

INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

PROYECTO TORRES DE ALAMADINA FONDO ADAPTACIÓN

Vigencias fiscales 2018 a 30 de julio de 2022

CGR-CDI Nro. 038
Diciembre 2022

INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
Fondo Adaptación
Proyecto Torres de Alamadina

Contralor General de la República	Carlos Hernán Rodríguez Becerra
Vicecontralor	Carlos Mario Zuluaga Pardo
Contralor Delegado	Luis Fernando Mejía Gómez
Directora de Vigilancia Fiscal	Carolina Sánchez Bravo
Directora de Estudios Sectoriales	Martha Marlene Sossa Hernández
Supervisor encargado	Pablo Andrés Rodríguez Martínez
Líder de auditoría	Lina Yadira Gómez Martínez
Auditores	Diego Armando Durante Villadiego Jerminson Fonseca González Daniel Marchena Villegas María Alcira Camelo Rojas

TABLA DE CONTENIDO

1.	CARTA DE CONCLUSIONES.....	4
1.1.	OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA.....	5
1.1.1.	Objetivo General.....	5
1.2	FUENTES DE CRITERIO.....	5
1.3	ALCANCE DE LA AUDITORÍA	12
1.4	LIMITACIONES DEL PROCESO.....	14
1.5	RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL INTERNO	14
1.6	CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA.....	15
1.7	RELACIÓN DE HALLAZGOS.....	17
1.8	PLAN DE MEJORAMIENTO	17
2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS	18
2.1.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	18
2.2.	CRITERIOS DE AUDITORÍA.....	19
3.1.	RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA ...	67
3.2.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 1.....	78
3.3.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 2.....	122
3.4.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 3.....	123
3.5.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 4.....	129
3.6.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 5.....	130
3.7.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 6.....	150
3.8.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 7.....	204
3.9.	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 8.....	238
4	ANEXOS	239

CARTA DE CONCLUSIONES

Doctor:
JAVIER PAVA SÁNCHEZ
Gerente (E)
Fondo Adaptación
javierpava@fondoadaptacion.gov.co
atencionalciudadano@fondoadaptacion.gov.co
Bogotá D.C.

Respetado Dr. Pava,

Con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política y de conformidad con lo estipulado en la Resolución Orgánica 022 de 2018, la Contraloría General de la República realizó auditoría de cumplimiento al Fondo Adaptación, Proyecto Habitacional Torres de Alamadina ejecutado en el municipio de Jamundí – Valle del Cauca, con recursos del Fondo Adaptación, para las vigencias fiscales 2018 a 30 de julio de 2022.

Es responsabilidad de la Administración, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la CGR expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables al Proyecto Habitacional Torres de Alamadina, conclusión que debe estar fundamentada en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en los Principios fundamentales de auditoría y las Directrices impartidas para la auditoría de cumplimiento, conforme a lo establecido en la Resolución Orgánica 022 de 2018, proferida por la Contraloría General de la República, en concordancia con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI¹), desarrolladas por la Organización Internacional de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI²) para las Entidades Fiscalizadoras Superiores.

Estos principios requieren de parte de la CGR la observancia de las exigencias profesionales y éticas que requieren de una planificación y ejecución de la auditoría

¹ ISSAI: The International Standards of Supreme Audit Institutions.

² INTOSAI: International Organization of Supreme Audit Institutions.

destinadas a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable.

La auditoría incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales y que fueron remitidos por las entidades consultadas, que fueron: Fondo Adaptación, Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI y Fundación para el Desarrollo Integral del Valle del Cauca – FDI posteriormente denominada Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico PROPACIFICO ESAL.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en el Sistema de información de Auditorías – APA- establecido para tal efecto.

La auditoría se adelantó en el Nivel Central de la CGR, a través de la modalidad de trabajo en casa, dadas las medidas preventivas adoptadas por la administración de la CGR en virtud de la pandemia por COVID 19. El período auditado tuvo como fecha de corte 30 de julio de 2022 y abarcó el periodo comprendido entre la vigencia 2018 y 2022. Adicionalmente, se realizó visita durante los días 4 al 5 de octubre de 2022, a fin de revisar el estado de avance de las obras del proyecto a dicha fecha.

