se encuentra la respuesta al integrar lo siguiente:

En el informe de la Rendición Semestral de Cuentas de la Fiduciaria correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de noviembre de 2017 a 30 de abril de 2018 (disponible para la época en que la Señora MONTES ZULUAGA desarrolló el dictamen, se presentan los desistimientos en la página 6 cuya detalle se encuentra en la siguiente imagen:

### 8.1. DESISTIMIENTOS

Durante el período objeto de la presente rendición de cuentas, se presentaron los desistimientos que se relacionan a continuación:

CEDULA	NOMBRE	FIDUCIARIA	CASA/APTO	VALOR INMUEBLE	FECHA DESISTIMIENTO
19269734	GABRIEL ALVAREZ POSADA	0743-338	1004	\$ 1,750,000,000.00	28-mar-18
16742606	LUIS FERNANDO RINCON RENZA	0737-216	1103	\$ 1,940,100,000.00	17-abr-18
80083555	RODRIGO MATIZ MEJIA	0743-337	202	\$ 1,965,900,000.00	16-abr-18
79943617	FELIPE VILLA MURRA	0498-2000653	203	\$ 1,662,050,000.00	28-mar-18
79944658	JUAN PABLO OSPINA RODRIGUEZ	0743-336	204	\$ 1,662,050,000.00	28-mar-18
79754490	WILSON GUILLERMO VELANDIA TORRES	0743-339	206	\$ 1,971,900,000.00	28-mar-18
16783693	MAURICIO REYES HENAO	0737-274	505	\$ 1,665,000,000.00	28-mar-18

Adicionalmente, el informe presenta en la misma página 6 del mismo Informe de Rendición de Cuentas:

## 10. PUNTOS DE EQUILIBRIO

De acuerdo con lo estipulado en numeral No. 4 del Documento de Adhesión Del Promotor, serán condiciones para que la Fiduciaria entregue directamente al promotor los recursos provenientes de la fase de preventas del proyecto con sus respectivos rendimientos, las que se indican a continuación:

**COMERCIAL:** La vinculación de un número de Optantes a través de la suscripción de opciones de compra, el cual permita determinar la viabilidad del proyecto, equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor del presupuesto de ventas del Proyecto, esto es SESENTA Y NUEVE MIL TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (69.030.000.000) de CIENTO QUINCE MIL CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$115.050.000.000).

Al corte de la presente rendición de cuentas el punto de equilibrio comercial está en un 97.10%, con respecto a la vinculación de los optantes.

Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deber acreditarse que el valor depositado en cada cuenta de inversión individual corresponde a por lo menos el cinco (5%) del precio de la correspondiente unidad optada.

Con respecto a la inversión individual del cinco (5%), equivale al 89.50%.

Lo anterior se puede complementar con las comunicaciones del Señor Representante Legal de QS dirigidas a la Fiduciaria Bancolombia sobre los desistimientos, algunas de estas comunicaciones se presentan en las siguientes imágenes:

Bogotá D.C., 07 de marzo de 2018

Señores:  
**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SOCIEDAD FIDUCIARIA**  
Atn. Sra. Yeni Paola Sánchez Franco  
Jefe de Sección  
Calle 31 N° 6 – 87  
Bogotá

REF. Solicitud aprobación desistimiento del documento de adhesión optante Luis Fernando Rincón Renza de la unidad inmobiliaria 1103 Encargo Fiduciario No PV0206, Proyecto Apartamentos Prati.

Respetados Señores:

Por medio de la presente nos permitimos solicitar aprobación de que se realice el desistimiento del documento de adhesión al contrato del encargo fiduciario único e irrevocable de administración No PV-0206 relacionado con la unidad inmobiliaria 1103 del Proyecto Inmobiliario Apartamentos Prati ubicado en la Ciudad de Cali de fecha 29 de diciembre de 2017.

Amablemente les solicitamos que en este caso no le sea descontado el 10% de valor correspondiente a la unidad inmobiliaria optada.

Agradecemos su gentil colaboración.

Cordial Saludo,

  
**JORGE ALFREDO VILLA MURRA**  
Representante Legal  
QUINTA SUR SAS

QUINTA SUR S.A.S  
NIT. 900.697.162-0

---

Bogotá D.C., 13 de marzo de 2018

Señores:  
**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SOCIEDAD FIDUCIARIA**  
Atn. Sra. Yeni Paola Sánchez Franco  
Jefe de Sección  
Calle 31 N° 6 – 87  
Bogotá

REF. Solicitud aprobación desistimiento del documento de adhesión optante Mauricio Reyes Henao de la unidad inmobiliaria 505 Encargo Fiduciario No PV0206, Proyecto Apartamentos Prati.

Respetados Señores:

Por medio de la presente nos permitimos solicitar aprobación de que se realice el desistimiento del documento de adhesión al contrato del encargo fiduciario único e irrevocable de administración No PV-0206 relacionado con la unidad inmobiliaria 505 del Proyecto Inmobiliario Apartamentos Prati ubicado en la Ciudad de Cali de fecha 15 de agosto de 2017.

Amablemente solicitamos en este caso no descontar el 10% del valor correspondiente a la unidad inmobiliaria optada, no obstante el retiro del señor Mauricio Reyes Henao se realiza sin haber cumplido el plazo para las condiciones del punto de equilibrio.

Agradecemos su gentil colaboración.

Cordial Saludo,

  
**JORGE ALFREDO VILLA MURRA**  
Representante Legal  
QUINTA SUR SAS

Bogotá D.C., 14 de marzo de 2018

Señores:  
**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SOCIEDAD FIDUCIARIA**  
Atn. Sra. Yeni Paola Sánchez Franco  
Jefe de Sección  
Calle 31 N° 6 – 87  
Bogotá

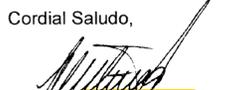
REF. Solicitud desistimiento del documento de adhesión de la unidad inmobiliaria 203 Encargo Fiduciario No PV0206, Proyecto Apartamentos Prati.

Respetados Señores:

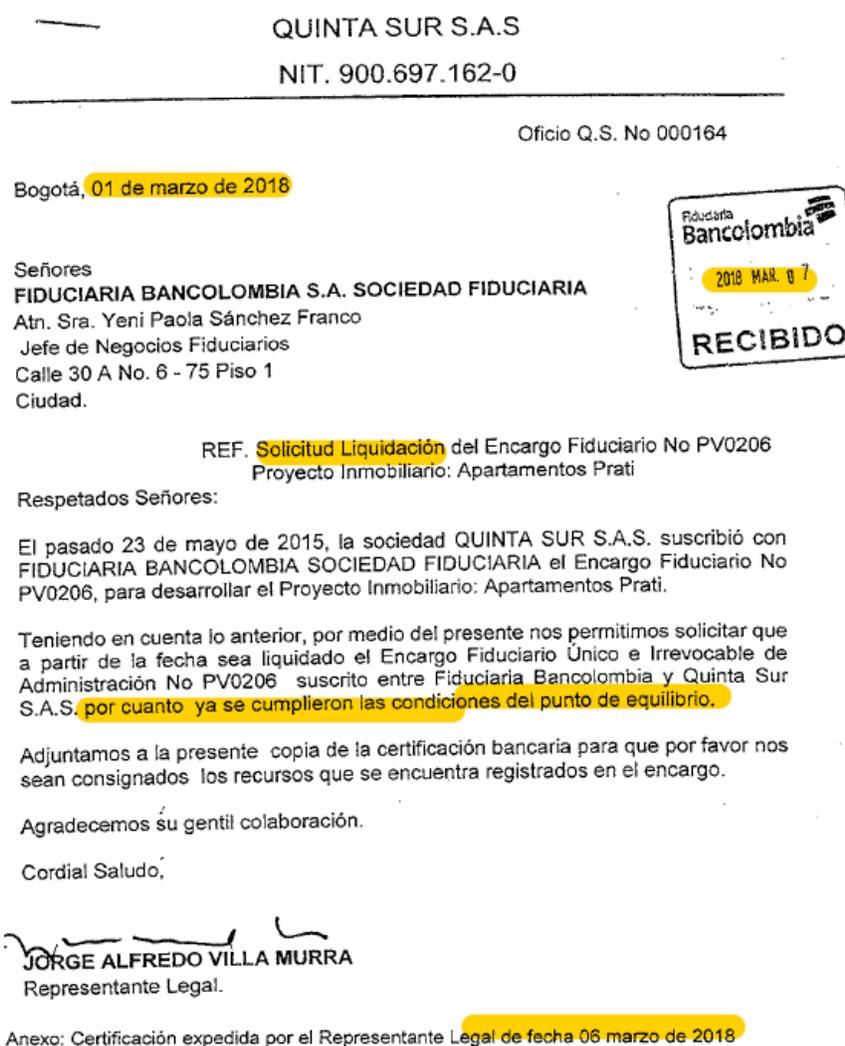
Por medio de la presente me permito desistir del documento de adhesión al contrato del encargo fiduciario único e irrevocable de administración No PV-0206 relacionado con la unidad inmobiliaria 203 del Proyecto Inmobiliario Apartamentos Prati ubicado en la Ciudad de Cali de fecha 20 de diciembre de 2017.

Agradecemos su gentil colaboración.

Cordial Saludo,

  
**FELIPE VILLA MURRA**  
C.C. 79.943.617 de Bogotá

Es claro que la respuesta plateada por la Señora Perito pudo haber sido suministrada por el Señor Representante Legal de QS. Como lo expresa la Señora Perito MARIBEL MONTES ZULUAGA, se presentó la situación que configuró el cumplimiento del punto de equilibrio como se puede leer en la siguiente imagen de la comunicación de QS a la Fiduciaria Bancolombia de fecha 7 de marzo de 2018, pero a los pocos días, las condiciones del punto de equilibrio ya no se cumplieron, por lo tanto, la viabilidad financiera del Proyecto Prati estaba comprometida, ocasionando la imposibilidad del giro de la Fiduciaria Bancolombia a QS según los términos definidos en el encargo fiduciario de preventas.



En la Prueba Documental # 5 de la contestación de la demanda aportada por Fiduciaria Bancolombia cuyo texto se presenta en la siguiente imagen:

**DR. VILLA [01:48:12—Parte 1]:** Posterior a que ellos nos manifestaron, nos contaron de los riesgos, se mencionaron las palabras de extinción de dominio, nosotros, y me acuerdo que fueron palabras de Rafael Rincón, casi que con los ojos aguados diciendo “mire, nosotros no vamos a continuar con el negocio, y nosotros, así mismo lo manifestamos, porque prima nuestro nombre, tenemos más de 30 años en el negocio con el tema de construcción, y si nos toca trabajar el resto de la vida para pagar los \$51.000 millones que tenemos ahí invertidos, lo vamos a hacer”.

Todos sabemos como empresarios la palabra extinción de dominio las implicaciones que tiene, extinción de dominio se refiere a cero visa, cero posibilidad de hacer negocios, inclusión en listas Clinton, y toda esa cantidad de cosas, y nosotros dijimos no, ante este hecho, y creyendo que ese era un hecho realmente así de delicado decidimos optar por dejar el proyecto a un lado mientras tomábamos alguna decisión de cómo podíamos del “ahogado el sombrero” como se dice vulgarmente recuperar algo de las platas que había ahí.

**Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)**

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia<sup>75</sup>

<sup>75</sup> Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

La comunicación enviada por QS a los optantes o compradores potenciales del apartamento 1104 del Proyecto Prati de fecha 13 de junio de 2018, reconoce en forma clara el incumplimiento de las condiciones necesarias para obtener el punto de equilibrio dentro del plazo establecido, por lo tanto, contradice en forma clara y precisa las conclusiones de la Señora Perito MARIBEL MONTES ZULUAGA. La carta de QS se presenta a continuación:

## QUINTA SUR S.A.S

NIT. 900.697.162-0

Cra. 7 No. 156-68 Edificio North Point Torre No. III Oficinas 25-03 y 25-04 PBX: 6559599

Oficio Q.S. No 000306

Bogotá D.C., 13 de junio de 2018

Señores

**JUAN FRANCISCO ROCHA GRANADOS**

**KAREN YEPES VILLEGAS**

Carrera 69 B # 19 A -18

Bogotá

Ref. Apartamento 1104 Prati P.H.

