

INFORME FINAL

PROCESO INVITACIÓN ABIERTA N° 017 MUNICIPIO DE JERICÓ

1. FECHA: 22/10/2025

- 2. OBJETO:** El **FIDEICOMITENTE GESTOR** a través del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, y este por medio de su vocera, esto es, FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso de convocatoria, selección, evaluación y adjudicación de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de **EXPERIENCIA e IDONEIDAD**, como condiciones mínimas para REALIZAR por su propia cuenta y riesgo, el DISEÑO, GERENCIA, PROMOCIÓN, VENTA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “EL FARO”, ubicado en el Municipio de JERICÓ - Antioquia.

El proponente elegido por su propia cuenta y riesgo ostentará la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, en el patrimonio autónomo derivado denominado **FIDEICOMISO PAD EL FARO - JERICÓ**, a través del cual se reglamentará todo lo concerniente a la comercialización, construcción, escrituración, condiciones de giro de recursos, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y dada su experiencia e idoneidad desarrollará por su cuenta y riesgo el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “EL FARO”.

Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos de fiducia con terceros para la ejecución de proyectos de vivienda, que incluye la gerencia, construcción y enajenación de las viviendas construidas, bajo su propia cuenta y riesgo, previa evaluación conforme a lo señalado en el Manual Operativo.

- 3. PRESUPUESTO:** El presupuesto oficial del presente proceso de invitación es de DIECISÉIS MIL CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE (\$16.142.490.000) para el año 2025.

4. CONSIDERACIONES

Una vez agotada la etapa de evaluación realizada por el Comité Evaluador designado por el Fideicomitente Gestor y el Municipio de JERICÓ, este seleccionó al CONSORCIO SD JERICÓ, el cual cumplió con los requisitos habilitantes, financieros, jurídicos, técnicos y económicos exigidos en los términos de la invitación pública, tal y como consta en el Informe de Evaluación Preliminar de fecha seis (06) de junio de dos mil veinticinco (2025) e informe definitivo del doce (12) de junio de 2025, el cual fue remitido a LA FIDUCIARIA; y en consecuencia, LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, procedió a notificar al proponente elegido mediante oficio con radicado DOM-2025-310, la aceptación de la misma.

Teniendo en cuenta que el pliego de la invitación correspondiente al proceso No 17 de 2025 contempla unos requisitos para proceder con la firma del contrato, así: “(...) **REQUISITOS PARA LA FIRMA DEL CONTRATO** No habrá lugar a la suscripción del

INFORME FINAL

contrato, si durante el lapso o el periodo entre la adjudicación y la suscripción del mismo, se tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades en la información aportada, previo traslado del informe respectivo al adjudicado para que se pronuncie dentro del término que establezca el comité evaluador, así mismo, si se observa que no cuenta con capacidad económica para la ejecución del proyecto o por las siguientes razones:

1. No estar aprobado como cliente por parte Fiduciaria Central S.A.
2. No ser sujeto de crédito conforme al estudio previo que puede realizar el IDEA.

Si el oferente se presenta mediante consorcio o unión temporal los requisitos indicados anteriormente se extenderán a cada uno de los miembros (...)", una vez realizada la adjudicación [el día dieciocho (18) de junio de 2025] y previa firma del contrato, se presentaron inconsistencias o irregularidades en la información presentada por el proponente adjudicado, según consta en el **INFORME PREVIO A LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO** de fecha 14 de agosto de 2025, del cual se corrió traslado al Consorcio SD JERICÓ.

El mencionado Consorcio procedió a dar respuesta del informe, el 10 de septiembre de 2025, en el cual, de forma expresa manifiesta que: "(...) se hace el amable requerimiento al comité calificador de evaluar la terminación anticipada y anormal del proceso de selección, debido a las imprecisiones en el análisis y verificación de los requisitos de cumplimiento, el vacío en documentación no presentada requerida para la habilitación, las fallas en formatos de cierre financiero mal diligenciados y con valores que no corresponden a lo expuesto en la invitación y a la evaluación errada como lo indica en su comunicado en el literal I (...)". Subrayado fuera de texto.

Teniendo en cuenta la solicitud de terminación anticipada y anormal del proceso solicitada por el Consorcio SD JERICÓ, en el presente informe se procede a revisar de fondo las respuestas presentadas por dicho consorcio ante las inconsistencias registradas en el **INFORME PREVIO A LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO**.

5. EVALUACION TÉCNICA REALIZADA

OFERENTE: CONSORCIO SD JERICÓ (INMUNIZADORA SERYE SA – participación 65% - DE LA ESPRIELLA C&C SAS – participación 35%) NIT: 890.940.970-1 - 900.658.184-6			
DOCUMENTOS	CUMPLE		OBSERVACIONES
	SI	NO	
3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO 3.3.1.1 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por	X		Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-021-2022-31052023-0913 - <u>Certifica 1.544.40 m2</u> b. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291- <u>Se certifican 1.716 m2.</u>

INFORME FINAL

lo menos el equivalente al 200% del número de metros cuadrados a construir, teniendo como base el total aproximado de las viviendas que comprende el proyecto (76 viviendas x 48 x 2), es decir mínimo 21.888 m2.		c. EPM – CONTRATO CT2013-002646 - INMUNIZADORA SERYE SA – <u>Certifica 8.060m2.</u> d. EPM - CONTRATO 2014-001899 – La empresa INMUNIZADORA SERYE SA – <u>Certifica 2.880 m2</u> e. EPM – CONTRATO 2015-000959 - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA – <u>Certifica 20.460m2.</u> f. PNUD - CONTRATO – 46266 - la INMUNIZADORA SERYE SA – <u>certifica 2.620m2.</u> g. FUNDECOL UT/ APARTADÓ - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 1.015m2.</u> h. FUNDECOL UT/DABEIBA - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 1.086m2</u> i. FUNDECOL UT/ NECOCLI - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 1.504.37m2</u> j. FUNDECOL UT/ TURBO 1 - la empresa INMUNIZADORA SERYE (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 1.086m2</u> k. FUNDECOL UT/ TURBO 2 - la empresa INMUNIZADORA SERYE (50% PARTICIPACIÓN) – <u>certifica 507.5m2</u> Se acredita un total de área construida a la fecha de <u>42.479,28 m2</u>
--	--	--

INFORME FINAL

3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 100% del total de unidades habitacionales estimadas del proyecto, es decir de 76 unidades habitacionales.	X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - <u>Certifica 72 unidades enajenadas.</u> b. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 - 24082023-1291- <u>Se certifican 86 unidades enajenadas.</u> c. PROYECTO ISHAMANA - empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) <u>Certifica 85 unidades enajenadas.</u> Se acredita un total de <u>243 VIVIENDAS ENAJENADAS.</u>
3.3.1.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS El proponente deberá acreditar experiencia en la postulación y cobro de subsidios de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 50% del total de unidades de viviendas estimadas para el proyecto, es decir de 38 unidades habitacionales.	X	Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones: a. CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - <u>Certifica 72 subsidios.</u> b. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 - 24082023-1291- <u>Se certifican 86 subsidios.</u> c. PROYECTO ISHAMANA - empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) <u>Certifica 85 subsidios</u> Se acredita un total de <u>243 subsidios.</u>
3.3.2. ABONO DE LA PROPUESTA Si el representante legal del proponente no acreditare título académico como Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor, en virtud de lo dispuesto en la Ley que regula la respectiva profesión, la propuesta deberá ser abonada por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Arquitecto constructor debidamente matriculado y anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia de la misma.	X	El proponente abona la propuesta a través del Arquitecto, FRANCISCO ALBERTO CRUZ ANGARITA, con cedula 80.410.010 y matrícula profesional N° 2570052574CND

6. CERTIFICACIONES PRESENTADAS

Dentro de la propuesta se presentaron las siguientes certificaciones:

- a. CONTRATO LP-SV-021-2022-31052023-0913

INFORME FINAL

- OBJETO: CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN LA ZONA RURAL DE LOS MUNICIPIOS DE LA MERCED Y SALAMINA, DEPARTAMENTO DE CALDAS.
- FINANCIACIÓN Y ENAJENACIÓN DEL PROYECTO: Fuente y financiación sistema General de Regalías y los beneficiarios aprobados según la Resolución N°2784-1 del 2024-07-17 "Por la cual se otorgan subsidios de vivienda en la modalidad de construcción en sitio propio, en el marco del proyecto "Construcción de viviendas rurales en Municipios (Manizales, Pácora, Salamina y la Merced) a Setenta y Dos Hogares adelantados por la Secretaria de Vivienda y Territorio del Departamento de Caldas". Recursos administrados por la fiduciaria Alianza Fiduciaria y ejecutados por el contratista de obra Consorcio SD CALDAS. Las viviendas fueron enajenadas a cada uno de los beneficiarios del programa cumpliendo con las condiciones dispuestas por la normativa vigente y antes de la terminación del contrato cumpliendo con las obligaciones establecidas en el PGIO contractual.

Con las certificaciones allegadas por este contrato se reconocieron:

- GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-021-2022-31052023-0913 - **Certifica 1.544.40 m2**
- CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - **Certifica 72 unidades enajenadas.**
- CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - **Certifica 72 subsidios.**

Dentro de las certificaciones aportadas se encuentran las siguientes:



INFORME FINAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
ACTA DE DECLARACION CON FINES EXTRAPROCESALES
DECRETOS 1557 Y 2282 DE 1989
NUMERO: 1002


NOTARIA 5 DE BOGOTÁ

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, 19 de Mayo de 2025, ante mi **ANDRÉS HIBER ARÉVALO PACHECO, NOTARIO 5 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**, Compareció: **DE LA ESPRIELLA ARELLANO LYDA**, identificado con C.C. No. 52557690, mayor de edad, de estado civil **Soltero(a) sin Unión Marital de Hecho**, profesión u ocupación **empleado(a)**, con domicilio en la **CALLE 122 BIS 18 B 27 BARRIO SANTA BARBARA CEL 3208999889**, con el fin de rendir **DECLARACIÓN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO DE CONFORMIDAD CON LOS DECRETOS 1.557 Y 2.282 DE 1.989** **ARTICULO 1º NUMERAL 130** y manifestó:

PRIMERO: Mis nombres y apellidos son como han quedado dichos y escritos, de las condiciones civiles y personales antes anotadas. -

La presente declaración que consta en esta acta se realiza bajo la gravedad de juramento y contiene la explicación de las razones de este testimonio y conforme a la ley versa sobre hechos personales, que como declarante realizo o de los cuales tengo conocimientos.

SEGUNDO: DECLARO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO lo siguiente:

Declaro en mi calidad de representante legal del Consorcio SD Caldas para el contrato, LP-SV-021-2022-31052023-0913 me permito realizar la siguiente declaración juramentada así:

1. Que el contrato LP-SV-021-2022-31052023-0913 fue suscrito en Consorcio como consta en el documento consorcial suscrito entre la Inmunizadora Serye S.A. identificada con Nit: 890.940.970-1 y De La Espriella C&C identificada con Nit 900.658.184-6 y cuya participación en la figura asociativa fue del 50% y 50% respectivamente.
2. Que dentro de las obligaciones del contrato LP-SV-021-2022-31052023-0913 se construyeron (27) viviendas en la zona rural del Municipio de Manizales a los siguientes beneficiarios:

Casa Municipio Beneficiario Cédula

- 1 La Merced Noe Galvis Galvis 4.558.884
- 2 La Merced Yury Paola Marulanda Duque 1.055.478.915
- 3 La Merced Valentina Marulanda Gonzalez 1.055.479.587
- 4 La Merced Claudia Patricia Agudelo Rojas 1.059.812.910
- 5 La Merced Lindella Quintero Orrego 1.055.830.711
- 6 La Merced Luz Amparo Lopez 25.108.073
- 7 La Merced Dora Ensueño Escobar Bedoya 25.109.950
- 8 La Merced Luz Dary Ceballos Ruiz 25.100.184
- 9 La Merced Carlos Augusto Ortiz Soto 1.055.478.346
- 10 Salamina Adela Vanegas Henao 1.056.300.110
- 11 Salamina Luz Mery Trujillo Muñoz 25.101.588
- 12 Salamina Alba Cielo Victoria Soto 25.112.747
- 13 Salamina Luis Geany Mejia Garcia 15.958.873
- 14 Salamina Veronica Pinilla Castaño 1.059.812.461
- 15 Salamina Yurany Andrea Loaiza Lopez 1.059.815.137
- 16 Salamina Ana Julia Atehortua Romero 25.098.248

INFORME FINAL

19 Salamina Sindy Juliana Soto Garcia 1.059.814.208

20 Salamina Carlos Alberto Velez Velez 15.961.690

21 Salamina Diana Patricia Alzate Giraldo 25.112.671

22 Salamina Diana Maria Castaño Franco 25.112.876

23 Salamina Claudia Janneth Arango Valencia 25.112.789

24 Salamina Luz Adriana Castro Soto 25.112.299

25 Salamina Diana Patricia Agudelo Otaño 25.101.838

26 Salamina Jose Otel Aguirre Grajales 15.956.985

27 Salamina Martha Libia Buitrago Cardona 42.014.237

3. Que las viviendas tuvieron un área de 57.20 m2, para un total de 1544.40 m2 totales de construcción en planta, con altura cada vivienda de 3.2 m conformada por: tres habitaciones, cocina, baño, zona social abierta, hall de acceso, cubierta arquitectónica termo acústica, enchape de baños y cocina, pisos en concreto, estructura metálica, muros en bloque estructural #4, instalaciones eléctricas, instalaciones hidrosanitarias, pozos sépticos y conexiones de servicios públicos. Adicional, urbanismos necesarios en cada vivienda y mejoramiento de taludes en los casos requeridos.

