



CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

**INFORME
ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN**

**CAT_907_2022
CONTRATO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN No. 5-024 DE 2016
PROYECTO URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILÉS - MUNICIPIO DE CHINÚ
DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA**

CGR – DIARI N° 007

FECHA: 24/08/2022

INFORME
ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

Contralor General de la República

Carlos Felipe Córdoba Larrarte

Vice contralora (E)

Lina María Aldana Acevedo

Directora de la Dirección de
Información, Análisis y Reacción
Inmediata - DIARI

María Fernanda Rangel Esparza

Jefe Unidad de Reacción Inmediata -URI

Rafael Antonio Morales Hernández

Coordinador de Gestión

Iván Rodrigo Narváez Sabogal

Líder de Auditoría

María Cathalina Prada Camero

Equipo de Auditoría:

Álvaro Enrique Arias Sáenz
Alexander Dussán Ortiz
Farha Alexandra Amariz Sarmiento

TABLA DE CONTENIDO

	Páginas
1. CARTA DE CONCLUSIONES.....	4
2. ANTECEDENTES Y HECHOS RELEVANTES.....	7
3. GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS MATERIA DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN.....	8
4. EVALUACIÓN PRECONTACTUAL-CONTRACTUAL.....	11
5. ANÁLISIS ECONÓMICO/FINANCIERO.....	14
6. OBSERVACIONES.....	17
7. RESPUESTAS DE LA ENTIDAD.....	22
8. ANÁLISIS DE RESPUESTA.....	32
9. HALLAZGOS.....	35
10. CONCLUSIONES.....	66
11. ANEXO 1: MATRIZ DE HALLAZGOS.....	67

1. CARTA DE CONCLUSIONES

Bogotá D.C.,

Doctor
ERLES EDGARDO ESPINOSA
 Director
 Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA
 Calle 17 No. 9 - 36 piso 3
 Bogotá, D.C.
eespinosa@minvivienda.gov.co
hramirez@minvivienda.gov.co
adelgadillo@minvivienda.gov.co
mbarrero@minvivienda.gov.co
wrodriguez@minvivienda.gov.co
notificacionesjudiciales@fonvivienda.gov.co

Cordial Saludo,

La Contraloría General de la República – CGR, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política de Colombia modificado con el Acto Legislativo 04 de 2019, Decreto 403 de 2020 y en la Resolución OGZ-0754 del 17 de abril de 2020, realizó a través de la Unidad de Reacción Inmediata de la Dirección de Información, Análisis y Reacción Inmediata – DIARI, Actuación Especial de Fiscalización – AEF al contrato No. 5-024 del 12 de diciembre de 2016, entre el Consorcio Alianza Colpatría como vocero del Fideicomiso – PVG II y VALORES Y CONTRATOS S.A. “VALORCON S.A”. contratista que cedió sus derechos contractuales al CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019, y donde se aprobó incluir la presente actuación CAT_907_2022 al PVCF 2022, respecto al siguiente objeto de control:

Tabla No. 1
Información objeto de control.

Contratante	Contratista	Contrato	Objeto	Cuantía inicial
Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA	CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019	Contrato de Obra No. No. 5-024 de 2016	<i>“Diseño y la construcción incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, así como el desarrollo de todas las obras relacionadas con la ejecución de trescientas (300) viviendas de interés prioritario, en el proyecto denominado Urbanización VIP Jorge Avilés</i>	\$17.643.840.300

			ubicado en el municipio de Chinú, Departamento de Córdoba, bajo la tipología de vivienda unifamiliar, en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20435 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinú, bajo la modalidad de contratación precio global fijo".
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fuente: Unidad de Análisis de Información - DIARI.

Lo anterior, con el fin de emitir un pronunciamiento o conclusión sobre las acciones realizadas por FONVIVIENDA respecto al uso de los recursos públicos en el desarrollo del proyecto construcción de 300 viviendas de interés prioritario (VIP), en la Urbanización VIP Jorge Avilés en el Municipio de Chinú – Departamento de Córdoba.

Los procedimientos de la actuación especial de fiscalización estuvieron dirigidos a la verificación del cumplimiento de las normas que rigen la mencionada contratación, en las etapas precontractual, contractual y post contractual, según el estado del contrato y de la necesidad que origino el citado instrumento legal.

Se Informa que, es responsabilidad de FONVIVIENDA el contenido de la información suministrada, correspondiendo a la Contraloría General de la República – CGR su análisis, cuya responsabilidad consiste en producir un informe que contenga el concepto sobre la gestión y resultados obtenidos respecto al contrato objeto de control fiscal.

La actuación especial incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el contrato auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron remitidos por la entidad y de la información tomada de las fuentes de información abiertas.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en el Sistema Automatizado del Proceso Auditor - APA de la Contraloría General de la República en desarrollo del CAT No. 907 de 2022 y en los archivos de la Unidad de Reacción Inmediata.

En el trabajo no se presentaron limitaciones que afectaran el alcance de la actuación.

Las observaciones se dieron a conocer oportunamente al Doctor ERLES EDGARDO ESPINOSA, director del Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, en su calidad de representante legal del ente sujeto de control, las respuestas de la

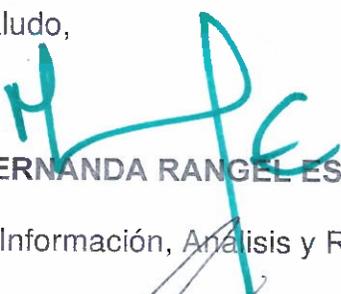
administración fueron analizadas y en este informe se incluyen los hallazgos como resultado de dicha evaluación.

En resultado de esta actuación especial de fiscalización, la Contraloría General de la República constituyó dos (02) hallazgos administrativos con presunta incidencia disciplinaria.

La entidad deberá elaborar un Plan de Mejoramiento con acciones y metas de tipo preventivo y/o correctivo, dirigidas a subsanar las causas administrativas que dieron origen a los hallazgos identificados por la Contraloría General de la República como resultado de la actuación especial y que hacen parte de este informe.

El Plan de Mejoramiento, deberá ser reportado a través del correo rafael.morales1@contraloria.gov.co, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de este informe.

Cordial saludo,



MARIA FERNANDA RANGEL ESPARZA
Directora
Dirección Información, Análisis y Reacción Inmediata



RAFAEL ANTONIO MORALES HERNÁNDEZ
Jefe de Unidad de Reacción Inmediata
Directora Dirección Información, Análisis y Reacción Inmediata

Revisó: Iván Rodrigo Narváez Sabogal, Coordinador de Gestión URI (CGR)

Elaboró: Cathalina María Prada Camero, Líder equipo AEF URI (CGR)

Enrique Arias Sáenz

Alexander Dussán Ortiz

Farha Alexandra Amariz Sarmiento

TRD: 80117-410-01 Acciones de Reacción Inmediata de Vigilancia y Control Fiscal 2022.

2. ANTECEDENTES Y HECHOS RELEVANTES

La Unidad de Reacción Inmediata de la Dirección de Información, Análisis y Reacción Inmediata – DIARI realizó el seguimiento permanente al proyecto denominando: “Urbanización VIP Jorge Avilés ubicado en el municipio de Chinú, Departamento de Córdoba”, bajo la AT No - 256 de 2021 durante los meses de noviembre de 2021 a marzo de 2022, y en consecuencia de este, se estableció apertura AEF.

En el capítulo de conclusiones y recomendaciones del informe interno de seguimiento permanente, se estableció los principales hechos relevantes por lo cuales se dio inicio a la actuación así:

“(…)

El 28 de octubre del 2021 la Unidad de Análisis de la DIARI emitió alerta reportando un avance físico del 0.8% en la ejecución de la fase No. 5, como resultado de ello se inició el seguimiento permanente por parte de la URI – CGR.

- *Producto de la gestión realizada por la URI, a través de las mesas de seguimiento y partiendo de un avance físico alertado de 0.8%, se acompañó un escaso avance del proyecto a la fecha de elaboración del presente informe, finalizando el seguimiento con un porcentaje del 0.34%.*
- *El contrato de obra No. 5-024 de 2016, presenta un atraso del 58,66%, a fecha del de elaboración del presente informe.*
- *El contrato de obra No. 5-024 se encuentra en su Fase 5. Construcción; sin embargo, a la fecha no se evidencia una pronta entrega de las 300 unidades habitacionales contratadas.*
- *De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar que la obra física contratada y ejecutada se encuentra incumpliendo los cronogramas de obra presentados a FONVIVIENDA, sin que este a la fecha inicie una acción de posible incumplimiento al contratista, con lo cual se está poniendo en alto riesgo el recurso público.*
- *Para concluir, se sugiere por parte de este equipo cerrar el presente seguimiento permanente y en consecuencia aperturar una actuación especial de fiscalización con el fin de determinar posibles hallazgos con incidencia fiscal o de cualquier otra índole a la que haya lugar. (...)*

Se asignó el conocimiento y trámite de los hechos relacionados con el objeto de adelantar el control anteriormente identificado en la Unidad de Reacción Inmediata de la Dirección de Información, Análisis y Reacción Inmediata.

De conformidad con la Resolución OGZ-0754 del 17 de abril de 2020, por medio de la cual se dispone que la Unidad de Reacción Inmediata podrá, adelantar directamente y previa asignación del Contralor General de la República actuaciones especiales de fiscalización, se determinó la realización de una AEF ante el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA, la cual fue aprobada por el señor Contralor e incluida en el PVCF 2022 conforme al aval del Comité Directivo.

Mediante comunicación No. **2022EE0065999 del 20 de abril de 2022**, se notificó a FONVIVIENDA el inicio de esta Actuación Especial de Fiscalización y se solicitó información precontractual, contractual y de ejecución de este proyecto.

3. GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS MATERIA DE LA ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN

De acuerdo con el desarrollo contractual que antecede y teniendo en cuenta el alcance de la presente actuación especial de fiscalización; a continuación, se relacionan las generalidades del contrato de obra, así:

Tabla No. 2
Contrato de obra No. 5-024 de 2016.

TIPO CONTRATO	OBRA
CONTRATO No.	5-024
OBJETO	<i>"Diseño y la construcción, incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, así como el desarrollo de todas las obras relacionadas con la ejecución de trescientas (300) viviendas de interés prioritario, en el proyecto denominado Urbanización VIP Jorge Avilés en el municipio de Chinú departamento de Córdoba, bajo la tipología de vivienda Unifamiliar en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20435 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chinú, bajo la modalidad de contratación PRECIO GLOBAL FIJO".</i>
CONTRATANTE	CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA VOCERA DEL FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II
CONTRATISTA INICIAL	VALORCON S.A.
CONTRATISTA CESIÓN	CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019
SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	12 DE DICIEMBRE DE 2016
ACTA DE INICIO DEL CONTRATO	25 DE ENERO DE 2017
ANEXO AL ACTA DE INICIO	6 DE MARZO DE 2017

No. DE VIVIENDAS DEL CONTRATO	300
TIPOLOGÍA INICIAL	UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA FINAL	BIFAMILIAR - Mediante Concepto Radicado No. 20202400229041 de 25 noviembre de 2020.
DESARROLLO DE FASES	<p>Fase 1: Anteproyecto Urbanístico y Arquitectónico: inició el 6 de marzo de 2017.</p> <p>Fase 1: PLAZO N° 1. 20 días a partir del 22 de junio Hasta el 19 de Julio.</p> <p>Fase 1: PLAZO N° 2, 45 días calendario a partir del 19 de julio hasta el 29 de agosto.</p> <p>Fase 1: Aprobado con fecha 29 de agosto de 2017.</p> <p>Fase 2: Estudios y Diseños: Inicio: 29 de agosto de 2017</p> <p>Fase 2: PLAZO N° 3, 30 días calendario a partir del 30 de septiembre hasta el 30 de octubre de 2017.</p> <p>Fase 2: PLAZO N° 4, 15 días hábiles a partir del 30 de octubre hasta el 22 de noviembre de 2017.</p> <p>Fase 2: SUSPENSION N° 1 Fase 2, por 1 mes a partir del 30 de octubre hasta el 30 de noviembre de 2017.</p> <p>Fase 2: PRORROGA N°. 1 A LA SUSPENSION N°1. por 1 mes a partir del 30 de noviembre hasta el 30 de diciembre de 2017</p> <p>Fase 2: PRORROGA N° 2 A LA SUSPENSION N°1, por 2 meses a partir del 30 de diciembre de 2017 hasta el 28 de febrero de 2018.</p> <p>Fase 2: PRORROGA N° 3 A LA SUSPENSION N°1, por 45 días a partir del 28 de febrero de 2018 hasta el 15 de abril de 2018.</p> <p>Fase 2: PRORROGA N° 4 A LA SUSPENSION N°1, por 15 días a partir del 15 de abril de 2018 hasta el 30 de abril de 2018.</p> <p>Fase 2: Se da reinicio a la fase 2 a partir del 30 de abril de 2018 hasta el 2 de agosto de 2018</p> <p>Fase 2: Terminación: 23 de mayo de 2018</p> <p>Fase 2: PLAZO N° 5, 15 días desde el 23 de mayo de 2018 hasta el 7 de junio de 2018.</p> <p>Fase 2: PLAZO N° 6, 15 días desde el 7 de junio de 2018 hasta el 21 de junio de 2018.</p> <p>Fase 2: Terminación: 23 de mayo de 2018</p> <p>Fase 4: Aprobación: 15 de agosto de 2018</p> <p>Fase 5: Inicio: 15 de agosto de 2018 hasta el 15 de octubre de 2019.</p> <p>Fase 5: Suspensión del 10 de junio de 2019 al 2 de julio de 2019.</p> <p>Fase 5: Ampliación 1 Suspensión del 3 de julio de 2019 al 5 de agosto de 2019.</p>

	<p>Fase 5: Ampliación 2 Suspensión del 6 de agosto de 2019 al 4 de octubre de 2019</p> <p>Fase 5: Ampliación 3 Suspensión del 5 de octubre de 2019 al 5 de noviembre de 2019</p> <p>Fase 5: Ampliación 4 Suspensión del 5 de noviembre de 2019 al 14 de diciembre de 2019.</p> <p>Fase 5: Ampliación 5 Suspensión del 14 de diciembre de 2019 al 31 de enero de 2020</p> <p>Fase 5: Ampliación 6 Suspensión del 31 de enero de 2020 al 28 de febrero de 2020.</p> <p>Fase 5: Ampliación 7 Suspensión del 28 de febrero de 2020 al 31 de marzo de 2020.</p> <p>Fase 5: Suspensión (ampliación 8) del 25 de marzo al 13 de abril de 2020</p> <p>Fase 5: ampliación 1 automática del 13 al 26 de abril de 2020. (Decreto 531 del 8 de abril de 2020)</p> <p>Fase 5: ampliación 2 automática del 27 de abril al 10 de mayo de 2020</p> <p>Fase 5: ampliación 3 automática del 11 al 25 de mayo de 2020</p> <p>Fase 5: Ampliación 9: Del 26 de mayo de 2020 al 26 de julio de 2020.</p> <p>Fase 5: Ampliación 10: Del 27 de julio de 2020 al 28 de septiembre de 2020.</p> <p>Fase 5. Reinicio: 31 de agosto de 2020. Terminación: 31 de diciembre de 2020. (plazo contractual del contrato de cesión de posición contractual) Se reinicia en fase 5, debido a que es en la fase que se suspende para la cesión.</p> <p>Fase 3 y 4: inicia: 31 de agosto de 2020. Termina: 15 de febrero de 2021. Según instrucción EE32139 del 18 de diciembre de 2020-aclaración de fechas y plazos (Incluye expedición de licencias.)</p> <p>Aprobación fase 3: 12 de febrero de 2021 Radicación de la licencia</p> <p>Aprobación fase 4: 3 de junio de 2021</p> <p>Fase 5: Ampliación 4: Inicia: 4 de junio de 2021 hasta 16 de abril de 2022. (según instrucción EE32419-del 30/12/2020)</p> <p>Fase 5: Suspensión 2: Del 31 de mayo al 30 de julio de 2021.</p> <p>Fase 5: Reinicio: 26 de julio de 2021. Nueva terminación: 29 de septiembre de 2022.</p>
VALOR DEL CONTRATO	\$17.643.840.300

Fuente: Expediente Contractual Contrato 5 – 024 de 2016.

Elaboró: Equipo Auditor URI (CGR)

Tabla No. 3
Contrato de Interventoría No. 2017615

TIPO DE CONTRATO	INTERVENTORÍA
CONTRATO No.	ORDEN DE SERVICIO No. 2017615
OBJETO	Interventoría a los contratos de diseños y construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario en el marco de la fase II del programa de vivienda gratuita grupo No. 1
CONTRATANTE	CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO PVC – II – FONVIVIENDA
CONTRATISTA	EUROESTUDIOS S.A.S.
PLAZO	560 DÍAS
FECHA DE INICIO	20 DE DICIEMBRE DE 2016
VALOR DEL CONTRATO	\$ 93.897.271.041

Fuente: Expediente Contractual ORDEN DE SERVICIO No. 2017615

Elaboró: Equipo Auditor URI (CGR)

4. EVALUACIÓN PRECONTACTUAL-CONTRACTUAL

Mediante proceso de selección, la Financiera de Desarrollo Territorial – FINDETER, en su calidad de entidad evaluadora de las propuestas conforme al Contrato de Prestación de Servicios suscrito para el efecto con el Consorcio Alianza – Colpatria actuando como vocero y administrador Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II, presentó el informe de “*VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN*” que se encuentra debidamente publicado en la página web del Programa www.programadeviviendagratis2.com link “*Convocatorias*”, mediante el cual señaló los proponentes habilitados jurídica, financiera y técnicamente para la convocatoria del departamento de Córdoba y da el orden de elegibilidad de los mismos.