Respetados Señores:

El pasado 24 de mayo de 2018 recibimos comunicación firmada por la jefe de negocios fiduciarios de Fiduciaria Bancolombia SAS, mediante la cual informan a Quinta Sur SAS, desarrollador del Proyecto Prati P.H., que dentro del plazo pactado incluyendo la prórroga, es decir 24 meses contados a partir del 23 de mayo de 2016, no se cumplieron la totalidad de las condiciones para el logro del punto de equilibrio.

Quinta Sur SAS cumplió en un 100% con la Condición Técnica la cual se refería a la aprobación definitiva de las licencias de construcción y de urbanismo, a la radicación de los documentos necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación ante la Secretaria de Vivienda Social y Habitat de Santiago de Cali. Si bien cumplimos con la condición técnica, no logramos dentro del plazo acreditar el cumplimiento del 100% de las condiciones comercial y legal, tal y como lo describimos a continuación:

### 1. CONDICIÓN COMERCIAL:

La condición de punto de equilibrio establecida era la acreditar la vinculación de optantes equivalente al 60% del presupuesto de ventas y acreditar que el valor depositado en cada cuenta de inversión individual correspondía al 5% del precio de cada unidad optada, respecto a estos puntos Quinta Sur logró acreditar un porcentaje del 90% de opciones de compra y el 85% de negocios que cumplían el valor mínimo depositado, es decir, que faltó la vinculación de un 10% de optantes sobre el 60% del presupuesto de ventas y un 15% en depósitos en las cuentas individuales.

### 2. CONDICIÓN LEGAL:

Quinta Sur SAS allegó a la Fiduciaria Bancolombia un estudio de títulos realizado por Granados Mora Abogados S.A.S., abogado externo de Bancolombia de fecha 19 de junio de 2013, en el que concluyó que el inmueble era susceptible de ser transferido para el desarrollo del negocio fiduciario, dicho estudio fue actualizado por la misma firma de abogados en dos oportunidades, el 14 de febrero de 2017 y

## QUINTA SUR S.A.S

NIT. 900.697.162-0

Cra. 7 No. 156-68 Edificio North Point Torre No. III Oficinas 25-03 y 25-04 PBX: 6559599  
el 21 de junio de 2017, ratificando el concepto anterior y concluyendo que el inmueble no presentaba problemas en su tradición, ni limitaciones al dominio o que lo pusieran fuera del comercio.

Por solicitud de Quinta Sur, Bancolombia realizó otro estudio de títulos como requisito para constituir un fideicomiso inmobiliario para que en el mismo se liberaran los recursos que los clientes habían depositado en el fideicomiso de preventas una vez alcanzado el punto de equilibrio, y le diéramos continuidad del proyecto a través de la Fiduciaria.

Fiduciaria Bancolombia S.A., realizó las actividades de debida diligencia y concluyó que el inmueble del proyecto llegó a ser no adecuado a las exigencias de sus políticas internas, en virtud de algunos hallazgos que corresponden a eventos ocurridos en diciembre de 2017, según nos comunicaron verbalmente.

Lo anterior le impedía a la Fiduciaria continuar con la gestión encomendada y conforme a lo establecido en la cláusula 5.11 del contrato fiduciario, dicho impedimento se configuró en causal de terminación del mismo, lo que llevó a la desvinculación del Encargo fiduciario tanto del Promotor como de los Optantes.

Es importante mencionar que desde el año 2014, el inmueble ha sido propiedad de Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera y administradora del fideicomiso P.A.Quinta Sur y nunca fue propiedad ni estuvo directamente a nombre de nuestra Constructora, Quinta Sur tuvo la calidad de desarrollador del Proyecto.

Teniendo en cuenta el no cumplimiento del punto de equilibrio por las causales legal y comercial, Fiduciaria Bancolombia S.A. comunicó de forma oficial a cada uno de los optantes de los apartamentos de Prati P.H. que al no haberse acreditado dentro del plazo establecido para tal fin el cumplimiento de la totalidad de las condiciones, se levantaría la restricción sobre cada cuenta de inversión y en consecuencia los recursos entregados se encontraban a su disposición y se procedería a la liquidación definitiva del contrato fiduciario, sin ninguna consecuencia adicional para nuestros clientes ni para la constructora.

Considerando las razones expuestas, para Quinta Sur es inviable continuar con el proyecto. Sea esta la oportunidad para agradecer su apoyo y la confianza depositada en nuestra constructora.

Cordialmente,

  
**JORGE ALFREDO VILLA MURRA**  
Representanta Legal

Es evidente e independiente de la(s) causa(s), el proyecto se paralizó cuando menos el 12 de marzo de 2018, fecha en la cual se llevó a cabo la reunión entre las partes varias veces señalada en este proceso judicial. En ese sentido, para esa fecha aún no había vencido el plazo que tenía la Fiduciaria para desembolsar al constructor los recursos aportados por los “optantes” o potenciales compradores, y luego de advertida la parálisis del proyecto, era razonable que la Fiduciaria se abstuviera de entregar a QS esos recursos.

**A partir del análisis anterior, se puede concluir que la certeza asumida en el Informe GL no tiene soporte real y como resultado de esto, tampoco se observan las condiciones reales mencionadas en el Informe GL para calcular y presentar una valoración de Lucro Cesante.**

2.- El Dictamen Análisis Información Comercial: Proyecto Prati – Proyecto Comercial Quinta Sur Calle 5 # 94 – 101 Cali – Valle del Cauca elaborado por la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda., con fecha de entrega 12 de enero de 2021, es importante para analizar la certeza asumida por el Informe GL en la cuantificación del presunto perjuicio de Lucro Cesante. A continuación se presentan algunos apartes del contenido de dicho Dictamen como referencia para el desarrollo del análisis de este Dictamen de Contradicción:

Página: 35

**Predicción de efectividad del Proyecto:**

Con base en los datos de ventas efectivas de los proyectos, es posible realizar una modelación estadística de la información, que permita predecir el comportamiento de las ventas a nivel puntual llevado a un tiempo futuro, así como la consistencia de la información, y poder expresar un porcentaje de efectividad tanto para la zona de estudio, en proyectos con unidades residenciales con similares características, como para el Proyecto Residencial Prati.

El modelo usado es bajo la distribución de Gumbel. La cual permite predicción de recurrencia de eventos, en este caso ventas o un nivel de ventas con base en los hechos registrados previo al desistimiento del proyecto Prati. Si bien es un modelo usado principalmente para medir recurrencia de eventos naturales, este se puede utilizar para predecir comportamientos recurrentes y de comportamiento humano.

A continuación, se presenta la explicación de la distribución.

### **Determinación de la Probabilidad:**

La planeación estratégica de ventas, están siempre relacionados con comportamientos de variables micro y macroeconómicas, cuyo tiempo de ocurrencia (periodos de recesión y bonanza) no puede predecirse debido a que depende de varios aspectos (políticos, militares, gubernamentales, de política exterior, internacionales, de salubridad, etc.); es por eso por lo que se debe recurrir al estudio de probabilidad o frecuencia.

La definición de la probabilidad implica consignar dos conceptos; uno de ellos es el periodo análisis, el cual está definido, como el tiempo que transcurre entre dos sucesos iguales, que para el caso particular significaría meses con similar número de ventas; sea ese tiempo, T. El segundo concepto es la probabilidad de excedencia, que es la probabilidad asociada al periodo probable que el número de ventas pueda repetirse. P(x).

La necesidad de predecir la ventas es muy importante en un proyecto de construcción como lo plantea inicialmente el Dictamen elaborado por la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda., pero la utilización de la distribución de probabilidad de Gumbel no es apropiada ya que se utiliza para predecir la probabilidad de valores extremos<sup>6</sup> de eventos naturales, en otras palabras, determinar la probabilidad de ocurrencia de un evento para el valor de una variable aleatoria exceda un valor determinado; en el caso de un proyecto como Prati, las pruebas de estrés debe contemplar en probabilidades de valores mínimos e inclusive cero a partir de los **observados y no observados** en el pasado que se puedan repetir en el futuro, donde la viabilidad financiera de un proyecto inmobiliario está en función de los escenarios probables de valores mínimos de ventas expresados en unidades inmobiliarias y recaudos de dinero a través del horizonte del tiempo del análisis.

La explicación presentada en el Dictamen de la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda sobre la imposibilidad de definir escenarios macroeconómicos y microeconómicos deja de lado los avances en definición de este tipo de escenarios para evaluar la viabilidad de cualquier tipo de proyecto o valorar una empresa en marcha, la explicación presentada es la siguiente:

La planeación estratégica de ventas, están siempre relacionados con comportamientos de variables micro y macroeconómicas, cuyo tiempo de ocurrencia (periodos de recesión y bonanza) **no puede predecirse** debido a que depende de varios aspectos (políticos, militares, gubernamentales, de política exterior, internacionales, de salubridad, etc.); es por eso por lo que se debe recurrir al estudio de probabilidad o frecuencia.

---

<sup>6</sup> [https://es.wikipedia.org/wiki/Distribuci%C3%B3n\\_de\\_Gumbel](https://es.wikipedia.org/wiki/Distribuci%C3%B3n_de_Gumbel)

He tenido la oportunidad de dictar el curso de Gestión del Riego en la Especialización en Gerencia de Proyectos de Construcción e Infraestructura de la Escuela de Administración de la Universidad del Rosario (Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario) donde se presentan metodologías con la construcción de modelos de simulación dinámicas probabilísticas con software especializado como *Ithink*®, *Stella for Business*® y simulaciones de Montecarlo con *@Risk*® y *Crystalball*®, estos modelos pueden incorporar una gran diversidad de distribuciones de probabilidad diferentes a la distribución utilizada por la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda y los resultados obtenidos son escenarios que representan parámetros de entrada en el modelo financiero del proyecto de construcción o de infraestructura.

El Dictamen de la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda presenta la función de la distribución de probabilidad de Gumbel acompañada de una representación gráfica, refiriéndose a esta última como una gráfica de tendencia, la presentación de la ecuación y su respectiva gráfica se puede observar en las siguientes imágenes:

Página 36:

Por otro lado, se tiene que La probabilidad de que un valor de la variable aleatoria no sea excedido, está dado por la función de distribución de probabilidad  $F(x)$ , la cual se expresa de la siguiente manera:

$$F(x) = \int_0^x f(x)dx = P(x \leq X) = 1 - \frac{1}{T}$$

Luego la probabilidad de que la variable aleatoria sea mayor que  $X$ , se expresa como:

$$P(x > X) = 1 - F(x) = \frac{1}{T}$$

**Determinación de la Probabilidad:** El análisis de frecuencia se puede utilizar para predecir el comportamiento futuro de las ventas sobre un sitio de interés, a partir de la información histórica de ventas.

Es un método basado en procedimientos estadísticos, que permite calcular el volumen de ventas asociado a un período futuro. La confiabilidad del modelo dependerá del número de datos y calidad de la serie histórica. Cuando se pretende realizar extrapolaciones a períodos amplios, la distribución presenta un error relativo asociado a la distribución de probabilidades, de igual forma se tiene que en interpolaciones, la incertidumbre está asociada principalmente a la calidad de los datos a modelar.

El análisis de frecuencia para el caso específico consistirá en determinar los parámetros de las distribuciones de probabilidad y determinar con el factor de frecuencia la magnitud del evento para un período de ventas o de exposición de los inmuebles.

