

## INFORME FINAL

### PROCESO INVITACIÓN ABIERTA N° 012 MUNICIPIO DE LA UNIÓN

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 "VALLE DE LIBANA / EL EDEN"**, ubicado en el Municipio de LA UNION - 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 VALLE DE LIBANA / EL EDEN - LA UNION**, 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 "VALLE DE LIBANA / EL EDEN"**.

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 **VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. (\$29.210.220.000)** 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 La Unión, este seleccionó al **CONSORCIO SD LA UNIÓN**, 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 tres (03) 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-2025-397, la aceptación de la misma.

Teniendo en cuenta que el pliego de la invitación correspondiente al proceso No 12 de 2025 contempla unos requisitos para proceder con la firma del contrato, así:



## INFORME FINAL

**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 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 26 de agosto de 2025, del cual se corrió traslado al Consorcio SD LA UNIÓN.

El mencionado Consorcio procedió a dar respuesta del informe, el 09 de septiembre de 2025, en el cual, de forma expresa manifiestan 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 al 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 LA UNIÓN, 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 LA UNIÓN			
(INMUNIZADORA SERYE SA – participación 60% - DE LA ESPRIELLA C&C SAS – participación 30%) - OHM INVERSIONES SAS – participación 10%			
NIT: 890.940.970-1 - 900.658.184-6 - 900.969.692-0			
DOCUMENTOS		CUMPLE	OBSERVACIONES
		SI NO	
3.3 REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO			Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:
3.3.1.1 EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	X		a. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-021-2022-31052023-0913 - Certifica 1.544.40 m <sup>2</sup>

## INFORME FINAL

construidos en viviendas terminadas sumen por 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 (228 viviendas x 48 x 2), es decir mínimo 21.888 m<sup>2</sup>.

- b. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291- Se certifican 1.716 m<sup>2</sup>.
- c. EPM – CONTRATO CT2013-002646 - INMUNIZADORA SERYE SA – Certifica 8.060m<sup>2</sup>.
- d. EPM - CONTRATO 2014-001899 – La empresa INMUNIZADORA SERYE SA – Certifica 2.880 m<sup>2</sup>
- e. EPM – CONTRATO 2015-000959 - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA – Certifica 20.460m<sup>2</sup>.
- f. PNUD - CONTRATO – 46266 - la INMUNIZADORA SERYE SA – certifica 2.620m<sup>2</sup>.
- g. FUNDECOL UT/ APARTADÓ - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – certifica 1.015m<sup>2</sup>.
- h. FUNDECOL UT/DABEIBA - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – certifica 1.086m<sup>2</sup>.
- i. FUNDECOL UT/ NECOCLÍ - la empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) – certifica 1.504,37m<sup>2</sup>.
- j. FUNDECOL UT/ TURBO 1 - la empresa INMUNIZADORA SERYE (50% PARTICIPACIÓN) – certifica 1.086m<sup>2</sup>.
- k. FUNDECOL UT/ TURBO 2 - la empresa INMUNIZADORA SERYE (50% PARTICIPACIÓN) – certifica 507,5m<sup>2</sup>.
- l. FIDUAGRARIA S.A / CT 065 - la empresa OHM INVERSIONES SAS (30% PARTICIPACIÓN) – certifica 555,43 m<sup>2</sup>

Se acredita un total de área construida a la fecha de 43.034,71 m<sup>2</sup>



## INFORME FINAL

<p><b>3.3.1.2. EXPERIENCIA EN ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS</b>            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 228 unidades habitacionales.</p>	X	<p>Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - <b>Certifica 72 unidades enajenadas.</b></li> <li>b. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 - 24082023-1291- <b>Se certifican 86 unidades enajenadas.</b></li> <li>c. PROYECTO ISHAMANA - empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) <b>Certifica 85 unidades enajenadas.</b></li> </ul> <p>Se acredita un total de <b>243 VIVIENDAS ENAJENADAS.</b></p>
<p><b>3.3.1.3. EXPERIENCIA EN COBRO DE SUBSIDIOS</b>            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 114 unidades habitacionales.</p>	X	<p>Se presenta como experiencia las siguientes certificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - <b>Certifica 72 subsidios.</b></li> <li>b. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-0009-2023 - 24082023-1291- <b>Se certifican 86 subsidios.</b></li> <li>c. PROYECTO ISHAMANA - empresa INMUNIZADORA SERYE SA (50% PARTICIPACIÓN) <b>Certifica 85 subsidios</b></li> </ul> <p>Se acredita un total de <b>243 subsidios.</b></p>
<p><b>3.3.2. ABONO DE LA PROPUESTA</b>            Si el representante legal del proponente no acredite 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.</p>	X	<p>El proponente abona la propuesta a través del Arquitecto, FRANCISCO ALBERTO CRUZ ANGARITA, con cedula 80.410.010 y matricula profesional N° 2570052574CND</p>

### 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 Secretaría 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:

- i. GOBERNACION DE CALDAS - LP-SV-021-2022-31052023-0913 - Certifica 1.544,40 m<sup>2</sup>
- ii. CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - Certifica 72 unidades enajenadas.
- iii. CONSORCIO SD CALDAS LP-SV-021-2022-31052023-0913 - Certifica 72 subsidios.

Dentro de las certificaciones aportadas se encuentran las siguientes:



### ALCANCE CERTIFICACIÓN DE CONTRATO

Dando alcance a la certificación expedida el miércoles 30 de diciembre de 2024 en mi calidad de Supervisor del Contrato LP-SV-021-2022-31052023-0913 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-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 subsidio: (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 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.