Cumplidos los requisitos de los Términos de Referencia y de acuerdo con el Acta No. 45 del once (11) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) del Comité Técnico del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II, la sociedad VALORES Y CONTRATOS S.A “VALORCON S.A.”, fue seleccionada, entre otros, para el desarrollo del proyecto de vivienda en el municipio de Chinú (Córdoba), y como

consecuencia suscribió el doce (12) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) con el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II o FIDEICOMISO PVG II, cuyo vocero y administrador es el Consorcio Alianza – Colpatria, el Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024, cuyo objeto es el “DISEÑO y la CONSTRUCCIÓN incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, así como el desarrollo de todas las obras relacionadas con la ejecución de trescientas (300) viviendas de interés prioritario, en el proyecto denominado URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILEZ ubicado en el municipio de CHINÚ, Departamento de Córdoba, bajo la tipología de vivienda bifamiliar, en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20435 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinú, bajo la modalidad de contratación PRECIO GLOBAL FIJO”. Posteriormente, el citado contrato fue cedido al CONSORCIO VIVIENDAS CÓRDOBA 2019, informando que los motivos que lo llevan a solicitar la cesión, registrándose como se cita a continuación:

“(...)

Nos hemos visto obligados a realizar la presente solicitud como consecuencia del absurdo e ilegal embargo al cual ha sometido la Contraloría General de la Nación a VALORES Y CONTRATOS S.A. “VALORCON S.A.” por un valor por encima de ciento noventa mil millones de pesos” (\$192.000.000,000).

Dicho absurdo embargo nos ha causado un daño enorme. En virtud del mismo, estamos abocados a entrar en un proceso de reorganización empresarial al amparo de la Ley 1116 de 2006.

Realizamos la presente solicitud con el fin de poder cumplir con el objeto contractual de cada uno de los proyectos mencionados anteriormente.

(...)”

Es así, como a través de Acta de Comité Fiduciario No. 32 de 18 de mayo de 2018, dicho órgano definió el procedimiento para realizar la Cesión de Posición Contractual de los contratos de Diseño y Construcción del FIDEICOMISO PVG II.

Al respecto expuso el Comité Fiduciario, que las cesiones a los contratos se pueden dar por situaciones financieras, reputaciones o jurídicas, y teniendo en cuenta la solicitud, indicó el mencionado comité que era necesario establecer un procedimiento para realizar las cesiones de posición contractual dentro de los contratos suscritos por el Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II, lo cual quedó consignado en dicha acta; indicando finalmente que, una vez cumplido el procedimiento y cumplidos los requisitos exigidos, podrá ser viable la cesión solicitada.

El día 16 de julio de 2019, fue admitida por la Superintendencia delegada de Procedimientos de Insolvencia a la sociedad VALORES Y CONTRATOS S.A. “VALORCON S.A.”, en el proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006.

De esta forma, el 31 de marzo de 2020 se suscribió "CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION NO. 5-024", entre Consorcio Alianza Colpatría como vocero y administrador del FIDEICOMISO –PVG II, VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A." en reorganización y CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019, estableciendo:

"CLAUSULA PRIMERA – OBJETO: Que **VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A" en Reorganización**, en su condición de **CEDENTE**, cede por medio del presente contrato, su posición contractual y por ende todos los derechos y obligaciones que se desprenden del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024 suscrito el día doce (12) de diciembre de 2016, entre **El Consorcio Alianza Colpatría Como Vocera Del Fideicomiso–PVG II, VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A."**, en favor del **Consorcio Viviendas Córdoba 2019**, en su calidad de **CESIONARIO**, para que ejecute dicho contrato y lo lleve hasta su culminación a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

Es claro para las PARTES que la presente cesión no modifica las condiciones del señalado contrato de Diseño y Construcción, ni su objeto, ni su naturaleza y régimen. No obstante, se tendrán en cuenta los aspectos establecidos en el procedimiento de cesión de posición contractual aprobado por el Comité Fiduciario.

CALUSULA SEGUNDA. –El CESIONARIO manifiesta conocer y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024 y que, por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho Contrato quedando sujetos a sus reglas y a las obligaciones del mismo, así como a los términos de referencia de la Convocatoria No. 38 del Programa de Vivienda Gratuita sus anexos y a la propuesta presentada por el CEDENTE. (...)

(...)

PARAGRAFO: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta que todos los estudios, diseños, planos y demás proyecciones y tramites realizados en desarrollo del Proyecto denominado **URBANIZACION VIP JORGE AVILEZ**, no obstante si por razones técnicas y constructivas se requiere realizar modificaciones a los estudios y/o diseños aprobados por la interventoría, deberá efectuar el procedimiento citado en la consideración séptima del presente documento y se obliga a continuar el desarrollo constructivo con base en los mismos, su pena de configurarse un incumplimiento en los términos del contrato No. 5-024 objeto de cesión. De igual forma manifiesta que asume cualquier reclamación no incumplimiento que sea declarado o puesto en conocimiento por causa de los diseños, ante proyecto y demás documentación previa a la fase de construcción. (...)" (Subraya fuera de texto).

Sin embargo, a pesar de haberse cedido el proyecto a un nuevo contratista de obra, este, continuó presentando atrasos significativos tales como suspensiones en la fase 5 de la obra, sustentadas en las situaciones de acceso al lote donde se ubica el proyecto y a raíz de ello, las obras preliminares como descapote, cerramiento y campamento se retardaron.

Hay que tener en cuenta que la entrega del lote al cesionario fue el 04 de febrero de 2021.

A pesar de que la suspensión número 2 al proyecto fue del 31 de mayo de 2021, al 30 de julio de 2021 y su reinicio tuvo lugar el 26 de julio del mismo año, el contratista no avanzó en la ejecución de la obra, que porcentualmente fue de solo 0.8% vs un programado del 25,40%, con fecha de corte registrado en el informe de interventoría del 19 de octubre de 2021.

De esta forma, el día 22 de octubre de 2021, la Unidad de Análisis de la información de la Contraloría General de la República generó la alerta 7 para realizar Seguimiento Permanente al contrato de obra No. 5-024, procedimiento que dio inicio con la mesa de instalación el día 04 de noviembre de 2021.

En desarrollo de dicho seguimiento permanente, se informó en mesa del 25 de noviembre de 2021 al grupo asignado de la URI, que el retraso en la ejecución de las obras, se debían a los inconvenientes financieros y de la emergencia sanitaria por el virus COVID-19, que afectaron el normal desarrollo del proyecto. Aunado a esto, se presentó una elevación de costos de materiales por la pandemia.

Inicialmente el contratista reportó un porcentaje de avance del 0.80% contra un avance proyectado del 23.05%, correspondiendo a un retraso del 22.25%.

Durante el desarrollo de las mesas de Seguimiento Permanente realizadas por la URI durante el periodo comprendido entre el mes noviembre de 2021 hasta el mes de marzo de 2022, el contratista de obra no reportó porcentaje de avance mayor al 1%; inclusive, habiéndose reactivado el sector de la construcción en todo el territorio nacional, lo cual evidenció que no se dispusieron en campo los recursos técnicos, financieros y de personal que el proyecto requiere para su ejecución.

5. ANÁLISIS ECONÓMICO/FINANCIERO

Según la Consideración Décima Cuarta del contrato de Cesión de Posición Contractual del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024 Suscrito entre el Consorcio Alianza Colpatria como vocero y administrador del Fideicomiso PVG II y Valores y Contratos S.A. "VALORCON S.A." EN REORGANIZACIÓN, enuncia lo siguiente:

"(...) DÉCIMA CUARTA: Que el CESIONARIO, entregó los documentos para la vinculación relacionados en la comunicación de 17 de diciembre de 2019 con radicado ER23631 y fue vinculado el día veintiocho (28) de enero de 2020, así como la Carta de Cupo de crédito original de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil

veinte (2020), otorgada por Itaú CorpBanca Colombia S.A, por un monto de CUATRO MIL CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MICTE \$ 4.415.000.000, para el proyecto Urbanización VIP JORGE AVILEZ - Municipio de CHINU departamento de Córdoba, y de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia de la Convocatoria No 38, fue debidamente aprobada por el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II(...).

Por otra parte, como se enuncia en la **“CLÁUSULA SEXTA. VALOR Y FORMA DE PAGO”**.

(...) EL CONTRATANTE pagará el noventa y cinco por ciento (95%) del valor de las viviendas recibidas a satisfacción por el interventor, por el sistema de PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES previa solicitud de pago presentada ante el CONTRATANTE, para tal efecto deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- i) Certificados de existencia o habitabilidad, para cada una de las viviendas, suscritos por el interventor.*
- ii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la referencia al presente contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar.*
- iii) Los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las viviendas.*
- iv) Copia de la Escritura Pública que protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto, si es el caso.*
- v) La solicitud de desenglobe catastral de las viviendas, debidamente radicada ante la entidad competente.*
- vi) Planos actualizados finales de las viviendas y los manuales de operación y mantenimiento.*

El cinco por ciento (5%) del total del valor del contrato se pagará contra la entrega de los siguientes documentos:

- i) Documento emitido por el Interventor contratado por el FIDEICOMISO, sobre ejecución a satisfacción de las zonas de cesión obligatoria gratuita a la entidad competente y los folios de matrícula inmobiliaria individualizados de cada una de ellas.*
- ii) Documento emitido por el Interventor contratado por el FIDEICOMISO, sobre ejecución a satisfacción de las actas de entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios a la entidad competente.*
- iii) Actas de recibo de las zonas de cesión obligatoria gratuita y las redes de servicios públicos por parte de la autoridad competente, o soportes de las solicitudes a la entidad municipal competente para que adelantara las diligencias de inspección necesarias para el recibo de las mismas y constancia del interventor en el sentido de que la respectiva entidad no compareció dentro del término previsto en los términos de referencia, al recibo, o soportes de que se realizó una diligencia de inspección en la cual no se procedió al recibo y se solicitó la realización de obras*

adicionales y constancia del interventor del cumplimiento en la ejecución de dichas obras.

iv) Acta de recibo final del proyecto, suscrita por el interventor.

v) Planos finales del proyecto. Se debe entregar los "as built" o Récord de los planos urbanísticos, de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto, junto con las garantías de equipos y protocolos (transformadores, equipos de presión si los hubiere etc.)

vi) Acta de entrega de las zonas comunes a la entidad propietaria del predio en que se desarrolló el proyecto, cuando sea el caso o soportes de haber radicado la solicitud de recibo de las zonas comunes ante la entidad propietaria, en un término superior a 15 días hábiles de antelación de la fecha del cobro, sin haber obtenido respuesta, lo cual debe ser expresamente señalado por el CONTRATISTA. Si se obtuvo respuesta negativa, se deberá adjuntar un concepto posterior de ejecución a satisfacción por parte del Interventor, teniendo en cuenta las observaciones que haya presentado el Municipio.

vii) Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, y en ella constará el número de la referencia al presente contrato y el concepto del bien que se está cobrando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar. (...)"

Por consecuencia a lo anterior, a la fecha del presente informe no se ha realizado pago alguno al contratista toda vez que estas fueron las condiciones en las cuales se suscribió el contrato de obra.

Con el fin de establecer la liquidez y flujo financiero del Consorcio Viviendas Córdoba el equipo auditor, realiza un análisis de caja que permite evidenciar:

Tabla No. 4
Activos

CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA	
ACTIVO CORRIENTE	16.313.222.419
ACTIVO TOTAL	21.345.567.090
PASIVO CORRIENTE	1.892.351.640
PASIVO TOTAL	7.536.831.635
PATRIMONIO	13.808.735.455
UTILIDAD OPERACIONAL	1.374.727.678

Elaboró: Equipo Auditor URI (CGR)

- **Indicador De Liquidez:**

$$\text{Liquidez} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{\$ 16.313.222.419}{\$ 1.892.351.640} = 8.62$$

Este indicador tiene por objeto mostrar la relación existente entre los recursos que se pueden convertir en disponible y las obligaciones que se deben cancelar en el corto plazo, es así como este indicador nos muestra que por cada peso \$1 que debe en el corto plazo Consorcio Viviendas Córdoba cuenta con \$8,62 pesos para respaldar la obligación.

- **Capital de Trabajo:**

$$\text{Capital de Trabajo} = \text{Act. Cte.} - \text{Pas Cte.} = \$16.313.222.419 - 1.892.351.640$$

$$\text{Capital de Trabajo} = 14.420.870.779$$

El capital de trabajo es el dinero disponible para cumplir con sus obligaciones actuales a corto plazo, Consorcio Viviendas Córdoba cuenta con \$ 14.420.870.779 para pagar sus obligaciones en el corto plazo.

- **Rentabilidad Sobre Patrimonio:**

$$\text{Rentabilidad Sobre Patrimonio} = \frac{\text{Utilidad}}{\text{Patrimonio}} = \$ \frac{1.374.727.678}{13.808.735.455} = 9.96$$

Evidencia que el patrimonio de Consorcio Viviendas Córdoba durante el año obtuvo una rentabilidad del 9.96%

Por lo anteriormente expuesto, se puede concluir que el Consorcio Viviendas Córdoba, se muestra como una organización sólida, con unos indicadores óptimos, un alto capital de trabajo, y también con una buena rentabilidad. Además, cuenta con un activo representativo dentro de las cuentas del estado de situación financiera.

6. OBSERVACIONES.

Mediante oficios Nos. 2022EE0115788 de fecha 6 de julio de 2022 y 2022EE0121716 del 18 de julio de 2022, dirigido al FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, se dio a conocer las observaciones detectada en el desarrollo del análisis adelantado por parte de este ente de Control, que se resume en la siguiente tabla:

No. OBSERVACIÓN	DESCRIPCIÓN	INCIDENCIA
1	Cumplimiento obligaciones contractuales.	(D)
2	Pólizas de garantía.	(A) (D)

OBSERVACIÓN NO. 1: CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES CONTRACTUALES DEL PROYECTO URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILÉS (D)

"(...)

Bajo este contexto, se registró que el proyecto de la urbanización VIP Jorge Avilés en municipio de Chinú (Córdoba), ejecutado a través del contrato enunciado, una vez firmada el acta de inicio el día 25 de enero de 2017, se realizaron varias mesas de trabajo con la participación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el contratista VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A.", en donde este último manifestó su intención de ceder algunos contratos de diseño y construcción, entre ellos el contrato en mención, informando que los motivos que lo llevan a solicitar la cesión, registrándose como se cita a continuación:

"(...)

Nos hemos visto obligados a realizar la presente solicitud como consecuencia del absurdo e ilegal embargo al cual ha sometido la Contraloría General de la Nación a VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A." por un valor por encima de ciento noventa mil millones de pesos" (\$192.000.000,000).

Dicho absurdo embargo nos ha causado un daño enorme. En virtud del mismo, estamos abocados a entrar en un proceso de reorganización empresarial al amparo de la Ley 1116 de 2006.

Realizamos la presente solicitud con el fin de poder cumplir con el objeto contractual de cada uno de los proyectos mencionados anteriormente.

"(...)"

Es así, como a través de Acta de Comité Fiduciario No. 32 de 18 de mayo de 2018, dicho órgano definió el procedimiento para realizar la Cesión de Posición Contractual de los contratos de Diseño y Construcción del FIDEICOMISO PVG II.

Al respecto expuso el Comité Fiduciario, que las cesiones a los contratos se pueden dar por situaciones financieras, reputaciones o jurídicas, y teniendo en cuenta la solicitud, indicó el mencionado comité que era necesario establecer un procedimiento para realizar las cesiones de posición contractual dentro de los contratos suscritos por el Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II, lo cual quedó consignado en dicha acta, indicando finalmente que una vez cumplido el procedimiento y cumplidos los requisitos exigidos, podrá ser viable la cesión solicitada.

Por otra parte, el día 16 de julio de 2019, fue admitida por la Superintendencia delegada de Procedimientos de Insolvencia a la sociedad VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A.", en el proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006.

De esta forma, el 31 de marzo de 2020 se suscribió "**CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION NO. 5-024**", entre Consorcio Alianza Colpatría como vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II, VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A." en reorganización y CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019, estableciendo:

CLAUSULA PRIMERA – OBJETO: Que VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A" en Reorganización, en su condición de **CEDENTE**, cede por medio del presente contrato, su posición contractual y por ende todos los derechos y obligaciones que se desprenden del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024 suscrito el día doce (12) de diciembre de 2016, entre **El Consorcio Alianza Colpatría Como Vocera Del Fideicomiso – PVG II, VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A."**, en favor del **Consortio Viviendas Córdoba 2019**, en su calidad de **CESIONARIO**, para que ejecute dicho contrato y lo lleve hasta su culminación a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

Es claro para las PARTES que la presente cesión no modifica las condiciones del señalado contrato de Diseño y Construcción, ni su objeto, ni su naturaleza y régimen. No obstante, se tendrán en cuenta los aspectos establecidos en el procedimiento de cesión de posición contractual aprobado por el Comité Fiduciario.