**Marco Teórico Distribución Gumbel:** si se tienen  $N$  muestras, cada una de las cuales contienen  $n$  eventos y si se selecciona el máximo de  $x$  de los  $n$  eventos de cada muestra, es posible demostrar que, a medida que  $n$  aumenta, la función de distribución de probabilidad de  $x$  presenta el siguiente comportamiento:

$$F(x) = e^{-e^{-d(x-\mu)}} \quad \text{Para } -\infty \leq x \leq \infty$$

Donde  $x$  representa el valor de la variable aleatoria. Entonces, la función de Gumbel sigue la siguiente tendencia:

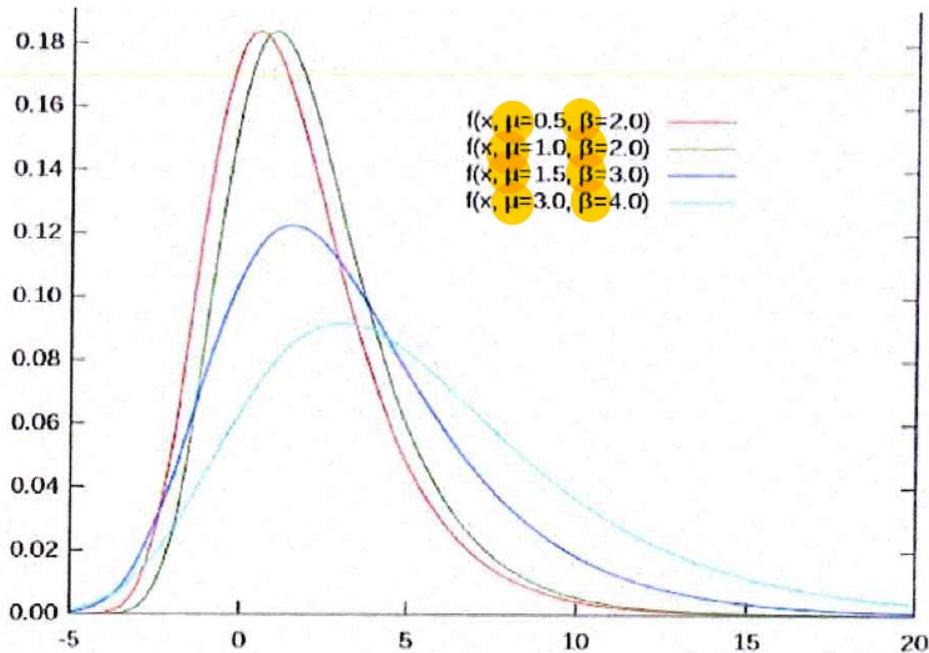


Imagen 17: Distribución de Gumbel  
Fuente: Análisis Estadístico, Rosales (2011)

Sobre la presentación de la función:

$$F(x) = e^{-e^{-d(x-\mu)}} \quad \text{Para } -\infty \leq x \leq \infty$$

Al respecto, mis comentarios son los siguientes:

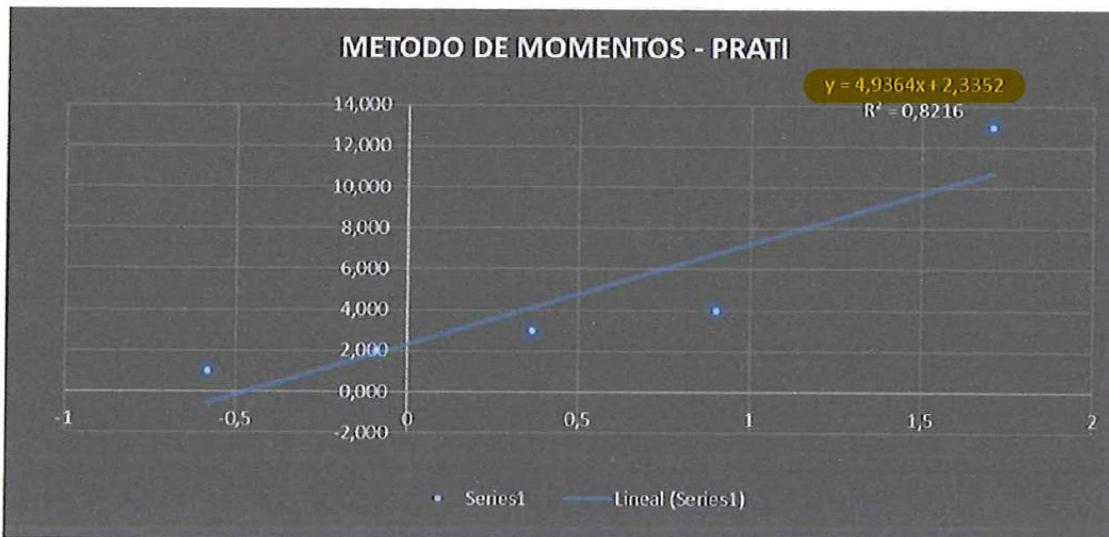
- No existe la definición o especificación apropiada de cada uno de los parámetros de la función, me acuerdo muy bien de las primeras clases en primer semestre de mis estudios de Economía cuando los profesores definían en forma clara y precisa cada uno de los parámetros de una función. Un lector sin formación matemática y estadística no necesariamente conoce que es e, el número e es la base de los logaritmos naturales y su valor es 2,71828. No se explica que significan los parámetros d y  $\mu$ .
- El intervalo definido para la variable x que corresponde al número de ventas de unidades inmobiliarias en la aplicación dada en el Dictamen de la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda está definido desde menos infinito hasta más infinito, intervalo que claramente NO ES

APLICABLE como se presenta en dicho Dictamen con el propósito de obtener una probabilidad de éxito para un nivel de ventas del Proyecto Prati.

- Al observar la gráfica, esta no es una tendencia, una tendencia en estadística y econometría básica es la relación entre el comportamiento de una variable como las ventas de unidades inmobiliarias en función del tiempo expresado en cualquier unidad de tiempo (días, meses, etc...). El gráfico tiene en el eje horizontal o eje X o abscisa un rango de valores entre - 5 y 20, luego no representa el tiempo. El informe no explica como estandarizó la distribución de probabilidad ya que plantea inicialmente para el comportamiento de la variable aleatoria x el intervalo entre menos infinito y más infinito ( $-\infty, \infty$ ) y después pasa al intervalo entre - 5 y 20.
- El gráfico hace referencia a diferentes valores de los parámetros  $\mu, \beta$ ,  $\beta$  no se observa en la presentación de la función  $F(x)$ , sobre estos dos parámetros NO existe explicación y por lo tanto no es clara la relación entre  $F(x)$  y la gráfica.

Continúa el Dictamen de Borrero Ochoa y Asociados Ltda con lo siguiente:

**Aplicación Distribución Gumbel:** A continuación, se presenta el comportamiento de los datos modelados, tanto para el Proyecto Residencial Prati, como para el sector:



Página 38:

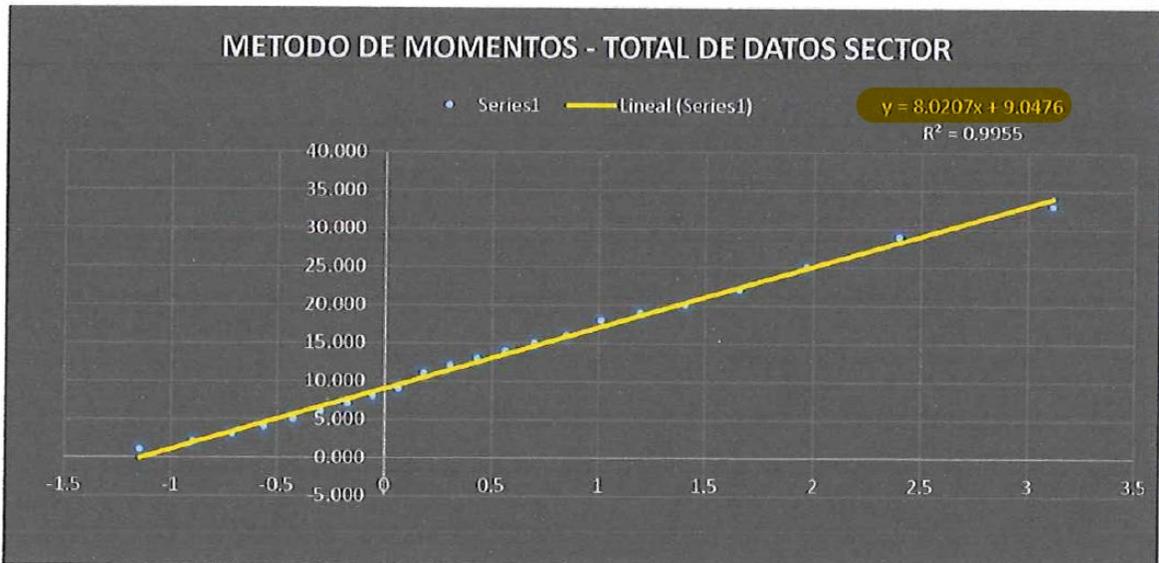


Imagen 18: Comportamiento lineal de Predicción  
Fuente: Elaboración propia

De la información y comportamiento se observa que los modelos de predicción para aplicar al total de ventas son lineales, tal como sugiere la aplicación de la modelación de Gumbel para encontrar un valor de tiempos máximos de ventas. Para el sector, trabajando con los datos más comparables se tiene que el nivel con el que se asegura la venta del proyecto presenta un nivel de confianza del 99,9%, y en el caso específico del Proyecto Prati un nivel de confianza de 82,16%. El comportamiento diferencial de Prati obedece a haberse suspendido las ventas de manera prematura, luego de haber vendido el 60% del proyecto y habiendo obtenido el equilibrio financiero. Tenía condiciones similares de venta al igual que sus principales competidores.

Del modelo aplicado podemos concluir con un nivel de confianza superior al 90% es posible concluir que en un transcurso normal del desarrollo del proyecto residencial las ventas se llevarían a cabo en su totalidad.

El informe de la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda no explica la pertinencia y metodología al transformar una función exponencial como:

$$F(x) = e^{-e^{-d(x-\mu)}} \quad \text{Para } -\infty \leq x \leq \infty$$

En una función lineal como aparecen en los gráficos titulados “METODO DE MOMENTOS – PRATI” y “METODO DE MOMENTOS – TOTAL DE DATOS SECTOR”, donde se puede observar en cada uno de estos la representación gráfica de un modelo de regresión lineal, sobre esto hay los siguientes comentarios adicionales:

- No se identifican en forma clara la variable del eje horizontal o eje X o abscisa y del eje vertical o eje Y u ordenada.
- No se explica en qué consiste, cómo y por qué se aplica en el caso particular del Proyecto Prati el denominado “METODO DE MOMENTOS”, tampoco se aportan información bibliográfica sobre el método.
- No se explica el significado de la ecuación de regresión obtenida en cada gráfico del “METODO DE MOMENTOS”, tampoco se identifica la variable dependiente y ni la variable independiente x en cada ecuación de regresión, donde y es función de x.
- No se explica ni se presentan fuentes bibliográficas que definan el coeficiente de determinación  $R^2$  de cada regresión obtenida como el nivel de probabilidad o de confianza que se menciona en la interpretación de los resultados: 99,9% para el sector y 82,16% para el Proyecto Prati. El coeficiente de determinación  $R^2$  explica el porcentaje de como las variaciones en la variable Y se explican por las variaciones en la variable X, este es un concepto básico de estadística y econometría cuando se desarrolla el tema de regresión, esto es, determinar funciones que expliquen el comportamiento de un variable dependiente Y en función de una o varias variables independientes  $X_i$ . El coeficiente de determinación  $R^2$  NO SIGNIFICA un nivel de probabilidad.

Las observaciones presentadas sobre el tratamiento estadístico desarrollado en el Dictamen elaborado por la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda permiten concluir la **ausencia de racionalidad económica**.