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

ESTEBAN DÍAZ OSORIO  
SUPERVISOR CONTRATO  
GOBERNACIÓN DE CALDAS

## INFORME FINAL

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



En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, 19 de Mayo de 2025, ante mí **ANDRES HIBER AREVALO PACHECO**, NOTARIO 5 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C., Comparecio: **DE LA ESPRIELLA ARELLANO LYDA**, identificado con C.C. No. 52557690, mayor de edad, de estado civil Soltero(a), sin Unión Matrimonial de Hecho; profesión u ocupación empleado(a), con domicilio en la CALLE 122-333-18 B-27 BARRIO SANTA BARBARA CEL 3201099988, con el fin de rendir DECLARACIÓN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO DE CONFORMIDAD CON LOS DECRETOS 1.557 Y 2.282 DE 1989 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 Comercio SO Caldas para el contrato LP-SV-021-2022-31052023-0913 me permitió realizar la siguiente declaración juramentada así:

- Que el contrato LP-SV-021-2022-31052023-0913 fue suscrito en Consorcio como consta en el documento consorcial suscrito entre la Immunizadora Seriva S.A. identificada con N° 880.040.970-1 y De La Esprieta C&C identificada con N° 800.858.184-5 y cuya participación en la figura asociativa fue del 50% y 50% respectivamente.
- Que dentro de las obligaciones del contrato LP-SV-021-2022-31052023-0913 se constituyeron 27 viviendas en la zona rural del Municipio de Manzanares a los siguientes beneficiarios:

Casa Municipio Beneficiario Cédula

- La Merced Noe Guavira Garcia 4.556.984
- La Merced Yury Paola Marulanda Duque 1.055.478.915
- La Merced Valentina Marulanda Gonzalez 1.055.479.567
- La Merced Claudia Patricia Agudelo Rios 1.059.812.910
- La Merced Lindelia Quintero Orrego 1.055.830.711
- La Merced Luz Amparo Lopez 25.108.073
- La Merced Dora Enaquel Escobar Bedoya 25.109.350
- La Merced Luz Dary Ceballos Ruz 25.100.184
- La Merced Carlos Augusto Otarro Soto 1.055.478.346
- Salamina Adosa Vanegas Henao 1.055.300.110
- Salamina Luis MeryTrujillo Muñoz 25.101.588
- Salamina Alba Cielo Victoria Soto 25.112.747
- Salamina Luis Beatriz Mejia Garcia 15.958.873
- Salamina Veronica Priscila Castaño 1.058.812.481
- Salamina Yurany Andrea Loaiza Lopez 1.058.815.137
- Salamina Ana Julia Atehortua Romero 25.038.248

## INFORME FINAL

10. Sistemática Silvía Juliana Busto Gómez 1.060.814.226  
 20. Sistemática Camilo Alberto Vélez Vélez 15.961.680  
 21. Sistemática Diana Patricia Ayala Gómez 25.112.671  
 22. Sistemática Diana María Cecilia Franco 25.112.679  
 23. Sistemática Claudia Jennifer Acuña Valencia 25.112.789  
 24. Sistemática Luz Adriana Castro Vélez 25.112.299  
 25. Sistemática Diana Patricia Agudelo Chávez 25.101.848  
 26. Sistemática José Ofer Aguirre González 15.956.885  
 27. Sistemática Martha Lilia Bustillo Cárdenas 42.014.377

3. Que los beneficiarios tienen un área de 57.22 m<sup>2</sup>, para un total de 1.944.40 m<sup>2</sup> brutos de construcción en planta, con altura cada vivienda de 3.2 m, incluyendo pasos, terrazas, balcones, terrazas, ascensor, acceso, fachada, arquitectónica, terrazas, alacenas, encapado de baños y cocinas, pisos en concreto, estructura metálica, muros en bloques estructurales #4, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, portones eléctricos y conexiones de servicios públicos. Adicional, ultimaciones necesarias en cada vivienda y mejoramiento de salidas en los casos requeridos.

4. Que dentro de las obligaciones del contrato en el componente del PGIO, se debe garantizar y cumplir los siguientes de acuerdo a lo establecido en la certificación expedida por la Contraloría del Departamento de Caldas, con base en los beneficiarios de la RESOLUCIÓN N° 2784-1 DEL 17 DE JULIO DE 2024, TRON EL 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 MANIZALESES, PASTO, SALAZÁR Y LA BERMUDA DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS", A SETENTA Y DOS HOGARES. ADJUNTANDO POR LA SECRETARÍA DE VIVIENDA Y TERRITORIO DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS LOS beneficiarios de los subsidios y aclaraciones se adjuntan indicados con nombre y número en la resolución 2784-1 del 17 de julio de 2024 páginas 8 a 17.

5. Que el contrato fue suscrito el 11 de septiembre de 2024 hasta la finalización de las obligaciones del PGIO, como consta en el acta de suscipción.

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

EL (LOS) DECLARANTE(S) MANIFIESTAN 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 ELLOS(AS) INTERVINIENTE(S) Y POR EL NOTARIO.

TERCERO: Manifiesto que ha leido lo que voluntariamente ha declarado ante el NOTARIO, lo ha hecho cuidadosamente y no tiene ningún reparo, ni masas que aclarar, corregir o enmendar. Por lo tanto, lo doy con mi FIRMA dando que es real a lo escuchado al señor NOTARIO. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se levanta y se firma en contradicción a lo contrario de lo anteriormente manifestado.