CALUSULA SEGUNDA. – El CESIONARIO manifiesta conocer y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024 y que, por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho Contrato quedando sujetos a sus reglas y a las obligaciones del mismo, así como a los términos de referencia de la Convocatoria No. 38 del Programa de Vivienda Gratuita sus anexos y a la propuesta presentada por el **CEDENTE**. (...)

(...)

PARAGRAFO: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta que todos los estudios, diseños, planos y demás proyecciones y trámites realizados en desarrollo del Proyecto denominado **URBANIZACION VIP JORGE AVILEZ**, no obstante si por razones técnicas y constructivas se requiere realizar modificaciones a los estudios y/o diseños aprobados por la interventoría, deberá efectuar el procedimiento citado en la consideración séptima del presente documento y se obliga a continuar el desarrollo constructivo con base en los mismos, su pena de configurarse un incumplimiento en los términos del contrato No. 5-024 objeto de cesión. De igual forma manifiesta que asume cualquier reclamación o incumplimiento que sea declarado o puesto en conocimiento por causa de los diseños, ante proyecto y demás documentación previa a la fase de construcción. (...)"

Sin embargo, a pesar de haberse cedido el proyectio a un nuevo contratista de obra, esté, continúo presentando atrasos, razón por la cual el día 22 de octubre de 2021, la Unidad de Análisis de la información de la Contraloría General de la República generó la alerta 7 para realizar Seguimiento Permanente al contrato de obra No. 5-024, procedimiento que dio inicio con la mesa de instalación el día 04 de noviembre de 2021.

En desarrollo de dicho seguimiento permanente, se informó en mesa del 25 de noviembre de 2021 al grupo asignado de la URI, que el retraso en la ejecución de las obras, se debían a los inconvenientes financieros y de la emergencia sanitaria por el virus COVID-19, que afectaron el normal desarrollo del proyecto. Aunado a esto, se presentó una elevación de costos de materiales por la pandemia.

Inicialmente el contratista reportó un porcentaje de avance del 0.80% contra un avance proyectado del 23.05%. correspondiendo a un retraso del 22.25%.

En la consecución de las mesas de Seguimiento Permanente realizadas por la URI desde el mes de noviembre de 2021 hasta marzo de 2022, el contratista de obra no reportó porcentaje de avance mayor al 1%, inclusive, habiéndose reactivado el sector de la construcción en todo el territorio nacional, lo cual evidenció que no se dispusieron en campo los recursos técnicos, financieros y de personal que el proyecto requiere para su ejecución.

Lo anterior, genera incertidumbre sobre la culminación efectiva del proyecto; toda vez que, no se tiene conocimiento de una novedad contractual con el plazo de ejecución actualizado; teniendo en cuenta que, la última fecha de finalización reportada era del 12 de junio de 2022; por lo cual, en la actualidad esta Unidad no tiene certeza de que el proyecto se haya terminado o se vaya a terminar bajo las condiciones vigentes.

La situación detectada por el ente de control, se presenta posiblemente debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista de obra (Cesionario); toda vez que, a la fecha de la presente comunicación, el avance físico del contrato no supera el 1%, lo que muestra que no se han dispuesto los recursos necesarios para la ejecución de las obras.

De igual forma, se debe presuntamente a la deficiencia de acciones de control y vigilancia por parte de la interventoría; sin ser oportunas, que permitieran la ejecución del contrato de manera eficaz y en cumplimiento de las condiciones técnicas y de calidad requeridas según la naturaleza de la intervención.

Consecuentemente, el estado actual del proyecto presuntamente se debe a la inobservancia de los principios de función administrativa y supervisión a las obligaciones contractuales, afectando el deber de monitoreo, seguimiento y control del contrato, por parte de FONVIVIENDA.

Adicionalmente, el equipo de la URI, al encontrar que se desconoce por parte del Fondo si es viable o no la ejecución del proyecto con base en las evidencias y situaciones

previamente planteadas; considera que, estas obras inconclusas van en menoscabo de los recursos públicos y podrían generar detrimento a la inversión de la Nación, al no cumplirse con el objeto contractual del proyecto y no satisfacer la necesidad de las comunidades.”

OBSERVACIÓN NO. 2: PÓLIZAS DE GARANTÍAS CONTRACTUALES (A) (D)

“(…)

Mediante comunicación con radicado No. 2022EE0115788 del 06 de julio del 2022, se informa a Fonvivienda sobre una observación como resultado de los análisis documentales en el marco de la AEF al proyecto en comento; a la cual la entidad dio respuesta mediante radicado 2022IE0004487 y allegado a la unidad mediante radicado 2022EE0064873 del 11 de julio de 2022, incluyendo anexo soportes documentales a la argumentación descrita en el mismo.

Adelantada la revisión de integral de la respuesta, es posible detallar en el documento denominado “ACTA DE SEGUIMIENTO – ESTADO PROYECTOS URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILEZ, URBANIZACIÓN CARMEN ALICIA Y URBANIZACIÓN FREDDY VILLA (ANTES URB.VIP VILLA DANY) MUNICIPIOS DE CHINU, SAHAGUN Y LA APARTADA CORDOBA”, que mediante reunión interna fechada el 30 de junio de 2022, los actores del contrato de diseño y construcción No. 5-024, discutieron los estados de los proyectos de la Urbanización VIP Jorge Aviléz, urbanización Carmen Alicia y urbanización freddy villa (antes URB.VIP villa Dany) municipios de Chinú, Sahagún y la apartada Córdoba, para validar la situación actual de los mismos, entre ellos el que nos atañe. En desarrollo de la misma se expresó lo siguiente:

“Urbanización VIP Jorge Avilez ubicado en el Municipio de Chinú – Córdoba, consta de 300 viviendas, , es un proyecto al cual se realizó cesión del Contrato de diseño y construcción 5-024, se efectuó cesión de posición contractual firmada el 31 de marzo de 2020, tiene un avance ejecutado del 3,87%. las pólizas se encuentran vencidas con las siguientes vigencias: la póliza de Cumplimiento de fecha 31 octubre de 2021, Póliza de Responsabilidad Civil de fecha 30 junio de 2021 y Todo Riesgo con fecha de 30 junio de 2021; la fecha de terminación de la fase 5 es el 29 de septiembre de 2022 y se encuentra en ejecución. (...)”

Lo anterior denota que se tienen vencidas a la fecha las siguientes pólizas:

- Póliza de Cumplimiento de fecha 31 octubre de 2021*
- Póliza de Responsabilidad Civil de fecha 30 junio de 2021*
- Todo Riesgo con fecha de 30 junio de 2021*

La situación detectada por el ente de control, se presenta posiblemente debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista de obra (Cesionario); toda vez que, a la fecha de la presente comunicación, las pólizas que amparan la ejecución del contrato No. 5-024-2016, se encuentran vencidas.

Además, dicha situación se genera posiblemente por deficiencia de acciones de control

y vigilancia por parte de la interventoría; sin ser oportunas; toda vez que, no se gestionó oportunamente la renovación de las pólizas, lo que significa que no se posee cobertura amparada por la aseguradora, lo que pone en riesgo las responsabilidades asociadas al contrato.

Consecuentemente, el estado actual del proyecto presuntamente se debe a la inobservancia de los principios de función administrativa y supervisión a las obligaciones contractuales, afectando el deber de monitoreo, seguimiento y control del contrato, por parte de FONVIVIENDA.

Adicionalmente, el equipo de la URI, al encontrar que se desconoce por parte del Fondo si es viable o no la ejecución del proyecto con base en las evidencias y situaciones previamente planteadas; considera que, estas obras inconclusas van en menoscabo de los recursos públicos y podrían generar detrimento a la inversión de la Nación, al no cumplirse con el objeto contractual del proyecto y no satisfacer la necesidad de las comunidades.

Por lo antes expuesto se evidencia el incumplimiento contractual, por las partes intervinientes, así como el inadecuado seguimiento y control por parte de la interventoría, en consecuencia, se comunica la presente observación con presunta connotación administrativa y disciplinaria.”

7. RESPUESTAS DE LA ENTIDAD

Producto de las observaciones generadas y comunicada a la Entidad sujeto de Control, el Fondo Nacional de Vivienda, allegó el 11 de julio de 2022 a la URI documento con No. de registro EE47109, donde se expone respuesta a la observación No. (1) establecida por la Contraloría General de la República, en los siguientes términos:

OBSERVACIÓN NO. 1: CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES CONTRACTUALES DEL PROYECTO URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILÉS (D)

“Con el fin de dar claridad sobre el desarrollo del Programa de Vivienda Gratuita II, en primer lugar, consideramos de importancia precisar el esquema jurídico del PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II- Fideicomiso PVG II:

La Ley 1537 de dos mil doce (2012) facultó expresamente al FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA, para constituir patrimonios autónomos para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de vivienda de interés social prioritario¹ y, con fundamento en esta facultad, FONVIVIENDA constituyó el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II (FIDEICOMISO PVG II), cuyo vocero es el

¹ Artículo 6º Ley 1537 de 2012 – Inciso primero

Consortio Alianza - Colpatria, y administra los recursos correspondientes a la Segunda Etapa del Programa de Vivienda Gratuita

La referida Ley igualmente señala, que los mencionados patrimonios autónomos podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y que tales procesos se rigen por el derecho privado². Sin perjuicio de lo anterior, se observan en el marco de los mismos los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y selección objetiva establecidos por la Constitución Política y la Ley.

El FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA, en ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 6 de la Ley 1537 de dos mil doce (2012), celebró el día once (11) de febrero de dos mil quince (2015), con el CONSORCIO ALIANZA - COLPATRIA, Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, con el objeto de constituir un patrimonio autónomo por medio del cual se administrarán los recursos y otros bienes que transfiera el fideicomitente o que se transfieran al fideicomiso constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés prioritario destinadas a la atención de hogares a los que se refiere la Ley 1537 de dos mil doce (2012)

Ahora bien, de conformidad con lo indicado en el Informe semanal emitido por la Interventoría No. 289 con corte al dos (2) de julio de dos mil veintidós (2022), EL CONTRATISTA “CONSORCIO VIVIENDAS CÓRDOBA 2019”, actualmente tiene plazo para ejecutar la Fase 5 hasta el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Respecto al desarrollo del proyecto de vivienda, es de señalar que la Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial (ENTerritorio) en su calidad de interventor y, en cumplimiento de la obligación contractual establecida en el numeral 4.1.6 de la Cláusula Cuarta “OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE EL CONTRATISTA” del Contrato de Prestación de Servicios suscrito entre el Consorcio Alianza – Colpatria actuando como Vocero del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita – PVG II y la Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial ENTerritorio antes – FONADE y, en el numeral 11.2 de la Cláusula Décima Primera “FUNCIONES DE LA INTERVENTORÍA EN LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO” del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024, la cual, establece que: “Exigir al contratista de obra el cumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato de diseño y construcción y en las normas vigentes que le sean aplicables y reportar el contratante cualquier situación que pueda configurar un retraso en la ejecución del citado contrato y/o un presunto incumplimiento del mismo”; emitió el “Informe de presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales y atraso de obra” No. 20222400084221 de fecha seis (6) de mayo de dos mil veintidós (2022), radicado del Consorcio Alianza – Colpatria No. ER45408 de fecha nueve (9) de mayo de dos mil veintidós (2022), mediante el cual indicó:

“(…) nos permitimos informar el presunto incumplimiento del contratista Consorcio Viviendas Córdoba 2019 en el proyecto Urbanización VIP Jorge Avilez, ubicado en el Municipio de Chinú, Departamento de Córdoba.

² Artículo 6º Ley 1537 de 2012 – Inciso quinto

(...) A la fecha el contratista Consorcio Viviendas Córdoba 2019 no ha dado muestras de avanzar en la ejecución del proyecto, (...), por otra parte, el Contratista ha entregado planes de contingencia ajustado a los atrasos, reprogramaciones de obra, y, aun así, persiste el incumplimiento, por lo que se recomienda revisar la CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.

(...) De conformidad con lo anteriormente expuesto, esta Interventoría reitera que no se evidencia el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del contratista de Diseño y Construcción, lo que puede constituir una posible causal de terminación del contrato o el acaecimiento de un presunto incumplimiento (...).

(...) Teniendo en cuenta el rendimiento actual de la programación de obra es posible evidenciar que a la fecha de finalización de la fase 5 (29 de septiembre de 2022) es improbable que se alcance la ejecución del 100% (...).

Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con el procedimiento por presunto incumplimiento establecido en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Diseño y Construcción, mediante comunicación No. EE45459 del once (11) de mayo de dos mil veintidós (2022), el Consorcio Alianza - Colpatría como vocero y administrador del Fideicomiso PVGII conforme a la instrucción impartida por el Comité Técnico del mencionado patrimonio autónomo, en sesión No. 942 del nueve (9) de mayo de dos mil veintidós (2022), informó a EL CONTRATISTA (CONSORCIO VIVIENDAS CÓRDOBA 2019), que:

"(...) En ese orden de ideas, el Comité Técnico del Fideicomiso PVG II, después de haber analizado el informe presentado por la interventoría, instruyó al Consorcio Alianza - Colpatría para:

- Dar traslado de este al contratista CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019, con el fin de que presente los descargos del citado informe referente a los presuntos incumplimientos indicados por la interventoría:*
- Se incumple el objeto del contrato debido a que el plazo establecido está siendo afectado por un atraso significativo del 28,05% (...), además del incumplimiento del plan de contingencia y la reprogramación de obra. (...)*
- El Contratista no cuenta con la logística operativa y el recurso humano suficiente (...).*
- Solo se cuenta en obra con un mini cargador CASE SR250 y una retro excavadora CASE 58OL 1999 insuficientes para los 5 frentes que deben estar trabajando, los materiales que se encuentran en campo como dura panel, teja fibrocemento, tanque elevados, acero, tuberías están en un promedio del 60% de los materiales necesarios para las 32 viviendas de la manzana 5, no hay materiales ni de relleno, cal como tampoco para las viviendas de las manzana 4 y 10 por lo que es claro que*

si no se da cumplimiento a esta obligación el atraso aumentara significativamente de acuerdo al porcentaje programado.

- *Tramitar la aprobación de todos los diseños y planos complementarios por parte de la entidad prestadora de los servicios públicos domiciliarios respectiva y realizar los trámites necesarios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios.*

- *Faltantes en materia de seguridad y salud en el trabajo:*
 - *Suministro de dotación, elementos de protección personal.*
 - *Protocolo de bioseguridad de acuerdo con lo estipulado en la Resolución 777 del 2021, y la Resolución 0304 del 2022 por la cual se prorroga la emergencia sanitaria COVID 19 hasta el 30 DE ABRIL 2022.*
 - *Se solicita el traslado de la valla informativa hacia un espacio visible de acceso al proyecto y se le recuerda que debe de estar instalada hasta el último día de ejecución de la obra.*
 - *Se solicita realizar la instalación provisional del alcantarillado con el fin de dar uso a los baños, para dar cumplimiento a una de las necesidades básicas fundamentales.*
 - *Realizar instalación total de señalización y demarcación preventiva e informativa por fuera y dentro del proyecto.*
 - *Incumplimiento a las normas de seguridad en actividades de excavación.*

La respuesta de descargos a los presuntos incumplimientos debe ser enviada dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de esta comunicación a la Interventoría con copia al Consorcio Alianza Colpatria, conforme con lo indicado en el numeral 4.8.1 de los Términos de Referencia y lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera del Contrato Diseño y Construcción No. 5-024."

De igual manera, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Diseño y Construcción "PROCEDIMIENTO POR PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO" se contempla un tiempo para que se presenten unas fórmulas de arreglo con el fin de revisar las propuestas de EL CONTRATISTA para subsanar los presuntos incumplimientos y continuar con el desarrollo del proyecto.

En virtud de los inconvenientes presentados, el Comité Técnico del Fideicomiso PVGII, realizó mesa de trabajo el día treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022) con participación de la Compañía Aseguradora, Consorcio Alianza - Colpatria, Comité Técnico del Fideicomiso PVGII, MVCT, Interventoría y EL CONTRATISTA, con el fin de efectuar seguimiento al estado del proyecto de vivienda y las situaciones presentadas en su desarrollo, en la cual, entre otros aspectos, se manifestó lo siguiente:

- *Entre otras situaciones que afectaron el desarrollo del proyecto se han tenido inconvenientes por maquinaria, la cual se encuentra en el departamento de Sucre, inconvenientes por lluvias presentadas en el sector y situaciones generadas por la*

pandemia por el COVID-19 que impactaron a los integrantes del Consorcio Viviendas Córdoba 2019.