4. Que dentro de las obligaciones del contrato en el componente del PGIO, se debió gestionar y cobrar los subsidios de vivienda y tramitar las enajenaciones como indica en la certificación expedida por la Gobernación de Caldas, con base en los beneficiarios de la RESOLUCIÓN N° 2784-1 DEL 17 DE JULIO DE 2024 "POR EL CUAL SE OTORGAN UNOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, EN EL MARCO DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS RURALES EN MUNICIPIOS (MANZANARES, PACORA, SALAMINA Y LA MERCED) DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS." A SETENTA Y DOS HOGARES, ADELANTADOS POR LA SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS" Los beneficiarios de los subsidios y enajenaciones se encuentran indicados con nombre y cédula en la resolución 2784-1 del 17 de julio de 2024 páginas 9 a 17.

5. Que el contrato se liquidó el 11 de septiembre de 2024 hasta la culminación de las obligaciones del PGIO, como consta en el acta de liquidación.

ESTA DECLARACION SE RINDE, PARA PRESENTARLA A QUIEN INTERESE, PARA LOS FINES LEGALES PERTINENTES.

EL (LOS) DECLARANTE(S) MANIFIESTA(N) QUE HA(N) LEIDO CON CUIDADO SU DECLARACION, Y QUE ES (SON) CONSCIENTE(S) QUE LA NOTARIA NO ACEPTA CAMBIOS DESPUES DE QUE LA DECLARACION SEA FIRMADA POR EL(LOS) INTERVINIENTE(S) Y POR EL NOTARIO.

TERCERO: Manifiesto que he leído lo que voluntariamente he declarado ante el NOTARIO, lo he hecho cuidadosamente y no tengo ningún reparo, ni nada que aclarar, corregir y/o enmendar; Por lo tanto, lo otorgo con mi FIRMA dado que es real a lo solicitado al señor NOTARIO. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y se firma en constancia y como prueba de lo anteriormente manifestado.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Notario ha advertido previa y expresamente a la persona que voluntariamente realiza esta declaración, en ejercicio de los principios jurídicos del control de legalidad que las leyes le imponen, el de la rogación notarial y el de la inmediación; que las personas son libres conforme a la constitución política de Colombia, de manifestar, expresar, declarar, espontáneamente lo que a bien tengan, pero que esta declaración se debe hacer conforme a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **REALIZADA ESTA OBSERVACIÓN Y ASÍ ACEPTADA SE PROCEDE A SU FIRMA POR PARTE DEL DECLARANTE.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Notario ha explicado al igual que sus funcionarios, al usuario que esta persona acude libre y espontáneamente ante el Notario en ejercicio del principio de rogación, y que todo derecho para su reconocimiento basta la simple afirmación que haga el particular, ante una entidad (Decreto 2150 de 1995, Instrucción Administrativa No. 12 de mayo 7 de 2004), y que por lo tanto esta declaración extra proceso se autoriza.

Esta declaración se hace por solicitud del compareciente. Ley 962 del 8 de julio de 2005.
IMPORTANTE. LEA ATENTAMENTE SU DECLARACIÓN. UNA VEZ FUERA DE LA NOTARIA NO SE ACEPTAN CAMBIOS, NI CORRECCIONES, NI RECLAMOS.

RESOLUCIÓN 00585 DEL 24 DE ENERO DE 2025 DERECHOS \$22.491
AUTENTICACIÓN \$ 3.213 RIOMETRÍA \$5.474 TOTAL = \$31.178

b. CONTRATO LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291

- **OBJETO:** CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS GRUPO 1.
- **FINANCIACIÓN:** Fuente y financiación sistema Nacional de Regalías y los beneficiarios fueron aprobados mediante la Resolución N°3752-1-1 del 3 de septiembre de 2024 "Por la cual se otorgan subsidios de vivienda en la modalidad de construcción en sitio propio, en el marco del proyecto "Construcción de viviendas en la zona rural del Municipio de Manizales-Departamento de Caldas", a ochenta y seis hogares, adelantados por la secretaria de Vivienda y Territorio del Departamento de Caldas". Recursos administrados por la fiduciaria Alianza Fiduciaria y ejecutados por el contratista de obra Consorcio SD CALDAS. Las viviendas fueron enajenadas a cada uno de los beneficiarios del programa cumpliendo con las condiciones dispuestas por la normativa vigente y antes de la terminación del contrato cumpliendo con las obligaciones establecidas en el PGIO contractual.

INFORME FINAL

Con las certificaciones allegadas por este contrato se reconocieron:

- i. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 - 24082023-1291- **Se certifican 1.716 m2.**
- ii. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 - 24082023-1291- **Se certifican 86 unidades enajenadas.**
- iii. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 - 24082023-1291- **Se certifican 86 subsidios.**

Gobierno de CALDAS PRIMERO LA GENTE

ALCANCE CERTIFICACIÓN DE CONTRATO

Dando alcance a la certificación expedida el pasado 1 de diciembre de 2024 en mi calidad de Supervisor del Contrato LP-SV-009-2023 - 24082023-1291 me permito realizar las siguientes precisiones:

1. Que como se indicó en la certificación expedida por esta Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, el contrato LP-SV-009-2023 - 24082023-1291 se ejecutó con subsidios de vivienda en la modalidad de construcción en sitio propio, otorgados mediante la Resolución 3752-1 del 3 de septiembre de 2024. Subsidios gestionados, tramitados y cobrados dentro de las obligaciones del componente de PGIO, por el CONTRATISTA - CONSORCIO SD CALDAS. Total subsidios: (86) ochenta y seis.
2. Que como se indicó en la certificación expedida por esta Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, las viviendas fueron enajenadas a cada uno de los beneficiarios del programa de acuerdo con la Resolución 3752-1 del 3 de septiembre de 2024. Trámite realizado dentro de las obligaciones del componente de PGIO, por el CONTRATISTA - CONSORCIO SD CALDAS. Total enajenaciones: (86) ochenta y seis.

Para constancia se firma en Manizales, a los 19 de mayo de 2025

ESTEBÁN DÍAZ OSORIO
SUPERVISOR CONTRATO
GOBERNACIÓN DE CALDAS

Copia: Expediente del contrato.

Carrera 22 entre Calles 22 y 23, Manizales, Caldas, Colombia
☎ 01 8000 96944 - (57) (6) 8 98 24 44 | atencionciudadanos@gobernaciondecaldas.gov.co
@gobercaldas | www.caldas.gov.co

PAG 1 DE 1

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
ACTA DE DECLARACION CON FINES EXTRAPROCESALES
DECRETOS 1557 Y 2282 DE 1989
NUMERO: 1003

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, 19 de Mayo de 2025, ante mi ANDRÉS HIBER AREVALO PACHECO, NOTARIO 5 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., Compareció DE LA ESPRIELLA ARELLANO LYDA, identificado con C.C. No. 52557690, mayor de edad, de estado civil Soltero(a) sin Unión Marital de Hecho, profesión u ocupación empleado(a), con domicilio en la CALLE 122 BIS 18 B 27 BARRIO SANTA BARBARA CEL 3208999899, con el fin de rendir DECLARACIÓN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO DE CONFORMIDAD CON LOS DECRETOS 1.557 Y 2.282 DE 1.989 ARTICULO 1° NUMERAL 130 y manifestó:

PRIMERO: Mis nombres y apellidos son como han quedado dichos y escritos, de las condiciones civiles y personales antes anotadas. -

La presente declaración que consta en esta acta se realiza bajo la gravedad de juramento y contiene la explicación de las razones de este testimonio y conforme a la ley versa sobre hechos personales, que como declarante realizo o de los cuales tengo conocimientos.

SEGUNDO: DECLARO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO lo siguiente:

Declaro como representante legal del Consorcio SD Caldas para el contrato, LP-SV-009-2023 - 24082023-1291 me permito realizar la siguiente declaración juramentada así:

1. Que el contrato LP-SV-009-2023 - 24082023-1291 fue suscrito en Consorcio como consta en el documento consorcial suscrito entre la Inmuntadora Siete S.A. identificada con Nit. 890.940.970-1 y De La Espriella C&C identificada con Nit. 900.858.184-6 y cuya participación en la figura asociativa fue del 50% y 50% respectivamente.
2. Que dentro de las obligaciones del contrato LP-SV-009-2023 - 24082023-1291 se construyeron 30 viviendas en la zona rural del Municipio de Manizales a los siguientes beneficiarios:

ID Vendeda BENEFICIARIO Cédula

- 1 La Cabaña BLANCA NUBIA CASTRO OCAMPO 30339514
- 2 El chuzo YOLANDA VALLEJO PÉREZ 30330345
- 3 La Cabaña KEYDI YULIARY TANGARIFE MENDOZA 1053871376
- 4 La Cabaña ROBIN ALEJANDRO HENAO RAMÍREZ 1053820727
- 5 Cueva Santa DIANA CAROLINA LADINO RENDÓN 1053872181
- 6 Santa Clara YANETH GONZALEZ HENAO 30334641
- 7 Quiebra de Velez ANA ROSA SALAZAR SILVA 30328842
- 8 Manzanares CARLOS FIDEL OSORIO RUIZ 4450146
- 9 Quiebra de Velez LUZ ENEY AGUDELO TABARES 30303585
- 10 La Palma MARIA MERCEDES GOMEZ AGUDELO 30332142
- 11 Malpaso MARIA LICELI RODRIGUEZ 24337112
- 12 La Aurora RODRIGO CASTAÑO RESTREPO 9976855
- 13 Arenillo - Sector la Escuela FABIO NELSON VALENCIA CLAVIJO/ REEMPLAZO JULIANA RESTREPO GALINDO 75089477 / 1.053.821.016
- 14 ceballos ANGIE DANIELA SALAZAR MUÑOZ 1053867643
- 15 Santa Clara OLMEDO BETANCOURT ARCILA 93417965
- 16 Santa Clara MARISOL CORREA ZAPATA 1053803772
- 17 Santa Clara MARISOL GIRALDO GONZALEZ 24339782
- 18 Manzanares - Finca La Siberia MARIA LUZ DARY HERNANDEZ RAMIREZ 25127053
- 19 Santa Clara NORALBA LOPEZ GONZALEZ 30401717

INFORME FINAL

- 20 Santa Clara MARIA LUZMERY LOPEZ ZULUAGA 42103823
- 21 Morrogrado ELMER URIEL HERNANDEZ QUINTERO 1058843405
- 22 Cuchilla del Salado LUIS ALBERTO DUQUE ARROYAVE 10253185
- 23 Morro Caliente LUZ ADRIANA SEPULVEDA GALVIS 24340815
- 24 Cuchilla del Salado MARIA TERESA MARIN DE VALENCIA 22197507
- 25 Santa Clara GLORIA CECILIA ORTIZ CASTAÑO 30303983
- 26 La Pava MARIELA GIRALDO DE PALACIO 30282478
- 27 Cuchilla del Salado ANA MARIA CEBALLOS 30239596
- 28 Alto Lisboa CARLOS HUMBERTO VELEZ VELEZ 15960547
- 29 Cuchilla del Salado GLORIA CECILIA FRANCO MORALES 28765141
- 30 Cuchilla del Salado MARIA ELIZABETH SANCHEZ 30402444

3. Que las viviendas tuvieron un área de 57.20 m², para un total de 1716 m² totales de construcción en planta, con altura cada vivienda de 3.2 m conformada por: tres habitaciones, cocina, baño, zona social abierta, hall de acceso, cubierta arquitectónica termo acústica, enchape de baños y cocina, pisos en concreto, estructura metálica, muros en bloque estructural #4, instalaciones eléctricas, instalaciones hidrosanitarias, pozos sépticos y conexiones de servicios públicos. Adicional, urbanismos necesarios en cada vivienda y mejoramiento de taludes en los casos requeridos. Como consta en el acta final de obra.

4. Que dentro de las obligaciones del contrato en el componente del PGIO, se debió gestionar y cobrar los subsidios de vivienda y tramitar las enajenaciones como indica en la certificación expedida por la Gobernación de Caldas, con base en los beneficiarios de la RESOLUCIÓN N° 3752-1 DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2024 "POR LA CUAL SE OTORGAN SUBSIDIOS DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, EN EL MARCO DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES- DEPARTAMENTO DE CALDAS" Los beneficiarios de los subsidios y enajenaciones se encuentran indicados con nombre y cédula en la resolución 3752-1 del 3 de septiembre de 2024 páginas 5 a 16.

ESTA DECLARACION SE RINDE, PARA PRESENTARLA A QUIEN INTERSE, PARA LOS FINES LEGALES PERTINENTES.

EL (LOS) DECLARANTE(S) MANIFIESTA(N) QUE HA(N) LEIDO CON CUIDADO SU DECLARACION, Y QUE ES (SON) CONSCIENTE(S) QUE LA NOTARIA NO ACEPTA CAMBIOS DESPUES DE QUE LA DECLARACION SEA FIRMADA POR EL(LOS) INTERVINIENTE(S) Y POR EL NOTARIO.