**PÁRAGRAFO PRIMERO:** El Notario ha advertido previa y expresamente a la persona que voluntariamente realiza esta declaración, en atención de los principios y principios del orden de regularidad que los leyes lo imponen, de la responsabilidad y de no se modifiquen las personas que estén sujetas a la competencia política del Consistorio, de mandarán expresar, declarar, expresamente lo que a bien oído, pero que esta declaración se debe hacer conforme a la ley, al orden público y las buenas costumbres. REALIZADA ESTA OBSERVACION Y ASI ACEPTADA SE PROCEDE A SU FIRMA POR PARTE DEL DECLARANTE.

**PÁRAGRAFO SEGUNDO:** En Notario ha expuesto el que con sus funciones, el usuario que esta persona accede 2024 y expresamente ante el Notario en ejercicio del principio de "oposición", y tiene todo derecho para su rechazo, hasta la simple afirmación que hace en particular ante una entidad (Decreto 2150 de 1995, instrucción administrativa N° 102 de Mayo 7 del 2004), y con ello la funda esta declaración, extra oficio no autoriza.

Esta declaración se hace por solicitud del compraventista. Ley 962 del 8 de julio de 2024.  
**IMPORTANTE: LEA ATENTAMENTE SU DECLARACION, UNA VEZ FUERA DE LA NOTARIA NO SE ACEPTAN CAMBIOS, NI CORRECCIONES NI RECORREROS.**

RESOLUCIÓN 2024 DEL 24 DE ENERO DE 2024 DERECHOS: \$23.481  
 AUTENTIFICACIÓN: 6.1.113.100METRIA 39.474 TOTAL: 431.178

### 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 secretaría 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

- 20 Santa Clara MARIA LUZMERY LOPEZ ZULUAGA 42103623  
21 Morogordo ELMER URIEL HERNANDEZ QUINTERO 1068843405  
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 28795141  
30 Cuchilla del Salado MARIA ELIZABETH SANCHEZ 30402444



3. Que las viviendas tuvieron un área de 57.20 m<sup>2</sup>, para un total de 1718 m<sup>2</sup> 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 bloques estructurales #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 FGIQ, 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 leido lo que voluntariamente he declarado ante el NOTARIO, lo he hecho cuidadosamente y no tengo ningún reparo, ni nada que aclarar, corregir y/o entender. Por lo tanto, lo ofrecio 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.

**PÁRÁGRAFO 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 rigorización 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**

**PÁRÁGRAFO 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 rigorización, 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 \$22.45  
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:

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

**ANDALUJA**  
HABITACIÓN SUSTENTABLE

### 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 :

Marcana 27

No.	Cliente	Cédula	Unidad	No. Matrícula	No. EP
1	SERRANO ARRIÑO ROSALYN MARIA	7041862	CA021	210-61830	1117 del 21-05-2019
2	CEREGON BLANCO DALIS NATILIE	4090034	CA002	210-61831	1340 del 21-05-2021
3	LÓPEZ CASTILLO KATHERINE DEL CARMEN	95223417	CA003	210-61832	2079 del 21-12-2021
4	MEDINA HINCOSA ANDRÉS MARIO	94691077	CA004	210-61833	532 del 10-05-2021
5	CAMARDO PEREZ EDUVER JOSE	17990251	CA005	210-61834	1518 del 12-10-2021
6	ZÚÑIGA GUERRERO BERENICE	40544655	CA006	210-61835	2364 del 26-10-2022
7	QUINTERO BRITO ESAU ALFONSO	7778815283	CA007	210-61836	1387 del 2017-11-28
8	RICO NAVARRO CLAUDIA PATRICIA	956580511	CA008	210-61837	431 del 15-04-2018
9	REDONDO BERTEL YONILDA YOLIMA	49633018	CA009	210-61838	433 del 15-04-2019
10	LUGO LOPEZ SHELLEYS ROSANNA	22590047	CA010	210-61839	1116 del 21-08-2019
11	PABON PABON YOLANDA	9314144	CA011	210-61840	1673 del 19-12-2018
12	VASQUEZ CORDEZ ARMANDO JAVIER	1118826326	CA012	210-61841	548 del 17-05-2018
13	LEÓN LOPEZ WILSON BLADIMIR	8638250	CA013	210-61842	1018 del 20-06-2017
14	GUERRA FERNANDEZ JOSE RODRIGO	1779473	CA014	210-61843	825 del 15-01-2019
15	BACQUEIRO HERNANDEZ FAUDIS ENRIQUE	94104603	CA015	210-61844	748 del 05-07-2018
16	CHATE GONZALEZ ALAIN MELVIN	40533147	CA016	210-61845	908 del 30-07-2018
17	TOACEL BOJUA CARMEN JULIA	111883448	CA017	210-61846	1728 del 11-11-2021
18	QUINTERO PEREZ LUIS ALFONSO	17675128	CA018	210-61847	1016 del 29-09-2017
19	MEZA GONZALEZ NICOL ANDREA	1118816036	CA019	210-61848	1114 del 06-09-2018
20	RODRIGO AGUILERO LUYO JOSEFRINA	40538656	CA020	210-61849	907 del 20-07-2018
21	ARRIETA OROZCO LIDA ESTHER	54759134	CA021	210-61851	1215 del 05-20-2017
22	LOPEZ MONTERO ALICIA MARCELA	1123730442	CA022	210-61852	909 del 20-07-2018
23	MARTINEZ RAMIREZ GUILLERMO VICENTE	1176411	CA023	210-61853	1027 del 24-08-2018
24	JULIO POVEA RODRIGUEZ	94333105	CA024	210-61854	1333 del 14-12-2020
25	RINCONES MELIAN RUEY CECILIA	26898655	CA025	210-61855	772 del 22-06-2021
26	DAZ CONLEGRA KEYLA KARINA	59146320	CA026	210-61856	319 del 23-03-2018
27	CASTILLA ABUCHAMBE ELIAS JOSE	111885630	CA027	210-61857	1049 del 30-06-2019
28	OBREGON BARRAGAN JESSICA PATRICIA	40541456	CA028	210-61858	824 del 01-08-2018
29	BOJUA GARCIA JORGELUIS	7188737	CA029	210-61859	1078 del 05-11-2021
30			CA030	210-61860	1021 del 20-06-2021