- Una de las soluciones expuestas por el contratista, es la posibilidad de tramitar la cesión de posición contractual total o parcial, para lo cual se están adelantando conversaciones con el Consorcio Edificar.*
- Se programará reunión a mediados del mes de julio de 2022, con el fin de verificar las soluciones y decisiones sobre el desarrollo de los proyectos o la posibilidad de cesión de posición contractual. (...)*

De forma análoga, mediante radicado de salida No. EE47389 del 21 de julio de 2022, Fonvivienda dio respuesta a la comunicación de la observación No. 2, de la cual se extrae lo siguiente:

Observación No. 2 PÓLIZAS DE GARANTÍAS CONTRACTUALES (A) (D)

(...)

*Cumplidos los requisitos de los Términos de Referencia y de acuerdo con el Acta No. 45 del once (11) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) del Comité Técnico del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II, la sociedad **VALORES Y CONTRATOS S.A** "**VALORCON S.A.**", fue seleccionada, entre otros, para el desarrollo del proyecto de vivienda en el municipio de Chinú (Córdoba), y como consecuencia suscribió el doce (12) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) con el FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II o FIDEICOMISO PVG II, cuyo vocero y administrador es el Consorcio Alianza – Colpatria, el Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024, cuyo objeto es el DISEÑO y la CONSTRUCCIÓN incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción, así como el desarrollo de todas las obras relacionadas con la ejecución de trescientas (300) viviendas de interés prioritario, en el proyecto denominado URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILEZ ubicado en el municipio de CHINÚ, Departamento de Córdoba, bajo la tipología de vivienda bifamiliar, en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20435 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinú, bajo la modalidad de contratación PRECIO GLOBAL FIJO. Posteriormente, el citado contrato fue cedido al CONSORCIO VIVIENDAS CÓRDOBA 2019, mediante Contrato de Cesión de Posición Contractual de fecha treinta y uno (31) de marzo de dos mil veinte (2020).*

Respecto al desarrollo del proyecto de vivienda y a las garantías que se deben constituir en virtud del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024, es de señalar que EL CONTRATISTA tiene a su cargo las siguientes obligaciones:

- 1. Cláusula Tercera "OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA" del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024.**



"(...) 3.3 Presentar, para la legalización del contrato y para la aprobación del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA en su calidad de vocero del Fideicomiso PVG II, las garantías establecidas en este documento y mantenerlas vigentes durante los términos señalados en el mismo (...).

"(...) 3.33 Realizar las modificaciones o aclaraciones a que haya lugar, a las garantías establecidas en el presente documento, de acuerdo con las solicitudes del interventor o del FIDEICOMISO PVG II." Subrayado fuera de texto.

2. Cláusula Décima "GARANTÍAS" del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024.

*"El **CONTRATISTA** deberá constituir a favor del Consorcio Alianza-Colpatria en calidad de vocero y administrador del **FIDEICOMISO – PVG II**, identificado con NIT 830.053.812-2, las pólizas de garantía que a continuación se indican:*

a) De cumplimiento del contrato: *En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más.*

b) De pago de salarios y prestaciones sociales: *Por un valor asegurado equivalente al cinco por ciento (5%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y tres (3) años más.*

c) Estabilidad y calidad de las obras: *en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda.*

establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la entrega de las viviendas a la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas y la vigencia para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

*El **CONTRATISTA** deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten.*

d) Responsabilidad civil extracontractual: *por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor*

de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato.

e) Todo riesgo constructor: por una cuantía equivalente al cien por ciento (100%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, con una vigencia desde el acta de inicio del contrato hasta el primer mes de la **Fase 6 - Entrega de los proyectos de vivienda**, pero que en todo caso, deberá permanecer vigente si pasado el mes, se hace necesario realizar actividades de obra en el proyecto de vivienda por parte del contratista, de acuerdo con lo informado y tiempo indicado por la interventoría.

Asimismo, las Pólizas Todo Riesgo Constructor que se encuentren expedidas conforme a las disposiciones contenidas en la Cláusula Décima de los Contratos de Diseño y Construcción, podrán ser objeto de la modificación aquí planteada hasta tanto la vigencia de la póliza finalice y deba ser objeto de actualización; siempre y cuando, el constructor continúe en la Fase 6 realizando los faltantes de obras de acabados o de corrección a algunos elementos de la edificación o del urbanismo del proyecto. Caso en el cual, la vigencia de la póliza se extenderá por el término indicado por la interventoría.

El **CONTRATISTA** deberá entregar estas garantías al Consorcio Alianza Colpatria, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la propuesta y disponer de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente.

El **CONTRATANTE** aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al **CONTRATISTA** para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

Las garantías deben ser emitidas por una o varias compañías de seguros legalmente establecidas en Colombia, y el único beneficiario debe ser el **FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II**.

En la garantía deberá figurar como tomador el **CONTRATISTA**, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del **CONTRATISTA**, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el **CONTRATISTA** sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del **CONTRATISTA**, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

El **CONTRATISTA** deberá reponer el monto de la garantía cada vez que el mismo se disminuyere o agotare, so pena de que se constituya una causal de terminación del presente contrato y se de aplicación al procedimiento establecido en la cláusula décima tercera del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para efectos exclusivamente de la constitución de la garantía se entiende que el plazo del contrato será veinticuatro (24) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio

PARÁGRAFO SEGUNDO. El **CONTRATISTA** se obliga a informar a la compañía de seguros respectiva, con copia al **CONTRATANTE**, cualquier modificación del estado de riesgo en que se otorga la póliza de seguros respectiva, e igualmente se obliga a informarle cualquier modificación del presente contrato y de las obligaciones contraídas dentro del mismo, incluyendo la actualización a que haya lugar con relación al valor del contrato en virtud de la variación del salario mínimo legal mensual vigente. (SMLMV).

PARÁGRAFO TERCERO. La constitución de las garantías a las que hace referencia esta cláusula no exonera al **CONTRATISTA** de sus responsabilidades legales, ni de las aquí establecidas en relación con los riesgos asegurados.

PARÁGRAFO CUARTO. Dentro de los términos estipulados en el presente contrato las garantías o seguros otorgados, no podrán ser cancelados sin la autorización del **CONTRATANTE**. El **CONTRATISTA** deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes los seguros a que se refiere esta cláusula y será de su cargo, el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento de su monto, cada vez que se disminuyan o agoten por razón de las multas que se impongan, so pena de que se constituya una causal de terminación del contrato y se de aplicación al procedimiento establecido en la cláusula décima tercera del presente contrato." (Subrayado fuera de texto).

Ahora bien, la Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial (ENTerritorio) en su calidad de interventor y, en cumplimiento de las obligaciones contractuales establecidas en los numerales 11.1 "Realizar el control y seguimiento de todas las obligaciones que adquiere el contratista de obra en virtud del contrato de diseño y construcción y sus anexos, los términos de referencia y sus adendas del proceso de selección respectivo, la propuesta presentada, y los demás documentos que hagan parte integral del contrato de diseño y construcción", 11.2 "Exigir al contratista de obra el cumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato de diseño y construcción y en las normas vigentes que le sean aplicables y reportar al contratante cualquier situación que pueda configurar un retraso en la ejecución del citado contrato y/o un presunto incumplimiento del mismo". y 11.30 "Verificar permanentemente la vigencia de las garantías constituidas por el **CONTRATISTA** de obra de acuerdo con lo señalado en el contrato de diseño y construcción y verificar que sean ampliadas en valor y/o plazo cuando se requiera. En el caso en que se adviertan inconsistencias en las garantías, deberá informar oportunamente al **CONTRATANTE** y, así mismo, deberá solicitar al **CONTRATISTA** de obra las modificaciones o aclaraciones que haya a lugar", de la Cláusula Décima Primera "FUNCIONES DE LA INTERVENTORÍA EN LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO" del Contrato de Diseño y Construcción No.

5-024; remitió al **CONSORCIO VIVIENDAS CÓRDOBA 2019**, las siguientes comunicaciones en relación con la actualización de las garantías del contrato:

- Comunicación radicado No. 20212400119161 de fecha once (11) de junio de dos mil veintiuno (2021).
- Comunicación radicado No. 20212400197191 de fecha doce (12) de octubre de dos mil veintiuno (2021).
- Comunicación radicado No. 20212400201841 de fecha diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021).
- Comunicación radicado No. 20222400094791 de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Así mismo, el Gerente de Interventoría Grupo No. 6 (ING INGENIERIA S.A.S.), sociedad que fue contratada por la Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial (ENTerritorio) para realizar la Interventoría del Proyecto, ha remitido al **CONSORCIO VIVIENDAS CÓRDOBA 2019**, las comunicaciones Nos. INGI-50191-1462-20, INGI-50191-1584-20, INGI-50191-0045-21, INGI-50191-0234-21, INGI-50191-0391-21, INGI-50191-0566-21, INGI-50191-0731-21, INGI-50191-0902-21, INGI-50191-1122-21, INGI-50191-1249-21, INGI-50191-1441-21, INGI-50191-0061-22, INGI-50191-0217-22, INGI-50191-0316-22 y INGI-50191-0434-22, mediante las cuales solicitó la remisión de la copia de las garantías del Contrato de Diseño y Construcción.

Adicionalmente, el Consorcio Alianza – Colpatria como vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II ha solicitado al **CONSORCIO VIVIENDAS CÓRDOBA 2019**, la actualización de las garantías del Contrato de Diseño y Construcción mediante las comunicaciones No. EE38498 de fecha once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021), No. EE45596 de fecha dieciséis (16) de mayo de dos mil veintidós (2022) y No. EE46362 de fecha diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022). Y, ha remitido a EL CONTRATISTA correos electrónicos de fechas: trece (13) de agosto de dos mil veintiuno (2021), veintisiete (27) de agosto de dos mil veintiuno (2021), dos (2) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), ocho (8) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), doce (12) de octubre de dos mil veintiuno (2021) y veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

Además, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4.2 de la Cláusula Cuarta “OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE” del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024, la cual indica que: “(...) Aprobar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su presentación, las garantías solicitadas en la cláusula décima del presente contrato, si las encuentra ajustadas a lo especificado, en caso contrario, las devolverá al CONTRATISTA, para que dentro del plazo que se le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.”, ha efectuado mediante correos electrónicos de fechas tres (3) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), diecisiete (17) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), siete (7) de marzo de dos mil veintidós (2022), ocho (8) de marzo de dos mil

veintidós (2022), doce (12) de abril de dos mil veintidós (2022), trece (13) de mayo de dos mil veintidós (2022), diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022), dos (2) de junio de dos mil veintidós (2022), veintidós (22) de junio de dos mil veintidós (2022), seis (6) de julio de dos mil veintidós (2022) y diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós (2022), observaciones y reiteración de las observaciones a las garantías aportadas por EL CONTRATISTA.

Mediante el correo electrónico de fecha diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós (2022), se solicitó a EL CONTRATISTA que:

“Conforme a la conversación sostenida el día de hoy con los miembros del comité técnico del Fideicomiso PVG II, nos permitimos reiterar el correo enviado el 13 de mayo de 2022 en cuanto a la subsanación de actualización de pólizas del proyecto Urbanización VIP Jorge Avilez del municipio de Chinú (Córdoba) que transcribo a continuación:

Arq. Ruiz, revisados los anexos allegados en original (ER45522 11/05/2022) de las pólizas del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024 Urbanización VIP Jorge Avilez (Chinú - Córdoba) CUMP (4), RCE (4) y TRC (3,4 y 5) y el respectivo paz y salvo de la prima, se indica que están ajustados respecto al Acta de Prórroga N° 1 a la fase 5 de fecha 29 de diciembre de 2020, que amplió el plazo a la fase 5 hasta el 16 de abril de 2022; sin embargo, se reitera que, se solicita remitir en original los anexos inmediatamente anteriores, ya que si bien como lo indica el contratista corresponden a documentos correctivos internos de la aseguradora, los mismos deben ser revisados por el Consorcio.

De otra parte, se deja constancia, que revisada la comunicación EE42507 del 11/01/2022 enviada al CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019, en la que se le notifica que conforme con la Resolución N° P-064-2021 de la Licencia de Construcción del 3 de junio de 2021, la fecha de inicio de la Fase 5 de construcción es el 4 de junio de 2021 y la fecha de terminación de esta Fase teniendo en cuenta la suspensión de 56 días, es el 29 de septiembre de 2022. Por tanto, el contratista deberá actualizar las vigencias nuevamente.

Por lo que agradecemos radique a más tardar el próximo jueves 21 de julio de 2022 en horas de la mañana, los documentos originales de las actualizaciones de las garantías antes citados.

Así mismo, informamos que con el fin de atender el requerimiento efectuado a Fonvivienda por la CGR en relación con el proyecto Urbanización VIP Jorge Avilez del municipio de Chinú (Córdoba), que adjuntamos, solicitamos nos remita los siguientes documentos a más tardar el próximo jueves a las 11 a.m.

- Soportes de las gestiones realizadas ante la compañía de seguros para la actualización de las garantías con la fecha de terminación de fase 5 al 29 de septiembre de 2022.*

- Respuesta a los presuntos incumplimientos que el Contratante le ha enviado.
- *Comunicación con la definición de si realizará cesión total o parcial del contrato con el fin de poder avanzar en la ejecución del mismo.*

En razón a lo anterior, el día veintiuno (21) de julio de dos mil veintidós, EL CONTRATISTA radicó en las instalaciones del Consorcio Alianza – Colpatria las garantías actualizadas respecto al Acta de Prórroga No. 1 a la Fase 5 de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil veinte (2020), que amplió el plazo a la Fase 5 hasta el dieciséis (16) de abril de dos mil veintidós (2022), las cuales, fueron aprobadas, quedando pendiente a la fecha la actualización de las garantías, teniendo en cuenta como fecha de terminación de la Fase 5 el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), la respuesta a los presuntos incumplimientos y, la comunicación con la definición de si realizará cesión total o parcial del contrato con el fin de poder avanzar en la ejecución del mismo.

Finalmente, nos permitimos indicar que, dadas las situaciones manifestadas y los inconvenientes presentados en el desarrollo normal del proyecto, EL CONTRATISTA se encuentra verificando y validando la posibilidad de efectuar un proceso de cesión de posición contractual total o parcial conforme a los términos de los numerales 15.1 y 15.2 del Capítulo 15 del Manual Operativo del Fideicomiso PVG II. Situación para la cual se han efectuado varias reuniones y mesas de trabajo, la última de las cuales se llevó a cabo el día treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022) con participación de la Compañía aseguradora, Consorcio Alianza - Colpatria, Comité Técnico del Fideicomiso PVG II, MVCT, Interventoría y EL CONTRATISTA, así mismo, informamos que se programara mesa de trabajo para la última semana del mes de julio (...)

3. ANÁLISIS DE RESPUESTA

ANÁLISIS OBSERVACIÓN No. 1: CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES CONTRACTUALES DEL PROYECTO URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILÉS (D)

Teniendo en cuenta lo manifestado por la entidad en su oficio de respuesta a la observación, y material probatorio aportado a este órgano de control el equipo de la AEF CAT- No. 907 de 2022, se permite plantear los siguientes argumentos:

Si bien, a la fecha del presente informe el CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019, tiene como plazo final de ejecución de la fase 5 hasta el 29 de septiembre de 2022, también se ha puesto en conocimiento a este ente de control que por parte de la interventoría en su informe No. 289 del 2 de julio de 2022 se ha informado de los presuntos incumplimientos por parte del consorcio puesto que: “(...) *Teniendo en cuenta el rendimiento actual de la programación de obra es posible evidenciar que a la fecha de finalización de la fase 5 (29 de septiembre de 2022) es improbable que se alcance la ejecución del 100%(...)*”; toda vez que, el contrato sigue presentado retrasos en su ejecución en un 28.05% de lo programado en el cronograma, también evidencian

que el contratista no cuenta con *“la logística operativa y el recurso humano suficiente”* lo que permite evidenciar una alta probabilidad que el contrato sea nuevamente prorrogado.

Como consecuencia a lo anterior, el Comité Técnico del Fideicomiso PVGII ha realizado mesas de trabajo, con el fin de efectuar un seguimiento del estado del proyecto y en donde se han manifestado posibles soluciones en la que se encuentra *“la posibilidad de tramitar la cesión de posición contractual total o parcial, para lo cual se están adelantando conversaciones con el Consorcio Edificar”*.

Dicha situación pone en riesgo nuevamente la efectiva culminación de la obra toda vez que, el contrato ha sufrido múltiples suspensiones, prorrogas, y una cesión en el año 2019, sin que dichas acciones hayan surtido un efecto positivo en avance y culminación de la obra, advirtiendo también que el proyecto de construcción de las 300 viviendas fue contemplado en plazo de ejecución de 2 años para las 7 fases contratadas, sin embargo han pasado 5 años desde su inicio sin que se visualice una finalización pronta que garantice a los beneficiarios el recibo de sus viviendas, teniendo en cuenta que durante el plazo de ejecución del proyecto su avance físico ha sido casi nulo.