TERCERO: Manifiesto que he leído lo que voluntariamente he declarado ante el NOTARIO, lo he hecho cuidadosamente y no tengo ningún reparo, ni nada que aclarar, corregir y/o enmendar; Por lo tanto, lo otorgo con mi FIRMA dado que es real a lo solicitado al señor NOTARIO.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y se firma en constancia y como prueba de lo anteriormente manifestado.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Notario ha advertido previa y expresamente a la persona que voluntariamente realiza esta declaración, en ejercicio de los principios jurídicos del control de legalidad que las leyes le imponen, el de la rogación notarial y el de la intermediación; que las personas son libres conforme a la constitución política de Colombia, de manifestar, expresar, declarar, espontáneamente lo que a bien tengan, pero que esta declaración se debe hacer conforme a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **REALIZADA ESTA OBSERVACIÓN Y ASÍ ACEPTADA SE PROCEDE A SU FIRMA POR PARTE DEL DECLARANTE.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Notario ha explicado al igual que sus funcionarios, al usuario que esta persona acude libre y espontáneamente ante el Notario en ejercicio del principio de rogación, y que todo derecho para su reconocimiento basta la simple afirmación que haga el particular, ante una entidad (Decreto 2150 de 1995, Instrucción Administrativa No. 12 de mayo 7 de 2004), y que por lo tanto esta declaración extra proceso se autoriza.

Esta declaración se hace por solicitud del compareciente. Ley 962 del 8 de julio de 2005.

IMPORTANTE: LEA ATENTAMENTE SU DECLARACIÓN. UNA VEZ FUERA DE LA NOTARIA NO SE ACEPTAN CAMBIOS, NI CORRECCIONES, NI RECLAMOS.

**RESOLUCIÓN 00585 DEL 24 DE ENERO DE 2025 DERECHOS \$22.491
AUTENTICACIÓN \$ 3.213 BIOMETRÍA \$2.245 TOTAL = \$31.178**

INFORME FINAL

c. CONVENIO DE ASOCIACION EMPRESARIAL PROYECTO ISHAMANA

- Suscrito entre la Constructora ANDALUJA SAS y COMFAGUAJIRA
- Se certificó la realización de procedimientos y trámites necesarios para la obtención de la enajenación y para la asignación y el respectivo cobro de subsidios de viviendas asignados.

Con las certificaciones allegadas por este contrato se reconocieron:

- PROYECTO ISHAMANA - empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) **Certifica 85 unidades enajenadas.**
- PROYECTO ISHAMANA - empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) **Certifica 85 subsidios.**

CONSTRUCTORA
ANDALUJA
NIT. 800.843.3488-43

**EL REPRESENTANTE LEGAL Y REVISOR FISCAL DE LA
CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS**

CERTIFICA:

Que en el marco del CONVENIO DE ASOCIACIÓN EMPRESARIAL PROYECTO ISHAMANA SUSCRITO ENTRE LA CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS Y COMFAGUAJIRA, la empresa DE LA ESPRIELLA C&C identificada con Nit 900.658.184-6 realizó para esta compañía todos los procesos, procedimientos y trámites necesarios para la obtención de la enajenación de los siguientes inmuebles abajo relacionados, entre el mes de noviembre 2020 y noviembre de 2021 :

Manzana 27

No.	Ciente	Cedula	Unidad	No. Matricula	No. EP
1	SERRANO ARIÑO ROSALYNN AMIRA	7041862	CA001	210-61830	1117 del 21-08-2019
2	OBREGON BLANCO DALIJS MATILDE	40930034	CA002	210-61831	1349 del 21-09-2021
3	LOPEZ CASTILLO KATHERINE DEL CARMEN	55222417	CA003	210-61832	2079 del 21-12-2021
4	MEJIA HINOJOSA ANDRES MARIO	84091207	CA004	210-61833	532 del 18/05/2021
5	CAMARGO PEREZ EDUVER JOSE	17990035	CA005	210-61834	1518 del 12-10-2021
6	ZUÑIGA GUERRERO BERENICE	40944605	CA006	210-61835	2364 del 25-10-2022
7	QUINTERO BRITO ESAU ALFONSO	1118810283	CA007	210-61836	1367 del 2017-11-28
8	RIOS NAVARRO CLAUDIA PATRICIA	1065585311	CA008	210-61837	431 del 19-04-2018
9	REDONDO BERTEL YONILDA YOLIMA	40933009	CA009	210-61838	433 del 12-04-2019
10	LUGO LOPEZ SHELLEYS ROSANNA	22590047	CA010	210-61839	1116 del 21-08-2019
11	PABON PABON YOLANDA	63514144	CA011	210-61840	1573 del 10-12-2018
12	MINDIOLA CONDE ARMANDO JAVIER	1118826325	CA012	210-61841	548 del 17-05-2018
13	LEON LOPEZ WILSON BLADIMIR	84092350	CA013	210-61842	1018 del 20-09-2017
14	GUERRA FERNANDEZ JOSE RODRIGO	17974478	CA014	210-61843	925 del 15/01/2019
15	BAQUERO HERNANDEZ FAUDIS ENRIQUE	84104809	CA015	210-61844	748 del 05/07/2018
16	ONATE GONZALEZ ALAIN MILENA	40935147	CA016	210-61845	908 del 30-07-2018
17	TONCEL BORJA CARMEN JULIA	1118808484	CA017	210-61846	1729 del 11-11-2021
18	QUINTERO PEREZ LUIS ALFONSO	17807928	CA018	210-61847	1016 del 20-09-2017
19	MEZA GONZALEZ NICOL ANDREA	1118818030	CA019	210-61848	1114 del 06-09-2018
20	REDONDO AGUDELO LILEYDI JOSEFINA	40939656	CA020	210-61849	907 del 30-07-2018
21	ARRIETA OROZCO LIDA ESTHER	64739104	CA022	210-61851	1015 del 09-20-2017
22	LOPEZ MONTERO ALICIA MARCELA	1123730442	CA023	210-61852	909 del 30-07-2018
23	MARTINEZ RAMIREZ GUILLERMO VICENTE	9176451	CA024	210-61853	1027 del 24-08-2018
24	JULIO POVEA EZEQUIEL	84033329	CA025	210-61854	1333 del 14-12-2020
25	RINCONES MILIAN SUJEY CECILIA	38696955	CA026	210-61855	772 del 22-06-2021
26	DIAZ CONSUEGRA KEYLA KARINA	39140820	CA027	210-61856	319 del 23-03-2018
27	CASTILLA ABUCHAIBE ELIAS JOSE	1118806243	CA028	210-61857	1049 del 30-08-2018
28	OBREDOR BARRAGAN JESSICA PATRICIA	40941456	CA029	210-61858	924 del 01-08-2018
29	BORJA GARCIA JORGE LUIS	769797	CA030	210-61859	1676 del 05-11-2021
30			CA031	210-61860	1021 del 20-09-2017

INFORME FINAL



Manzana 36

No.	Cliente	Cedula	Unidad	No. Matrícula	No. EP
1	RODRIGUEZ GARCIA LEONARD ALBERTO	1098668872	CA001	210-61941	276 del 14-03-2018
2	HERRERA RESTREPO HUGO HERNAN	9726276	CA002	210-61942	1572 del 10-12-2018
3	SIERRA ALMARIO MARIA DE LOS REYES	40931777	CA003	210-61943	Pte registrar EP
4	CASTRO IPUANA NANCY	40942570	CA004	210-61944	1531 del 14/10/2021
5	MOLINA VITOLA SAMUEL ENRIQUE	40931777	CA005	210-61945	303 del 04-09-2021
6	SOTO NIEVES JAIDER RAFAEL	770383911	CA006	210-61946	1019 del 09-20-2017
7	CANTILLO BENJUMEA NARLBETH	1118825392	CA007	210-61947	1245 del 07-09-2021
8	VILLERO ALARCÓN DAIRÓ	84033785	CA008	210-61948	591 del 15-05-2019
9	FREYLE GUALE NIDIA AURORA	1118808539	CA009	210-61949	1115 del 21-08-2019
10	GOMEZ CUADROS LUZ MARINA	40917909	CA010	210-61950	1364 del 11-28-2017
11	SOTO MAHECHA NERITZA ELIBETH	40937164	CA011	210-61951	1221 del 10-30-2017
12	GONZALEZ ZUÑIGA HUGO SEGUNDO	84032868	CA012	210-61952	1118 del 21-08-2019
13	RODRIGUEZ PINTO EDITH CELINDA	40931666	CA013	210-61953	576 del 21-05-2018
14	NAVA BRICEÑO JAIDISBEL JOICE	1118862979	CA014	210-61954	1014 del 20-09-2017
15	MEDRANO GONZALEZ ENITH ISABEL	50853101	CA015	210-61955	1389 del 28-11-2017
16	DAZA PEÑALOZA LEONARDO JOSE	1118845834	CA016	210-61956	318 del 23-03-2018
17	HURTADO GUZMAN DIANA PAULINA	53064845	CA017	210-61957	81 del 25-01-2017
18	LUBO SALAS MANUEL ANTONIO	84035883	CA019	210-61959	1114 del 21-08-2019
19	PIÑERES NAVARRO BLANCA ESTHER	20410824	CA020	210-61960	1013 del 20-09-2017
20	ARRIETA RUIZ IRIS MARGARITA	55242156	CA021	210-61961	432 del 12-04-2019
21	GAMEZ ARAUJO CINTHIA VANESSA	1082914836	CA022	210-61962	1374 del 28-11-2017
22	PIMIENTA OÑATE DARLY VANESA	40942592	CA023	210-61963	1366 del 11-28-20217
23	OSORIO ARBOLEDA VERONICA	1082870885	CA024	210-61964	891 del 26-07-2018
24	RODRIGUEZ MEJIA DILIBETH	40927929	CA025	210-61965	1005 del 09-19-2017
25	ARGOTES ATENCIO BRENDA BEATRIZ	40935277	CA026	210-61966	1368 del 11-28-2017
26	ROMERO FONTALVO MARIO ALBERTO	84095383	CA027	210-61967	1080 del 13-08-2021
27	SAURITH ARAUJO MARJORITH TRINIDAD	40941119	CA028	210-61968	1020 del 09-20-2017
28	MEGUAL BRIEVA JORGE ARMANDO	1118839882	CA030	210-61970	580 del 2019-05-15
29	ACEVEDO PEREIRA LUIS EDUARDO	1118830801	CA031	210-61971	1017 del 09-20-2017
30	POMARES RODRIGUEZ DIEGO ARMANDO	1082899444	CA032	210-61972	482 del 04-25-2019
31	BONIVENTO FIGUEROA ANGIE CAROLINA	1118846308	CA033	210-61973	248 del 25-03-2021
32	FRAGOZO DAVILA LUIS ENRIQUE	7974870	CA034	210-61974	1234 del 26-09-2018
33	MERIÑO MENDOZA MARCELO	84086501	CA035	210-61975	77 del 01-25-2017

INFORME FINAL

ANDALUJA
Nº 802.84 Manzana 35

No	Cliente	Cedula	Unidad	No. Matricula	No. EP
1	REBOLLEDO AGUDELO MERLYS	40930994	CA001	210-61906	817-14-09-2020
2	FUENTES BARROS SEBASTIAN JOSE	100657066	3	210-61907	976-24-07-2019
3	FLOREZ LOPEZ ABIS ZULIBETH	40926121	CA003	210-61908	154-20-02-2018
4	ARIAS PERALTA CHRISTIAN DAVID	111881845	4	210-61909	1012-21-08-2018
5	ORTIZ CUIEL EILIANA LISETH	111882387	5	210-61910	1291-08-10-2018
6	LOAIZA MENGUAL SANDRA MILENA	40944893	CA006	210-61911	906 del 16-07-2021
7	BOLANOS AREVALO ELSA RAFAELA	57299097	CA007	210-61912	1646-27-11-2019
8	GUERRERO BARRIGA SANDRA DEL CARMEN	32827633	CA008	210-61913	78-25-01-2017
	THEMUJÍN EMILIO MEJÍA ARGOTE	111881525	6	210-61915	1660 del 01-09-2023
9	LOAIZA MENGUAL ANDRIS OSWALDO	111883799	8	210-61916	907 del 16-07-2021
10	ROJAS VANEGAS LICELIS ELEANY	40928825	CA012	210-61917	153-20-02-2018
11	MOSCOTE RIVEIRA EUFEMIA MARIA	40918404	CA013	210-61918	946-8-08-2018
12	QUINTERO BUENO ELVIS JAVIER	84026306	CA014	210-61919	302-9-04-2021
13	FUENTES LOPEZ LEYDYS DEL SOCORRO	40927809	CA015	210-61920	80-25-01-2017
14	RIVEIRA DIAZ CARMEN CRISTINA	40938045	CA016	210-61921	769 del 31-08-2020
15	LOPEZ JIMENEZ LUIS EDUARDO	84085279	CA032	210-61937	248-25-03-2021
16	CALLE OSORIO FAIDIS MIGUEL	78740754	CA033	210-61938	404-22-04-2021
17	GOMEZ GONZALEZ DANIEL ANDRES	111884515	4	210-61939	680-06-06-2020
18	CASTILLO GRANADOS KARINA YOMAR	55222417	CA035	210-61940	770-31-08-2020

La presente certifica que los **OCHENTA Y CINCO (85)** inmuebles relacionados fueron **REGISTRADOS**, después del 25 de Noviembre del 2020 y hacen parte de la experiencia en enajenación de esta empresa.

Se expide esta certificación a solicitud del interesado, a los veintiocho (28) días del mes de Abril de 2025.


JOSE DAVID PEÑALOZA ARIZA
C.C. 1.065.854.151 Valledupar
Representante legal.