## INFORME FINAL

### ANDALUJA

#### Manzana 36

No.	Cliente	Cedula	Unidad	No. Matricula	No. EP
1	RODRIGUEZ GARCIA LEONARDO ALBERTO	1098668872	CA001	210-61941	275 del 14-03-2018
2	HERRERA RESTREPO HUGO HERNAN	9126276	CA002	210-61942	1572 del 10-12-2018
3	SIERRA ALMARIO MARIA DE LOS REYES	40931777	CA003	210-61943	Pta registrat EP
4	CASTRO IPUMA 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 NARIBETH	1118825392	CA007	210-61947	1245 del 07-09-2021
8	VILLERO ALARCON DAVID	84033785	CA008	210-61948	591 del 15-05-2019
9	FREYLE GUIALE NIÑA AURORA	1118828535	CA009	210-61949	1115 del 21-08-2019
10	GOMEZ CUADROS LIZ MARINA	40917909	CA010	210-61950	1064 del 11-26-2017
11	SOTO MAHECHA NERITZA ELISBETH	42937164	CA011	210-61951	1221 del 10-30-2017
12	GONZALEZ ZUNIGA HUGO SEGUNDO	84032866	CA012	210-61952	1118 del 21-08-2019
13	RODRIGUEZ PINTO EDITH CELENA	40931666	CA013	210-61953	575 del 21-05-2018
14	NAVA BRICEÑO JACOBISBEL JOICE	111882979	CA014	210-61954	1014 del 20-09-2017
15	MEDRANO GONZALEZ ENITH ISABEL	50353101	CA015	210-61955	1369 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	84035863	CA018	210-61958	1114 del 21-08-2019
19	PINERES NAVARRO BLANCA ESTHER	20410824	CA019	210-61960	1013 del 20-09-2017
20	ARRIETA RUIZ IRIS MARGARITA	55242156	CA021	210-61961	432 del 12-04-2019
21	GOMEZ ARAUJO CINTHIA VANESSA	1082914836	CA022	210-61962	1374 del 28-11-2017
22	PIMENTA OÑATE DARLY VANESA	40942592	CA023	210-61963	1366 del 11-26-2017
23	OSORIO ARBOLEDA VERONICA	1092870885	CA024	210-61964	891 del 26-07-2018
24	RODRIGUEZ MEJIA DI BETH	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 APALUJO MARJORITH TRINIDAD	40941119	CA028	210-61968	1020 del 09-20-2017
28	MEQUAL SR EVA JORGE ARMANDO	1118839882	CA030	210-61970	500 del 2019-05-15
29	ACEVEDO PEREIRA LUIS EDUARDO	1118830801	CA031	210-61971	1017 del 09-20-2017
30	POMARES RODRIGUEZ DIEGO ARMANDO	1082894444	CA032	210-61972	482 del 04-25-2019
31	BONVENTO FIGUEROA ANGIE CAROLINA	1118846308	CA033	210-61973	248 del 25-03-2021
32	FRAGOZO DAVILA LUIS ENRIQUE	7914670	CA034	210-61974	1224 del 26-09-2018
33	MERINO MENDOZA MARCELO	84086501	CA035	210-61975	77 del 01-25-2017