Los hallazgos se dieron a conocer oportunamente a la entidad dentro del desarrollo de la auditoría, las respuestas fueron analizadas y en este informe se incluyen los hallazgos que la CGR consideró pertinentes.

1.1. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

1.1.1. Objetivo General

Evaluar toda la contratación realizada para desarrollar el proyecto Torres de Alamadina, en Jamundí, Valle del Cauca.

1.2 FUENTES DE CRITERIO

De acuerdo con el objeto de la evaluación, el marco legal sujeto a verificación fue:

- Artículo 6, 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia.
- Artículo 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 26, 51, 52 y 53 de la Ley 80 de 1993, “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”.
- Artículo 2 de la Ley 87 de 1993. “Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones”.

- Artículo 3, 4 y 95 de la Ley 489 de 1998, “Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones”.
- Artículo 16 de la Ley 789 de 2002.
- Artículo 4, 13 y 17 de la Ley 1150 de 2007, “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”.
- Artículo 103 y 104 de la Ley 1437 de 2011, “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.
- Artículo 82, 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública”.
- Artículo 66 de la Ley 1523 de 2012, “por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones”.
- Artículo 155 de la Ley 1753 de 2015, “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”.
- Artículo 3 al 7 de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, “Por el cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”.
- Numeral 1 del Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019.
- Ley 1955 de 2019, “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”.
- Si bien la Ley 734 de 2002 fue derogada a partir del 29 de marzo de 2022 por el artículo 265 de la Ley 1952 de 2019, modificado por el Artículo 73 de la Ley 2094 de 2021 (salvo el artículo 30 que continúa vigente hasta el 28 de diciembre de 2023), para el momento en que ocurrieron los hechos se encontraba vigente el numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002.
- Decreto 410 de 1971, "Por el cual se expide el Código de Comercio".
- Decreto 111 de 1996, “Por el cual se compilan la Ley 38 de 1989, la Ley 179 de 1994 y la Ley 225 de 1995 que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto”.

- Artículo 2, 3 y 5 del Decreto 2218 de 2015, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas".
- Decreto 2190 de 2009, "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas".
- Artículo 1 y 7 del Decreto 4819 de 29 de diciembre del 2010, "Por el cual se crea el Fondo Adaptación".
- Artículo 1, 4 y 5 del Decreto 2962 del 18 de agosto de 2011, "Por el cual se reglamenta el artículo 7° del Decreto 4819 de 2010 y se dictan otras disposiciones".
- Artículo 1 y 2 Decreto 964 de 2013, "por el cual se modifica la estructura del Fondo Adaptación".
- Artículo 1.2.1.2., 2.13.1.1., 2.13.1.3., 2.13.1.4. y 2.13.1.5. Decreto 1068 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público".
- Artículo 1.1.2.2.1. del Decreto 1076 de 26 de mayo de 2015, "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector ambiente y desarrollo sostenible".
- Artículo 1.1.1.1. del Decreto 1082 de 2015, "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional".
- Decreto 2387 de 2015, "por el cual se modifica y adiciona el Título I de la Parte 13 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con el régimen de contratación del Fondo Adaptación".
- Artículo 1 del Decreto 092 de 2017, "Por el cual se reglamenta la contratación con entidades privadas sin ánimo de lucro a la que hace referencia el inciso 2o del artículo 355 de la Constitución Política".
- Ley 1796 de 13 de julio de 2015, "Por el cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones".
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