JOSE ALBERTO DAZA GARRIDO.

INFORME FINAL



EL REPRESENTANTE LEGAL Y REVISOR FISCAL DE LA CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS

CERTIFICA:

Que en el marco del CONVENIO DE ASOCIACIÓN EMPRESARIAL PROYECTO ISHAMANA SUSCRITO ENTRE LA CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS Y COMFAGUAJIRA, la empresa DE LA ESPRIELLA C&C identificada con Nit 900.658.184-6 realizó para esta compañía todos los procesos, procedimientos y trámites necesarios para la asignación de subsidio de vivienda otorgados por la Caja de Compensación Familiar de la Guajira COMFAGUAJIRA y el respectivo cobro de los mismos, de los inmuebles abajo relacionados, entre el mes de noviembre 2020 y noviembre de 2021:

Manzana 27					
No.	Cliente	Cedula	Unidad	No. Matricula	No. EP
1	SERRANO ARIÑO ROSALYNN AMIRA	7041862	CA001	210-61830	1117 del 21-08-2019
2	OBREGON BLANCO DALIJS MATILDE	40930034	CA002	210-61831	1349 del 21-09-2021
3	LOPEZ CASTILLO KATHERINE DEL CARMEN	55222417	CA003	210-61832	2079 del 21-12-2021
4	MEJIA HINOJOSA ANDRES MARIO	84091207	CA004	210-61833	532 del 18/05/2021
5	CAMARGO PEREZ EDUVER JOSE	17990035	CA005	210-61834	1518 del 12-10-2021
6	ZUÑIGA GUERRERO BERENICE	40944805	CA006	210-61835	2364 del 25-10-2022
7	QUINTERO BRITO ESAU ALFONSO	1118810283	CA007	210-61836	1367 del 2017-11-28
8	RIOS NAVARRO CLAUDIA PATRICIA	1065585311	CA008	210-61837	431 del 19-04-2018
9	REDONDO BIERTEL YONILDA YOLIMA	40933009	CA009	210-61838	433 del 12-04-2019
10	LUGO LOPEZ SHELLEYS ROSANNA	22590047	CA010	210-61839	1116 del 21-08-2019
11	PABON PABON YOLANDA	63514144	CA011	210-61840	1573 del 10-12-2018
12	MINDIOLA CONDE ARMANDO JAVIER	1118826325	CA012	210-61841	548 del 17-05-2018
13	LEON LOPEZ WILSON BLADIMIR	84092350	CA013	210-61842	1018 del 20-09-2017
14	GUERRA FERNANDEZ JOSE RODRIGO	17974478	CA014	210-61843	925 del 15/01/2019
15	BAQUERO HERNANDEZ FAUDIS ENRIQUE	84104809	CA015	210-61844	748 del 05/07/2018
16	ONATE GONZALEZ ALAIN MILENA	40935147	CA016	210-61845	908 del 30-07-2018
17	TONCEL BORJA CARMEN JULIA	1118808484	CA017	210-61846	1729 del 11-11-2021
18	QUINTERO PEREZ LUIS ALFONSO	17807928	CA018	210-61847	1016 del 20-09-2017
19	MEZA GONZALEZ NICOL ANDREA	1118818030	CA019	210-61848	1114 del 06-09-2018
20	REDONDO AGUDELO LILEYDI JOSEFINA	40939656	CA020	210-61849	907 del 30-07-2018
21	ARRIETA OROZCO LIDA ESTHER	64739104	CA022	210-61851	1015 del 09-20-2017
22	LOPEZ MONTERO ALICIA MARCELA	1123730442	CA023	210-61852	908 del 30-07-2018
23	MARTINEZ RAMIREZ GUILLERMO VICENTE	9176451	CA024	210-61853	1027 del 24-08-2018
24	JULIO POVEA EZEQUIEL	84033329	CA025	210-61854	1333 del 14-12-2020
25	RINCONES MILIAN SUJEY CECILIA	36698955	CA026	210-61855	772 del 22-06-2021
26	DIAZ CONSUEGRA KEYLA KARINA	39140820	CA027	210-61856	319 del 23-03-2018
27	CASTILLA ABUCHAIBE ELIAS JOSE	1118806243	CA028	210-61857	1049 del 30-08-2018
28	OBREDOR BARRAGAN JESSICA PATRICIA	40941456	CA029	210-61858	924 del 01-08-2018
29	BORJA GARCIA JORGE LUIS	769797	CA030	210-61859	1676 del 05-11-2021
30	SOLANO CRUZ JORGE ARMANDO	84092907	CA031	210-61860	1021 del 20-09-2017
31	PELLUFFO MENDOZA NEVITH DEL CARMEN	45766540	CA032	210-61861	1119 del 21-08-2019
32	SIERRA MOLINA ORLANDO RAFAEL	84086802	CA033	210-61862	1365 del 28-11-2017
33	MINDIOLA RAMOS CRISPIN	84085880	CA034	210-61863	532 del 18-05-2021
34	GUERRERO PACHECO YENDI LINDY	1118807352	CA035	210-61864	1011 del 21-08-2018

Guajira, 2021. Calle 12-29 Barrio 349974. Teléfono: (065) 297-0299

INFORME FINAL



Bogotá D.C., treinta 30 abril de 2025

CERTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN Y FACTURACIÓN

NAIR FORERO MAYORGA, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 41.687.181 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional N° 23.875 T de la Junta Central de Contadores de Colombia, en mi condición de Contador, de DE LA ESPRIELLA CONSULTING & CONSTRUCTOR ENTERPRISE SAS identificada con Nit 900.658.184-6 certificamos que:

De acuerdo con la información contable las Facturas, causadas por la presentación de servicios del siguiente Contrato de Consultoría, se encuentran causadas y auditadas contablemente, reposando los originales en los archivos de nuestra compañía:

1. Contrato de Consultoría suscrito con la Constructora Andaluja S.A.S identificado con Nit: 900.643.566-0 que tenía por objeto: Realizar para esta compañía todos los procesos, procedimientos y trámites necesarios para la obtención de la enajenación de ochenta y cinco (85) viviendas en el marco del "CONVENIO DE ASOCIACIÓN EMPRESARIAL PROYECTO ISHAMANA SUSCRITO ENTRE LA CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS Y COMFAGUAJIRA.
2. Valor del contrato: \$34.000.000.00 Treinta y cuatro millones de pesos.

Las facturas objeto del cobro del contrato constituyeron un ingreso en la compañía en los años 2020 y 2022, respectivamente de acuerdo a los montos estipulados en cada una de las órdenes de trabajo.

Esta certificación se expide en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de abril de 2025, para dar cumplimiento por la entidad solicitada.


NAIR FORERO MAYORGA
C.C. 41.687.181 contador TP 23.575-T
CONTADOR DE LA ESPRIELLA C&C SAS


LYDA DE LA ESPRIELLA ARELLANO
C.C. 52.557.690
DE LA ESPRIELLA C&C SAS

INFORME FINAL

7. RESULTADO DEL ANALISIS

El comité evaluador en cumplimiento del numeral 4.3 de la invitación realizada y ante una queja presentada, conforme a las funciones de evaluación y acompañamiento hasta la suscripción del contrato de fiducia mercantil PAD, realizó la revisión detallada de cada una de las certificaciones y soportes antes señalados, con el fin de recomendar o no la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil PAD.

Es importante mencionar que el comité evaluador solicitó información mediante correo del 15 de julio de 2025 al Consorcio SD JERICÓ y a la Caja de Compensación Familiar de la Guajira y el día 14 de agosto de 2025, al Departamento de Caldas, dando respuesta solamente el Consorcio SD JERICÓ.

Dentro del proceso objeto de revisión, se incluyó la información presentada por el Proponente CONSORCIO SD JERICÓ dentro del marco de la invitación y la información allegada mediante correo electrónico del 16 de julio de 2025. Se deja constancia, que, a la fecha de emisión de este informe, no ha dado respuesta la Caja de Compensación Familiar de la Guajira y ni el Departamento de Caldas.

Así entonces, a continuación, se relacionan las observaciones presentadas en el INFORME PREVIO A LA SUSPIRÓN DEL CONTRATO y las respuestas entregadas por parte del Consorcio SD JERICÓ, así como análisis final al respecto:

RELACION DE INCONSISTENCIAS VS RESPUESTA DEL CONSORCIO	
	INCONSISTENCIA:
a.	Tanto el CONTRATO LP-SV-021-2022-31052023-0913, como el CONTRATO LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291, son <u>contratos de obra por construcción en sitio propio</u>, por lo que no es congruente la enajenación que se certificó, con la ejecución del contrato y las actividades que se pactan en esta clase de contratos, toda vez que, las certificaciones y actas allegadas del contrato no evidencian que actividades fueron realizadas, en cuanto a enajenación y al cobro de subsidios. Al respecto de este tipo de contrato, el numeral 1 del artículo 32 de la ley 80 de 1993 señala: <i>“1. Contrato de Obra Son contratos de obra los que celebren las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago.</i> <i>En los contratos de obra que hayan sido celebrados como resultado de un proceso de licitación o concurso públicos, la interventoría deberá ser contratada con una persona independiente de la entidad contratante y del contratista, quien responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en el artículo 53 del presente estatuto.”</i> Por su parte, el Decreto 1077 de 2015, en su ARTÍCULO 2.1.1.1.1.2. dice: <i>“(…) 2.5.3. Construcción en sitio propio. Modalidad en la cuál el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en <u>un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa</u>. En todo caso, el título de propiedad debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante.</i>

INFORME FINAL

Para acceder a los recursos del subsidio familiar de vivienda, los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social.

Esta modalidad de subsidio también podrá otorgarse a hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social, desarrollados en lotes urbanizados de propiedad de las entidades territoriales, siempre que tales lotes hayan sido previamente otorgados a título de subsidio en especie por la entidad territorial o la entidad facultada para otorgar el subsidio en especie dentro del respectivo territorio. En este caso, el proyecto debe tener asegurada la financiación de la totalidad de la construcción de las viviendas.

Esta modalidad de subsidio podrá aplicarse en barrios susceptibles de ser legalizados para lo cual deberá verificarse que las viviendas no se encuentren ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.” (subrayado y negrilla fuera del texto)

De acuerdo con la normatividad señalada, el contrato de obra se suscribe para la construcción o la realización de cualquier trabajo en bienes inmuebles y en el presente caso, para la construcción de unidades habitacionales en sitio propio, es decir, de propiedad de los beneficiarios del proyecto asignados por el Departamento de Caldas.

RESPUESTA DEL CONSORCIO:

Concepto de enajenación. - Enajenar significa transferir el dominio o cualquier derecho real principal sobre un bien, sea a título gratuito u oneroso. El Código Civil Colombiano lo regula en el Libro II – De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. A continuación, el cuadro de formas de enajenar bienes en Colombia:

(...)

<i>Adjudicación por programas de gobierno (VIS/VIP, subsidios en especie, reasentamientos)</i>	<i>Ley 1537/2012, Ley 2079/2021, normas reglamentarias</i>	<i>Ministerio de Vivienda, FONVIVIENDA, entes territoriales – Gobernaciones - Alcaldías</i>	<i>Resolución de adjudicación a beneficiarios.</i>
--	--	---	--

(...)

De tal forma que la enajenación de vivienda, en términos generales, supone la transferencia de un derecho real sobre un inmueble, habitualmente perfeccionada mediante escritura pública e inscripción registral.

Sin embargo, en el marco de los subsidios de construcción en sitio propio, no existe un contrato de compraventa ni un negocio jurídico traslativo de dominio entre particulares.

Las Resoluciones Nos. 2784-1 del 17 de julio de 2024 y 3752-1 del 3 de septiembre de 2024 constituyen el acto administrativo de adjudicación que formaliza la enajenación en sede administrativa, al asignar el subsidio aportado por el Sistema Nacional de Regalías y designar a los beneficiarios.

Las actas de entrega y paz y salvo no equivalen a un título traslativo de dominio, pero tienen plena validez como documentos accesorios que acreditan:

- La ejecución y aplicación del subsidio.
- La efectiva entrega de la solución habitacional.

En consecuencia, la enajenación aquí debe entenderse en sentido amplio, como la transferencia de un beneficio patrimonial público (subsidio + vivienda construida), adjudicado por acto administrativo, y perfeccionado con la entrega material de la vivienda.