## INFORME FINAL

### ANDALUJA

Manzana 35

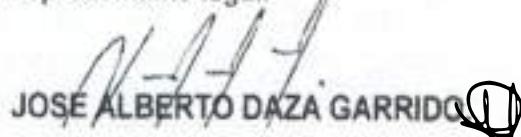
No	Cliente	Cedula	Unidad	No. Matrícula	No. EP
1	REBOLLEDO AGUDELO MERILYS	40930994	CA001	210-61905	817-14-09-2020
2	FUENTES BARROS SEBASTIAN JOSE	100657066	3	210-61907	976-24-07-2019
3	FLOREZ LOPEZ ABIS ZULIBETH	40926121	CA003	210-61908	154-20-02-2018
4	ARIAS PERALTA CHRISTIAN DAVID	111881845	4	210-61909	1012-21-06-2018
5	ORTIZ CURIEL ELIANA LISETH	111882387	5	210-61910	1291-08-10-2018
6	LOAIZA MENGLA 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	75-25-01-2017
	THEMIJÚN EMILIO MEJÍA ARGOTE	111881525	6	210-61915	1060 del 01-09-2023
9	LOAIZA MENGLA ANDRIS OSWALDO	111883799	8	210-61916	907 del 15-07-2021
10	ROJAS VANEGAS LICELIS ELEANY	40928825	CA012	210-61917	153-20-02-2018
11	MOSCOTE RIVEIRA EUFEMIA MARIA	40918404	CA013	210-61918	945-8-08-2018
12	QUINTERO BUENO ELVIS JAVIER	84026306	CA014	210-61919	302-9-04-2021
13	FUENTES LOPEZ LEYDYS DEL SOCORRO	40927809	CA015	210-61920	85-25-01-2017
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	680-06-08-2020
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 PENALOZA ARIZA  
C.C. 1005.834.151 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	Cédula	Unidad	No. Matrícula	No. EP
1	SERRANO ARING ROSALYN AMIRA	7041862	CA001	210-61830	1117 del 21-08-2019
2	OBRERO BLANCO DALIS MATHIDE	40830024	CA002	210-61821	1145 del 21-08-2021
3	LOPEZ CASTILLO KATHERINE DEL CARMEN	50222417	CA003	210-61832	3076 del 21-12-2021
4	MEJA HINOJOZA ANDRES NARIO	16291227	CA004	210-61803	532 del 18/05/2021
5	CAMARGO PEREZ EDUVER JOSE	17860306	CA005	210-61804	1516 del 12-10-2021
6	ZUNIGA GUERRERO SERENICE	40948805	CA006	210-61805	2064 del 25-10-2022
7	QUINTERO BRITO EDAL ALFONSO	1118810289	CA007	210-61806	1567 del 20/11-2019
8	RIOS NAVARRO CLAUDIA PATRICIA	1065503111	CA008	210-61807	431 del 19/04/2019
9	REDONDO BERTEL YONILCA YOLANDA	40950005	CA009	210-61808	433 del 12/04/2019
10	LUGO LOPEZ SHELLEY S ROSSANA	22590047	CA010	210-61809	1116 del 21-08-2019
11	PABON PABON YOLANDA	62514144	CA011	210-61840	1573 del 10-12-2019
12	MENDOZA CONCE ARMANDO JAVIER	1118820225	CA012	210-61841	548 del 17-05-2019
13	LEON LOPEZ WILSON ISADMR	84392150	CA013	210-61842	1018 del 20-08-2017
14	GUERRA FERNANDEZ JOSE RODRIGO	17974473	CA014	210-61843	635 del 15/01/2019
15	BAQUIERO HERNANDEZ TALOIS ENRIQUE	84104809	CA015	210-61844	748 del 25/07/2018
16	DRATE GONZALEZ ALAIN MILENA	40926147	CA016	210-61845	928 del 30/07/2018
17	TONCEL BORIA CARMEN JULIA	1118808484	CA017	210-61846	1729 del 11-11-2021
18	QUINTERO PEREZ LUIS ALFONSO	17907525	CA018	210-61847	1016 del 20-08-2017
19	MEZA GONZALEZ NICOL ANDREA	1118818030	CA019	210-61848	1114 del 06-09-2018
20	REDONDO AGUILERO LLEDO JOSEFINA	40939656	CA020	210-61849	927 del 30/07/2018
21	ARRIETA OROZCO LIDA ESTHER	84739134	CA021	210-61851	1015 del 09-05-2017
22	LOPEZ MONTERO ALICIA MARCELA	1118730442	CA022	210-61852	926 del 30/07/2018
23	MARTINEZ RAMIREZ GUILHERMO VICENTE	9178451	CA023	210-61853	1027 del 24-08-2018
24	JULIO POVAT EZEQUIEL	84333029	CA024	210-61854	1233 del 14-12-2020
25	RINCONES MULAN SUHEY CECILIA	36696955	CA025	210-61855	772 del 21-06-2021
26	DIAZ CONSUEGRA KEYLA KARINA	39148620	CA026	210-61856	219 del 23-03-2019
27	CASTILLA NEUCHABE ELIAS JOSE	1118805240	CA027	210-61857	1049 del 30-08-2018
28	OBRERO BARRAGAN JESSICA PATRICIA	40941456	CA028	210-61858	524 del 01-08-2019
29	BORIA GARCIA JORGE LUIS	768757	CA029	210-61859	1075 del 05-11-2021
30	SOLANO CRUZ JORGE ARMANDO	84029297	CA030	210-61860	1001 del 20-09-2017
31	PELUFO VENOSA NEIVITY DEL CARMEN	45788546	CA031	210-61861	1119 del 21-06-2019
32	SERRA MOLINA ORLANDO RAYFEL	84386802	CA032	210-61862	1365 del 25-11-2017
33	MENDOZA RAMOS CREPIN	84086800	CA033	210-61863	102 del 18-05-2021
34	HUERGRO PACHECO VENDRIL NELLY	1524802525	CA034	210-61864	1011 del 21-08-2019

## INFORME FINAL



**DE LA ESPRIELLA C&C**

Servicio integral de desarrollo urbano integral

Bogotá D.C., treinta (30) abril de 2025

### CERTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN Y FACTURACIÓN

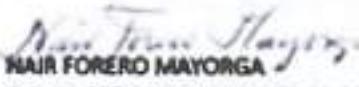
NAIR FORERO MAYORGA, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 41.687.181 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional N° 23.875-T de la Junta Central de Contadores de Colombia, en mi condición de Contador, de DE LA ESPRIELLA CONSULTING & CONSTRUCTOR ENTERPRISE SAS identificada con Nit 900.658.184-6 certificamos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

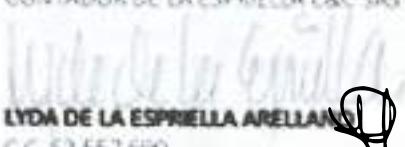
De acuerdo con la información contable las facturas, causadas por la presentación de servicios del siguiente Contrato de Consultoría, se encuentran causadas y auditadas contablemente, reposando los originales en los archivos de nuestra compañía:

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,oo Treinta y cuatro millones de pesos.

Las facturas objeto del pago 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 JP 23.875-T  
CONTADOR DE LA ESPRIELLA C&C SAS

  
**LYDA DE LA ESPRIELLA ARELLANO**

EXCELENTES

## 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.

**Nota:** El dia 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 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 LA UNIÓN, 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 LA UNIÓN con un porcentaje de participación del 30%.

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 LA UNIÓN.

Dentro del proceso objeto de revisión, se incluyó la información presentada por el Proponente CONSORCIO SD LA UNIÓN 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 en cuanto a la totalidad de información solicitada.