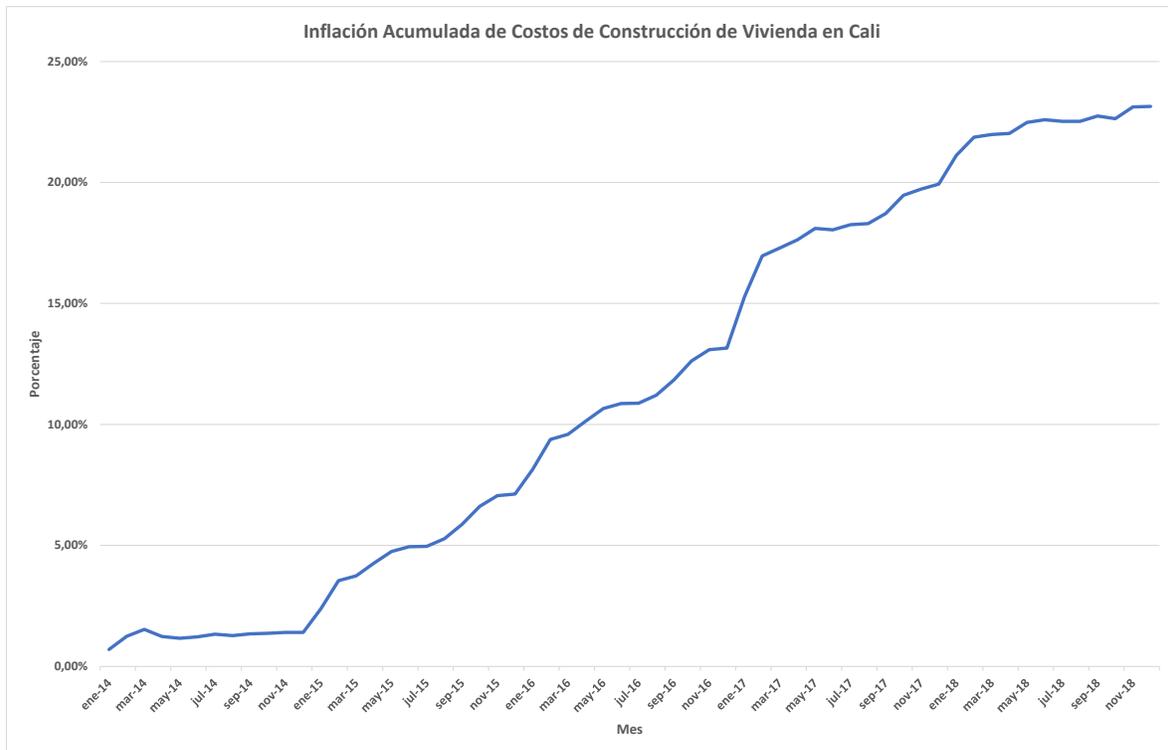
Finalmente, al revisar la hoja electrónica que acompaña al Informe GL que contiene en varias pestañas el cálculo del presunto Lucro Cesante, se presentan las siguientes observaciones de fondo:

La construcción del flujo de caja para la determinación del Lucro Cesante NO CORRESPONDE a un modelo financiero por las siguientes razones:

- **La hoja electrónica NO tiene la formulación requerida** para este tipo de proyectos, el anexo del Informe GL utiliza la hoja electrónica solo como herramienta informática para la presentación de muchos valores en un formato apropiado, solo aparecen algunos subtotales

y totales de cifras que no tienen explicación sobre su obtención y cálculo, esto se explica de la siguiente manera:

- **No define** los parámetros de entrada a partir del cronograma de todas las actividades teniendo en cuenta la secuencia en el tiempo de cada una de ellas según los profesionales de la ingeniería civil y la arquitectura.
- **No existe análisis de precios unitarios asociados** a cada una de las actividades del proceso constructivo.
- **No existe** definición de parámetros macroeconómicos ni tampoco se presentan escenarios macroeconómicos que puedan afectar el desempeño financiero del proyecto, a manera de ilustración, los cuadros de números asociados al presunto Lucro Cesante, no permiten identificar si están expresados a precios del año 2014 o a precios corrientes de cada año. En la economía colombiana como en muchas otras economías existe la inflación de precios y de costos, en el caso de Colombia se obtiene en el DANE la información histórica de la variación del índice de costos de la construcción de vivienda en la ciudad de Cali con frecuencia mensual y anual, en el caso de la inflación de costos mensuales se construyó el siguiente gráfico donde se puede observar la inflación de costos acumulada mes a mes:



Fuente: DANE y cálculos del autor

- **No existen escenarios de la evolución de las ventas** que permitan realizar al menos sensibilidades, el Informe GL asume que los números asociados a las ventas, costos directos e indirectos tiene una probabilidad de ocurrencia de 100% sin presentar una explicación clara, detallada, exhaustiva y precisa. En mi experiencia profesional no había tenido la oportunidad de encontrar un supuesto de certeza absoluta como se puede concluir de los resultados que se presentan en el Informe GL, siendo incorrecto, usualmente se estima el **beneficio esperado** representado por el promedio ponderado de los beneficios obtenidos en diferentes escenarios, donde el factor de ponderación corresponde a la probabilidad de cada escenario.
- **No se identifican escenarios de apalancamiento financiero** para el desarrollo del proyecto, ni se presentan los supuestos asociados a las condiciones financieras de las fuentes de financiación con costo y sin costo identificadas, hay que tener presente que el crédito otorgado por el Banco Colpatria tenía la destinación **específica de los gastos preoperativos**. QS inició obra por su propia cuenta y riesgo, sin contar con toda la financiación requerida y en firme o garantizada, así como tampoco se había verificado el cumplimiento del punto de equilibrio que le permitirían acceder a los aportes de los optantes o potenciales compradores.

Teniendo en cuenta en forma integral los vacíos de la hoja electrónica, teniendo presente como se indicó previamente, dicha hoja electrónica NO corresponde a un modelo financiero, junto con las observaciones de fondo sobre los aspectos relevantes de los dictámenes elaborados por la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda y la Señora MARIBEL MONTES ZULUAGA, **se puede concluir sobre la valoración del Lucro Cesante la falta de razonabilidad económica y financiera.**

El Informe GL sobre la pérdida de oportunidad presenta lo siguiente:

#### UTILIDADES ESPERADAS Y DEJADAS DE PERCIBIR

Producto de la terminación de la fiducia originó que Quinta Sur S.A.S. interrumpiera el proyecto de comercio que venía adelantando con procesos previos que se describen a continuación, dejando de obtener la ganancia y oportunidad de realizar dicho proyecto.

Quinta Sur S.A.S. realizó un estudio de la probabilidad del proyecto de comercio en que se obtuvieron las siguientes conclusiones:

- El centro comercial funcionaría como un comercio complementario, orientado a grandes marcas con un nivel de exclusividad alto en la ciudad de Cali.
- La localización del proyecto es atractiva para un punto comercial en la ciudad, pudiendo desarrollarse en comercio, pero que también podría ser un punto desarrollable en oficinas, tal y como se ha desarrollado Unicentro.
- La Experiencia de Centros Comerciales en el país (Bogotá, Bucaramanga y Barranquilla) sugiere que pueden coexistir centros comerciales cercanos en condiciones de alta exclusividad y siendo complementarios, por lo cual no existen criterios de juicio para determinar que el proyecto Quinta Sur no hubiera funcionado.

Según lo expuesto se presenta el total de ingresos y costos presupuestados para este proyecto por Quinta Sur S.A.S. Después de incurrir en costos de estudio y diseño del proyecto comercial.

ITEMS PRESUPUESTADO	VALOR
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b>	<b>\$ 340.502.534.650</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 138.868.883.321</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 49.111.872.026</b>
<b>COSTO LOTE</b>	<b>\$ 68.100.506.930</b>
<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>\$ 256.081.262.277</b>
<b>TOTAL INGRESOS – TOTAL COSTOS PROYECTO</b>	<b>\$ 84.421.272.373</b>

**Fuente:** Flujo proyectado de caja comercio suministrado por Quinta Sur S.A.S.

Para contextualizar la breve explicación y los resultados sobre la presunta Pérdida de Oportunidad es importante tener en cuenta lo expresado en el Dictamen Análisis Información Comercial: Proyecto Prati – Proyecto Comercial Quinta Sur Calle 5 # 94 – 101 Cali – Valle del Cauca elaborado por la firma

Borrero Ochoa y Asociados Ltda., con fecha de entrega 12 de enero de 2021, denominado Informe GL, cuyos apartes relevantes son los siguientes:

Página: 39

## 5. ANALISIS INMOBILIARIO COMERCIAL

En el caso comercial el análisis es diferente, dado que no se cuenta con operaciones de anticipo, cuotas iniciales o negociaciones realizadas con desembolso monetario. Sin embargo, es posible realizar un análisis básico de lo que sucedía en el entorno inmediato, y la influencia de los comercios cercanos al momento de colocar en apertura un nuevo centro comercial. Para esto primero se hace una breve descripción del proyecto, basado en los planos existentes, así como la propuesta arquitectónica en acabados y su renderización.

Página: 41

### **Perspectivas comerciales:**

El sur de Cali presenta dos centros comerciales de importancia, Unicentro Cali y Centro comercial Ciudad Jardín, los cuales representan el comercio de grandes marcas de la ciudad y los cuales se encuentran en el sector inmediato, sobre la misma vía arterial de la ciudad. Con un mercado inferior, pero siendo un punto de recordación también se encuentra el Centro Comercial Holguines Trade center, el cual representa un punto de oficinas en un sector comercial de exclusividad. Esta es una zona de estrato alto y medio alto para el sur de Cali que ha permitido el funcionamiento exitoso de dos grandes centros comerciales (Unicentro y Jardín Plaza).

Es importante mencionar que un análisis primario supone un exceso de comercio, que podría saturar el mercado comercial, sin embargo, se logra apreciar que el enfoque comercial en el planteamiento del Centro Comercial La Quinta (objeto de este análisis) presenta particularidades en cuanto a marcas de exclusividad, espacios comerciales modernos y atractivos, que permitirían al Centro Comercial La Quinta competir en un mercado de comercios cualificados, de acuerdo a la propuesta comercial del proyecto presentada por el solicitante para el presente estudio.

Página: 42

Las áreas ofrecidas por Centro Comercial La Quinta, son comparables en extensión a sus competidores inmediatos (Centro Comercial Unicentro y el Centro Comercial Ciudad Jardín), dado que el proyecto ofrecería un área comercial neta de 20.000 m<sup>2</sup>, descontando áreas de circulación y parqueaderos, el cual le permitiría competir con el comercio inmediato, dadas las condiciones de modernidad, arquitectura y espacios para las marcas que se pensaban instalar en el proyecto, y con las cuales existían negociaciones dado el interés por localizarse en este punto comercial.

Se hace necesario para poder brindar cifras concretas de efectividad una modelación robusta con enfoque de población, movilidad y condiciones sociales de la Ciudad de Cali, con enfoque al sur de la ciudad, sin embargo, con la información suministrada es posible hacer comparaciones con casos de éxito del país, donde se han desarrollado centros comerciales complementarios al comercio principal, a continuación, se presentarán algunos de estos casos:

1. Centro comercial El Retiro (Bogotá) y Centro comercial Atlantis: estos centros comerciales se localizan en inmediaciones del centro comercial Andino, el cual presenta el mercado más exclusivo de la ciudad, sin embargo, han coexistido con una dinámica complementaria, dado que en condiciones normales no existen locales disponibles ante la alta demanda del Centro Comercial Andino. Los dos centros comerciales manejan espacios complementarios en servicios, marcas, locales bancarios y de servicios, así como salas de cine. Es una zona de estrato alto que permitió el éxito de tres centros comerciales cercanos.
2. Centro Comercial Florida (Bucaramanga) y Cañaveral: al igual que en el caso de El retiro en Bogotá, el centro comercial Florida y Cañaveral es un comercio complementario al centro comercial Caracolí, si bien el mercado inicialmente correspondía a Florida y Cañaveral, este no desapareció en su dinámica comercial, sino que se convirtió en un complemento, dado que en el aún se localizan bancos y servicios. Por lo cual es uno de los más visitados. Es una zona de estrato alto y medio alto que soporto la existencia de tres centros comerciales vecinos.
3. Centro Comercial Mall Plaza (Barranquilla): aunque es un centro comercial con vacancia, este es un complemento del centro comercial Buenavista, generando un corredor comercial externo que se convierte en sí en un polo comercial de la ciudad. Es una zona de estratos alto y medio alto que aguantó su ampliación para la demanda del sector.