INFORME FINAL

	De acuerdo con lo anterior, y en cumplimiento del Principio de Selección Objetiva, es pertinente señalar que la documentación presentada con la propuesta acredita las condiciones exigidas. A partir de la misma, también es posible precisar y aclarar la presunta inconsistencia mencionada en su solicitud. Requerir información diferente a la ya aportada en el proceso de selección implicaría modificar las reglas de participación y evaluación establecidas en la Convocatoria Pública, que define de manera precisa los requisitos de acreditación para cada componente; bajo estos preceptos, solicitar actas que den cuenta de las actividades ejecutadas y sus respectivos pagos en los contratos LP-SV021-2022-31052023-0913 y LP-SV-0009-2023-24082023-1291, así como folios de matrícula inmobiliaria que respalden la enajenación y los subsidios asignados —27 unidades en el primero y 30 en el segundo—, mediante certificación suscrita por el interventor, el supervisor o la secretaria encargada de su ejecución, constituiría una alteración de las reglas de participación que afectaría la selección objetiva. Debe precisarse, además, que la ratificación de la adjudicación depende únicamente de la entrega de documentos complementarios, los cuales no acreditan condiciones distintas a las ya soportadas en el proceso y resultan conducentes, pertinentes y útiles para verificar el cumplimiento de las reglas previamente definidas en la Convocatoria Pública. Todo ello se encuentra amparado, además, por el Principio Constitucional de Buena Fe, aplicable al contenido y alcance de los soportes documentales aportados.
	ANÁLISIS FINAL: Frente al concepto de <i>enajenación</i> se coincide en las disposiciones normativas que son referidas, tanto al sentido estricto de la misma, como a las modalidades en las cuales se materializa y en la afirmación que indica <i>“De tal forma que la enajenación de vivienda, en términos generales, supone la transferencia de un derecho real sobre un inmueble, habitualmente perfeccionada mediante escritura pública e inscripción registral”</i>. Así entonces, teniendo en cuenta que en Colombia se tienen como requisitos de la tradición la inscripción del título traslativo de dominio en la oficina de registro de instrumentos públicos, es decir, se debe contar con un título y este debe ser registrado, encontramos que para dar sustento a la implementación de las resoluciones administrativas como título de dominio (de conformidad con lo indicado en el artículo 43 de la Ley 1537), este en efecto debe reflejar la tradición del bien inmueble, situación que le es contraria al argumento expuesto por el Consorcio en la respuesta al informe, cuando enuncia que: <i>“(…) Las Resoluciones Nos. 2784-1 del 17 de julio de 2024 y 3752-1 del 3 de septiembre de 2024 constituyen el acto administrativo de adjudicación que formaliza la enajenación en sede administrativa, al asignar el subsidio aportado por el Sistema Nacional de Regalías y designar a los beneficiarios”</i>, tanto así, que en el mismo texto contradice su afirmación al ratificar que: <i>“(…) en el marco de los subsidios de construcción en sitio propio, no existe un contrato de compraventa ni un negocio jurídico traslativo de dominio entre particulares (…)</i> Las actas de entrega y paz y salvo <u>no equivalen a un título traslativo de dominio</u>, pero tienen plena validez como documentos accesorios que acreditan: - La ejecución y aplicación del subsidio. - La efectiva entrega de la solución habitacional (...)”. Por ende, el mismo Consorcio en su respuesta reconoce que las certificaciones presentadas aluden a actividades que no corresponden a enajenaciones de vivienda, pues las resoluciones de asignación de los subsidios para la modalidad de construcción en suelo propio, no tienen como finalidad consagrar la transferencia de un derecho real de dominio, sino al acceso de unos recursos para la construcción de la vivienda en el lote de propiedad del beneficiario (véase el numeral 2.5.3 del ARTÍCULO 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015), y por ende, en ellas no puede enmarcarse el concepto de tradición y ni mucho menos el de enajenación de viviendas al no cumplir con los requisitos legales que dispone la Ley para el efecto. Así entonces, las certificaciones correspondiente a el CONTRATO LP-SV-021-2022-31052023-0913 y el CONTRATO LP-SV0009-2023 – 24082023-1291 <u>no pueden ser tenidas en cuenta ni contarse como experiencia acreditar por parte del Consorcio</u>.

INFORME FINAL

i, ii, iii, iv	INCONSISTENCIA: Con la finalidad de dar claridades al proceso, y entendiendo que las certificaciones son documentos que validan o garantizan el cumplimiento de los requisitos exigidos en la invitación, se solicitó al Consorcio allegar: i. Copia de los contratos y la totalidad de las modificaciones realizadas a los contratos LP-SV-021-2022-31052023-0913 y LP-SV-0009-2023 – 24082023- 1291. ii. Actas en donde conste las actividades realizadas, con sus respectivos pagos, en virtud de la ejecución de los contratos LP-SV-021-2022-31052023-0913 y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291, que soporten las certificaciones allegadas con la propuesta. iii. Se informe a este comité de evaluación la relación de cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria, en donde consta la enajenación y los subsidios asignados en virtud de los contratos LP-SV-021-2022-31052023-0913 (72 unidades enajenadas y con trámite de subsidios) y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291 (86 unidades enajenadas y con trámite de subsidios). Esta información deberá realizarse bajo la gravedad de juramento y relacionando específicamente las actividades realizadas. iv. Se allegue certificación suscrita por el Interventor del Contrato y Supervisor y/o la Secretaria encargada de la ejecución de los contratos de obra LP-SV-021- 2022-31052023-0913 y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291.
	RESPUESTA DEL CONSORCIO: i. Se anexa copia de los contratos y modificaciones 0.01- CONTRATOS CALDAS 021 Y 009 Y ACTAS DE PAGO ii. Se anexan carpetas de viviendas para los dos contratos donde constan todas las actividades realizadas y las presentaciones a la comunidad como requisito que se debía cumplir para ser beneficiarios de la vivienda, (subsidio) y la forma de entrega ACTAS DE ENTREGA ver carpetas: 0.04-ENTREGAS_VIV_021_CALDAS y 0.05-ENTREGAS_VIV_009_CALDAS iii. Tal como se señaló en las observaciones presentadas frente a las consideraciones, respecto de las enajenaciones se precisa lo siguiente: en el Contrato LP-SV-021-2022-31052023- 0913 no se trata de 72 unidades sino de veintisiete (27), y en el Contrato LP-SV-0009-2023- 24082023-1291 no corresponden 85 unidades sino treinta (30). La enajenación se efectuó mediante las Actas de Entrega, las cuales reposan en las carpetas: 0.04-ENTREGAS_VIV_021_CALDAS 0.05 ENTREGA_VIV_009_CALDAS iv. En las hojas comprendidas entre la 3 y la 11, así como entre la 13 y la 22 del archivo denominado “3.3. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO – 3.3.1.2 EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN.pdf”, obran todas las certificaciones expedidas correspondientes a los dos contratos.
	CONCLUSIÓN: Frente a lo relacionado con la enajenación, y tomando como premisa lo indicado en el literal “a” anterior, del cual se desprenden los sub numerales i, ii, iii y iv que aquí se revisan, este se reitera la postura según la cual no pueden entenderse aceptadas como ítem para acreditar la enajenación las certificaciones de contratos correspondientes a construcción en sitio propio, por las razones antes expuestas. De igual forma, es pertinente tener presente que: El día 15 de julio de 2015, con el fin de validar de forma individualizada y específica, la certificación de la experiencia y la expedida por la representante legal de la sociedad DE LA ESPRIELLA C&C SAS, se realizó requerimiento mediante correo electrónico, entre otros, a dicha sociedad, a la Gobernación de Caldas y a la Caja de Compensación Familiar de la

INFORME FINAL

	Guajira. A través del correo en mención, se ofició a la sociedad DE LA ESPRIELLA C&C SAS, teniendo en cuenta que dicha sociedad, a su vez, hace parte de otros procesos de selección a través de consorcios diferentes al CONSORCIO SD JERICÓ, sin embargo, por ende, y atención a que la solicitud se hizo de forma concreta sobre la experiencia de, DE LA ESPRIELLA C&C SAS ha lugar traer ello el respectivo informe, en razón al común denominador de dicha sociedad como parte del CONSORCIO SD JERICÓ con un porcentaje de participación del 50%. Del correo antes mencionado, solo se obtuvo respuesta por parte de la sociedad DE LA ESPRIELLA C&C SAS, por su calidad de integrante del Consorcio SD JERICÓ, sin desconocer que la solicitud de información fue realizada de forma específica a la sociedad individualmente considerada. A la fecha no se cuenta con respuesta por parte la Gobernación de Caldas y la Caja de Compensación Familiar de la Guajira motivo por el cual no ha sido posible acceder a las aclaraciones mencionadas en los términos que se han requeridos.
b	INCONSISTENCIA “Conforme a la invitación realizada, específicamente lo señalado en el numeral “3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS. El proponente deberá acreditar experiencia en la enajenación de viviendas que sumen por lo menos el número equivalente al 100% del total de unidades habitacionales estimadas del proyecto, es decir de 76 unidades habitacionales. (...) ”Al revisar las certificaciones presentadas por el CONSORCIO SD CALDAS LP-SV021- 2022-31052023-0913 y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291, señalan que las viviendas fueron enajenadas por el consorcio, así:” 2. Que como se indicó en la certificación expedida por esta Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, las viviendas fueron enajenadas a cada uno de los beneficiarios del programa de acuerdo con la Resolución 2784-1 Trámite realizado dentro de las obligaciones del componente de PGIO, hasta la liquidación del contrato 11 de septiembre de 2024, por el CONTRATISTA - CONSORCIO SD CALDAS. Total enajenaciones:(72) setenta y dos. 2. Que como se indicó en la certificación expedida por esta Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, las viviendas fueron enajenadas a cada uno de los beneficiarios del programa de acuerdo con la Resolución 3752-1 del 3 de septiembre de 2024. Trámite realizado dentro de las obligaciones del componente de PGIO, por el CONTRATISTA - CONSORCIO SD CALDAS. Total enajenaciones: (86) ochenta y seis. De otra parte, conforme a los documentos allegados, se observa la resolución No. 3752-1 del 3 de septiembre de 024, que señala: Que la secretaria de Vivienda y Territorio, desarrolló un proyecto de inversión denominado “CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS” identificado con BPIN 2022003170038, siendo la entidad ejecutora el Departamento de Caldas, aprobado por decreto 711 de 29 de diciembre de 2022, Por el cual se prioriza y aprueba proyecto de inversión financiado o cofinanciado con recursos del Sistema General de Regalías en el Departamento de Caldas” para el municipio de Manizales. Así mismo, se observa en la misma resolución: Que los predios de los beneficiarios de los subsidios para la construcción de soluciones de vivienda se encuentran ubicados en zona rural del municipio de MANIZALES, el Departamento de Caldas, y los beneficios en la actualidad son poseedores de los mismos, todo lo cual se acreditó, según el caso, a través de declaración juramentada de sana posesión y/o certificados de tradición. Conforme a lo anterior, se observa una discrepancia entre la certificación de enajenación y la resolución No. 3752-1 del 3 de septiembre de 024, que expresamente dice que el ejecutor de la construcción es el Departamento de Caldas, así mismo, en esta resolución se menciona

INFORME FINAL

	que los predios son de los beneficiarios, por lo cual, no podría realizarse un trámite de enajenación por parte del Consorcio Proponente. Esto se ratifica, con la parte resolutive de la resolución No. 3752-1 del 3 de septiembre de 2024, que otorga, subsidio en la modalidad de construcción en sitio propio, lo cual no es compatible con un cobro de subsidio.
	RESPUESTA DEL CONSORCIO: En el análisis realizado previo a la presentación de la oferta, y conforme a las disposiciones de enajenación presentadas en las consideraciones, se determinó que el Consorcio, si cumplía con este requisito con dichas certificaciones puesto que, en lo que respecta al Contrato LPSV-021-2022-31052023-0913, cuyo objeto es la “Construcción de viviendas en la zona rural de los municipios de La Merced y Salamina, departamento de Caldas”, la fuente de financiación correspondió al Sistema General de Regalías, con beneficiarios aprobados mediante la Resolución N° 2784-1 del diecisiete (17) de julio de 2024. Los recursos fueron administrados por la Alianza Fiduciaria y la ejecución del contrato estuvo a cargo del Consorcio SD Caldas. De igual forma, respecto al Contrato LP-SV-0009-2023–24082023-1291, cuyo objeto es la “Construcción de viviendas en la zona rural del municipio de Manizales, departamento de Caldas – Grupo 1”, la financiación provino del Sistema General de Regalías, con beneficiarios aprobados mediante la Resolución N° 3752-1 del tres (3) de septiembre de 2024. Los recursos fueron administrados por la Alianza Fiduciaria y la ejecución correspondió igualmente al Consorcio SD Caldas. Ahora bien, para efectos de acreditar el cumplimiento del requisito de experiencia en enajenación contenido en la invitación, se consideró como soporte válido el Acta de Entrega de Vivienda, documento de carácter obligatorio tanto para la entrega formal de la vivienda al beneficiario como para la liquidación del respectivo contrato de obra, teniendo en cuenta las disposiciones de enajenación previstas en Adjudicación por programas de gobierno (VIS/VIP, subsidios en especie, reasentamientos) - (subsidio + vivienda construida), adjudicado por acto administrativo, y perfeccionado con la entrega material de la vivienda. En este caso, la forma de acreditar el cumplimiento del requisito de experiencia en enajenación se consideró que era efectiva a través del Acta de Entrega de Vivienda, documento de carácter obligatorio tanto para la entrega formal de la vivienda al beneficiario como para la liquidación del respectivo contrato de obra.
	CONCLUSIÓN: Se reitera nuevamente lo expuesto en el literal “a” de este informe, ratificando además que el “Acta de Entrega” corresponde simplemente a un documento mediante el cual se acredita el cumplimiento de una obligación de hacer (siendo para este caso la construcción de la vivienda), mas no abarca una obligación de dar y por ende no puede considerarse como un título traslativo de dominio, con lo que se presenta imposibilidad para entender que con dicha acta hubo algún tipo de enajenación. Así entonces, no son aceptadas las certificaciones presentadas para este literal “b”.
C	INCONSISTENCIA: Al revisar las certificaciones presentadas dentro de los contratos aportados por el CONSORCIO SD CALDAS LP-SV021-2022-31052023-0913 y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291, se señalan que los subsidios fueron “gestionados, tramitados y cobrados” así:

INFORME FINAL

1. Que como se indicó en la certificación expedida por esta Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, el contrato LP-SV-021-2022-31052023-0913 se ejecutó con subsidios de vivienda en la modalidad de construcción en sitio propio, otorgados mediante la Resolución 2784-1 del 17 de julio de 2024. Subsidios gestionados, tramitados y cobrados dentro de las obligaciones del componente de PGIO, hasta la liquidación del contrato 11 de septiembre de 2024, por el CONTRATISTA - CONSORCIO SD CALDAS. Total subsidios: (72) setenta y dos.