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

RELACIÓN 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. 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 fueren imputables en los términos previstos en el artículo 53 del presente estatuto."</i>

## INFORME FINAL

Por su parte, el Decreto 1077 de 2015, en su ARTÍCULO 2.1.1.1.1.2. dice:

*"(...) 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 un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. 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.*

*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 cuál 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 traslaticio 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 traslaticio de dominio, pero tienen plena validez como documentos accesorios que acreditan

## INFORME FINAL

- 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.

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 secretaría 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 enajenación 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 *"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"*.

Así entonces, teniendo en cuenta que en Colombia se tienen como requisitos de la tradición la inscripción del título traslaticio 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: *"(...) 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"*, tanto así, que en el mismo texto contradice su afirmación al ratificar que: *"(...) en el marco de los subsidios de construcción en sitio propio, no existe un contrato de compraventa ni un negocio jurídico traslaticio de dominio entre particulares (...) Las actas de entrega y paz y salvo no equivalen a un título traslaticio de dominio, 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 el Decreto 1077 de 2015), y por ende, en ella

## INFORME FINAL

	<p>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.</p> <p>Así entonces, las certificaciones correspondientes a los CONTRATO LP-SV-021-2022-31052023-0913 y el CONTRATO LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291 <u>no pueden ser tenidas en cuenta ni contarse como experiencia acreditar por parte del Consorcio.</u></p>
<b>INCONSISTENCIA:</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>IV. Se allegue certificación suscrita por el Interventor del Contrato y Supervisor y/o la Secretaría encargada de la ejecución de los contratos de obra LP-SV-021-2022-31052023-0913 y LP-SV-0009-2023 – 24082023-1291.</li></ul>
<b>RESPUESTA DEL CONSORCIO:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>I. Se anexa copia de los contratos y modificaciones 0.01- CONTRATOS CALDAS 021 Y 009 Y ACTAS DE PAGO</li><li>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</li><li>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 86 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</li><li>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.</li></ul>
<b>CONCLUSIÓN:</b>	<p>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.</p> 

## INFORME FINAL

De igual forma, es pertinente reiterar que, tal y como se ha manifestado en este informe: 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 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 LA UNIÓN, 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 LA UNIÓN con un porcentaje de participación del 30%. 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 LA UNIÓN. A la fecha la Gobernación de Caldas validó la certificación y a la fecha, no se ha pronunciado respecto del alcance de la misma. En igual sentido, la Caja de Compensación Familiar de la Guajira no ha dado respuesta, motivo por el cual no ha sido posible acceder a las aclaraciones mencionadas en los términos que se han requeridos.

### INCONSISTENCIA

b

b. "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 228 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 secretaría 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 202200317M036, 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 beneficiarios en la actualidad son poseedores de los mismos, todo lo cual se constató, según el caso, a través de declaración juramentada de cosa posesión y/o certificados de trádicio





## INFORME FINAL

	<p>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 que los predios son de los beneficiarios, por lo cual, no podría realizarse un trámite de enajenación por parte del Consorcio Proponente.</p> <p>Esto se ratifica, con la parte resolutiva 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.</p>
	<p><b>RESPUESTA DEL CONSORCIO:</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p><b>CONCLUSIÓN:</b></p> <p>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 traslaticio de dominio, con lo que se presenta imposibilidad para entender que con dicha acta hubo algún tipo de enajenación.</p> <p>Así entonces, no son aceptadas las certificaciones presentadas para este literal "b".</p>
<b>C</b>	<p><b>INCONSISTENCIA:</b></p> <p>Al revisar la 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" as</p>

## 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: (88) ochenta y ocho.

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-009-2023 – 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 PAGOIR-79-3- CORTE FINAL OBRA VIVIENDAS LIQUIDACIÓN DIC 22\_2023.pdf Soportes adicionales x requerimientos ACTAS DE PAGOIR-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 si 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 hacia 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 comunidades.



## 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 (...) *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 (...).* 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 –subsidio- 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.

### **INCONSISTENCIA:**

- d. 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 Notaría 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:

LP-SV-021-2022-31052023-0913	veintisiete (27) beneficiarios
LP-SV-009-2023–24082023-1291	treinta (30) beneficiarios

Sin embargo, no se puede tener en cuenta dicha información como experiencia, conforme a lo mencionado en el presente informe final.

e. **INCONSISTENCIA:**

- e. Fue allegada la resolución de asignación de un subsidio de construcción en sitio propio N° 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

## INFORME FINAL

	<p>subsidio en especie, del cual, no es posible realizar su cobro. Por favor aclarar cuáles son los subsidios cobrados.</p>
<b>RESPUESTA DEL CONSORCIO:</b>	
<p>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.</p>	
<b>CONCLUSIÓN:</b>	
<p>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.</p>	
f	<p><b>INCONSISTENCIA:</b></p> <p>f. Dentro de la invitación publicada, en el numeral 3.3.1.2. se señaló: "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."</p> <p>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.</p>
<b>RESPUESTA DEL CONSORCIO:</b>	
<p>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)</p>	
<b>CONCLUSIÓN:</b>	
<p>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.</p> <p>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 pública y puede consultarse en el respectivo Certificado de Tradición y Libertad, el cual un documento sobre un predio que emite la</p>	