Se observa con lo anterior, que no existían elementos de juicio para concluir que el centro comercial no iba a funcionar, si bien el avance de negociaciones estaba en fase inicial y de exploración (planteamiento del proyecto comercial), **se evidencia con los casos nacionales que podría haber funcionado**. De igual forma se observa que podría volverse un complemento del comercio de Unicentro, en cuanto al desarrollo de una edificación mixta, con comercio y oficinas, con un comercio especializado en Marcas. Funcionaria como el caso del centro comercial El Retiro de Bogotá especializado en marcas, frente al centro comercial Andino para estratos altos de la ciudad.

Debido a que el proyecto Quinta Sur no salió a la venta, **no es posible establecer un porcentaje de éxito** tal como se realizó para la parte residencial, sin embargo, con la información disponible no se puede afirmar que el proyecto comercial habría fracasado en ventas, por el contrario, dada su buena ubicación y propuesta arquitectónica hay elementos de juicio para considerar que habría tenido éxito comercial la colocación en arriendo o en venta de los locales comerciales.

Se puede observar en forma clara que el Informe GL no desarrolla un estudio de mercado que sirva de base para determinar la probable viabilidad económica y financiera de una contingencia positiva como es la etapa correspondiente a la construcción de un centro comercial. La falta de un estudio de mercado exhaustivo y detallado sobre todas las variables que menciona el Dictamen de la firma BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS LTDA, no permitió desarrollar el análisis de probabilidades bajo diferentes escenarios macroeconómicos (de la economía en general y de la ciudad de Cali en particular) y microeconómicos relacionados con **diseños, requerimientos regulatorios, análisis de precios unitarios integrados en un modelo financiero de valoración de opciones reales ya que la pérdida de oportunidad representa una opción o un derecho para el desarrollo de un proyecto como es la fase del centro comercial.**

Es conveniente recordar las fuentes mencionadas en el Marco Conceptual de este informe sobre la definición de Pérdida de Oportunidad según las siguientes sentencias de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

- Magistrado Ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS. Fecha: 9 de septiembre de 2010. Referencia 17042-3103-001-2005-00103-01. Página 25:

En tiempos recientes, la pérdida de una oportunidad comporta a la reparación proporcional, parcial, fraccionada o probabilística con distribución equilibrada, armónica y coherente de la incertidumbre causal de un resultado dañoso probable, evitando por un lado, la injusticia de no repararlo, y por otro lado, la reparación plena cuando no hay certeza absoluta sino la probabilidad razonable respecto a que un determinado evento, hecho o comportamiento pudo o no causarlo (Luis Medina Alcoz, *La teoría de la pérdida de oportunidad. Estudio doctrinal y jurisprudencial de Derecho de daños público y privado*, Thomson/Civitas, Cizur Menor, 2007).

- Magistrado Ponente MARGARITA CABELLO BLANCO. Fecha: 4 de agosto de 2014. Expediente No. 11001 31 03 003 1998 07770 01. Páginas 29 y 34 respectivamente:

*República de Colombia*



*Corte Suprema de Justicia  
Sala de Casación Civil*

Razonado en lo anterior, la Sala, a través de fallo de 24 de junio de 2008, expediente 2000 01141 01, determinó, a propósito de las ganancias frustradas o ventajas dejadas de obtener, **“que una cosa es la pérdida de una utilidad que se devengaba realmente cuando el acontecimiento nefasto sobrevino, la pérdida de un bien con comprobada actividad lucrativa en un determinado contexto histórico o, incluso, la privación de una ganancia que con una alta probabilidad objetiva se iba a obtener circunstancias en las cuales no hay lugar a especular en torno a eventuales utilidades porque las mismas son concretas, (...) y, otra muy distinta es la frustración de la chance, de una apariencia real de provecho, caso en el cual, en el momento que nace el perjuicio, no se extingue una utilidad entonces existente, sino, simplemente, la posibilidad de obtenerla. Trátase, pues, de la pérdida de una contingencia, de evidente relatividad cuya cuantificación dependerá de la mayor o menor probabilidad de su ocurrencia (...)**”.

(Negrilla fuera de texto).

(...)

Para los profesores FELIX TRIGO REPRESAS y MARCELO LÓPEZ MESA, *“el daño emergente es el más cierto de todos los daños patrimoniales, por cuanto parte de la base de un desembolso efectivo o de un menoscabo tangible. **Un grado menos de certidumbre y nos encontramos con el lucro cesante, que se basa en la disminución de ingresos, extremo que debe fundarse en un juicio de probabilidad. Finalmente, en cuanto a la pérdida de chance existe la necesidad de realizar otro juicio de probabilidad, sólo que de naturaleza más flexible, para apreciar así, si el damnificado se ha visto privado de obtener una ganancia, o si al menos, ello es verosímil**”*<sup>7</sup>. (Negrilla fuera de texto).

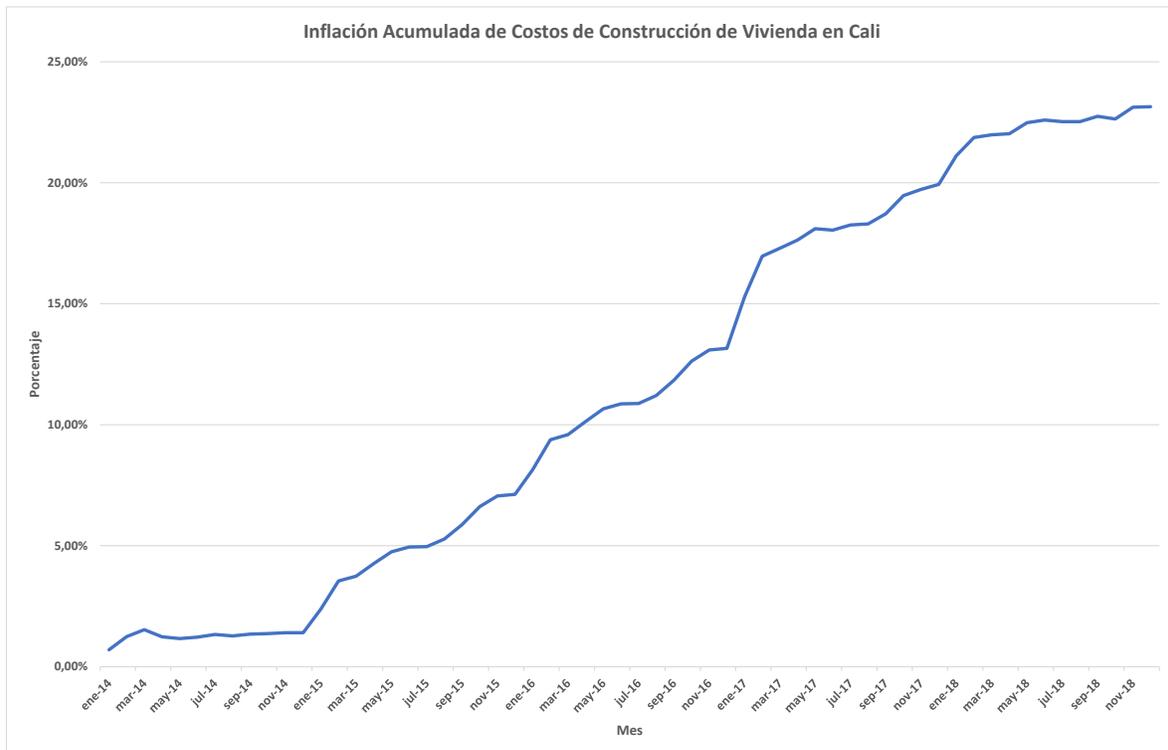
Una lectura con enfoque económico de los textos contenidos en las imágenes anteriores permite definir en forma sencilla la Pérdida de Oportunidad con el **beneficio probable que se pudiera obtener en fecha futura probable, donde las probabilidades dependen de un análisis detallado y exhaustivo que inicialmente defina cada una de las condiciones que puedan ser favorable o propicias o desfavorables para poder definir el conjunto de escenarios para poder obtener dicho beneficio total o parcial en el futuro**, en Economía Financiera se analizan, estructuran y valoran este tipo de beneficios futuros probables como un derecho u opción o contingencia que puede ser objeto de ejercicio según el comportamiento de un conjunto de variables en el futuro, para la valoración de estas contingencias se construyen modelos financieros probabilísticos sofisticados. El cuadro de Excel que acompaña el Informe GL presenta un conjunto de números sobre el presunto perjuicio asociado a la Pérdida de Oportunidad **pero no es un modelo financiero y por lo tanto tampoco es el modelo financiero probabilístico requerido para valorar este tipo de perjuicio económico**.

En el caso del resultado que presenta el Informe GL sobre la presunta Pérdida de Oportunidad también aplican las mismas observaciones de fondo presentadas en el caso de los cálculos del presunto Lucro Cesante, que son las siguientes:

La construcción del flujo de caja para la determinación de la Pérdida de Oportunidad NO CORRESPONDE a un modelo financiero por las siguientes razones:

- **La hoja electrónica NO tiene la formulación requerida** para este tipo de proyectos, es utilizada como herramienta informática para la presentación de muchos valores en un formato apropiado, solo aparecen algunos subtotales y totales de cifras que no tienen explicación sobre su obtención y cálculo, esto se explica de la siguiente manera:
  - **No define los parámetros y variables** que permitan la construcción de **escenarios** macroeconómicos tales como escenarios de inflación de precios y costos relevantes para la definición de precios unitarios y precios posibles de las unidades inmobiliarias, microeconómicos como la evolución dinámica de las variables objeto de un estudio de mercado cualitativo y cuantitativo y financieros como la identificación de diferentes fuentes de financiación local e internacional.
  - **Los resultados de la información histórica** del mercado de centros comerciales para identificar estadísticamente las posibles distribuciones de probabilidad que puedan ser incorporadas en la modelación.
  - **No define** los parámetros de entrada a partir del cronograma de todas las actividades teniendo en cuenta la secuencia en el tiempo de cada una de ellas según los profesionales de la ingeniería civil y la arquitectura.
  - **No existe análisis de precios unitarios asociados** a cada una de las actividades del proceso constructivo.
  - **No existe** definición de parámetros macroeconómicos ni tampoco se presentan escenarios macroeconómicos que puedan afectar el desempeño financiero del proyecto, a manera de ilustración, los cuadros de números asociados a la presunta Pérdida de Oportunidad, no permiten identificar si están expresados a precios del año 2014 o a precios corrientes de cada año. En la economía colombiana como en muchas otras economías existe la inflación de precios y de costos, en el caso de Colombia se obtiene en el DANE la información histórica de la variación del índice de costos de la construcción de vivienda en la ciudad de Cali con frecuencia mensual y

anual, en el caso de la inflación de costos mensuales se construyó el siguiente gráfico donde se puede observar la inflación de costos acumulada mes a mes:



Fuente: DANE y cálculos del autor.

- No se identifican ni se especifican los resultados del Estudio de Mercado que se requiere como información de partida en la construcción de un modelo financiero probabilístico para valorar la Pérdida de Oportunidad.
- **No existen escenarios de la evolución de las ventas** que permitan realizar al menos sensibilidades, el Informe GL asume que los números asociados a las ventas, costos directos e indirectos tiene una probabilidad de ocurrencia de 100% si explicación clara, detallada, exhaustiva y precisa. En mi experiencia profesional no había tenido la oportunidad de encontrar un supuesto de certeza absoluta como se puede concluir de los resultados que se presentan en el Informe GL. En el caso específico de Pérdida de Oportunidad se requiere considerar probabilidades condicionales, esto significa, tener en cuenta la Probabilidad de Ocurrencia del evento A dado que suceda el evento B.

- **No se identifican escenarios de apalancamiento financiero** para el desarrollo del proyecto, ni se los **supuestos** asociados a las **probables** condiciones financieras de las **probables** fuentes de financiación a partir de las identificadas inicialmente en el mercado de capitales, hay que tener presente que el crédito otorgado por el Banco Colpatria **tenía la destinación específica de los gastos preoperativos con destino a la fase de apartamentos**.