1. Que como se indicó en la certificación expedida por esta Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, el contrato LP-SV-009-2023 – 24082023-1291 se ejecutó con subsidios de vivienda en la modalidad de construcción en sitio propio, otorgados mediante la Resolución 3752-1 del 3 de septiembre de 2024. Subsidios gestionados, tramitados y cobrados dentro de las obligaciones del componente de PGIO, por el CONTRATISTA - CONSORCIO SD CALDAS. Total subsidios: (86) ochenta y seis.

Conforme a lo anterior, al revisar los requisitos establecidos en el Departamento Caldas en la ordenanza 819 de 2018, la postulación de las familias se realiza mediante solicitud de la misma; por su parte, la asignación la realiza un comité de asignaciones de subsidios debidamente reglamentado en el Departamento, emitiendo una resolución de asignación del mismo, por lo que se requiere:

- i. Relación de los subsidios que fueron asignados y la entidad que los asignó.
- ii. La relación de los subsidios cobrados, señalados conforme al numeral 3.3.1.3 de la invitación, indicando valor del cobro realizado, la entidad y la empresa o entidad que recibió los mismos.
- iii. Se debe aclarar si el Consorcio SD Caldas participó en dicho comité de asignación a través de las actas que se realizaron y suscribieron, por lo cual se requiere copia de las mismas.

RESPUESTA DEL CONSORCIO:

i. **RESPUESTA:** Como bien lo indica cada una de las Resoluciones N° 2784-1 del 17 de julio de 2024 y la N° 3752-1 del 3 de septiembre de 2024, se encuentran los nombres de los beneficiarios del subsidio, aclarando en cada caso mediante la Certificación Juramentada cuáles eran los beneficiarios en cada uno de los contratos. Adicional a lo anterior, se anexan las carpetas de viviendas con toda la trazabilidad de la ejecución del contrato, así mismo las dos resoluciones señalan que los subsidios fueron asignados por la entidad Territorial, mediante el sistema nacional de regalías, con aportes de la Gobernación de Caldas y aportes de los municipios de La Merced y Salamina, y en el contrato LPSV-021- 2022-31052023-0913 y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291. mediante el sistema nacional de regalías, con aportes de la Gobernación de Caldas y aportes del municipio de Manizales.

ii. **RESPUESTA:** Se anexa el acta final de corte de obras donde se evidencia lo cobrado en cada contrato. Ver: Soportes adicionales x requerimientos ACTAS DE PAGO\R-79-3- CORTE FINAL OBRA VIVIENDAS_LIQUIDACIÓN DIC 22_2023.pdf Soportes adicionales x requerimientos ACTAS DE PAGO\R-80-3- CORTE FINAL DE OBRA 09 diciembre 2024 _f.pdf

(...), bajo la lectura y análisis del Consorcio, SI se estaba cumpliendo con el requerimiento puesto que, al ser un contrato con aporte de subsidios de regalías departamentales y municipales y en algunos casos de cierres financieros con recursos propios de los municipios que se han transferido a la gobernación de Caldas”, de determinó al dar lectura al pliego que sí correspondía a cobro de subsidios. Ya que en ningún aparte del numeral 3.3.1.3 Indicaba que la experiencia debía ser en subsidios aportados por el gobierno nacional. Sino simplemente hacía referencia a cobro de subsidios de viviendas (...).

iii. NO, el CONSORCIO SD CALDAS, únicamente participaba en los comités sociales de seguimiento de cumplimiento de requisitos por parte de los beneficiarios, que hacen parte del PGSC y del PGIO, en los comités técnicos de cumplimiento de avances y entregas de viviendas. Y en todos aquellos que fuera citado por solicitud de la entidad, ejemplo, comités con Alcaldías Municipales y/o reuniones con comunidad.

INFORME FINAL

	Como se informó anteriormente en cuanto a los Subsidios, al estar estos dos contratos amparados bajo las Resoluciones N° 2784-1 del 2024-07-17 y N° 3752-1 del 3 de septiembre de 2024, de asignación de subsidios para el programa de vivienda de la Gobernación de Caldas, se concluyó que con el pago de cada vivienda efectivamente se estaban recibiendo los recursos de los subsidios asignados, dineros que fueron cobrados mediante facturas a la Gobernación previa presentación del cumplimiento de las viviendas terminadas y entregadas a los beneficiarios como consta en las ACTAS DE ENTREGA. Siendo ese el análisis de cumplimiento. CONCLUSIÓN: Revisada la información aportada por el Consorcio, y teniendo en cuenta que los documentos presentados por dicho ente en el proceso de selección tuvieron como presupuesto la presunción de validez amparada en una interpretación propia de lo que consiste “el cobro de subsidios como tal”, se reitera la postura y conclusión presentados en el Informe de Inconsistencias inicial en el cual (...) <i>Conforme a la información entregada, se observa que el subsidio señalado en virtud de la ejecución de los contratos LP-SV021-2022-31052023-0913 y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291, es asignado y por su naturaleza, es decir, construcción en sitio propio, no se realizan ningún cobro del mismo (...).</i> Con esto entonces se procede a señalar que según la modalidad contractual en la cual se vinculó el contratista al Departamento de Caldas y por el tipo de subsidio otorgado a las familias beneficiarias, este no correspondió a uno –<i>subsidio</i>– de aquellos que requieran ser “cobrados” por el constructor, sino que el mismo le es entregado como pago por su obligación de construcción de la vivienda.				
d	INCONSISTENCIA: Se certificaron con los contratos LP-SV-021-2022-31052023-0913, 72 unidades enajenadas, con igual número de trámite y cobro de subsidios y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291, con 86 unidades enajenadas y con igual número de trámite y cobro de subsidios, sin embargo, en las declaraciones juramentadas, realizadas ante la Notaria 5 de Bogotá, se relacionan 27 personas en el contrato LP-SV-021-2022- 31052023-0913 y 30 personas para el contrato LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291, por lo cual, se requiere aclaración. RESPUESTA DEL CONSORCIO: Con relación al Contrato LP-SV-021-2022-31052023-0913 presenta una Certificación allegada con los nombres y cédulas de los beneficiarios adjudicados para el programa de vivienda digna, que corresponde a un total de veintisiete (27) beneficiarios, los cuales fueron plenamente identificados. En lo referente al Contrato LP-SV-009-2023–24082023-1291 se precisa que los beneficiarios del proyecto corresponden a un total de treinta (30) beneficiarios, los cuales fueron plenamente identificados. CONCLUSIÓN: Se entiende como aclarado el número de beneficiarios, así: <table border="1"> <tr> <td>LP-SV-021-2022-31052023-0913</td><td>veintisiete (27) beneficiarios</td></tr> <tr> <td>LP-SV-009-2023–24082023-1291</td><td>treinta (30) beneficiarios</td></tr> </table>	LP-SV-021-2022-31052023-0913	veintisiete (27) beneficiarios	LP-SV-009-2023–24082023-1291	treinta (30) beneficiarios
LP-SV-021-2022-31052023-0913	veintisiete (27) beneficiarios				
LP-SV-009-2023–24082023-1291	treinta (30) beneficiarios				
e	INCONSISTENCIA: Fue allegada la resolución de asignación de un subsidio de construcción en sitio propio No. 3752-1 del 3 de septiembre de 2024, del contenido de la misma, no se observa ningún cobro de subsidio, máxime que de la naturaleza del subsidio asignado se observa la entrega de un subsidio en especie, del cual, no es posible realizar su cobro. Por favor aclarar cuáles son los subsidios cobrados.				

INFORME FINAL

	RESPUESTA DEL CONSORCIO: Como se ha venido indicando, bajo la premisa que se tenía en cuanto a que los contratos provenían de subsidios otorgados con recursos de regalías departamentales, aportes municipales y otros, se consideró que los subsidios cobrados mediante las actas de pago eran. Para el contrato LP-SV-021-2022-31052023-0913 (27 unidades enajenadas y con trámite de subsidios) y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291 (30 unidades enajenadas y con trámite de subsidios), sin embargo, se deja a discreción del comité evaluador reconocer o no esta experiencia con las explicaciones dadas.
	CONCLUSIÓN: Se sostiene la misma postura antes indicada anteriormente frente al subsidio otorgado para construcción en sitio propio y la no aplicabilidad de las certificaciones presentadas en este sentido con la finalidad de acreditar experiencias en enajenación y cobro de subsidios.
f	INCONSISTENCIA: Dentro de la invitación publicada, en el numeral 3.3.1.2. se señaló: <i>“En forma supletoria, el(os) proponente(s), para acreditar la experiencia a que se refiere el presente numeral, podrán aportar certificaciones en las cuales alguna entidad pública o privada certifique que el proponente desarrolló actividades de enajenación de viviendas en el territorio nacional, en condición de contratistas, aun cuando no hayan actuado como tradentes, con la relación de los folios de matrícula inmobiliaria en donde consta la transferencia y el subsidio asignado. La certificación deberá contener los mismos requisitos señalados en este numeral.”</i> En la totalidad de la información allegada de los contratos LP-SV-021-2022-31052023- 0913 (72 unidades enajenadas y con trámite de subsidios) y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291 (86 unidades enajenadas y con trámite de subsidios), no se relacionan los folios de matrícula inmobiliaria en donde consta la transferencia (enajenación) y el subsidio asignado. Por favor aportar la relación de los folios de matrícula inmobiliaria conforme a lo señalado en el numeral 3.3.1.2.
	RESPUESTA DEL CONSORCIO: Efectivamente, no se relacionan folios de matrícula porque los mismos son información confidencial de la Gobernación de Caldas. Adicional a ello, se reitera que corresponden a veintisiete (27) viviendas Contratos LP-SV-021-2022-31052023- 0913 y a treinta (30) viviendas LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291, de igual forma se aclara que las personas beneficiarias debían cumplir con una serie de requisitos para poder escriturar sus viviendas, la obligación del consorcio iba hasta el cumplimiento de la entrega de la vivienda con la evidencia del Acta de entrega que se adjunta al presente. 0.04- ENTREGAS_VIV_021_CALDAS y 0.05 ENTREGA_VIV_009_CALDAS y con base en las resoluciones de cada uno de los contratos, N° 2784-1 del 2024-07-17 y N° 3752-1 del 3 de septiembre de 2024; Documentos que se consideraban eran suficientes para demostrar la enajenación de acuerdo a las formas de enajenación en Colombia, para el caso, Adjudicación por programas de gobierno (VIS/VIP, subsidios en especie, reasentamientos)
	CONCLUSIÓN: Según lo indicado por el Consorcio, de informa que no se obtuvo por parte este alguna certificación o documento que de fe del carácter de reserva o confidencialidad de la información solicitada. Por otra parte, se aclara que lo solicitado el Informe Inicial fue única y exclusivamente el numero del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a los inmuebles sobre los cuales se habían construido las viviendas, esta información es publica y puede consultarse en el respectivo Certificado de Tradición y libertad, el cual un documento sobre un predio que emite la Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia, que contiene todo el historial del predio incluyendo el historial de propietarios ordenados cronológicamente junto con una

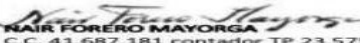
INFORME FINAL

	descripción del mismo. A su vez, la información solicitada también puede estar contenida en Resoluciones de adjudicación de subsidios, licencias de construcción, actas de entrega, etc. Ninguna de las anteriores fue aportada por el Consorcio, motivo por el cual, lo solicitado en este numeral se entiende por no contestado.
g	INCONSISTENCIA: En la certificación entregada con la propuesta por la CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS, se señala la enajenación y cobro de subsidios entre el mes de noviembre de 2020 y noviembre de 2021, a lo largo de la certificación se relacionan 67 inmuebles que no estarían dentro del periodo certificado, así: • 22 inmuebles del año 2017 (por fuera del periodo certificado). • 24 inmuebles del año 2018 (por fuera del periodo certificado). • 13 inmuebles del año 2019 (por fuera del periodo certificado). • 4 inmuebles del año 2020 con fecha anterior a noviembre de 2020 (por fuera del periodo certificado). • 1 inmueble enajenado mediante escritura pública del año 2021 (por fuera del periodo certificado). • 1 inmueble enajenado en el año 2022 (por fuera del periodo certificado). • 1 inmueble enajenado mediante escritura pública del año 2023 (por fuera del periodo certificado) • 1 inmueble pendiente de registrar (por fuera del periodo certificado). De acuerdo con esta certificación solo podía tenerse en cuenta: • 1 inmueble enajenado mediante escritura pública del año 2020, dentro del periodo certificado • 17 inmuebles enajenados mediante escritura pública del año 2021, dentro del periodo certificado. Con base en esta información se solicita ampliar y enviar los soportes de esta certificación. RESPUESTA DEL CONSORCIO: Los documentos presentados son conducentes unos con otros y hacen parte integral del convenio, por lo cual se envió la Aclaración de la certificación y el convenio con su respectivo otro sí solicitado por la entidad posterior a la adjudicación. CONCLUSIÓN: En atención a lo expuesto por el Consorcio se ratifica que, frente a la certificación entregada con la propuesta por la CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS, para efectos del proceso solo se tendrán en cuenta: • 1 inmueble enajenado mediante escritura pública del año 2020, dentro del periodo certificado • 17 inmuebles enajenados mediante escritura pública del año 2021, dentro del periodo certificado. Lo anterior, pues si bien, se aportó por parte del Consorcio los documentos que acreditan la ampliación del plazo del citado contrato, lo que está revisando aquí no es plazo de dicho contrato sino la fecha en que se realizaron las enajenación de las viviendas, tomando como válidas solamente las antes señaladas.
h	INCONSISTENCIA: Se observó una certificación de la representante legal y del contador de la sociedad DE LA ESPRIELLA C&C, en la cual se observa que: - entre la CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS se suscribió un contrato de consultoría - Se causaron facturas por la suma de \$34.000.000