Es por lo anterior y en virtud de la posición de este Ente de Fiscalización Superior plasmada en la observación, además soportada en los criterios y fuentes jurisprudenciales que anteceden, se ponen de manifiesto las injustificadas debilidades en el cumplimiento de las obligaciones contractuales razón por la cual no se desvirtúa la observación y se configura como hallazgo con presunto alcance disciplinario.

Análisis Observación No. 2 PÓLIZAS DE GARANTÍAS CONTRACTUALES (A) (D)

Teniendo en cuenta lo manifestado por la entidad en su oficio de respuesta a la observación, y material probatorio aportado a este órgano de control el equipo de la AEF CAT- No. 907 de 2022, se permite plantear los siguientes argumentos:

Debido a al incumplimiento por parte del CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019, en la entrega de las garantías Consorcio Alianza – Colpatria como vocero y administrador del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA (Contratante) y la Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial (ENTerritorio) en su calidad de Interventor, realizaron comité el 30 de junio de 2022, en donde informaron que se encontraban vencidas las garantías que se relacionan a continuación:

- *Póliza de Cumplimiento de fecha 31 octubre de 2021*
- *Póliza de Responsabilidad Civil de fecha 30 junio de 2021*
- *Todo Riesgo con fecha de 30 junio de 2021*

Para el 21 de julio de 2022 el contratista CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019 radico las garantías actualizadas “*respecto al Acta de Prórroga No. 1 a la Fase 5 de fecha veintinueve (29) de diciembre de dos mil veinte (2020), que amplió el plazo a la Fase 5 hasta el dieciséis (16) de abril de dos mil veintidós (2022), las cuales, fueron aprobadas, quedando pendiente a la fecha la actualización de las garantías, teniendo en cuenta como fecha de terminación de la Fase 5 el veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)*”

Expuesto lo anterior, se evidencia que la radicación de las pólizas fue realizada 3 días después de la comunicación realizada por este de control en su observación No. 2; sin embargo, la actualización de las pólizas solo abarca hasta el día 16 de abril del presente año, quedando un periodo en vencimiento desde el 16 de abril hasta el 29 de septiembre de 2022, fecha actual de terminación del proyecto.

Lo que evidencia un presunto incumplimiento de la obligación contractual estipulada en la **CLÁUSULA SÉPTIMA** donde se establece “***En todo caso el cesionario se obliga a mantener vigente las pólizas indicadas en el inciso anterior, cumpliendo con todas las exigencias de los Términos de Referencia y el Contrato de Diseño y Construcción.***”³; toda vez que, a la fecha de la presente comunicación, y en la respuesta dada a este ente de control se desconocen las pólizas citas anteriormente, que amparan la ejecución del contrato No. 5-024 de 2016, aduciendo así que las misma se encuentran vencidas, y quedo pactado que previo al vencimiento de cada etapa del contrato el contratista está obligado renovar o adquirir nuevas garantías que ampararan el cumplimiento de sus obligaciones para la etapa del contrato o periodo contractual subsiguiente.

Dicha situación pone en riesgo, los recursos invertidos en la obra puesto que, en caso de surgir un siniestro o cualquier otra situación, no existiría amparo legal que permita la indemnización de los daños, lo que concluye que “*puede haber siniestro en ausencia de responsabilidad del asegurado*”, siendo este un requisito indispensable para la eficiente ejecución del proyecto.

Dicha situación, a su vez, evidencia posibles deficiencias en acciones de control y vigilancia por parte de la interventoría, y del contratante; toda vez que, no se gestionó oportunamente la renovación de las pólizas, lo que significa que no se posee cobertura que ampare un posible siniestro, poniendo en riesgo las

³ Destacado y negrita fuera de texto

responsabilidades asociadas al contrato, incumpléndose por parte del contratista los términos de tiempo de entrega de las pólizas determinados en el contrato.

Es por lo anterior y en virtud de la posición de este Ente de Fiscalización Superior plasmada en la observación, además soportada en los criterios y fuentes jurisprudenciales que anteceden, se ponen de manifiesto las injustificadas debilidades en el cumplimiento de las obligaciones contractuales razón por la cual no se desvirtúa la observación y se configura como hallazgo con presunto alcance administrativo y disciplinario.

9. HALLAZGOS

HALLAZGO No 1. Cumplimiento obligaciones contractuales del proyecto Urbanización VIP Jorge Avilés (A) (D)

La Constitución Política de Colombia, que consagra los derechos fundamentales y los principios de la función administrativa, estableció:

“Artículo 51: Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

(...)

Artículo 209: La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.”

La ley 489 de 1998, que regula el ejercicio de la función administrativa, determina la estructura y define los principios y las reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 previstas en el artículo 189, dispuso:

“Artículo 3. - Principios de la función administrativa. La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuanto fueren compatibles con su naturaleza y régimen.

Parágrafo.- Los principios de la función administrativa deberán ser tenidos en cuenta por los órganos de control y el Departamento Nacional de Planeación, de conformidad con lo

dispuesto en el artículo 343 de la Constitución Política, al evaluar el desempeño de las entidades y organismos administrativos y al juzgar la legalidad de la conducta de los servidores públicos en el cumplimiento de sus deberes constitucionales, legales o reglamentarios, garantizando en todo momento que prime el interés colectivo sobre el particular.”

La Ley 734 de 2002, por medio de la cual se expidió el Código Disciplinable Único dispone:

“Artículo 34: Son deberes de todo servidor público: (...) 2. Cumplir con diligencia, eficiencia e imparcialidad el servicio que le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o perturbación injustificada de un servicio esencial, o que implique abuso indebido del cargo o función.

(...)

Artículo 53. Sujetos disciplinables. Artículo modificado por el artículo 44 de la Ley 1474 de 2011. El nuevo texto es el siguiente: El presente régimen se aplica a los particulares que cumplan labores de interventoría o supervisión en los contratos estatales; también a quienes ejerzan funciones públicas, de manera permanente o transitoria, en lo que tienen que ver con estas, y a quienes administren recursos públicos u oficiales. Se entiende que ejerce función pública aquel particular que, por disposición legal, acto administrativo, convenio o contrato, realice funciones administrativas o actividades propias de los órganos del Estado, que permiten el cumplimiento de los cometidos estatales, así como el que ejerce la facultad sancionadora del Estado; lo que se acreditará, entre otras manifestaciones, cada vez que ordene o señale conductas, expida actos unilaterales o ejerza poderes coercitivos. Administran recursos públicos aquellos particulares que recaudan, custodian, liquidan o disponen el uso de rentas parafiscales, de rentas que hacen parte del presupuesto de las entidades públicas o que estas últimas han destinado para su utilización con fines específicos.

Para tal efecto, la planeación, entendida como la organización lógica y coherente de las metas y los recursos para desarrollar un proyecto, es pilar de la contratación estatal. De allí la importancia de que esta actividad contractual sea el fruto de una adecuada planeación, el control y el seguimiento por parte de los servidores públicos.”

El Convenio Interadministrativo de Cooperación No 066 del 24 de junio de 2016, celebrado entre el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA y el Municipio de Chinú, dispuso:

“Clausula primera: OBJETO: Aunar esfuerzos para desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20435, el cual es producto del desenglobe y lotificación del predio con matrícula inmobiliaria No. 144-2807, para entregar las viviendas resultantes, a título de subsidio en especie, a la población más vulnerable.

Clausula segunda: ALCANCE DEL OBJETO: Las viviendas que se construyan en el predio a los que hace referencia el presente convenio serán entregadas a título de subsidio en especie a la población que se encuentre en las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. (...)

La Ley 1537 de 2012 facultó expresamente al Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, para constituir patrimonios autónomos para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de vivienda de interés social prioritario (Artículo 6º Ley 1537 de 2012 – Inciso primero) y, con fundamento en esta facultad, FONVIVIENDA constituyó el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II (Fideicomiso PVG II), cuyo vocero y administrador es el Consorcio Alianza Colpatria, y administra los recursos correspondientes a la Segunda Etapa del Programa de Vivienda Gratuita.

La Ley 1537 igualmente señala que los mencionados patrimonios autónomos podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y que tales procesos se rigen por el derecho privado (Artículo 6º Ley 1537 de 2012 – Inciso quinto).

En la cláusula 7.3.1.3 del Contrato de Fiducia Mercantil No 325 de 2015 se señala que:

“(...) el CONSORCIO ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, celebrará los contratos necesarios para la ejecución del programa que le indique el Comité Fiduciario y el Comité Técnico, cada uno en el marco de sus funciones con cargo a los recursos del patrimonio autónomo.”

De acuerdo con lo expuesto, la adquisición o construcción de las viviendas de interés prioritario entregadas en el marco de la segunda etapa del Programa de Vivienda Gratuita, es contratada por parte del Consorcio Alianza Colpatria, como vocero y administrador del patrimonio autónomo al cual se ha hecho referencia.

Este esquema ha implicado la suscripción de contratos de diseño y construcción entre el Consorcio Alianza Colpatria vocero del Fideicomiso PVG II con los constructores seleccionados.

Uno de los proyectos del Programa de Vivienda Gratuita II, corresponde a la URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILÉS en el municipio de Chinú – Córdoba.

Para la ejecución de este proyecto se suscribió el contrato No. 5-024 del 12 de diciembre de 2016, entre el Consorcio Alianza Colpatria como vocero del

Fideicomiso –PVG Ily VALORES Y CONTRATOS S.A. “VALORCON S.A.”, estableciendo dentro de su articulado las siguientes cláusulas:

“CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: *El presente contrato tiene por objeto el DISEÑO y la CONSTRUCCIÓN incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción así como el desarrollo de todas las obras relacionadas con la ejecución de trescientas (300) viviendas de interés prioritario, en el proyecto denominado Urbanización VIP Jorge Avilés en el municipio de Chinú, Departamento de Córdoba, bajo la tipología de vivienda unifamiliar en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20435 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chinú, bajo la modalidad de PRECIO GLOBAL FIJO, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento, en la propuesta, en los términos de referencia y sus anexos, y en los anexos del presente contrato. (...)*

CLÁUSULA TERCERA – OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA. EI CONTRATISTA *en desarrollo y cumplimiento del presente contrato se compromete a cumplir todas las obligaciones que estén establecidas o se deriven del presente contrato, (...)*

(...)

3.2. *Cumplir el objeto del contrato, ejecutando y entregando las obras contratadas de acuerdo con los criterios de calidad, exigibles y especificaciones mínimas de construcción que hacen parte de los términos de referencia y su anexo técnico, con sujeción al presupuesto estipulado y dentro del plazo establecido, evitando dilaciones o cualquier otra situación que obstruya la normal ejecución del contrato.*

3.3 *Presentar, para la legalización del contrato y para aprobación del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA en su calidad de vocero del Fideicomiso PVG II, las garantías establecidas en este documento y mantenerlas vigentes durante los términos señalados en el mismo. (...)*

(...)

3.5. *Suscribir y perfeccionar, antes del plazo previsto para el inicio de la fase de construcción de las viviendas del proyecto, en condición de comodatario, el contrato de comodato del predio en que se desarrollará el proyecto de vivienda, con la entidad propietaria del predio, y el acta de recibo material del inmueble, el cual contendrá las obligaciones establecidas en los términos de referencias y su anexo técnico. En virtud de dicho contrato de comodato, le corresponde al CONTRATISTA ejercer la custodia, protección y vigilancia de los predios donde se desarrollará el proyecto. El comodatario se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dicho(s) bien (es).*

(...)

3.7. *Realizar los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales y de cimentación, de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, diseños eléctricos, de redes de gas domiciliario, de red contra incendio, de telecomunicaciones de las viviendas, y diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario,*



alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto y los demás que se señalen en el anexo técnico de los términos de referencia.

(...)

3.16. Ejecutar, bajo su propia cuenta y responsabilidad, el proyecto de vivienda, incluida la construcción de las viviendas de interés prioritario de acuerdo a lo señalado en los términos de referencia y sus anexos y el presente contrato de diseño y construcción.

(...)

3.24. Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento del cronograma de avance obra presentado. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al FIDEICOMISO PVG II, el mismo deberá ser asumido por el contratista. En todo caso, cuando el interventor advierta que la fecha de terminación de las viviendas superará la establecida en los términos de referencia y su anexo técnico, y no encuentre justificada la prórroga, se dará aplicación al procedimiento establecido en la cláusula décima tercera del presente contrato.

(...)

3.43. Contar con la logística operativa, la infraestructura física adecuada y el recurso humano suficiente para la cabal ejecución del proyecto, sin perjuicio del personal mínimo requerido en este documento.

(...)

CLAUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. EL CONTRATANTE en desarrollo y cumplimiento del presente contrato se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

(...)

4.1 Suscribir en la fecha o período de tiempo acordado, el acta de inicio del presente contrato.

(...)

4.3 En el caso en que se presente un presunto incumplimiento reportado por el interventor, presentar los respectivos informes al Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación de los cronogramas y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo y el cobro de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.

(...)

CLÁUSULA SEXTA. VALORY FORMA DE PAGO. El valor del presente contrato será el resultante de multiplicar el valor ofrecido por vivienda por el número máximo de viviendas a desarrollar, de acuerdo con los diseños aprobados por el interventor. En todo caso, el valor correspondiente a cada vivienda es de sesenta y seis puntos noventa y siete (66.97) SMLMV. Este valor incluye, entre otros, el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

*El valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de diseño y construcción. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto y tampoco se realizará pago alguno por el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la suscripción del contrato de comodato que suscriba el **CONTRATISTA** con el ente propietario del predio en que se ejecutará el proyecto.*

*Teniendo en cuenta que el objeto del proceso de selección estableció un rango de viviendas a construir, el valor ofrecido por el **CONTRATISTA** para cada vivienda, será el mismo independientemente del número de viviendas que se ejecuten en el proyecto respectivo. En todo caso, el **CONTRATISTA** deberá construir el número de viviendas que se determine en los diseños que apruebe el interventor, y que se encuentre dentro del rango establecido para el proyecto.*

EL CONTRATANTE pagará el noventa y cinco por ciento (95%) del valor de las viviendas recibidas a satisfacción por el interventor, por el sistema de **PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES** previa solicitud de pago presentada ante el **CONTRATANTE**, (...)

(...)

CLAUSULA DECIMA. GARANTÍAS. El contratista deberá constituir a favor del Consorcio Alianza-Colpatría en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO – PVG II identificado con NIT 830.053.812-2, las pólizas de garantía que a continuación se indican:

- a) **De cumplimiento del contrato:** En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más.
- b) **De pago de salarios y prestaciones sociales:** Por un valor asegurado equivalente al cinco por ciento (5%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y tres (3) años más.

(...)

- c) **Estabilidad y calidad de las obras:** en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la entrega de las viviendas a la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas y la vigencia para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.



El CONTRATISTA deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten.

- d) **Responsabilidad civil extracontractual:** por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato.
- e) **Todo riesgo constructor:** por una cuantía equivalente al cien por ciento (100%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato.

El CONTRATISTA deberá entregar estas garantías al Consorcio Alianza Colpatria, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la propuesta y disponer de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente. (...)

(...)

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. FUNCIONES DE LA INTERVENTORÍA EN LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO. EL FIDEICOMISO - PVG II designará o contratará un interventor que tendrá como principales funciones las siguientes:

(...)

11.2. Exigir al contratista de obra el cumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato de diseño y construcción y en las normas vigentes que le sean aplicables y reportar al CONTRATANTE cualquier situación que pueda configurar un retraso en la ejecución del citado contrato y/o un presunto incumplimiento del mismo

(...)

11.11. Verificar que todos los documentos y actos emitidos en el desarrollo del contrato de diseño y construcción se encuentren debidamente perfeccionados y legalizados.

(...)

11.17. Avalar todos los documentos que deba suscribir la entidad propietaria del(los) predio(s) en el(los) que se ejecute el proyecto, de acuerdo con lo establecido en el contrato de diseño y construcción y en los términos de referencia respectivo, tales como: poderes, solicitudes de licencias, reglamento de propiedad horizontal, solicitudes y/o minutas de desenglobe, actas de entrega de zonas de cesión, actas de entrega de redes de servicios públicos, etc.

(...)

1.21. Propender porque el CONTRATISTA de obra en la ejecución del contrato se ciña a los plazos, términos, y demás condiciones pactadas y señaladas en los términos de referencia del respectivo proceso de selección del contratista de obra, sus adendas y anexos, en el contrato de diseño y construcción y en el cronograma que se apruebe. No obstante, el interventor podrá dar viabilidad a las fases de ejecución del proyecto cuando técnicamente lo considere procedente, de manera que se desarrollen diferentes fases de manera simultánea y sin perjuicio de que todas ellas cumplan con los requisitos establecidos en los términos de referencia y en el contrato. En este caso, el interventor podrá establecer los plazos máximos para la entrega de los documentos respectivos.

(...)

11.23. Velar porque la ejecución del contrato de diseño y construcción no se interrumpa injustificadamente y si esto ocurre, dar aviso en formainmediata al CONTRATANTE.

(...)

11.26. Advertir por escrito y en forma oportuna al CONTRATISTA de obra y al CONTRATANTE acerca de cualquier situación que pueda afectar el cumplimiento de las obligaciones del contrato de diseño y construcción, incluyendo entre otras, las situaciones de fuerza mayor o caso fortuito.