Teniendo en cuenta en forma integral los vacíos de la hoja electrónica, teniendo presente como se indicó previamente, dicha hoja electrónica NO corresponde a un modelo financiero, junto con las observaciones de fondo sobre los aspectos relevantes del dictamen elaborado por la firma BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS LTDA, **se puede concluir sobre la valoración de la Pérdida de Oportunidad la falta de razonabilidad económica y financiera.**

### **Conclusiones:**

1. El Dictamen objeto de Contradicción, Informe GL, presenta observaciones de fondo conceptuales y metodológicas en las áreas contable, económica y financiera. Las conclusiones del Informe de Auditoría Contable Forense son contundentes dejando sin soporte la estimación del presunto daño emergente.
2. La metodología de indexación es completamente equivocada.
3. Hay un error conceptual de fondo al calcular una tasa interna de retorno sobre un denominado flujo de caja (mal denominado) con más de un cambio de signo, tema fundamental en un curso básico de matemáticas financieras y evaluación de proyectos en un programa de pregrado.
4. Se observa ausencia en los principios básicos a tener en cuenta en la construcción de un modelo financiero para la valoración de perjuicios económicos como el lucro cesante y el daño emergente.
5. Al contextualizar el Informe GL con el dictamen de la firma BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS LTDA, al tener en cuenta que el Informe GL hace referencia a un éxito altamente probable de cada una de las fases del Proyecto Prati: vivienda y comercio, se encuentran vacíos de fondo en conceptos básicos de estadística y econometría que invalidan las conclusiones sobre las probabilidades de éxito.

6. Las estimaciones de los presuntos perjuicios económicos de daño emergente, lucro cesante y pérdida de oportunidad no tienen razonabilidad económica ni financiera.
7. QS tiene un derecho sobre las obras adelantadas en el terreno del Señor ROBERTO VILLOTA WESTERN y no los perjuicios presentados en el Informe GL.
8. No hay ninguna circunstancia económica que impidiera la continuidad del proyecto. El hecho de no haberse presentado el desembolso de recursos aportados por los optantes o potenciales compradores, como lo reconoció QS, se dio, entre otras, porque no se cumplieron las condiciones comerciales. Además, los supuestos costos de construcción fueron incurridos por cuenta y riesgo de QS, quien tenía el derecho de iniciar obra, pero lo hizo sin contar con fuentes de financiación aseguradas y sin que se hubiesen acreditado el punto de equilibrio que le hubiera permitido aplicar a la construcción los aportes de los potenciales compradores vinculados a través de los encargos fiduciarios.

En los anteriores términos rindo el Dictamen encomendado.

Atentamente

**JOSE MARIA  
DEL CASTILLO  
HERNANDEZ**  
Firmado digitalmente  
por JOSE MARIA DEL  
CASTILLO  
HERNANDEZ  
Fecha: 2023.06.15  
15:25:12 -05'00'

José María del Castillo Hernández

CC 19.401.419 de Bogotá

RAA AVAL-19401419

Matrícula Profesional # 6260 del Consejo Nacional Profesional de Economía

Direcciones Electrónicas: [jmdh@jmdelcastillosas.com](mailto:jmdh@jmdelcastillosas.com)

Teléfonos: 310 2117670 y 601 6373392

Dirección: Calle 26 # 69 – 76 Torre 3 Oficina 1501, Bogotá D.C.

## Anexo 0

- Dictamen Económico y Financiero de contradicción al dictamen aportado por DRIED TROPICAL FOOD SAS elaborado por el Señor Arquitecto WILLIAM DEL CARMEN FIGUEROA IGLESIAS con destino al proceso arbitral de DRIED TROPICAL FOOD SAS contra IMPALA TERMINALS COLOMBIA SAS EN EL Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Apoderado de IMPALA TERMINALS COLOMBIA SAS: Bernardo Salazar. Apoderada de DRIED TROPICAL FOOD SAS: Fong Tan Kuang. Junio 2022 – Enero 2023. Tema: Valoración de daño emergente.
- Dictamen Económico y Financiero de contradicción al dictamen aportado por COMERCIALIZADORA LLANTAS UNIDAS INTERNACIONAL S.A.S. y elaborado por el Economista LUIS FERNANDO RODRÍGUEZ NARANJO con destino al proceso de COMERCIALIZADORA LLANTAS UNIDAS INTERNACIONAL S.A.S. contra SUMITOMO RUBBER LATIN AMERICA LIMITADA y SUMITOMO RUBBER INDUSTRIES LTD en el Juzgado 1 Civil Del Circuito De Palmira. Apoderado de SUMITOMO RUBBER LATIN AMERICA LIMITADA y SUMITOMO RUBBER INDUSTRIES LTD: Javier Alejandro Casas Ramírez de Posse Herrera Ruíz. Apoderado de COMERCIALIZADORA LLANTAS UNIDAS INTERNACIONAL S.A.S.: No Disponible. Septiembre 2022 – en desarrollo. Tema: Valoración de perjuicios.
- Dictamen Económico y Financiero de parte para DIGITAL WARE S.A.S. en el proceso de acción de responsabilidad de un exadministrador ante la Superintendencia de Sociedades. Apoderado de DIGITAL WARE S.A.S.: Luis Alfonso Riveros Garavito de Jiménez Higueta Rodríguez. Apoderado del exadministrador: Néstor Humberto Martínez Neira. Enero – Abril 2022. Tema: Valoración de perjuicios asociados al costo de oportunidad.
- Dictamen Financiero de parte solicitado por ASEO EL CERRITO S.A. E.S.P. (Grupo Veolia) en el proceso administrativo contra el Municipio de El Cerrito, Valle del Cauca, ante el Tribunal Administrativo del Valle. Julio 2021. Apoderado de ASEO EL CERRITO S.A. E.S.P.: Bernardo

Salazar. Apoderado del Municipio de El Cerrito: No Disponible. Tema: Valoración de perjuicios.

- Dictamen Financiero de parte para Ingeniería de Manutención Asturiana S.A. – INGEMAS – en el proceso arbitral ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá contra el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Asistencia Técnica FINDETER, administrado por Fiduciaria Bogotá. Apoderado de INGEMAS: Alonso de la Pava Vélez. Apoderado del Fideicomiso: No Disponible. Marzo 2021 – Octubre 2021. Tema: Valoración de perjuicios económicos en el desarrollo del contrato de obra PAF-ATF-103-2013.
- Dictamen Pericial Financiero de parte para TOYOTA MOTOR CORPORATION en el proceso de AUTOMOTORES DEL ESTE AMAYA SERRANO S.A. – MOTORESTE contra TOYOTA MOTOR CORPORATION en el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga. Radicado 68001-31-03-010-2017-00361-00. Apoderado de MOTORESTE: Eugenio Butnaru Moreno. Apoderados de TOYOTA MOTOR CORPORATION: Daniel Posse y Alejandro Casas de POSSE HERRERA RUIZ. Noviembre 2020 – Mayo 2021. Tema: Contradicción del “Informe de gestión y rendición de cuentas para liquidación sociedad de hecho Toyota – Motoreste”.
- Dictamen Pericial Financiero de contradicción al Dictamen Pericial elaborado por el Señor Julio E. Villarreal en el proceso arbitral de Inversiones GBS S.A.S: contra Alianza Fiduciaria S.A: y otros. Agosto 2021 – Enero 2022. Apoderados de ALIANZA FIDUCIARIA: Daniel Posse y Pedro Álvarez de POSSE HERRERA RUIZ. Apoderado de Inversiones GBS S.A.S.: Jaime Humberto Tobar Ordóñez de Tobar & Romero Legal. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad de los perjuicios presentados por Inversiones GBS S.A.S.
- Dictamen Pericial Financiero en el proceso de acción de protección al consumidor de IVANNA CATALINA MARCIA DE LA OSSA contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Y OTROS ante la Superintendencia Financiera de Colombia – Delegatura para Funciones Jurisdiccionales. Radicado 2018169187. Expediente 2018 – 3108. Octubre 2020 – Marzo 2021. Apoderados de ALIANZA FIDUCIARIA: Daniel Posse y Pedro Álvarez de POSSE HERRERA RUIZ. Apoderada de IVANNA CATALINA MARCIA DE LA OSSA: Andrea Carolina Ruiz Rodríguez. Tema: Análisis

de las causas que originaron el siniestro del proyecto del Fideicomiso Gioco.

- Dictamen Financiero en el Tribunal de Arbitramento CAC CCB1 de Best Luck S.A. y Antonio María Botero Asprilla contra Alianza Fiduciaria S.A., Fedco S.A., Inversiones EILAT S.A.S., Aktani S.A., Compañías Integradas S.A., Carlos Pío Uribe, Carlos Alberto Medina Rodríguez y Benjamín Medina Rodríguez. Agosto 2017 – Febrero 2018. Apoderados de BEST LUCK S.A.: NÉSTOR CAMILO MARTÍNEZ BELTRÁN y JULIAN SOLORZA MARTINEZ de DLA PIPER MARTÍNEZ BELTRÁN. Apoderado de CARLOS PIO URIBE: ROBERTO JESÚS NÚÑEZ ESCOBAR. Apoderados de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.: DANIEL POSSE y PEDRO ALVAREZ de POSSE HERRERA RUIZ. Apoderada de FEDCO S.A., INVERSIONES EILAT S.A.S: DIANA LORENA MATEUS LONDOÑO. Apoderado de ANTONIO MARÍA BOTERO ASPRILLA: CAMILO ERNESTO FORERO BARRERA. Curador AdLitem de CARLOS ALBERTO MEDINA RODRÍGUEZ Y BENJAMÍN MEDINARODRÍGUEZ: MAURICIO ALZATE RONGA. Tema: Análisis de la viabilidad del proyecto inmobiliario contemplado en el desarrollo de los acuerdos entre las partes.
- Dictamen Económico de parte solicitado por la empresa AREA LIMPIA D.C. S.A.S. E.S.P. como prueba en el proceso del Tribunal de Arbitramento en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá de PROMOAMBIENTAL DISTRITO AMBIENTAL S.A.S. E.S.P. contra PROCESADOR DE INFORMACION DEL SERVICIO DE ASEO S.A.S., AREA LIMPIA D.C. S.A.S. E.S.P., CIUDAD LIMPIA S.A. E.S.P., LIMPIEZA METROPOLITANA S.A. E.S.P. y BOGOTA LIMPIA S.A.S. E.S.P., sobre la Apoderada de PROMOAMBIENTAL: Yenifer Lorena Gualteros Vanegas. Apoderado de AREA LIMPIA D.C. S.A.S. E.S.P.: Carlos Sánchez Cortés de la firma De La Espriella Lawyers Enterprise. Mayo – Agosto 2020. Tema: Viabilidad económica de la propuesta presentada por PROMOAMBIENTAL en el proceso de Licitación Pública UAESPLP-02-2017 para la concesión del servicio público de aseo en Bogotá D.C.
  - Dictamen Financiero de parte solicitado por MONTAJES ESTRUCTURALES DE COLOMBIA S.A.S. en el proceso de Amigable Composición en el Centro de

Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, entre  
MONTAJES ESTRUCTURALES DE COLOMBIA S.A.S. (MONTESCOL S.A.S.)  
contra PRABYC

INGENIEROS S.A.S. sobre el desarrollo del contrato CAM – 1650014. Julio 2020.

Apoderado de PRABYC: Juan Pablo Riveros. Representante Legal de MONTESCOL:  
Jorge Alonso Camacho Olarte. Tema: Valoración de perjuicios económicos.