INFORME FINAL

	Tal y como se indicó anteriormente, para subsanar esta situación, se requirió al consorcio según correo del día 15 de julio de 2015, con el fin de validar de forma individualizada y específica, la certificación de la experiencia y la expedida por la representante legal de la sociedad DE LA ESPRIELLA C&C SAS. RESPUESTA DEL CONSORCIO: El Consorcio reitero su posición según la respuesta aportada por dicho ente en virtud del correo enviado el día 15 de julio de 2015, antes referenciado. CONCLUSIÓN: Se entienden aportados los documentos solicitados en el correo electrónico del día 15 de julio de 2015.
i	INCONSISTENCIA: Se observa que la certificación suscrita por el representante legal y el contador, de la sociedad DE LA ESPRIELLA C&C SAS, relaciona de forma expresa el objeto del contrato en la propuesta, así: “Realizar para esta compañía todos los procesos, procedimientos y trámites necesarios para la obtención de la enajenación de ochenta y cinco (85) viviendas en el marco del “CONVENIO DE ASOCIACIÓN EMPRESARIAL PROYECTO ISHAMANA SUSCRITO ENTRE LA CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS Y COMFAGUAJIRA.” Y en el convenio allegado el día 16 de julio de 2025, como soporte de la certificación, el objeto señalado es: PRIMERA – OBJETO Por medio del presente CONVENIO, EL CONVENIENTE 1, en calidad de persona jurídica independiente, se obliga para con EL CONVENIENTE 2 a ejecutar todos los trámites necesarios para la escrituración de las viviendas a los beneficiarios del PROYECTO ISHAMANA, así como para la obtención de los subsidios de vivienda otorgados por la Caja de Compensación Familiar de La Guajira – COMFAGUAJIRA, en el Departamento de La Guajira. Contrario a lo presentado en la propuesta, la certificación en enajenación y cobro de subsidios emitida por la CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS era un contrato de consultoría, sin embargo, con la solicitud de aclaración de la certificación se allegó un convenio de cooperación. De acuerdo con lo anterior, No se trata del mismo contrato. Por favor aclarar RESPUESTA DEL CONSORCIO: Se reitera que en ningún párrafo de la certificación inicial, indica que se trata de un Contrato de Consultoría, el hecho que en la certificación inicial no indicara el tipo de relación entre las partes, no quiere decir que se pueda asumir un contrato inexistente, ya que tanto en el CONVENIO, como en el OTRO SI, como en la ACLARACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN y la ACLARACIÓN DE CERTIFICACIÓN DE LA CONTADAORA, ratifica la clase de relación entre las empresas, el objeto, las fechas de ejecución e inclusive se clasificó por años de ejecución del contrato las dos actividades. Y se ratifica que se trata de un CONVENIO. Adicional se indicó claramente las formas en la que se haría efectivo el mismo. CONCLUSIÓN: Si bien es cierto que con el documento aclaratorio enviado por el Consorcio, señalan que las actividades fueron realizadas en el marco del convenio de colaboración mutua suscrito entre la Empresa De La Espriella C&C y Constructora Andaluja, NO PUEDE DESCONOCERSE ni mucho menos indicar que: “(...) ningún párrafo de la certificación inicial, indica que se trata de un Contrato de Consultoría (...)”, pues esta afirmación correspondería a un acto de falsedad y/o contradicción pues es muy clara la certificación inicial cuando de forma expresa reconoce la existencia de un contrato de consultoría, según se puede evidenciar en la siguiente imagen:

INFORME FINAL

	Bogotá D.C., treinta 30 abril de 2025 CERTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN Y FACTURACIÓN NAIR FORERO MAYORGA, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 41.687.181 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional N° 23.875 T de la Junta Central de Contadores de Colombia, en mi condición de Contador, de DE LA ESPRIELLA CONSULTING & CONSTRUCTOR ENTERPRISE SAS identificada con Nit 900.658.184-6 certificamos que: De acuerdo con la información contable las Facturas, causadas por la presentación de servicios del siguiente Contrato de Consultoría, se encuentran causadas y auditadas contablemente, reposando los originales en los archivos de nuestra compañía: 1. Contrato de Consultoría suscrito con la Constructora Andaluja S.A.S identificado con Nit: 900.643.566-0 que tenía por objeto: Realizar para esta compañía todos los procesos, procedimientos y trámites necesarios para la obtención de la enajenación de ochenta y cinco (85) viviendas en el marco del "CONVENIO DE ASOCIACIÓN EMPRESARIAL PROYECTO ISHAMANA SUSCRITO ENTRE LA CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS Y CONFAGUAJIRA. 2. Valor del contrato: \$34.000.000.00 Treinta y cuatro millones de pesos. Las facturas objeto del cobro del contrato constituyeron un ingreso en la compañía en los años 2020 y 2022, respectivamente de acuerdo a los montos estipulados en cada una de las órdenes de trabajo. Esta certificación se expide en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de abril de 2025, para dar cumplimiento por la entidad solicitada.  NAIR FORERO MAYORGA C.C. 41.687.181 contador TP 23.875-T CONTADOR DE LA ESPRIELLA C&C SAS  LYDA DE LA ESPRIELLA ARELLANO C.C. 53.557.690
j	INCONSISTENCIA: Conforme a lo señalado en la certificación y en la aclaración a la misma, la CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS, certificó 85 unidades inmobiliarias enajenadas y a las cuales se realizó el cobro del subsidio, sin embargo, en el "Acta de liquidación final convenio de asociación empresarial No. 011 de 2015 -PROYECTO ISHAMANA I, suscrito entre CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE LA GUAJIRA CONFAGUAJIRA Y CONSTRUCTORA ANDALUJA S.A." se señala lo siguiente: 3. Que la interventoría y supervisión del convenio, certifica que la Constructora Andaluja SAS, cumplió a cabalidad con la construcción total de las setenta (70) unidades inmobiliarias, que fueron financiadas por Confaguajira en las manzanas M27 y M36, con todas las condiciones técnicas presentadas en la propuesta del proyecto y con las obligaciones estipuladas en el CONVENIO DE ASOCIACIÓN EMPRESARIAL NO. 011 de 2015 – PROYECTO ISHAMANA I – SUSCRITO ENTRE LA CONSTRCTORA ANDALUJA S.A.S. Y Como se observa, existe una diferencia en el número de unidades inmobiliarias, por lo que, se requiere aclarar. RESPUESTA DEL CONSORCIO: El convenio existente es de setenta (70) viviendas realizadas con CONFAGUAJIRA, se aclara que las quince (15) viviendas adicionales corresponden a una manzana que se ejecutó por parte de la Constructora Andaluja S.A.S, con recursos propios de la misma y sin asistencia de la Fiduciaria Central, (fiduciaria adscrita al convenio) pero con los correspondientes subsidios de la Caja de Compensación. CONCLUSIÓN: Ya que la certificación presentada no da fe del cobro de los subsidios correspondientes a las unidades objeto de la diferencia, las quince (15) unidades, estas no se toman como tenidas en cuenta.
	INCONSISTENCIA: Dentro de la información allegada como parte de la aclaración realizada, se relacionaron, entre otras las siguientes actividades:

INFORME FINAL

k	2. Que el objeto del convenio fue: Por medio del presente CONVENIO, EL CONVENIENTE 1, en calidad de persona jurídica independiente, se obliga para con EL CONVENIENTE 2 a ejecutar todos los trámites necesarios para la escrituración de las viviendas a los beneficiarios del PROYECTO ISHAMANA, así como para la obtención de los subsidios de vivienda otorgados por la Caja de Compensación Familiar de La Guajira – COMFAGUAJIRA, en el Departamento de La Guajira, con las siguientes actividades específicas: Elaborar el plan de ventas con enfoque en VIS. Publicar la oferta inmobiliaria destacando que se trata de VIS. Selección del comprador. Solicitar documentación al interesado (cédula, ingresos, declaración de no propiedad, etc.). Validar que el hogar cumple con los requisitos VIS (ingresos $\leq$ 4 SMMLV, no ser propietario, no haber recibido subsidios). Verificar la viabilidad financiera del comprador. <u>Firmar promesa de compraventa con cláusulas ajustadas a subsidios y condiciones VIS.</u> Gestión de crédito y subsidio. Por favor allegar las promesas de compraventa señaladas en la certificación
	RESPUESTA DEL CONSORCIO: Al respeto y como se indicó, la actividad corresponde al trámite de la firma de la promesa de compraventa, para el convenio, las únicas personas autorizadas para la firma de dichos documentos eran los directamente relacionados en el proceso a saber Constructora, Fiducia y Beneficiario.
	CONCLUSIÓN: Según lo indicado por el Consorcio, se considera no aclarado este literal, pues no se entiende porque se le certifica como actividad específica “(...) <i>firmar promesa de compraventa con cláusulas ajustadas a subsidios y condiciones VIS</i> (...)”, cuando estas no han sido realizadas por el contratista, tal y como lo expresa el Consorcio al señalar, las únicas personas autorizadas para la firma de dichos documentos eran los directamente relacionados en el proceso a saber Constructora, Fiducia y Beneficiario.
l	CONCLUSIÓN: Teniendo en cuenta que el proceso solo reconoce viviendas que hayan sido transferidas en los últimos 5 años antes del cierre del proceso (30 de mayo de 2025), 65 de los 85 inmuebles certificados, no cumplen con la exigencia de la invitación de haber sido transferidas en los últimos 5 años, por lo que, solo se soportaron 20 familias o beneficiarios a los cuales se les realizó el cobro de subsidios. Esta situación es aceptada por el Consorcio.
m	INCONSISTENCIA: El convenio de cooperación allegado el 16 de julio de 2025 tiene como fecha de suscripción, de acuerdo con el calendario de Colombia del año 2016, el día 6 de noviembre fue un domingo seguido de un lunes festivo, o sea un día no hábil.

INFORME FINAL

	RESPUESTA DEL CONSORCIO: En Colombia, es válida la suscripción de convenios o contratos entre particulares y entidades privadas en día, domingo o festivo, siempre que se cumplan los requisitos generales del contrato (consentimiento, objeto y causa lícita). El día de la firma no afecta la validez jurídica del documento. La única restricción corresponde a actos que por ley requieran intervención notarial o registral, que solo pueden efectuarse en días hábiles. Lo anterior se ampara en las siguientes premisas: Principio de autonomía de la voluntad privada: El artículo 1602 del Código Civil dispone que “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”. La ley no condiciona la validez de un contrato privado al día de su celebración, siempre que concurren los elementos esenciales: consentimiento, objeto y causa lícita (artículos 1502 y 1517 del Código Civil). Inexistencia de prohibición legal: Ni el Código Civil ni el Código de Comercio establecen que la suscripción de contratos deba realizarse exclusivamente en días hábiles. Las restricciones sobre días hábiles aplican a términos procesales y administrativos (artículo 62 del Código de Régimen Político y Municipal), mas no a la validez de contratos entre particulares. CONCLUSIÓN: Se acepta la respuesta entregada por el Consorcio.
--	--

8. CONSIDERACIONES DE TIPO TÉCNICO Y FINANCIERO

Manifiesta el CONSORCIO SD JERICÓ, lo siguiente:

“Una vez efectuado el **modelo financiero definitivo del proyecto** —posterior a la adjudicación— se constató que la estructura económica presenta un **nivel de riesgo crítico** para el contratista. En efecto, sin considerar los costos asociados a la postventa, la utilidad proyectada alcanza apenas un **3,88%**, margen que, bajo cualquier estándar financiero y contractual, resulta insuficiente para garantizar la sostenibilidad del negocio jurídico.

Este escenario implica que cualquier eventualidad, como **demoras en el inicio de las obras, requerimientos de estudios adicionales, trámites administrativos o ambientales no previstos, o variaciones en precios de insumos y actividades conexas**, impactaría de manera directa la ecuación económica del contrato. La baja capacidad de absorción de imprevistos convierte en altamente probable que el margen operativo se torne negativo, generando un **desequilibrio económico-financiero grave** y un potencial **detrimiento patrimonial para el contratista**.

En términos técnicos, el proyecto se encuentra en un punto de **vulnerabilidad financiera** que compromete no solo su ejecución a corto plazo, sino también la viabilidad de los compromisos contractuales asumidos, incrementando de manera significativa la probabilidad de reclamaciones, renegociaciones o incluso de controversias contractuales futuras.

En consecuencia, se advierte al comité calificador que la ejecución del proyecto bajo estas condiciones iniciales **no ofrece garantías de sostenibilidad económica**, razón por la cual cualquier decisión que se adopte debe valorar objetivamente el nivel de riesgo identificado, a fin de evitar que la adjudicación derive en incumplimientos, reclamaciones administrativas o litigios contractuales que comprometan tanto a la Entidad como al contratista.