## INFORME FINAL

	<p>Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia, que contiene todo el historial del predio incluyendo el historial de propietarios ordenados cronológicamente junto con una 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.</p> <p>Ninguna de las anteriores fue aportada por el Consorcio, motivo por el cual, lo solicitado en este numeral se entiende por no contestado.</p>
<b>g</b>	<p><b>INCONSISTENCIA:</b></p> <p>g. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 22 inmuebles del año 2017 (por fuera del periodo certificado).</li> <li>• 24 inmuebles del año 2018 (por fuera del periodo certificado).</li> <li>• 13 inmuebles del año 2019 (por fuera del periodo certificado).</li> <li>• 4 inmuebles del año 2020 con fecha anterior a noviembre de 2020 (por fuera del periodo certificado).</li> <li>• 1 inmueble enajenado mediante escritura pública del año 2021 (por fuera del periodo certificado).</li> <li>• 1 inmueble enajenado en el año 2022 (por fuera del periodo certificado).</li> <li>• 1 inmueble enajenado mediante escritura pública del año 2023 (por fuera del periodo certificado)</li> <li>• 1 inmueble pendiente de registrar (por fuera del periodo certificado).</li> </ul> <p>De acuerdo con esta certificación solo podía tenerse en cuenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 inmueble enajenado mediante escritura pública del año 2020, dentro del periodo certificado</li> <li>• 17 inmuebles enajenados mediante escritura pública del año 2021, dentro del periodo certificado.</li> </ul> <p>Con base en esta información se solicita ampliar y enviar los soportes de esta certificación.</p>
	<p><b>RESPUESTA DEL CONSORCIO:</b></p> <p>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 si solicitado por la entidad posterior a la adjudicación.</p>
	<p><b>CONCLUSIÓN:</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 inmueble enajenado mediante escritura pública del año 2020, dentro del periodo certificado</li> <li>• 17 inmuebles enajenados mediante escritura pública del año 2021, dentro del periodo certificado.</li> </ul> <p>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 enajenaciones de las viviendas, tomando como válidas solamente las antes señaladas.</p>
<b>h</b>	<p><b>INCONSISTENCIA:</b></p> <p>h. Se observó una certificación de la representante legal y del contador de la sociedad DE LA ESPRIELLA C&amp;C, en la cual se observa que</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre la CONSTRUCTORA ANDALUJA SAS se suscribió un contrato de consultoría</li> <li>- Se causaron facturas por la suma de \$34.000.000</li> </ul> <p>Tal y como se indicó anteriormente, para subsanar esta situación, se requerido al consorcio según correo del día 15 de julio de 2015, con el fin de validar de forma individualizada</p>

## INFORME FINAL

	<p>específica, la certificación de la experiencia y la expedida por la representante legal de la sociedad DE LA ESPRIELLA C&amp;C SAS.</p> <p><b>RESPUESTA DEL CONSORCIO:</b></p> <p>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.</p> <p><b>CONCLUSIÓN:</b></p> <p>Se entienden aportados los documentos solicitados en el correo electrónico del día 15 de julio de 2015.</p>
I	<p><b>INCONSISTENCIA:</b></p> <p>i. Se observa que la certificación suscrita por el representante legal y el contador, de la sociedad DE LA ESPRIELLA C&amp;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."</p> <p>Y en el convenio allegado el día 16 de julio de 2025, como soporte de la certificación, el objeto señalado es:</p> <p style="text-align: center;"><small>PRIMERA – OBJETO</small></p> <p>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</p> <p>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</p> <p><b>RESPUESTA DEL CONSORCIO:</b></p> <p>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.</p> <p><b>CONCLUSION:</b></p> <p>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&amp;C y Constructora Andaluja, <b>NO PUEDE DESCONOCERSE</b> 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</p>

## INFORME FINAL

Microsoft Word 2007 - Microsoft Word 2007 - Microsoft Word 2007 - Microsoft Word 2007

CERTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN Y FACTURACIÓN

NARR. FLOREDO MATORGA, identificado con Cédula de Ciudadanía N°. 43-687-183 de Bogotá, D.C. y Targeta Profesional N°. 23-8875-T, en la Junta Central de Contrataciones de Colombia en su condición de Gerente de DE LA ESPERILLA CONSULTING & CONSTRUCCION ENTERPRISE SAS, identificado con N°. 100-180-384-8.

Die Auswirkungen der sozialen Arbeit auf die Lebensqualität junger Erwachsener sind kontrovers. Eine Verstärkung von sozialen Problemen und eine Verschärfung sozialer Spannungen kann die Lebensqualität verschlechtern, während andere Ergebnisse eine Verbesserung der Lebensqualität anzeigen.

1. Contrato de Compra-Venta suscrito entre la Constructora Andaluza S.A.S identificada con Nro 300-443-366-00 que tiene por objeto: Realizar para esta compañía todos los procedimientos y trabajos necesarios para la obtención de la licenciatura del edificio clínico (BSU) ubicadas en el número del CONVENIO DE ASOCIACIÓN EMPRESARIA PROYECTO HERMANA SUSCRITO ENTRE LA CONSTRUCTORA ANDALUZA S.A.S COMISIÓN.
  2. Valor del contrato: \$34.000.000 pesos y cuatrocientos veintidós mil pesos.

entre 2020 y 2022, teniendo en cuenta que se acuerda el año próximo el presupuesto en el año 2023.

Esta certificación se otorgó en Bogotá D.C., a diez treinta (10) días del mes de abril del año 2002 para el cumplimiento que la estableció anteriormente.

**HAIR TORERO MAYORGA**  
C.C. 43.687.381 CONTADOR TP-23.575-T  
CONTADOR DE LA ESPRIELLA C&C SAS  
**LYDA DE LA ESPRIELLA ARELLANO**

## **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 COMFAGUAJIRA Y CONSTRUCTORA ANDALUJA S.A." se señala lo siguiente:

3. Que la intervención y supervisión del convenio, certifica que la Constructora Andalua S.A.S., cumplió a cabalidad con la construcción total de las setenta (70) unidades inmobiliarias, que fueron financiadas por Comfaguaná 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 1 – SUSCRITO ENTRE LA CONSTRUTOMA ANDALUA 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 mazana 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.