- Dictamen Pericial de Contradicción sobre el Informe Final de Auditoria del Contrato de Asociación El Piñal - Estado de Reembolso Pozos Liebre 1 y Liebre 2 en el proceso ante el Tribunal Administrativo de Santander de ECOPETROL S.A. contra PETROSANTANDER (COLOMBIA) GMBH. Abril 2020 – Junio 2020. Apoderado de ECOPETROL: Rodrigo Antonio Duran Bustos de Medellín Durán Abogados. Apoderados de PETROSANTANDER: Claudia Rodríguez Y Juan Camilo Luna de Sanclemente Fernández Abogados S.A. Tema: Análisis y evaluación de la racionalidad económica del reembolso a pagar por Petrosantander a Ecopetrol cuantificado por la firma de auditoría.
- Dictamen Pericial Económico y Financiero como prueba de la defensa del Señor Pedro Alfonso Rosales Navarro sobre el contenido y pertinencia de la información suministrada a la Junta Directiva de Ecopetrol para las decisiones tomadas sobre el control de cambios 3 y 4 de Reficar. Apoderados de Pedro Alfonso Rosales Navarro: Jorge Aníbal Gómez Gallego y Clara Patricia Gómez González. Fiscal: Carlos Cárdenas Fino. Octubre 2020 a la fecha. Tema: Dictamen Económico y Financiero de contradicción al informe de policía judicial de la Delegatura para las Finanzas Criminales de la Fiscalía General de la Nación,
- Dictamen Pericial Financiero y Económico de contradicción al Informe de Kroll en el proceso de acción social de responsabilidad ante la Superintendencia de Sociedades de Operadora de Carbón de Santa Marta Ltda. (CARBOSAN) Contra Mauricio Suárez Ramírez. Superintendencia de Sociedades. Delegatura de Procesos Mercantiles. Expediente 2019 – 800 – 00407. Apoderado de CARBOSAN: José Miguel Mendoza y Sergio Londoño de DLA Piper Martínez Beltrán. Apoderado de Mauricio Suárez Ramírez: Oscar Fernando Betancur. Octubre –

Diciembre 2020. Tema: Contradicción del informe de la firma KROLL sobre la identificación y valoración de perjuicios económicos.

- Dictamen Financiero de parte para Acción Fiduciaria S.A. para la determinación y valoración de los presuntos perjuicios económicos causados por un funcionario como prueba en un proceso ante la Superintendencia de Sociedades. Junio 2019 a Julio 2021. Apoderados de ACCION FIDUCIARIA: Daniel Posse y Pedro Álvarez de POSSE HERRERA RUIZ. Apoderado del Funcionario: No Disponible. Tema: Valoración de perjuicios económicos.
- Dictamen Financiero de parte en el Tribunal de Arbitramento CAC CCB Banco Multibank S.A. contra Alianza Fiduciaria S.A. y Suma Activos S.A.S en liquidación judicial como medida de intervención, solicitado a través de la firma POSSE HERRERA RUIZ. Julio – Septiembre 2018. Apoderado de MULTIBANK S.A.: Néstor Camilo Martínez Beltrán de DLA PIPER MARTÍNEZ BELTRÁN. Apoderados de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.: Daniel Posse y Pedro Álvarez de POSSE HERRERA RUIZ. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad de los perjuicios presentados por Banco Multibank.
- Dictamen Económico y Financiero de contradicción sobre la estimación de perjuicios económicos elaborado por el Señor Julio Ernesto Maldonado Contreras en el proceso Varichem De Colombia G Environmental Proteccion Service S.A.S. contra LAMOR CORPORATION AB, LAMOR CORPORATION SUCURSAL COLOMBIA Y CORENA COLOMBIA S.A.S., proceso ante la Superintendencia De Industria y Comercio. Diciembre 2019. Apoderada de LAMOR CORPORATION AB, LAMOR CORPORATION SUCURSAL COLOMBIA y CORENA COLOMBIA S.A.S.: Alejandra Reinel – Sanclemente Fernández Abogados S.A. Apoderado de VARICHEM DE COLOMBIA: Emilio García Rodríguez Radicado: 19-166934. Tema: Análisis y evaluación de las bases conceptuales y metodológicas presentadas y desarrolladas para estimar por el Perito Julio Ernesto Maldonado Contreras.
- Dictamen Pericial Económico y Financiero de Contradicción sobre el Dictamen Pericial elaborado por el Abogado Rainoa Coromoto Martínez Morffe en la demanda laboral ante el Juzgado Séptimo Laboral del Circuito de Bogotá de la Señora María Bonilla contra NUOVO

PIGNONE INTERNATIONAL SRL SUCURSAL COLOMBIA. Enero 2020. Apoderado de la Señora María Bonilla: GERARDO APONTE CARMONA. Apoderado de NUOVO PIGNONE INTERNATIONAL SRL SUCURSAL COLOMBIA: Catalina Cárdenas Flórez - Sanclemente Fernández Abogados S.A. Radicado: 110013105007-2018-00589-00). Tema: Análisis y evaluación de las bases conceptuales y metodológicas presentadas y desarrolladas para estimar por el Perito Rainoa Coromoto Martínez Morffe.

- Dictamen Financiero de parte para la empresa SCHWEITZER ENGINEERING LABORATORIES COLOMBIA S.A.S SEL Colombia S.A.S. (Antes SIENCO S.A.S.). Juzgado 27 Laboral del Circuito de Bogotá. Iván Alejandro Reyes Muñoz contra SEL Colombia S.A.S. Noviembre – Diciembre 2018. Apoderado de Iván Alejandro Reyes Muñoz: Jorge Mario Reyes Muñoz Apoderado de SEL Colombia: Catalina Cárdenas Flórez - Sanclemente Fernández Abogados S.A. Tema: Determinar la viabilidad financiera de unas pretensiones económicas del señor Iván Alejandro Reyes Muñoz.
- Dictamen Pericial Financiero de parte para determinar los perjuicios económicos de Organización Latinoamericana para el Fomento de la Investigación en Salud OLFIS dentro del proceso ante el Tribunal Administrativo de La Guajira relacionado con la ejecución del Convenio 019de 2014 celebrado entre OLFIS y la Gobernación de La Guajira. Abril 2020 – Junio 2020. Apoderado de OLFIS: JAIMES ABOGADOS ASOCIADOS SAS con Representante Legal SILVIA JULIANA JAIMES OCHOA. Apoderados(as) de la GOBERNACION DE LA GUAJIRA: No Disponible a la fecha. Tema: Valoración económica de perjuicios.
- Dictamen Pericial Económico y Financiero en el Tribunal de Arbitramento CAC CCB de MARIA PATRICIA ASMAR AMADOR contra la FUNDACION UNIVERSITARIA PARA EL DESARROLLO HUMANO – UNINPAHU. Febrero 2020. Apoderado de UNINPAHU: WILSON CASTRO MANRIQUE. Apoderado de la Señora MARIA PATRICIA ASMAR AMADOR: FERNANDOALBERTO MADERO MORALES. Tema: Contradicción de los resultados presentados en el Dictamen Pericial elaborado por la Contadora Pública Gloria Zady Correa Palacio sobre los perjuicios de la señora MARIA PATRICIA ASMAR AMADOR.

- Dictamen Financiero de parte para valorar los perjuicios económicos del Consorcio CVP 2 (Caja de Vivienda Popular) en un contrato de obra pública. Proceso en el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Tercera. Apoderada de la Caja de Vivienda Popular: María Gabriela Posada Forero. Apoderada del consorcio CVP 2: Diana Cristina Palacios Novoa. Tema: Valoración de daño emergente y lucro cesante del CVP 2.
- Dictamen Financiero de contradicción del Dictamen Pericial elaborado por el Señor José Antonio Fonseca Piamonte sobre la cuantificación de unos presuntos perjuicios económicos en el proceso Golox S.A. y Golox Bebidas y Snacks S.A. contra Contact Center Américas S.A. (Hoy Américas BusinessProcess Services S.A. Proceso 2014-00344, Juzgado 1 Civil del Circuito de Bogotá. Octubre 2019. Apoderado de Américas Business Process Services S.A: Agustín Londoño Arango. Apoderado de Golox S.A. y Golox Bebidas y Snacks S.A.: Juan Manuel Casasbuenas Morales. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad de los perjuicios presentados por Golox S.A. y Golox Bebidas y Snacks S.A.
- Dictamen Financiero para la contradicción del Dictamen Pericial “Valoración financiera de perjuicios en el patrimonio y la persona de Juan Pablo Buraglia Casas en el marco de la relación comercial sostenida con FEDEPAPA. Elaborado por Hugo Francisco Caycedo Godoy”. Proceso 2018-94 Juan Pablo Buraglia Casas contra FEDEPAPA, Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá. Septiembre 2019. Apoderado de JUAN PABLO BURAGLIA CASAS: Ángel Castañeda Manrique de PALACIOS LLERAS. Apoderado de FEDEPAPA: Diego Alejandro Herrera. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad de los perjuicios presentado por Juan Pablo Buraglia Casas.
- Dictamen Financiero de parte para Américas Business Process Services S.A. para la contradicción de un hallazgo fiscal sobre la gestión de tesorería de la Contraloría de Bogotá D.C. sobre un tema financiero. Septiembre 2019 – Febrero 2020. Apoderados de Américas Business Process Services S.A.: Gustavo Quintero Navas Y Nicolás Montoya de GUSTAVO QUINTERO NAVAS ABOGADOS. Por parte de la CONTRALORIA DE BOGOTA: Martha Inés Puentes Gallo, Gerente de la Subdirección

del Proceso de Responsabilidad Fiscal. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad del hallazgo fiscal

- Dictamen Financiero en el Tribunal de Arbitramento CAC CCB Prieto Asociados Inmobiliaria S.A.S. contra G&M Grupo Inmobiliario Ltda para la valoración de un portafolio de contratos de mandato. Julio 2019. Apoderada de Prieto Asociados Inmobiliaria S.A.S.: Ingrid Lorena Buriticá Rodríguez. Apoderada de G&M Grupo Inmobiliario Ltda: Lina Marcela Medina Miranda. Tema: Valoración del portafolio o cartera de contratos.
- Dictamen Financiero de parte para el Consorcio Proyectos Civiles 2015 -CPC2015- para la valoración de los presuntos perjuicios económicos durante el desarrollo de un contrato de obra pública con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB- como prueba en Tribunal de Arbitramento CPC 2015 contra EAAB CAC CCB. Junio 2019 – Abril 2020. Apoderado de Consorcio Proyectos Civiles 2015: BRUNO CAMARGO de CONSULTORESEN RED. Apoderado de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá: No Disponible a la fecha. Tema: Valoración de los perjuicios económicos de CPC 2015.
- Dictamen Financiero de parte en proceso ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Sección Tercera para valorar los presuntos perjuicios económicos solicitados por la Empresa De Telecomunicaciones De Bogotá S.A. E.S.P en las pretensiones de la demanda contra Américas Business Process Services S.A. Junio 2018. Apoderado de la Empresa de Telecomunicaciones De Bogotá S.A. E.S.P.: RAMIRO BEJARANO. Apoderado de AMÉRICAS BUSINESS PROCESS SERVICES S.A.: Gustavo Quintero Navas Y Nicolás Montoya de GUSTAVO QUINTERO NAVASABOGADOS. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad de los perjuicios presentados por la ETB.
- Dictamen Financiero de parte para valorar los perjuicios económicos del GRUPO AGROINDUSTRIAL HACIENDA LA GLORIA SAS SUCURSAL COLOMBIA en un proceso de reparación directa ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca –

Sección Tercera contra la Agencia Nacional de Tierras. Junio 2018 – Abril 2019. Apoderado de GRUPO AGROINDUSTRIAL HACIENDA LA GLORIA SAS SUCURSAL COLOMBIA: Gustavo Quintero Navas Y Nicolás Montoya de GUSTAVO QUINTERO NAVAS ABOGADOS. Apoderado de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS: Andrés Velásquez Vargas. Tema: Valoración del daño emergente y lucro cesante de Hacienda La Gloria.