- Resolución 001 de 2012, “Por la cual se adopta el Manual de Contratación y de Supervisión del Fondo Adaptación”. Del Artículo 1 al 55 que estuvieron vigentes para la contratación auditar.
- Resolución 836 de 2015, “Por medio de la cual se adopta el Manual de Contratación del Fondo Adaptación”. Artículos del 1 al 11 que estén vigentes para la contratación a auditar.
- Resolución 0438 de 2019, “Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación del Fondo Adaptación. Artículos del 1al 9 que estén vigentes para la contratación a auditar”.
- Resolución 182 de 2020, “Por medio de la cual se adopta el Manual de Contratación del Fondo Adaptación. Los Artículos del 1al 4 que estén vigentes a la contratación a auditar”.
- Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos. Versiones: 2018, 2019, 2020, 2021.
- Manual de Supervisión y de interventoría del Fondo Adaptación.
- Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación. Versiones: 2019 y 2020. Literales 1, 2, 3 y 4.
- Manual Postventas – Artekton Constructora. Literales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.
- Términos y condiciones Contractuales para suscribir un convenio Marco Interadministrativo de Cooperación entre el Municipio de Santiago de Cali, EMCALI, CVC y el Fondo Adaptación.
- Convenio Marco interadministrativo de Cooperación y Apoyo financiero Nro. 001 de 2015, celebrado entre el Municipio de Santiago de Cali, EMCALI, La Corporación Autónoma Regional del Valle de Cauca y el Fondo Adaptación.
- Cláusulas Contractuales Contrato 2013-C-181 del 26 de septiembre de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y COMFANDI, y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Cláusulas Contractuales Contrato 2013-C-0181-17-J0364 de 2017 suscrito entre COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S. y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Cláusulas Contractuales Contrato 076 de 2013 de Supervisión / Gerencia Integral y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Contrato de Interventoría suscrito entre Artekton y Comfandi.
- Contrato de Interventoría asumido por las Aseguradoras.

- Cláusulas contractuales Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Patrimonio Autónomo COMFANDI – PROGRAMA FONDO ADAPTACIÓN PJAOC, y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Cláusulas contractuales Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso “Torres de Alamadina”, y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Estudios previos Contrato 181 de 2013 “para proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario –(VIP) para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable localizados sobre el Jarillón del Río Cauca y las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali”.
- El manual para la Inspección Visual de Pavimentos Flexibles del Instituto Nacional de Vías – INVIAS- de octubre de 2006.
- Manual de Drenajes para Carreteras del Instituto Nacional de Vías – INVIAS- de 2009.
- Licencia de Urbanización para el Proyecto de Vivienda de Interés Social Denominado “Ciudadela del Viento” del Municipio de Jamundí (Resolución N°39-49-673 de fecha 11/12/2014).
- Resolución Nro. 39-49-103-15 de fecha febrero 18 de 2015 – Por medio de la cual se Modifica la Resolución N° 39-49-673 de diciembre 11 de 2014 por medio de la cual se expidió Licencia de Urbanización para el Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.
- Resolución Nro. 39-49-585 de fecha septiembre 03 de 2015 – Por medio de la cual se expide modificación de la Resolución N° 39-49-673 de diciembre 11 de 2014 con la que se expidió la Licencia de Urbanización y la resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.
- Resolución Nro. 39-49-723 de fecha octubre 16 de 2015 – Por medio de la cual se expide Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.
- Resolución Nro. 39-49-257 de fecha abril 13 de 2016 – Por medio de la cual se expide modificación de la Resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.
- Resolución Nro. 39-49-977 (noviembre 15-2017) – por medio de la cual se expide Modificación de las Resoluciones No. 39-49-673 de diciembre 11 de 2014 con la que se expidió Licencia de Urbanización y Nro.39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió “Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del Proyecto de Vivienda de

Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones. Rad.621-17.

- Resolución Nro. 39-49-406 DE 2/08/2021- “Por medio de la cual se expide aprobación de planos de propiedad horizontal para el proyecto “Torres de Alamadina” Radicado 342-20”.
- Resolución Nro. 39-49-998 de fecha noviembre 15 de 2017 – Por medio de la cual se expide prórroga de la Resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Rad.812-17.
- Resolución Nro. 39-49-702 de fecha noviembre 12 de 2019 – Por medio de la cual se expide revalidación de la Resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Radicado 640-19.
- Resolución Nro. 39-49-286 de fecha mayo 25 de 2021 – Por medio de la cual se expide licencia de urbanización en la modalidad Saneamiento para Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Radicado 553-20.
- Resolución Nro. 39-49-406 de fecha febrero 8 de 2021- “Por medio de la cual se expide aprobación de planos de Propiedad Horizontal para el Proyecto “Torres de Alamadina” Radicado 342-20”.
- Resolución Nro. 39-49-701 de fecha agosto 2 de 2021- “Por Medio De La Cual Se Expide Segunda Prórroga de la resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió “Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del proyecto de vivienda de Interés Social Denominado “Ciudadela del Viento” del viento” del municipio de Jamundí” y sus modificaciones Radicado 719-18.
- Artículo 2 de la Resolución 001 de 2012, “Por la cual se adopta el Manual de Contratación y de Supervisión del Fondo Adaptación”.
- Artículo 3 y 10 de la Resolución 836 de 2015.
- Artículo 8, Resolución 438 de 2019.
- Artículo 3, Resolución 182 de 2020.
- El Numeral 1.7. Funciones Técnicas del Supervisor o Interventor y Numeral 1.8. Funciones Financieras del Supervisor o Interventor del Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 1 Código 13-03-I-01 noviembre de 2015.