(...)

11.30. Verificar permanentemente la vigencia de las garantías constituidas por el CONTRATISTA de obra de acuerdo con lo señalado en el contrato de diseño y construcción y verificar que sean ampliadas en valor y/o plazo cuando se requiera. En el caso en que se adviertan inconsistencias en las garantías, deberá informar oportunamente al CONTRATANTE y, así mismo, deberá solicitar al CONTRATISTA de obra las modificaciones o aclaraciones que haya a lugar.

11.34. Informar al CONTRATANTE cuando considere que se ha configurado cualquier causal que pueda llevar a la terminación anticipada del contrato de diseño y construcción, sustentando sus consideraciones en razones jurídicas y/o técnicas, y apoyar el desarrollo de las diferentes instancias que se prevean en el procedimiento señalado para estos eventos en los términos de referencia del respectivo proceso de selección del contratista de obra, sus adendas y anexos, y en el contrato de diseño y construcción.

(...)

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. El contrato podrá suspenderse de mutuo acuerdo, previo concepto del interventor, cuando éste último y el Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II consideren que existen razones jurídicas o técnicas que la fundamentan. La suspensión se realizará mediante acta suscrita

por el interventor y el **CONTRATISTA**, y en la misma se determinará el plazo o la condición para reiniciar el contrato.

*En caso de suspensión del contrato, el **CONTRATISTA** deberá modificar la póliza de garantía, de manera que se mantengan los términos establecidos en este contrato, y se surtirá el mismo procedimiento establecido para la aprobación de la póliza que da lugar a la legalización del contrato. (...)* (Subraya y Negrita fuera de texto)

Bajo este contexto, se registró que el proyecto de la urbanización VIP Jorge Avilés en municipio de Chinú (Córdoba), ejecutado a través del contrato enunciado, una vez firmada el acta de inicio el día 25 de enero de 2017, se realizaron varias mesas de trabajo con la participación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el contratista VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A.". en donde este último manifestó su intención de ceder algunos contratos de diseño y construcción, entre ellos el contrato en mención, informando que los motivos que lo llevan a solicitar la cesión, registrándose como se cita a continuación:

"(...)

Nos hemos visto obligados a realizar la presente solicitud como consecuencia del absurdo e ilegal embargo al cual ha sometido la Contraloría General de la Nación a VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A." por un valor por encima de ciento noventa mil millones de pesos" (\$192.000.000,000).

Dicho absurdo embargo nos ha causado un daño enorme. En virtud del mismo, estamos abocados a entrar en un proceso de reorganización empresarial al amparo de la Ley 1116 de 2006.

Realizamos la presente solicitud con el fin de poder cumplir con el objeto contractual de cada uno de los proyectos mencionados anteriormente.

"(...)"

Es así, como a través de Acta de Comité Fiduciario No. 32 de 18 de mayo de 2018, dicho órgano definió el procedimiento para realizar la Cesión de Posición Contractual de los contratos de Diseño y Construcción del FIDEICOMISO PVG II.

Al respecto expuso el Comité Fiduciario, que las cesiones a los contratos se pueden dar por situaciones financieras, reputaciones o jurídicas, y teniendo en cuenta la solicitud, indicó el mencionado comité que era necesario establecer un procedimiento para realizar las cesiones de posición contractual dentro de los contratos suscritos por el Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II, lo cual quedó consignado en dicha acta, indicando finalmente que una vez cumplido el procedimiento y cumplidos los requisitos exigidos, podrá ser viable la cesión solicitada.

Sin embargo, a pesar de haberse cedido el proyecto a un nuevo contratista de obra, éste, continuó presentando atrasos, razón por la cual el día 22 de octubre de 2021, la Unidad de Análisis de la información de la Contraloría General de la República generó la alerta 7 para realizar Seguimiento Permanente al contrato de obra No. 5-024, procedimiento que dio inicio con la mesa de instalación el día 04 de noviembre de 2021.

En desarrollo de dicho seguimiento permanente, se informó en mesa del 25 de noviembre de 2021 al grupo asignado de la URI, que el retraso en la ejecución de las obras, se debían a los inconvenientes financieros y de la emergencia sanitaria por el virus COVID-19, que afectaron el normal desarrollo del proyecto. Aunado a esto, se presentó una elevación de costos de materiales por la pandemia.

Inicialmente el contratista reportó un porcentaje de avance del 0.80% contra un avance proyectado del 23.05%, correspondiendo a un retraso del 22.25%.

En la consecución de las mesas de Seguimiento Permanente realizadas por la URI desde el mes de noviembre de 2021 hasta marzo de 2022, el contratista de obra no reportó porcentaje de avance mayor al 1%, inclusive, habiéndose reactivado el sector de la construcción en todo el territorio nacional, lo cual evidenció que no se dispusieron en campo los recursos técnicos, financieros y de personal que el proyecto requiere para su ejecución.

Lo anterior, genera incertidumbre sobre la culminación efectiva del proyecto; toda vez que, no se tiene conocimiento de una novedad contractual con el plazo de ejecución actualizado; teniendo en cuenta que, la última fecha de finalización reportada era del 12 de junio de 2022; por lo cual, en la actualidad esta Unidad no tiene certeza de que el proyecto se haya terminado o se vaya a terminar bajo las condiciones vigentes.

La situación detectada por el ente de control, se presenta posiblemente debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista de obra (Cesionario); toda vez que, a la fecha de la presente comunicación, el avance físico del contrato no supera el 1%, lo que muestra que no se han dispuesto los recursos necesarios para la ejecución de las obras.

De igual forma, se debe presuntamente a la deficiencia de acciones de control y vigilancia por parte de la interventoría; sin ser oportunas, que permitieran la ejecución del contrato de manera eficaz y en cumplimiento de las condiciones técnicas y de calidad requeridas según la naturaleza de la intervención.

Consecuentemente, el estado actual del proyecto presuntamente se debe a la inobservancia de los principios de función administrativa y supervisión a las obligaciones contractuales, afectando el deber de monitoreo, seguimiento y control del contrato, por parte de FONVIVIENDA.

Adicionalmente, el equipo de la URI, al encontrar que se desconoce por parte del Fondo si es viable o no la ejecución del proyecto con base en las evidencias y situaciones previamente planteadas; considera que, estas obras inconclusas van en menoscabo de los recursos públicos y podrían generar detrimento a la inversión de la Nación, al no cumplirse con el objeto contractual del proyecto y no satisfacer la necesidad de las comunidades.

HALLAZGO No. 2 Póliza de Garantías Contractuales (A) (D)

La Constitución Política de Colombia, que consagra los derechos fundamentales y los principios de la función administrativa, estableció:

“Artículo 51: Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

(...)

Artículo 209: La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.”

La ley 489 de 1998, que regula el ejercicio de la función administrativa, determina la estructura y define los principios y las reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 previstas en el artículo 189, dispuso:

“Artículo 3. - Principios de la función administrativa. La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuanto fueren compatibles con su naturaleza y régimen.

Parágrafo.- Los principios de la función administrativa deberán ser tenidos en cuenta por los órganos de control y el Departamento Nacional de Planeación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 343 de la Constitución Política, al evaluar el desempeño de las

entidades y organismos administrativos y al juzgar la legalidad de la conducta de los servidores públicos en el cumplimiento de sus deberes constitucionales, legales o reglamentarios, garantizando en todo momento que prime el interés colectivo sobre el particular.”

La Ley 734 de 2002, por medio de la cual se expidió el Código Disciplinable Único dispone:

“Artículo 34: Son deberes de todo servidor público: (...) 2. Cumplir con diligencia, eficiencia e imparcialidad el servicio que le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o perturbación injustificada de un servicio esencial, o que implique abuso indebido del cargo o función.

(...)

Artículo 53. Sujetos disciplinables. Artículo modificado por el artículo 44 de la Ley 1474 de 2011. El nuevo texto es el siguiente: El presente régimen se aplica a los particulares que cumplan labores de interventoría o supervisión en los contratos estatales; también a quienes ejerzan funciones públicas, de manera permanente o transitoria, en lo que tienen que ver con estas, y a quienes administren recursos públicos u oficiales. Se entiende que ejerce función pública aquel particular que, por disposición legal, acto administrativo, convenio o contrato, realice funciones administrativas o actividades propias de los órganos del Estado, que permiten el cumplimiento de los cometidos estatales, así como el que ejerce la facultad sancionadora del Estado; lo que se acreditará, entre otras manifestaciones, cada vez que ordene o señale conductas, expida actos unilaterales o ejerza poderes coercitivos. Administran recursos públicos aquellos particulares que recaudan, custodian, liquidan o disponen el uso de rentas parafiscales, de rentas que hacen parte del presupuesto de las entidades públicas o que estas últimas han destinado para su utilización con fines específicos.

Para tal efecto, la planeación, entendida como la organización lógica y coherente de las metas y los recursos para desarrollar un proyecto, es pilar de la contratación estatal. De allí la importancia de que esta actividad contractual sea el fruto de una adecuada planeación, el control y el seguimiento por parte de los servidores públicos.”

La Ley 80 de 1993 contiene disposiciones sobre:

Artículo 4o. De Los Derechos Y Deberes De Las Entidades Estatales Para la consecución de los fines de que trata el artículo anterior, las entidades estatales:

1o. Exigirán del contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado. Igual exigencia podrán hacer al garante.

Artículo 18. De La Caducidad Y Sus Efectos. La caducidad es la estipulación en virtud de la cual, si se presenta alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización, la entidad por medio de

acto administrativo debidamente motivado lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre.

En caso de que la entidad decida abstenerse de declarar la caducidad, adoptará las medidas de control e intervención necesarias, que garanticen la ejecución del objeto contratado. La declaratoria de caducidad no impedirá que la entidad contratante tome posesión de la obra o continúe inmediatamente la ejecución del objeto contratado, bien sea a través del garante o de otro contratista, a quien a su vez se le podrá declarar la caducidad, cuando a ello hubiere lugar.

La Ley 1150 de 2007, establece: ARTÍCULO 70. DE LAS GARANTÍAS EN LA CONTRATACIÓN. *Los contratistas prestarán garantía única para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato. Los proponentes prestarán garantía de seriedad de los ofrecimientos hechos.*

Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el reglamento para el efecto. Tratándose de pólizas, las mismas no expirarán por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral. El Gobierno Nacional señalará las condiciones generales que deberán ser incluidas en las pólizas de cumplimiento de los contratos estatales.

El Gobierno Nacional señalará los criterios que seguirán las entidades para la exigencia de garantías, las clases y niveles de amparo de los riesgos de los contratos, así como los casos en que, por las características y complejidad del contrato a celebrar, la garantía pueda ser dividida teniendo en cuenta las etapas o riesgos relativos a la ejecución del respectivo contrato.

El acaecimiento del siniestro que amparan las garantías será comunicado por la entidad pública al respectivo asegurador mediante la notificación del acto administrativo que así lo declare.

Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento.

El Decreto Número 1082 de 2015, dispone:

Artículo 2.2.1.2.3.1.1. Riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación. El cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos

de la ley y del presente título.

Artículo 2.2.1.2.3.1.2. Clases de garantías. Las garantías que los oferentes o contratistas pueden otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones son:

1. *Contrato de seguro contenido en una póliza.*
2. *Patrimonio autónomo.*
3. *Garantía Bancaria.*

Artículo 2.2.1.2.3.1.3. Indivisibilidad de la garantía. La garantía de cobertura del Riesgo es indivisible. Sin embargo, en los contratos con un plazo mayor a cinco (5) años las garantías pueden cubrir los Riesgos de la Etapa del Contrato o del Periodo Contractual, de acuerdo con lo previsto en el contrato.

En consecuencia, la Entidad Estatal en los pliegos de condiciones para la Contratación debe indicar las garantías que exige en cada Etapa del Contrato o cada Periodo Contractual así:

1. *La Entidad Estatal debe exigir una garantía independiente para cada Etapa del Contrato o cada Periodo Contractual o cada unidad funcional en el caso de las Asociaciones Público Privadas, cuya vigencia debe ser por lo menos la misma establecida para la Etapa del Contrato o Periodo Contractual respectivo.*
2. *La Entidad Estatal debe calcular el valor asegurado para cada Etapa del Contrato, Periodo Contractual o unidad funcional, tomando el valor de las obligaciones del contratista para cada Etapa del Contrato, Periodo Contractual o unidad funcional y de acuerdo con las reglas de suficiencia de las garantías establecidas en el presente título.*
3. *Antes del vencimiento de cada Etapa del Contrato o cada Periodo Contractual, el contratista está obligado a obtener una nueva garantía que ampare el cumplimiento de sus obligaciones para la Etapa del Contrato o Periodo Contractual subsiguiente, si no lo hiciere se aplicarán las reglas previstas para el restablecimiento de la garantía.*

Si el garante de una Etapa del Contrato o un Periodo Contractual decide no continuar garantizando la Etapa del Contrato o Periodo Contractual subsiguiente, debe informar su

decisión por escrito a la Entidad Estatal garantizada seis (6) meses antes del vencimiento del plazo de la garantía. Este aviso no afecta la garantía de la Etapa Contractual o Periodo Contractual en ejecución. Si el garante no da el aviso con la anticipación mencionada y el contratista no obtiene una nueva garantía, queda obligado a garantizar la Etapa del Contrato o el Periodo Contractual subsiguiente.

Artículo 2.2.1.2.3.1.5. Cobertura del Riesgo de responsabilidad civil extracontractual.

La responsabilidad extracontractual de la administración derivada de las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas o subcontratistas solamente puede ser amparada con un contrato de seguro.

Artículo 2.2.1.2.3.1.6. Garantía de los Riesgos derivados del incumplimiento de la oferta. La garantía de seriedad de la oferta debe cubrir la sanción derivada del incumplimiento de la oferta, en los siguientes eventos:

- 1. La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el plazo para la adjudicación o para suscribir el contrato es prorrogado, siempre que tal prórroga sea inferior a tres (3) meses.*
- 2. El retiro de la oferta después de vencido el plazo fijado para la presentación de las ofertas.*
- 3. La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del adjudicatario.*
- 4. La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado de la garantía de cumplimiento del contrato.*

Artículo 2.2.1.2.3.1.7. Garantía de cumplimiento. La garantía de cumplimiento del contrato debe cubrir:

- 1. Buen manejo y correcta inversión del anticipo. Este amparo cubre los perjuicios sufridos por la Entidad Estatal con ocasión de: (i) la no inversión del anticipo; (ii) el uso indebido del anticipo; y (iii) la apropiación indebida de los recursos recibidos en calidad de anticipo.*
- 2. Devolución del pago anticipado. Este amparo cubre los perjuicios sufridos por la Entidad Estatal por la no devolución total o parcial del dinero entregado al contratista a título de pago anticipado, cuando a ello hubiere lugar.*
- 3. Cumplimiento del contrato. Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de:*
 - 3.1. El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista;*
 - 3.2. El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista;*
 - 3.3. Los daños imputables al contratista por entregas parciales de la obra, cuando el contrato no prevé entregas parciales; y*
 - 3.4. El pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.*
- 4. Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones*



laborales. Este amparo debe cubrir a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado.

La Entidad Estatal no debe exigir una garantía para cubrir este Riesgo en los contratos que se ejecuten fuera del territorio nacional con personal contratado bajo un régimen jurídico distinto al colombiano.

5. Estabilidad y calidad de la obra. Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista, sufrido por la obra entregada a satisfacción.
6. Calidad del servicio. Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado.
7. Calidad y correcto funcionamiento de los bienes. Este amparo debe cubrir la calidad y el correcto funcionamiento de los bienes que recibe la Entidad Estatal en cumplimiento de un contrato.
8. Los demás incumplimientos de obligaciones que la Entidad Estatal considere debenser amparados de manera proporcional y acorde a la naturaleza del contrato.

Artículo 2.2.1.2.3.1.8. Cubrimiento de la responsabilidad civil extracontractual. La Entidad Estatal debe exigir en los contratos de obra, y en aquellos en que por su objeto o naturaleza lo considere necesario con ocasión de los Riesgos del contrato, el otorgamiento de una póliza de responsabilidad civil extracontractual que la proteja de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista.

La Entidad Estatal debe exigir que la póliza de responsabilidad extracontractual cubra también los perjuicios ocasionados por eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas autorizados o en su defecto, que acredite que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto y que la Entidad Estatal sea el asegurado.

Artículo 2.2.1.2.3.1.12. Suficiencia de la garantía de cumplimiento. La garantía de cumplimiento del contrato debe tener una vigencia mínima hasta la liquidación del contrato. El valor de esta garantía debe ser de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor del contrato a menos que el valor del contrato sea superior a un millón (1.000.000) de SMMLV, caso en el cual la Entidad Estatal aplicará las siguientes reglas:

1. Si el valor del contrato es superior a un millón (1.000.000) de SMMLV y hasta cinco millones (5.000.000) de SMMLV, la Entidad Estatal puede aceptar

garantías que cubran al menos del dos punto cinco por ciento (2,5%) del valor del contrato.