- Dictamen Financiero y Económico para desarrollar la contradicción técnica de los dictámenes sobre los cuales la Fiscalía General de la Nación sustenta los procesos de extinción de dominio y lavado de activos de Inversiones Toro Franco SAS y otros. Marzo 2018 – a la fecha. Defensor Lavado de Activos: David Albarracín. Defensor Extinción de Dominio: JOSE GABRIEL GARCIA. Fiscal de Lavado de Activos: Egoñon Briñez Moreno. Fiscal de Extinción de Dominio: Leydi Milena Ortiz Cruz.
- Dictamen Financiero para desarrollar la contradicción técnica del dictamen elaborado por el Cuerpo Técnico de Investigación de la Fiscalía General de la Nación en el proceso penal del Señor Magistrado Joel Darío Trejos Londoño. Mayo 2018 – Julio 2019. Abogado Defensor David Albarracín. Fiscal Delegada ante la Corte Suprema de Justicia Sandra Patricia Ramírez Montes.
- Dictamen Financiero de contradicción sobre la valoración de unos activos estratégicos de Carboandes S.A. desarrollada por la firma Finanzas e Inversiones Estratégicas SAS dentro del proceso arbitral CAC CCB de Sloane Investment Corporation Sucursal Colombia y Sloane Logistics SAS contra Carboandes S.A. y Sloandes Logistics SAS. Agosto 2017. Apoderado de SLOANE INVESTMENT CORPORATION SUCURSAL COLOMBIA YSLOANE LOGISTICS SAS: Juan Carlos Bernal Romano de PINZÓN, MÉNDEZ, SANCLEMENTE & BERNAL. Apoderado de CARBOANDES S.A.Y SLOANDES LOGISTICS SAS: Andrés Javier Franco Zárate. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad de las valoraciones presentadas por Carboandes.
- Perito Económico y Financiero del Instituto de Desarrollo Urbano IDU para elaborar

dictámenes económicos y financieros sobre la valoración de perjuicios en procesos judiciales relacionados con el denominado carrusel de la contratación. Elaboración de dictámenes para la reparación integral del IDU en varios procesos penales (Grupo Nule, Andrés Jaramillo – Conalvías, Iván Moreno Rojas entre otros). Mayo 2017 – Noviembre 2017. Apoderado del IDU: David Andrés Grajales. Defensor Andrés Jaramillo: Jaime Granados y Sebastián Erazo de JAIME GRANADOS PEÑA Y ASOCIADOS S.A.S. Defensor de GUIDO NULE: Andrés Garzón Roa. Defensor de MIGUEL Y MANUEL NULE: Hernán Gonzalo Jiménez. En el caso de IVAN MORENO ROJAS: Apoderado del IDU ante la Corte Suprema de Justicia: Edilberto Carrero López. Defensor: No Disponible.

- Dictamen Financiero de parte para la valoración de los perjuicios económicos de la empresa GNVC Bucaramanga Ltda (distribuidor minorista de combustibles), por concepto de una obra vial en un proceso de reparación directa ante el Tribunal Administrativo de Santander contra el Municipio de Bucaramanga. Marzo 2017 – Mayo 2017. Apoderado de GNVC BUCARAMANGA LTDA: JAIMES ABOGADOS ASOCIADOS SAS con Representante Legal Silvia Juliana Jaimes Ochoa. Apoderada de del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA: No Disponible. Tema: Valoración económica de perjuicios.
- Dictamen Financiero de contradicción al Dictamen Financiero elaborado por la firma Integra Asesores Consultores S.A. dentro del proceso en el Tribunal Administrativo de Cundinamarca de Arias Serna Saravia S.A.S contra Bogotá D. C. – Curaduría Dos. Julio 2017. El nombre de los Apoderados no está disponible. Tema: Análisis y evaluación de la razonabilidad de las valoraciones presentadas por Arias Serna Saravia S.A.S.
- Dictamen Financiero de parte para la valoración del lucro cesante de la Sociedad Concesionaria Obras y Proyectos del Caribe S.A. en un proceso arbitral en la Cámara de Comercio de Santa Marta contra el Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta. Noviembre 2015 – Enero 2016. Apoderado del Distrito Turístico Cultural e

Histórico de Santa Marta: Director de la Oficina Jurídica de la Gobernación del Magdalena. Apoderado de la Sociedad Concesionaria Obras y Proyectos del Caribe S.A. Gustavo Torres de CONSULTORES EN RED. Tema: Valoración del lucro cesante.

- Dictamen pericial financiero en el Tribunal de Arbitramento CAC – CCB Aserfranca S.A.S. vs Refinería de Cartagena S.A. – Reficar-. Diciembre. Valoración de perjuicios económicos de Aserfranca S.A.S. en la ejecución del contrato con Reficar S.A. 2013 – Mayo 2014. Apoderado de Reficar: William Javier Araque Jaimes de GOMEZ – PINZON. Apoderado de ASERFRANCA S.A.S.: Alberto Zuleta Londoño de CÁRDENAS & CÁRDENAS.

## Índice De Anexos:

### Anexos

#### Anexo 1: Documentos del Perito o Experto:

1. Hoja de vida
2. Matrícula profesional
3. Certificado de vigencia de la matrícula profesional
4. Diploma de Economista
5. Diploma de Magister en Administración (MBA)
6. Diploma de Master of Arts en Finanzas e Inversiones
7. Diploma de Master of Management
8. Registro Abierto de Avaluadores
9. Cédula de ciudadanía
10. Carta designación como perito del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

#### Anexo 2:

##### Información entregada por Fiduciaria Bancolombia S.A.:

1. INFORME DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, elaborado por el Señor Contador Público CARLOS DAVID MATINEZ LATORRE y el Señor Arquitecto RAÚL G. MUNÉVAR TELLEZ, incluye anexos: 6 carpetas y una hoja electrónica.
2. Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 6568.
3. Laudo Arbitral Fiduciaria Bancolombia S.A. contra Quinta Sur S.A.S. y Roberto Villota Western. Expediente 116918.
4. Acta 18 del Tribunal de Arbitraje Fiduciaria Bancolombia S.A. contra Quinta Sur S.A.S. y Roberto Villota Western. Expediente 116918.
5. Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Partes: Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, Quinta Sur S.A.S. Proyecto Inmobiliario EF PV Proyecto Apartamento Prati. Fecha: 23 de mayo de 2016.
6. Constancia de entrega de recursos de fecha 1 de febrero de 2018 #22922273.
7. Opción de compra PV – 0206 del Señor Luis Carlos Guillermo Alberto Robayo Ferro de fecha 23 de mayo de 2016.

8. Informes sobre Rendiciones de Cuentas de Cuentas de Fiduciaria Bancolombia sobre el encargo fiduciario PV Proyecto Apartamentos Prati: 23 de mayo al 31 de octubre de 2016, 1 de noviembre de 2016 al 30 de abril de 2017, 1 de mayo al 31 de octubre de 2017, 1 de noviembre de 2017 al 30 de abril de 2018, 1 de mayo al 13 de julio de 2018.
9. Carta de Fiduciaria Bancolombia sobre liquidación del fideicomiso E.F. PV Proyecto Apartamentos Prati de 15 de agosto de 2018.

Información entregada por el Señor Apoderado de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria:

1. Informes semanales de aportes de los optantes en hoja electrónica: 79 archivos.
2. Contestación de la demanda en el proceso Quinta Sur S.A.S. en liquidación contra Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria. Fecha 19 de abril de 2022. Radicado: 760011310301120220003900.
3. Solicitud de liquidación del Encargo Fiduciario de Preventas de 7 de marzo de 2018.
4. Dictamen sobre Preventas Quinta Sur – Fiducolombia de la Señora Maribel Montes Zuluaga. Fecha: 20 de febrero de 2020.
5. Dictamen Proyecto Prati elaborado por la firma Borrero Ochoa y Asociados LTDA, elaborado por el Economista Oscar Borrero Ochoa, Ingenieros Paola Vásquez y Cristian Montilla. Fecha 12 de enero de 2021.
6. Cartas sobre retiros de optantes de Quinta Sur S.A.S.: 6 y de optantes: 5.
7. Carta de Quinta Sur S.A.S. dirigida a Juan Francisco Rocha Granados y Karen Yepes Villegas, optantes del apartamento 1104 del Proyecto Prati P.H. sobre la suspensión definitiva del proyecto. Fecha: 13 de junio de 2018.

Información enviada por Quinta Sur S.A.S. en Liquidación:

1. Solicitud de información de José María del Castillo Hernández al Señor Apoderado de Quinta Sur S.A.S. en Liquidación. Fecha 18 de abril de 2023.
2. Respuesta # 1 del Señor Apoderado de Quinta Sur S.A.S. en Liquidación:
  - a. Bitácora de obra del proyecto Prati: 12 archivos.
  - b. Presupuesto financiero radicado ante Secretaría de Vivienda de Cali
  - c. Estados Financieros Proforma o de Comprobación desagregados por subcuentas y con terceros de los años 2014 a 2019 en hoja electrónica y formato PDF: 12 archivos.
  - d. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos 6568.

- e. Comunicación del Banco Colpatria sobre cupo de crédito aprobado. Fecha 24 de mayo de 2016.
3. Respuesta # 2 del Señor Apoderado de Quinta Sur S.A.S. en Liquidación:
  - a. Cesiones de créditos y acuerdos de inversión: 26 archivos.
  - b. Actas de liquidación con proveedores y contratistas: 12 archivos.

### Anexo 3:

#### Información obtenida por el Experto:

1. Sentencia Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia 17042-3103-001-2005-00103-01. Magistrado Ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS. Fecha: 9 de septiembre de 2010.
2. Sentencia Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia 11001 31 03 003 1998 07770 01. Magistrada Ponente MARGARITA CABELLO BLANCO. Fecha: 4 de agosto de 2014
3. Cartilla Fiduciaria, publicación de Asociación de Fiduciarias de Colombia.
4. El Negocio Fiduciario en Colombia: Conceptos Básicos. Asociación de Fiduciarias de Colombia.
5. La Fiducia Inmobiliaria en Colombia. Asociación de Fiduciarias de Colombia.
6. Distribución de probabilidad de Gumbel. Fuente: Wikipedia [https://es.wikipedia.org/wiki/Distribuci%C3%B3n\\_de\\_Gumbel#:~:text=En%20teor%C3%ADa%20de%20probabilidad%20y,usa%20para%20calcular%20valores%20extremos](https://es.wikipedia.org/wiki/Distribuci%C3%B3n_de_Gumbel#:~:text=En%20teor%C3%ADa%20de%20probabilidad%20y,usa%20para%20calcular%20valores%20extremos). (Descarga de junio de 2023)
7. Índice de Costos de la Construcción de Vivienda a diciembre de 2021: variaciones mensuales por ciudades. Fuente DANE <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-vivienda-iccv> (Descarga 14 de junio de 2023).
8. Documentos del expediente digital de la Cámara de Comercio de Bogotá de la empresa SFFB S.A.S.: Acta # 34 – Reunión extraordinaria de socios. Estados Financieros a febrero de 2022.
9. Documentos del expediente digital de la Cámara de Comercio de Bogotá de la empresa SFFB S.A.S.: Extracto del acta # 27.
10. Información extraída de los expedientes digitales de la Cámara de Comercio de Bogotá sobre la composición accionaria de las empresas: Infuturas SAS, Quinta Sur SAS, BRAD SAS, y BRADCO SAS.
11. Sobre curva de rendimiento:

- a. La estructura a plazo de las tasas de interés y su capacidad de predicción de distintas variables económicas en Reportes del Emisor, enero de 2003, No. 44. (Descarga de febrero 28 de 2022.)  
<https://www.banrep.gov.co/es/estructura-plazo-las-tasas-interes-y-su-capacidad-prediccion-distintas-variables-economicas>
  
- b. Modelo de Charles B. Nelson y Andrew F. Siegel para la estimación de la estructura temporal de tasas de interés. Autores: Juan Felipe Bedoya, Luis Fernando Montes y Horacio Fernández en Revista Espacios Vo. 39 (No. 37) Año 2018, página 16. (Descarga 28 de febrero de 2022.)  
<http://www.revistaespacios.com/a18v39n37/a18v39n37p16.pdf>
  
- c. Estimación de la estructura a plazo de las tasas de interés en Colombia. Autores Luis Eduardo Arango, Luis Fernando Melo y Diego Mauricio Vásquez en Borradores de Economía # 196, publicación del Banco de la República. (Descarga 28 de febrero de 2022.)  
<https://www.banrep.gov.co/es/estimacion-estructura-plazo-las-tasas-interes-colombia>
  
- d. Guía de Estudio de Renta Fija del Autorregulador del Mercado de Valores de Colombia. Marzo 2019. (Descarga de 10 de junio de 2023.)  
<https://www.amvcolombia.org.co/wp-content/uploads/2019/08/Guia-Renta-Fija-.pdf>

Documentos de trabajo del experto:

1. Cálculos con la variación mensual del índice de Costos de la Construcción de Vivienda de la ciudad de Cali.
2. Resumen de las cesiones de acreencias y acuerdos de inversión