## INFORME FINAL

### **k INCONSISTENCIA:**

K. Dentro de la información allegada como parte de la aclaración realizada, se relacionaron, entre otras las siguientes actividades:

2. Que, en el objeto del convenio fue: Por razón 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 – COMFAQUATIVA, 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.

Sobrescribir documentación al interesado (cédula, ingresos, declaración de no propiedad, etc.).

Validar que el hogar cumple con los requisitos VIS (ingresos ≤ 4 BAMILV, propietario, no haber recibido subsidio).

Verificar la viabilidad financiera del comprador.

Firmar promesa de compraventa con cláusulas ajustadas a subsidios y condiciones VIS.

Gestión de crédito y sueldo.

Por favor allegar las promesas de compraventa señaladas en la certificación

### **RESPUESTA DEL CONSORCIO:**

Al respecto 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 certifican como actividad específica "(...) firmar promesa de compraventa con cláusulas ajustadas a subsidios y condiciones VIS (...)", 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.

### **I 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. Misma situación se presenta con , el otrosí No. 1 del convenio de cooperación, el cual se suscribió el 1 de noviembre de 2018, día que según el calendario de Colombia para el citado año fue un jueves no festivo (no hábil)

### **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.

## INFORME FINAL

(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 LA UNION, lo siguiente:

Desde la perspectiva técnica, el lote denominado Valle de Libiana presenta una ocupación del setenta y nueve por ciento (79%) de implantación en el terreno, lo que implica que prácticamente la totalidad del predio debe destinarse a construcción. Las áreas remanentes deben ocuparse en obras de urbanismo que, si bien son necesarias para la habilitación del suelo, no representan una compensación económica frente a la inversión requerida, afectando de manera directa la relación costo–beneficio del proyecto. De otra parte, en el predio El Edén, el estudio de suelos determinó la necesidad de ejecutar pilotes y micropilotes para garantizar la estabilidad estructural, lo cual incrementa los costos de cimentación en un dieciocho por ciento (18%) adicional, pese a que la normativa urbanística únicamente permite edificar hasta tres (3) o cinco (5) pisos. Esto significa que la mayor parte de la inversión se destina a cimentaciones profundas, sin que exista una densidad constructiva suficiente que permita recuperar y rentabilizar dicha inversión.

En el ámbito financiero, el modelo definitivo del proyecto arroja un margen negativo del menos cinco punto setenta y siete por ciento (-5,77%), incluso sin incluir los costos de postventa. La adquisición del lote representa el catorce por ciento (14%) de las ventas proyectadas, lo que reduce de manera significativa el margen de utilidad. A ello se suman las inversiones en urbanismo y cimentaciones profundas, que no generan retornos equivalentes. Bajo estos parámetros, el proyecto compromete la sostenibilidad financiera y no cumple con los estándares mínimos de rentabilidad exigibles para un negocio de esta naturaleza.

### CONCLUSION:

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 prioritario (VIP) que sean viabilizadas, bajo la tipología de vivienda multifamiliar, el cual se encuentra ubicado en el Municipio de LA UNION, 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 LA UNION, respecto de las viviendas y conforme a la licencia de urbanismo y construcción aprobada.*"



## INFORME FINAL

Dentro de los términos de invitación es claro el mayor aprovechamiento del terreno, conforme a la norma urbanística aplicable en el Municipio para el proyecto, por lo cual, no puede el CONSORCIO, alegar una afectación en relación costo-beneficio del proyecto, 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 Secretaría 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 deriven."*

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
VALLE DE LIBANA / EL EDÉN	228	90 SMMLV x vivienda

*El presupuesto oficial del presente proceso de invitación es de VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. (\$29.210.220.000) 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.*

*Al presentar la propuesta el Ofereiente acepta que el valor total a pagar por cada una de las viviendas, por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, será de máximo 90 smmlv, 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, entendiendo 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, con*

## INFORME FINAL

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 smmlv 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 VALLE DE LIBANA / EL EDÉN - LA UNION, 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.

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 fideicomitido, 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."

Por lo anterior, el CONSORCIO no puede en este estado alegar descompensación alguna por condiciones técnicas, jurídicas o financieras, por lo cual, se para la ejecución de estos proyectos se exigió proponentes que tengan la experiencia en construcción de esta clase de proyectos.

### 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:

## **INFORME FINAL**

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 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.*

De esta forma, el CONSORCIO a lo largo del proceso, en su etapa de selección y previa a suscripción del contrato, a la fecha aún no aclara o subsana las observaciones prestadas. 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 objetiva, esta afirmación se ha hecho, 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, que no son aceptables dentro del proceso de ejecución del PROYECTO, 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.

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 q

## INFORME FINAL

*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 LA UNION 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.

Así entonces, y en mérito de lo expuesto se recomienda "que no hay lugar a la suscripción del contrato con el CONSORCIO SD LA UNION y se debe terminar 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 DARIO SERNA ARISTIZÁBAL	
Profesional Universitario	ELLI GIOVANA MANCO QUIROZ	Elli Giovana Manco Quiroz
Contratista Abogado de apoyo jurídico	JUAN CAMILO CHAMORRO RUIZ	
Contratista Abogada de apoyo jurídico	SANDRA IULDANA LANDINEZ CARDENAS	
Secretaria de Infraestructura Física / Municipio de La Unión	BRIAN DANIEL YEPES ZULUAGA	
Secretario de Hacienda / Municipio de La Unión	LEIDY JOHANA OSORIO GAVIRIA	
Alcaldesa / Municipio de La Unión	CARMEN JUDITH VALENCIA MORENO	