INFORME FINAL

RESPUESTA:

Conforme a la invitación “**El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, deberá ofrecer las mejores condiciones para los estudios, aprobación de licencia, diseño, construcción y enajenación de las soluciones de vivienda de interés prioritaria (VIP) que sean viabilizadas, bajo la tipología de vivienda multifamiliar, el cual se encuentra ubicado en el Municipio de JERICÓ, Departamento de Antioquia, de acuerdo con las especificaciones técnicas mínimas de la norma y contenidas de forma general en el presente documento, y en lo no regulado conforme a lo establecido por el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO, respecto del URBANISMO, y el FIDEICOMITENTE APORTANTE – MUNICIPIO DE JERICÓ, respecto de las viviendas y conforme a la licencia de urbanismo y construcción aprobada.**”

Conforme a los términos de invitación, el CONSORCIO no puede alegar una afectación en relación costo-beneficio del proyecto, tal y como lo indica en su respuesta “posterior a la adjudicación”, puesto que dicha viabilidad debió ser objeto de su debida diligencia, máxime que en la invitación se fijó, la visita de inspección, en donde:

“El proponente deberá realizar una visita de carácter técnico a la zona en donde se desarrollará el proyecto, para que el proponente se informe debidamente de las condiciones físicas, sociales, climáticas y de terreno, así como de los materiales y servicios que en caso de resultar adjudicatario deberá adquirir y contratar para la ejecución de la obra, la cual estará dirigida y coordinada por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial y/o el profesional universitario que éste designe, pues la propuesta presentada por un proponente que no haya asistido a la visita a la que hace referencia este numeral, aceptará la totalidad de los riesgos que de su propuesta se derivan.”

Y más adelante se estableció:

“El propósito de la visita, es que los interesados obtengan una apreciación directa de los estudios técnicos que deben realizar, de las condiciones del lugar, circunstancias topográficas, climatológicas, de acceso, aspectos sociales, políticos y de orden público, medios de comunicación, facilidades de alojamiento y transporte, disposición de materiales, mano de obra y equipos, y demás circunstancias o alcances técnicos, sociales, ambientales y económicos, que puedan influir o afectar de alguna manera el trabajo, los costos, precios y plazo de las obras. De esta situación no es necesario dejar constancia pues se entiende con estos Términos de Invitación cuál es la finalidad de la visita al sitio en donde se desarrollará el proyecto y el proponente no podrá realizar reclamaciones posteriores de situaciones que puedan ser advertidas por la visita al terreno.”

Por último, la invitación señaló respecto del valor del proyecto y la ejecución del mismo:

“Para todos los efectos legales y fiscales, el valor máximo a pagar, por cada vivienda recibida a satisfacción, será de:

Proyecto	Número de viviendas	Presupuesto 2025
EL FARO	126	90 SMMLV x vivienda

El presupuesto oficial del presente proceso de invitación es de DIECISÉIS MIL CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE. (\$16.142.490.000) para el año 2025. Que corresponde de multiplicar el valor de cada vivienda en salarios mínimos por el valor del salario mínimo del año 2025 por el número mínimo de viviendas a construir, de acuerdo con el valor máximo presupuestado para la ejecución y construcción de todo el proyecto.

INFORME FINAL

Al presentar la propuesta el Oferente acepta que el valor total a pagar por cada una de las viviendas, por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, será de máximo 90 smlmv, conforme a la norma establecida para vivienda VIP e incluirá todos los gastos de construcción de las viviendas, así como la correspondiente elaboración, revisión y ajuste de los estudios y diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, estudio geotécnico, hidrosanitario y eléctricos de las viviendas y de la Urbanización; el diseño de redes de alcantarillado pluvial, gas domiciliario, de telecomunicaciones de las viviendas y de la Urbanización; expensas para la obtención y/o modificación de las licencias de construcción y/o de urbanización, permisos ambientales y la elaboración, protocolización y registro del reglamento de propiedad horizontal, la gerencia, Interventoría y todos los demás componentes que se deban ejecutar para garantizar la ejecución del proyecto de vivienda de acuerdo con lo establecido en estos términos de invitación y sus anexos, entendiéndose que este valor incluye todos los gastos directos e indirectos del PROYECTO.

Así mismo EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, tendrá en cuenta, que la ejecución de las obras de Urbanismo será cancelada por el FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, como aporte no incluido dentro del cierre financiero de las familias, y, por tanto, no incluido en el valor de la vivienda, previa aprobación realizada por el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO – VIVA, conforme a lo señalado y la disponibilidad presupuestal de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA.

El presupuesto máximo estimado para cada vivienda no podrá ser superior al máximo establecido por la ley para vivienda de interés prioritaria, que hoy está en 90 smlmv y comprende todos los costos directos e indirectos en que el proponente va a incurrir para cumplir con el proyecto, objeto de la presente invitación, por lo que se encuentran incluidas la construcción y atención de posventa; por lo tanto, las familias no reconocerán ningún reajuste de precios desde el momento de la presentación de la oferta hasta la entrega de las viviendas y post venta, aclarando en todo caso que el valor de las viviendas se definirá en un monto fijo sujeto al incremento del salario mínimo legal mensual vigente del año de escrituración.

El proponente debe tener presente que los precios del mercado podrán variar en cualquier proporción durante el desarrollo de los contratos y esto no generará ningún cambio en el precio inicialmente ofertado para cada vivienda. Si en los análisis de precios se han omitido costos, se mantendrá el precio ofrecido, sin lugar a reclamos o revisiones posteriores, por lo tanto, el valor de la unidad vivienda no puede superar el valor establecido por el gobierno nacional para vivienda VIP en el momento de la escrituración.

*El proponente seleccionado deberá asumir todos los riesgos derivados del incremento de los costos de construcción y cuando haya lugar, a realizar modificación y/o ajustes a los diseños, entre el momento de la presentación de la oferta y hasta la fecha de entrega de las viviendas, hecho que acepta expresamente con la presentación de la oferta. Ni el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, ni **LA FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO - VIVA**, ni **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, así como tampoco el **FIDEICOMISO PAD EL FARO - JERICÓ**, aceptarán ningún reclamo proveniente de estas circunstancias y no será causal para alegar posteriormente un desequilibrio económico del contrato.*

Los precios que ofrezca el proponente, cubrirán el valor de la vivienda y todos los costos asociados al desarrollo del proyecto, bajo las condiciones aquí establecidas respecto del urbanismo.

Nota 1: Si bien se presenta el presupuesto del proyecto de manera total, se indica que el proyecto podrá ser ejecutado en ETAPAS, conforme a las necesidades de ejecución del mismo.

INFORME FINAL

Nota 2: El valor de las viviendas será reajustado de acuerdo con el incremento del SMMLV para el año de escrituración, es decir, será máximo de 90 SMMLV del año en que se legaliza la vivienda, en donde se deberá incluir el valor del subsidio en especie, representado en lote entregado por el Municipio.

Nota 3: La anterior suma incluye los tributos que se causen por la celebración, ejecución y liquidación de los contratos que se celebren, adicionalmente, los costos indirectos, financieros, administración y utilidades propias de la gerencia, ventas y construcción del proyecto, Interventoría, la supervisión técnica independiente y comisiones fiduciarias generadas hasta la liquidación del contrato de fiducia PAD que se suscriba.

Nota 4: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR realizará el proceso de promoción, comercialización con las familias entregadas por el Municipio, gerencia y construcción del PROYECTO inmobiliario de vivienda de Interés Prioritaria, por su cuenta y riesgo, sobre el inmueble fideicomitado, sin responsabilidad alguna del FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO, LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA, o el FIDEICOMISO DERIVADO y el FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO.

Según lo antes indicado, en cuanto a los términos de referencia para el proceso de selección objeto de revisión, y según las respuestas brindadas por el CONSORCIO SD JERICÓ se evidencia en aquel una falta de rigor en el análisis de los términos financieros, jurídicos y técnicos del proyecto y una indebida diligencia en la revisión de la información por medio de la cual procedió a postularse a la convocatoria, máxime que dentro de todo el proceso y en reuniones sostenidas se reiteró la necesidad de tener conocimiento y experticia en la ejecución de esta clase de proyectos, dado el manejo adecuado que se debe tener en su ejecución.

9. CONCLUSIÓN GENERAL

El Consorcio, en su respuesta al Informe inicial, en el numeral V. ASPECTOS ACLARATORIOS Y COMPLEMENTARIOS, abarca de forma general planteamientos relacionados con cada uno de los ámbitos de evaluación dentro del proceso, como son: los contratos certificados al Consorcio SD Caldas por parte de la Gobernación de Caldas; lo relacionado con las certificaciones correspondientes a enajenaciones; lo relacionado con las certificaciones correspondientes a cobro de subsidios; y el convenio de cooperación mutua y la certificación aclarada.

Ya que, de forma puntual, en el numeral 7 de este informe se abordó de forma específica cada una de las inconsistencias presentadas, así como la respuesta por parte del Consorcio y se procedió a señalar la postura y conclusión sobre las mismas, se entenderá que el planteamiento presentado por el Consorcio en el citado numeral V de su respuesta fue abordado en cada literal analizado.

Conforme a lo señalado en el numeral 4.3. de la invitación, es un requisito para la firma del contrato la revisión de inconsistencias o irregularidades, así:

4.3. “REQUISITOS PARA LA FIRMA DEL CONTRATO

No habrá lugar a la suscripción del contrato, si durante el lapso o el periodo entre la adjudicación y la suscripción del mismo, se tiene conocimiento de circunstancias que alteren la capacidad económica, financiera u operativa del proponente, o cuando detecte inconsistencias o irregularidades en la información aportada, previo traslado

INFORME FINAL

del informe respectivo al adjudicado para que se pronuncie dentro del término que establezca el comité evaluador, así mismo, si se observa que no cuenta con capacidad económica para la ejecución del proyecto o por las siguientes razones:

- 1. No estar aprobado como cliente por parte Fiduciaria Central S.A.*
- 2. No ser sujeto de crédito conforme al estudio previo que puede realizar el IDEA.*

Si el oferente se presenta mediante consorcio o unión temporal los requisitos indicados anteriormente se extenderán a cada uno de los miembros.

Así entonces:

1. Teniendo en cuenta que, a lo largo del proceso, en su etapa de selección y previa a suscripción del contrato se ha contado con información suministrada por parte del Consorcio que a la fecha aún no aclara o subsana las observaciones prestadas.
2. Si bien el Consorcio ha señalado en diferentes oportunidades que el proceso ha contado con una serie de elementos que impidieron la activación del principio de la selección objetivo, esta afirmación se ha hecho, tal y como se ha evidenciado en las conclusiones puntuales antes señaladas, en atención a conceptos e interpretaciones erradas de las normas, leyes, obligaciones y tipologías contractuales que ha generado confusiones por parte del Consorcio y desconocimiento en el esquema financiero, técnico y jurídico propuesto, tanto así, que como se pudo constatar, fue necesario en varias oportunidades presentar aclaraciones y hasta nuevas certificaciones que si tuvieran relación con el proceso de selección.
3. Que el Consorcio, en el cierre de los antecedentes presentados en la respuesta del Informe, señala de forma expresa que: “(...) **Por lo anterior, se hace el amable requerimiento al comité calificador de evaluar la terminación anticipada y anormal del proceso de selección, debido a las imprecisiones en el análisis y verificación de los requisitos de cumplimiento, el vacío en documentación no presentada requerida para la habilitación, las fallas en formatos de cierre financiero mal diligenciados y con valores que no corresponden a lo expuesto en la invitación y al la evaluación, errada como lo indica en su comunicado en el literal I (...)**”; petición que no solo es expresada una vez, sino que se reitera en el numeral VIII de la respuesta del Informe, señala de forma expresa que: “(...) **advirtiendo las situaciones generales de la estructuración, aunado a las causales de inhabilitación y rechazo conjuntas de la propuesta, es importante concluir que en este entendido existen causales de terminación anticipada y anormal del proceso de selección en la presente etapa de la Convocatoria promovida por la entidad (...)**” Negrilla fuera de texto.

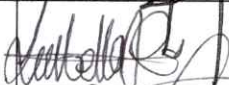
Por lo anterior, el comité evaluador procede a conceder lo solicitado por el CONSORCIO SD JERICÓ y por ende a declarar terminado de forma anticipada del proceso, en virtud de las disposiciones consagradas en el numeral 4.3. de la invitación.

INFORME FINAL

Así entonces, y en mérito de lo expuesto se concluye que no hay lugar a la suscripción del contrato con el CONSORCIO SD JERICÓ y termina cualquier relación jurídica que se tuviera con el mismo.

Revisó y recomendó:

COMITÉ TÉCNICO EVALUACIÓN:

FIRMAS		
CARGO	NOMBRE	FIRMA
Profesional Universitario	JOSÉ MAURICIO MESA RESTREPO	
Administrador proyectos	LEÓN DARÍO SERNA ARISTIZÁBAL	
Profesional Universitario	ELLI GIOVANA MANCO QUIROZ	ELLI GIOVANA MANCO
Profesional Universitario jurídico	JUAN CAMILO CHAMORRO RUIZ	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CÁRDENAS	
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial / Municipio de JERICÓ	STEEVEN ALARCÓN SÁNCHEZ	
Coordinadora de Proyectos de Vivienda / Municipio de JERICÓ	ISABELLA RODRIGUEZ MESA	
Apoyo Jurídico / Municipio de JERICÓ	JUAN FELIPE MAYOR OQUENDO	