2. *Si el valor del contrato es superior a cinco millones (5.000.000) de SMMLV y hasta diez millones (10.000.000) de SMMLV, la Entidad Estatal puede aceptar garantías que cubran al menos el uno por ciento (1%) del valor del contrato.*

3. *Si el valor del contrato es superior a diez millones (10.000.000) de SMMLV, la Entidad Estatal puede aceptar garantías que cubran al menos el cero punto cinco por ciento (0,5%) del valor del contrato.*

4. *Colombia Compra Eficiente debe determinar el valor de la garantía única de cumplimiento del Acuerdo Marco de Precios de acuerdo con el objeto, el valor, la naturaleza y las obligaciones contenidas en este.*

Artículo 2.2.1.2.3.1.13. Suficiencia de la garantía de pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales. Esta garantía debe estar vigente por el plazo del contrato y tres (3) años más. El valor de la garantía no puede ser inferior al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato.

Artículo 2.2.1.2.3.1.14. Suficiencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra. (Modificado por el artículo 3 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021).

Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra. La Entidad Estatal debe determinar el valor asegurado de esta garantía en los documentos del proceso, de acuerdo con el objeto, la cuantía, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato a celebrar.

La Entidad Estatal puede aceptar que esta garantía tenga una vigencia inferior a cinco (5) años previa justificación técnica de un experto en la materia objeto del contrato, lo cual se debe reflejar en los documentos del proceso. Como consecuencia del análisis anterior y según la complejidad técnica del contrato a celebrar, esta garantía podrá tener una vigencia inferior a cinco (5) años y en todo caso de mínimo un (1) año.

Para establecer la complejidad técnica del proyecto, y por ende la vigencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra por un término inferior a los cinco (5) años, la justificación técnica del experto en la materia objeto del contrato tendrá en consideración variables como las siguientes: el tipo de actividades que serán realizadas, la experticia técnica requerida, el alcance físico de las obras, entre otros, pero sin limitarse únicamente a la cuantía del proceso.

Artículo 2.2.1.2.3.1.15. Suficiencia de la garantía de calidad del servicio. La Entidad Estatal debe determinar el valor y el plazo de la garantía de acuerdo con el objeto, el valor, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato. En los contratos de interventoría, la vigencia de este amparo debe ser igual al plazo de la garantía de

estabilidad del contrato principal en cumplimiento del parágrafo del artículo 85 de la Ley 1474 de 2011.

Artículo 2.2.1.2.3.1.16. Suficiencia de la garantía de calidad de bienes. La Entidad Estatal debe determinar el valor y el plazo de la garantía de acuerdo con el objeto, el valor, la naturaleza, las obligaciones contenidas en el contrato, la garantía mínima presunta y los vicios ocultos.

Artículo 2.2.1.2.3.1.17. Suficiencia del seguro de responsabilidad civil extracontractual. El valor asegurado por los contratos de seguro que amparan la responsabilidad civil extracontractual no debe ser inferior a:

- 1. Doscientos (200) SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a mil quinientos (1.500) SMMLV.*
- 2. Trescientos (300) SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a mil quinientos (1.500) SMMLV e inferior o igual a dos mil quinientos (2.500) SMMLV.*
- 3. Cuatrocientos (400) SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a dos mil quinientos (2.500) SMMLV e inferior o igual a cinco mil (5.000) SMMLV.*
- 4. Quinientos (500) SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a cinco mil (5.000) SMMLV e inferior o igual a diez mil (10.000) SMMLV.*
- 5. El cinco por ciento (5%) del valor del contrato cuando este sea superior a diez mil (10.000) SMMLV, caso en el cual el valor asegurado debe ser máximo setenta y cinco mil (75.000) SMMLV. La vigencia de esta garantía deberá ser igual al período de ejecución del contrato.*

Artículo 2.2.1.2.3.1.18. Restablecimiento o ampliación de la garantía. Cuando con ocasión de las reclamaciones efectuadas por la Entidad Estatal, el valor de la garantía se reduce, la Entidad Estatal debe solicitar al contratista restablecer el valor inicial de la garantía.

Cuando el contrato es modificado para incrementar su valor o prorrogar su plazo, la Entidad Estatal debe exigir al contratista ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

La Entidad Estatal debe prever en los pliegos de condiciones para la Contratación, el mecanismo que proceda para restablecer la garantía, cuando el contratista incumpla su obligación de obtenerla, ampliarla o adicionarla.

Artículo 2.2.1.2.3.1.19. Efectividad de las garantías. La Entidad Estatal debe hacer efectivas las garantías previstas en este capítulo así:

- 1. Por medio del acto administrativo en el cual la Entidad Estatal declare la*

caducidad del contrato y ordene el pago al contratista y al garante, bien sea de la cláusula penal o de los perjuicios que ha cuantificado. El acto administrativo de caducidad constituye el siniestro.

2. *Por medio del acto administrativo en el cual la Entidad Estatal impone multas, debe ordenar el pago al contratista y al garante. El acto administrativo correspondiente constituye el siniestro.*

3. *Por medio del acto administrativo en el cual la Entidad Estatal declare el incumplimiento, puede hacer efectiva la cláusula penal, si está pactada en el contrato, y ordenar su pago al contratista y al garante. El acto administrativo correspondiente es la reclamación para la compañía de seguros.*

El Convenio Interadministrativo de Cooperación No 066 del 24 de junio de 2016, celebrado entre el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA y el Municipio de Chinú, dispuso:

"Cláusula primera: OBJETO: *Aunar esfuerzos para desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20435, el cual es producto del desenglobe y lotificación del predio con matrícula inmobiliaria No. 144-2807, para entregar las viviendas resultantes, a título de subsidio en especie, a la población más vulnerable.*

Cláusula segunda: ALCANCE DEL OBJETO: *Las viviendas que se construyan en el predio a los que hace referencia el presente convenio serán entregadas a título de subsidio en especie a la población que se encuentre en las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. (...)"*

La Ley 1537 de 2012 facultó expresamente al Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, para constituir patrimonios autónomos para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de vivienda de interés social prioritario (Artículo 6º Ley 1537 de 2012 – Inciso primero) y, con fundamento en esta facultad, FONVIVIENDA constituyó el FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II (Fideicomiso PVG II), cuyo vocero y administrador es el Consorcio Alianza Colpatria, y administra los recursos correspondientes a la Segunda Etapa del Programa de Vivienda Gratuita.

La Ley 1537 igualmente señala que los mencionados patrimonios autónomos podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y que tales procesos se rigen por el derecho privado (Artículo 6º Ley 1537 de 2012 – Inciso quinto).

En la cláusula 7.3.1.3 del Contrato de Fiducia Mercantil No 325 de 2015 se señala que:

"(...) el CONSORCIO ALIANZA-COLPATRIA como vocero del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II, celebrará los contratos necesarios para la ejecución del programa que le indique el Comité Fiduciario y el Comité Técnico, cada uno en el marco de sus funciones con cargo a los recursos del patrimonio autónomo."

De acuerdo con lo expuesto, la adquisición o construcción de las viviendas de interés prioritario entregadas en el marco de la segunda etapa del Programa de Vivienda Gratuita, es contratada por parte del Consorcio Alianza Colpatría, como vocero y administrador del patrimonio autónomo al cual se ha hecho referencia.

Este esquema ha implicado la suscripción de contratos de diseño y construcción entre el Consorcio Alianza Colpatría vocero del Fideicomiso PVG II con los constructores seleccionados.

Uno de los proyectos del Programa de Vivienda Gratuita II, corresponde a la URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILÉS en el municipio de Chinú – Córdoba.

Para la ejecución de este proyecto se suscribió el contrato No. 5-024 del 12 de diciembre de 2016, entre el Consorcio Alianza Colpatría como vocero del Fideicomiso – PVG II y VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A.", estableciendo dentro de su articulado las siguientes cláusulas:

"CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: *El presente contrato tiene por objeto el **DISEÑO** y la **CONSTRUCCIÓN** incluida la obtención y/o modificación de las licencias de urbanización y construcción así como el desarrollo de todas las obras relacionadas con la ejecución de trescientas (300) viviendas de interés prioritario, en el proyecto denominado Urbanización VIP Jorge Avilés en el municipio de Chinú, Departamento de Córdoba, bajo la tipología de vivienda unifamiliar en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 144-20435 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Chinú, bajo la modalidad de **PRECIO GLOBAL FIJO**, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento, en la propuesta, en los términos de referencia y sus anexos, y en los anexos del presente contrato.*

(...)

CLÁUSULA TERCERA – OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA. EI
CONTRATISTA *en desarrollo y cumplimiento del presente contrato se compromete a cumplir todas las obligaciones que estén establecidas o se deriven del presente contrato,*

(...)

(...)

3.2. Cumplir el objeto del contrato, ejecutando y entregando las obras contratadas de acuerdo con los criterios de calidad, exigibles y especificaciones mínimas de construcción que hacen parte de los términos de referencia y su anexo técnico, con sujeción al presupuesto estipulado y dentro del plazo establecido, evitando



dilaciones o cualquier otra situación que obstruya la normal ejecución del contrato.

3.3 Presentar, para la legalización del contrato y para aprobación del CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA en su calidad de vocero del Fideicomiso PVG II, las garantías establecidas en este documento y mantenerlas vigentes durante los términos señalados en el mismo. (...)

(...)

3.5. Suscribir y perfeccionar, antes del plazo previsto para el inicio de la fase de construcción de las viviendas del proyecto, en condición de comodatario, el contrato de comodato del predio en que se desarrollará el proyecto de vivienda, con la entidad propietaria del predio, y el acta de recibo material del inmueble, el cual contendrá las obligaciones establecidas en los términos de referencias y su anexo técnico. En virtud de dicho contrato de comodato, le corresponde al CONTRATISTA ejercer la custodia, protección y vigilancia de los predios donde se desarrollará el proyecto. El comodatario se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende es el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dicho(s) bien (es).

(...)

3.7. Realizar los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales y de cimentación, de redes hidráulicas y sanitarias internas de la vivienda, diseños eléctricos, de redes de gas domiciliario, de red contra incendio, de telecomunicaciones de las viviendas, y diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía, gas, alumbrado público del proyecto y los demás que se señalen en el anexo técnico de los términos de referencia.

(...)

3.16. Ejecutar, bajo su propia cuenta y responsabilidad, el proyecto de vivienda, incluida la construcción de las viviendas de interés prioritario de acuerdo a lo señalado en los términos de referencia y sus anexos y el presente contrato de diseño y construcción.

(...)

3.24. Informar al interventor cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento del cronograma de avance obra presentado. En caso que el atraso llegare a causar un perjuicio al FIDEICOMISO PVG II, el mismo deberá ser asumido por el contratista. En todo caso, cuando el interventor advierta que la fecha de terminación de las viviendas superará la establecida en los términos de referencia y su anexo técnico, y no encuentre justificada la prórroga, se dará aplicación al procedimiento establecido en la cláusula decima tercera del presente contrato.

(...)

3.43. Contar con la logística operativa, la infraestructura física adecuada y el

recurso humano suficiente para la cabal ejecución del proyecto, sin perjuicio del personal mínimo requerido en este documento.

(...)
CLAUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. EL CONTRATANTE en desarrollo y cumplimiento del presente contrato se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

(...)
4.1 Suscribir en la fecha o período de tiempo acordado, el acta de inicio del presente contrato.

(...)
4.3 En el caso en que se presente un presunto incumplimiento reportado por el interventor, presentar los respectivos informes al Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II, para que apruebe, si lo considera pertinente, la modificación de los cronogramas y/o del contrato o para que determine si se configura una causal de terminación del mismo y el cobro de las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.

(...)
CLÁUSULA SEXTA. VALOR Y FORMA DE PAGO. El valor del presente contrato será el resultante de multiplicar el valor ofrecido por vivienda por el número máximo de viviendas a desarrollar, de acuerdo con los diseños aprobados por el interventor. En todo caso, el valor correspondiente a cada vivienda es de sesenta y seis puntos noventa y siete (66.97) SMLMV. Este valor incluye, entre otros, el Impuesto al Valor Agregado (IVA). El valor ofrecido por vivienda será el único a tener en cuenta para efectos del pago de todas las obligaciones contenidas en el contrato de diseño y construcción. No se pagarán sumas adicionales por ninguna actividad relativa a la ejecución integral del proyecto y tampoco se realizará pago alguno por el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la suscripción del contrato de comodato que suscriba el **CONTRATISTA** con el ente propietario del predio en que se ejecutará el proyecto.

Teniendo en cuenta que el objeto del proceso de selección estableció un rango de viviendas a construir, el valor ofrecido por el **CONTRATISTA** para cada vivienda, será el mismo independientemente del número de viviendas que se ejecuten en el proyecto respectivo. En todo caso, el **CONTRATISTA** deberá construir el número de viviendas que se determine en los diseños que apruebe el interventor, y que se encuentre dentro del rango establecido para el proyecto.

EL CONTRATANTE pagará el noventa y cinco por ciento (95%) del valor de las viviendas recibidas a satisfacción por el interventor, por el sistema de **PRECIOS FIJOS NO REAJUSTABLES** previa solicitud de pago presentada ante el **CONTRATANTE**, (...)

(...)
CLAUSULA DECIMA. GARANTÍAS. El contratista deberá constituir a favor del **Consortio Alianza-Colpatria en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO**

máximos para la entrega de los documentos respectivos.

(...)

11.23. Velar porque la ejecución del contrato de diseño y construcción no se interrumpa injustificadamente y si esto ocurre, dar aviso en forma inmediata al CONTRATANTE.

(...)

11.26. Advertir por escrito y en forma oportuna al CONTRATISTA de obra y al CONTRATANTE acerca de cualquier situación que pueda afectar el cumplimiento de las obligaciones del contrato de diseño y construcción, incluyendo entre otras, las situaciones de fuerza mayor o caso fortuito.

(...)

11.30. Verificar permanentemente la vigencia de las garantías constituidas por el CONTRATISTA de obra de acuerdo con lo señalado en el contrato de diseño y construcción y verificar que sean ampliadas en valor y/o plazo cuando se requiera. En el caso en que se adviertan inconsistencias en las garantías, deberá informar oportunamente al CONTRATANTE y, así mismo, deberá solicitar al CONTRATISTA de obra las modificaciones o aclaraciones que haya a lugar.

11.34. Informar al CONTRATANTE cuando considere que se ha configurado cualquier causal que pueda llevar a la terminación anticipada del contrato de diseño y construcción, sustentando sus consideraciones en razones jurídicas y/o técnicas, y apoyar el desarrollo de las diferentes instancias que se prevean en el procedimiento señalado para estos eventos en los términos de referencia del respectivo proceso de selección del contratista de obra, sus adendas y anexos, y en el contrato de diseño y construcción.

(...)

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. El Contrato podrá suspenderse de mutuo acuerdo, previo concepto del interventor, cuando éste último y el Comité Técnico del FIDEICOMISO - PVG II consideren que existen razones jurídicas o técnicas que la fundamentan. La suspensión se realizará mediante acta suscrita por el interventor y el CONTRATISTA, y en la misma se determinará el plazo o la condición para reiniciar el contrato.

En caso de suspensión del contrato, el CONTRATISTA deberá modificar la póliza de garantía, de manera que se mantengan los términos establecidos en este contrato, y se surtirá el mismo procedimiento establecido para la aprobación de la póliza que da lugar a la legalización del contrato. (...)"

Bajo este contexto, se registró que el proyecto de la urbanización VIP Jorge Avilés en municipio de Chinú (Córdoba), ejecutado a través del contrato enunciado, unavez firmada el acta de inicio el día 25 de enero de 2017, se realizaron varias mesas de trabajo con la participación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el contratista VALORES Y

CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A.", endonde este último manifestó su intención de ceder algunos contratos de diseño y construcción, entre ellos el contrato en mención, informando que los motivos que lo llevan a solicitar la cesión, registrándose como se cita a continuación:

"(...)

Nos hemos visto obligados a realizar la presente solicitud como consecuencia del absurdo e ilegal embargo al cual ha sometido la Contraloría General de la Nación VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A." por un valor por encima de ciento noventa mil millones de pesos" (\$192.000.000,000).

Dicho absurdo embargo nos ha causado un daño enorme. En virtud del mismo, estamos abocados a entrar en un proceso de reorganización empresarial al amparo de la Ley 1116 de 2006.

Realizamos la presente solicitud con el fin de poder cumplir con el objeto contractual de cada uno de los proyectos mencionados anteriormente.

"(...)"

Es así, como a través de Acta de Comité Fiduciario No. 32 de 18 de mayo de 2018, dicho órgano definió el procedimiento para realizar la Cesión de Posición Contractual de los contratos de Diseño y Construcción del FIDEICOMISO PVG II.

Al respecto expuso el Comité Fiduciario que, las cesiones a los contratos se pueden dar por situaciones financieras, reputaciones o jurídicas, y teniendo en cuenta la solicitud, indicó el mencionado comité que era necesario establecer un procedimiento para realizar las cesiones de posición contractual dentro de los contratos suscritos por el Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II, lo cual quedó consignado en dicha acta, indicando finalmente que una vez cumplido el procedimiento y cumplidos los requisitos exigidos, podrá ser viable la cesión solicitada.

Por otra parte, el día 16 de julio de 2019, fue admitida por la Superintendencia delegada de Procedimientos de Insolvencia a la sociedad VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A.", en el proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006. De esta forma, el 31 de marzo de 2020 se suscribió "**CONTRATO DE CESIÓN DEPOSICIÓN CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION NO.5-024**", entre Consorcio Alianza Colpatria como vocero y administrador de FIDEICOMISO – PVG II, VALORES Y CONTRATOS S.A. "VALORCON S.A." en reorganización y CONSORCIO VIVIENDAS CORDOBA 2019, estableciendo:

"CLAUSULA PRIMERA – OBJETO: Que VALORES Y CONTRATOS S.A. "**VALORCON S.A.**" en Reorganización, en su condición de **CEDENTE**, cede por

medio del presente contrato, su posición contractual y por ende todos los derechos y obligaciones que se desprenden del Contrato de Diseño y Construcción No. 5- 024 suscrito el día doce (12) de diciembre de 2016, entre El Consorcio Alianza Colpatria Como Vocera Del Fideicomiso – **PVG II, VALORES Y CONTRATOS S.A. “VALORCON S.A.”**, en favor del Consorcio Viviendas Córdoba 2019, en su calidad de **CESIONARIO**, para que ejecute dicho contrato y lo lleve hasta su culminación a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

Es claro para las **PARTES** que la presente cesión no modifica las condiciones del señalado contrato de Diseño y Construcción, ni su objeto, ni su naturaleza y régimen. No obstante, se tendrán en cuenta los aspectos establecidos en el procedimiento de cesión de posición contractual aprobado por el Comité Fiduciario.

CALUSULA SEGUNDA. – EI CESIONARIO manifiesta conocer y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024 y que, por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho Contrato quedando sujetos a sus reglas y a las obligaciones del mismo, así como a los términos de referencia de la Convocatoria No. 38 del Programa de Vivienda Gratuita sus anexos y a la propuesta presentada por el **CEDENTE**. (...)

(...)

PARAGRAFO: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta que todos los estudios, diseños, planos y demás proyecciones y tramites realizados en desarrollo del Proyecto denominado **URBANIZACION VIP JORGE AVILEZ**, no obstante si por razones técnicas y constructivas se requiere realizar modificaciones a los estudios y/o diseños aprobados por la interventoría, deberá efectuar el procedimiento citado en la consideración séptima del presente documento y se obliga a continuar el desarrollo constructivo con base en los mismos, su pena de configurarse un incumplimiento en los términos del contrato No. 5-024 objeto de cesión. De igual forma manifiesta que asume cualquier reclamación o incumplimiento que sea declarado o puesto en conocimiento por causa de los diseños, ante proyecto y demás documentación previa a la fase de construcción. (...)

Mediante OTROSÍ No. 2 al contrato de diseño y construcción No. 5-024 suscrito entre el Fideicomiso Programa De Vivienda Gratuita II y Consorcio Viviendas Córdoba 2019, el 10 de junio de 2021, se estableció lo siguiente respecto a las garantías contractuales:

“CLÁUSULA PRIMERA: Se modifica la Cláusula Décima del Contrato de Diseño y Construcción No. 5-024 de 12 de diciembre de 2016, en el sentido de modificar la vigencia de la Póliza Todo Riesgo Constructor, la cual quedará así:

“CLÁUSULA DECIMA. GARANTÍAS. El CONTRATISTA deberá constituir a favor del Consorcio Alianza-Colpatria en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO - PVG II, identificado con NIT830.053.812-2, las pólizas de garantías que a continuación se indican:

- a) **De cumplimiento del contrato:** En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente

contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más.

- b) **De pago de salarios y prestaciones sociales:** Por un valor asegurado equivalente al cinco por ciento (5%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, y con una vigencia igual a la del contrato y tres (3) años más.
- c) **Estabilidad y calidad de las obras:** en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la entrega de las viviendas a la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas y la vigencia para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.
- El CONTRATISTA deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la ley 1480 de 2011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten.*
- d) **Responsabilidad civil extracontractual:** por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, con una vigencia igual a la del plazo del contrato.
- e) **Todo riesgo constructor:** por una cuantía equivalente al cien por ciento (100%) del valor resultante de multiplicar el número de viviendas a ejecutar en el proyecto, el cual se determinó en el objeto del presente contrato, por el valor de la vivienda establecido en la cláusula sexta del contrato, para el mismo proyecto, con una vigencia desde el acta de inicio del contrato hasta el primer mes de la Fase 6 - Entrega de los proyectos de vivienda, pero que, en todo caso, deberá permanecer vigente si pasado el mes, se hace necesario realizar actividades de obra en el proyecto de vivienda por parte del contratista, de acuerdo con lo informado y tiempo indicado por la interventoría.

Asimismo, las Pólizas Todo Riesgo Constructor que se encuentren expedidas conforme

a las disposiciones contenidas en la Cláusula Décima de los Contrato de Diseño y Construcción, podrán ser objeto de la modificación aquí planteada hasta tanto la vigencia de la póliza finalice y deba ser objeto de actualización; siempre y cuando, el constructor continúe en la Fase realizando los faltantes de obras de acabados o de corrección a algunos elementos de la edificación o del urbanismo del proyecto. Caso en el cual, la vigencia de la póliza se extenderá por el término indicado por la interventoría.

El CONTRATISTA deberá entregar estas garantías al Consorcio Alianza Colpatría, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato, so pena de hacer efectiva la garantía de seriedad de la propuesta y disponer de su valor como indemnización por perjuicios, cualquiera que sea la causa o causas alegadas por el proponente.

El CONTRATANTE aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al CONTRATISTA para que dentro del plazo que éste le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

Las garantías deben ser emitidas por una o varias compañías de seguros legalmente establecidas en Colombia, y el único beneficiario debe ser el FIDEICOMISO GRATUITA II.

En la garantía deberá figurar como tomador el CONTRATISTA, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente, de acuerdo con la naturaleza del CONTRATISTA, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla. Cuando el CONTRATISTA sea un consorcio o unión temporal, en la garantía deberá estipularse que el tomador es el consorcio o unión temporal y no su representante legal, y deberá indicar el nombre de cada uno de sus integrantes, porcentaje de participación y expresar claramente que su valor total será exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran cualquiera de los integrantes del CONTRATISTA, en todo o en parte, de manera directa o indirecta.

El CONTRATISTA deberá reponer el monto de la garantía cada vez que el mismo se disminuya o agote, so pena de que se constituya una causal de terminación del presente contrato y se de aplicación al procedimiento establecido en la cláusula décima tercera del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. *Para efectos exclusivamente de la constitución de la garantía se entiende que el plazo del contrato será veinticuatro (24) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. *El CONTRATISTA se obliga a informar a la compañía de seguros respectiva, con copia al CONTRATANTE cualquier modificación del estado de riesgo en que se otorga la póliza de seguros respectiva, e igualmente se obliga a informarle cualquier modificación del presente contrato y de las obligaciones contraídas dentro del mismo, incluyendo la actualización a que haya lugar con relación al valor del*

contrato en virtud de la variación del salario mínimo legal mensual vigente. (SMLMV).

PARÁGRAFO TERCERO. *La constitución de las garantías a las que hace referencia esta cláusula no exonera al CONTRATISTA de sus responsabilidades legales, ni de las aquí establecidas en relación con los riesgos asegurados.*

PARÁGRAFO CUARTO. *Dentro de los términos estipulados en el presente contrato las garantías o seguros otorgados, no podrán ser cancelados sin la autorización del CONTRATANTE.*

El CONTRATISTA *deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes los seguros a que se refiere esta cláusula y será de su cargo, el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento de su monto, cada vez que se disminuyan o agoten por razón de las multas que se impongan, so pena de que se constituya una causal de terminación del contrato y se de aplicación al procedimiento establecido en la cláusula décima tercera del presente contrato."*

Sin embargo, a pesar de haberse cedido el proyecto a un nuevo contratista de obra el 31 de marzo de 2020, este, continuó presentando atrasos, razón por la cual el día 22 de octubre de 2021, la Unidad de Análisis de la información de la Contraloría General de la República generó la alerta 7 para realizar Seguimiento Permanente al contrato de obra No. 5-024, procedimiento que dio inicio con la mesa de instalación el día 04 de noviembre de 2021.

Mediante comunicación con radicado No. 2022EE0115788 del 06 de julio del 2022, se informa a Fonvivienda sobre una observación como resultado de los análisis documentales en el marco de la AEF al proyecto en comento; a la cual la entidad dio respuesta mediante radicado 2022IE0004487 y allegado a la unidad mediante radicado 2022EE0064873 del 11 de julio de 2022, incluyendo anexo soportes documentales a la argumentación descrita en el mismo.

Adelantada la revisión de integral de la respuesta, es posible detallar en el documento denominado "ACTA DE SEGUIMIENTO – ESTADO PROYECTOS URBANIZACIÓN VIP JORGE AVILEZ, URBANIZACIÓN CARMEN ALICIA Y URBANIZACIÓN FREDDY VILLA (ANTES URB.VIP VILLA DANY) MUNICIPIOS DE CHINU, SAHAGUN Y LA APARTADA CORDOBA", que mediante reunión interna fechada el 30 de junio de 2022, los actores del contrato de diseño y construcción No. 5-024, discutieron los estados de los proyectos de la Urbanización VIP Jorge Aviléz, urbanización Carmen Alicia y urbanización freddy villa (antes URB.VIP villa Dany) municipios de Chinú, Sahagún y la apartada Córdoba, para validar la situación actual de los mismos, entre ellos el que nos atañe. En desarrollo de la misma se expresó lo siguiente:

"Urbanización VIP Jorge Aviléz ubicado en el Municipio de Chinú – Córdoba, consta de

300 viviendas, , es un proyecto al cual se realizó cesión del Contrato de diseño y construcción 5-024, se efectuó cesión de posición contractual firmada el 31 de marzo de 2020, tiene un avance ejecutado del 3,87%, las pólizas se encuentran vencidas con las siguientes vigencias: la póliza de Cumplimiento de fecha 31 octubre de 2021, Póliza de Responsabilidad Civil de fecha 30 junio de 2021 y Todo Riesgo con fecha de 30 junio de 2021; la fecha de terminación de la fase 5 es el 29 de septiembre de 2022 y se encuentra en ejecución. (...)

Lo anterior denota que se tienen vencidas a la fecha las siguientes pólizas:

- *Póliza de Cumplimiento de fecha 31 octubre de 2021*
- *Póliza de Responsabilidad Civil de fecha 30 junio de 2021*
- *Todo Riesgo con fecha de 30 junio de 2021*

La situación detectada por el ente de control, se presenta posiblemente debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista de obra (Cesionario); toda vez que, a la fecha de la presente comunicación, las pólizas que amparan la ejecución del contrato No. 5-024-2016, se encuentran vencidas.

Además, dicha situación se genera posiblemente por deficiencia de acciones de control y vigilancia por parte de la interventoría; sin ser oportunas; toda vez que, no se gestionó oportunamente la renovación de las pólizas. lo que significa que no se posee cobertura amparada por la aseguradora, lo que pone en riesgo las responsabilidades asociadas al contrato.

Consecuentemente, el estado actual del proyecto presuntamente se debe a la inobservancia de los principios de función administrativa y supervisión a las obligaciones contractuales, afectando el deber de monitoreo, seguimiento y control del contrato, por parte de FONVIVIENDA.

Adicionalmente, el equipo de la URI, al encontrar que se desconoce por parte del Fondo si es viable o no la ejecución del proyecto con base en las evidencias y situaciones previamente planteadas; considera que, estas obras inconclusas van en menoscabo de los recursos públicos y podrían generar detrimento a la inversión de la Nación, al no cumplirse con el objeto contractual del proyecto y no satisfacer la necesidad de las comunidades.

Por lo antes expuesto se evidencia el incumplimiento contractual, por las partes intervinientes, así como el inadecuado seguimiento y control por parte de la interventoría, en consecuencia, se comunica la presente observación con presunta connotación administrativa y disciplinaria.

10. CONCLUSIONES

Como resultado de esta AEF, la Unidad de Reacción Inmediata de la Contraloría General de la República, constituyó dos (2) hallazgos con presunta incidencia administrativa y disciplinaria, descritos así:

- 1) Hallazgo con presunta incidencia administrativa y disciplinaria, ya que se evidenció que, a pesar de haberse cedido el contrato a un nuevo contratista de obra el 31 de marzo de 2020, éste, continuó sin ejecutar actividades físicas en campo, reportando sólo 0,8% de avance; inclusive, habiéndose reactivado el sector de la construcción en todo el territorio nacional, lo cual evidenció que no se dispusieron en campo, los recursos técnicos, financieros y de personal que el proyecto requiere para su ejecución.

Lo anterior, genera incertidumbre sobre la culminación efectiva del proyecto; toda vez que, no se tiene conocimiento de una novedad contractual con el plazo de ejecución actualizado; teniendo en cuenta que, la última fecha de finalización reportada fue del 12 de junio de 2022; por lo cual, en la actualidad esta Unidad no tiene certeza de que el proyecto se vaya a terminar bajo las condiciones vigentes.

El contrato fue suscrito el 12 de diciembre de 2016, contemplando un plazo de ejecución de 2 años para las 7 fases contratadas; sin embargo, han pasado 5 años desde su inicio sin que se visualice una finalización pronta que garantice a los beneficiarios el recibo de sus viviendas, teniendo en cuenta que durante el plazo de ejecución del proyecto su avance físico ha sido casi nulo. El avance físico del contrato no supera el 1%, lo que muestra que no se han dispuesto los recursos necesarios para la ejecución de las obras.

La situación registrada, a su vez, evidencia presunto incumplimiento a los deberes de debida diligencia del supervisor y la interventoría del contrato, quienes debieron exigir a la empresa contratista los planes de contingencia manteniendo los equipos, materiales y personal disponibles para la ejecución de las obras, sin embargo, no se evidencian acciones administrativas tendientes a la culminación del proyecto.

- 2) Hallazgo con presunta incidencia administrativa y disciplinaria, ya que se evidenció que, a pesar de haberse cedido el contrato a un nuevo contratista de obra, éste, no cumplió con todas sus obligaciones contractuales, entre ellas, la actualización de los amparos del contrato; comprobado en que, a la fecha del presente informe las pólizas se encuentran vencidas y no se allegó

soporte de su renovación dentro de la respuesta a las observaciones, más aún, cuando el contrato se reportó en ejecución.

La situación presentada, se genera posiblemente por deficiencia de acciones de control y vigilancia por parte de la supervisión y la interventoría; sin ser oportunas; toda vez que, no se gestionó oportunamente la renovación de las pólizas, lo que significa que, a la fecha de generación del informe, el contrato no posee cobertura amparada por la aseguradora, situación que genera un riesgo para el proyecto y el incumplimiento de obligaciones contractuales.

11. ANEXO 1: MATRIZ DE HALLAZGOS

ASIGNACION DE TRABAJO: CAT-907 DE 2022

ENTIDAD: Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA

REPRESENTANTE LEGAL: ERLÉS EDGARDO ESPINOSA

No.	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO	CAUSA DEL HALLAZGO	EFEECTO DEL HALLAZGO
1. Cumplimiento obligaciones contractuales del proyecto urbanización VIP JORGE AVILÉS	El contrato fue contemplado en plazo de ejecución de 2 años para las 7 fases contratadas, sin embargo, han pasado 5 años desde su inicio sin que se visualice una finalización pronta que garantice a los beneficiarios el recibo de sus viviendas, teniendo en cuenta que durante el plazo de ejecución del proyecto su avance físico ha sido casi nulo. El avance físico del contrato no supera el 1%, lo que muestra que no se han dispuesto los recursos necesarios para la ejecución de las obras.	Se presenta debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista de obra (Cesionario), así como deficiencias de acciones de control y vigilancia por parte de la interventoría, e inobservancia de los principios de función administrativa y supervisión a las obligaciones contractuales, afectando el deber de monitoreo, seguimiento y control del contrato, por parte de FONVIVIENDA.	Han pasado 5 años desde el inicio del contrato y habiéndose cedido, no se visualiza una finalización pronta que garantice a los beneficiarios el recibo de sus viviendas.
2. Pólizas de garantías contractuales	La situación detectada por el ente de control, se presenta posiblemente debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista de obra (Cesionario); toda vez que, a la fecha del presente informe, las pólizas que amparan la ejecución del contrato No. 5-024-2016, entre los periodos del 16 de abril hasta el 29 de septiembre de 2022, no se encuentran vigentes.	Deficiencia en las acciones de control y vigilancia por parte de la supervisión y la interventoría; toda vez que, no se gestionó oportunamente la renovación de las pólizas, lo que significa que no se posee cobertura amparada por la aseguradora, lo que pone en riesgo las responsabilidades asociadas al contrato.	El contrato de obra no cuenta con pólizas de amparo vigentes, poniendo en riesgo la continuidad del proyecto y la garantía en la efectiva inversión del estado.