- El Numeral 1.7. Funciones Técnicas del Supervisor o Interventor y Numeral 1.8. Funciones Financieras del Supervisor o Interventor del Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 2 Código 13-03-I-01 Enero de 2016.
- El Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 2 Código 13-03-I-01 Enero de 2016 y el Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 3 Código 13-03-I-01 octubre de 2016.
- El numeral 1.7. Obligaciones técnicas del supervisor o interventor y el Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 3 Código 4-GPY-I-03 septiembre 2018 y el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 3.1 Código 4-GPY-I-03 febrero 2019.
- El Numeral 1.7 Funciones Técnicas del supervisor o interventor y el Numeral 1.8 Funciones Financieras del supervisor o interventor del Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2.1 Código 4-GPY-I-03 diciembre 2017 y el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2.2 Código 4-GPY-I-03 enero 2018.
- El numeral 2.1 La Supervisión Contractual, Numeral 2.2. La Interventoría Contractual, Numeral 2.4. Responsabilidades de los Supervisores e Interventores y el Numeral 3.3. Seguimiento y control del Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 1 Código 4-GPY-L-01 septiembre de 2019 y el Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 1.1. Código 4-GPY-L-01 diciembre de 2019.
- El numeral 2.1. La Supervisión Contractual, Numeral 2.2. La Interventoría Contractual, Numeral 3.2. Etapa de Seguimiento y Control, Numeral 2.4. Responsabilidades de los Supervisores e interventores del Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 2 Código 4-GPY-L-01 mayo de 2020.
- El numeral 3.5 Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión del Fondo Adaptación Versión 1 noviembre de 2015.
- El numeral 3.4 Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión del Fondo Adaptación Versión 2 enero de 2016.
- El Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 3 Código 07-04-I-01 octubre de 2016, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 4 Código 7-GPP-M-01 diciembre 2017, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5 Código 7-GPP-M-01 julio de 2018, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.1 Código 7-GPP-M-01 agosto de 2018, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.2 Código 7-GPP-M-01 mayo de 2020,

Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.3 Código 7-GPP-M-01 agosto de 2021, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.4 Código 7-GPP-M-01 enero de 2022.

- El numeral 11 del Manual de Pagos del Fondo Adaptación Versión 1, Versión 2 Julio 2018 y Versión 2.1 agosto de 2018 Código 7-GTR-M-02 y el numeral 13 del Manual de Pagos con Recursos de Inversión Administrados a través de Patrimonios Autónomos del Fondo Adaptación Versión 3 Marzo de 2022 Código 7-GTR-M-02.
- El Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera de las Entidades de Gobierno, anexo a la Resolución 533 de 2015.
- El numeral 9.1, 9.2.2.1. y 9.4 de las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las Entidades de Gobierno, anexas a la Resolución 425 del 2019.
- El numeral 4.3. Corrección de errores de las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las Entidades de Gobierno.
- Del Manual de Políticas y lineamientos Contables Versión 1.0. a Versión 7.0.
- El Fondo Adaptación suscribió plan de mejoramiento para los siguientes hallazgos presentados en el Informe de Auditoría CGR-CDSI Nro. 003 de junio de 2021 correspondiente a la Auditoría Financiera al Fondo Adaptación Vigencia 2020, el reporte de seguimiento al Plan de Mejoramiento Registrado en el SIRECI a 31 de diciembre de 2021, el reporte de seguimiento al Plan de Mejoramiento Registrado en el SIRECI a 30 de junio de 2022.

1.3 ALCANCE DE LA AUDITORÍA

Con el fin de cumplir con el objetivo general de la auditoría de cumplimiento al Fondo Adaptación – Proyecto Torres de Alamadina, la estrategia aplicada fue con enfoque sustantivo y de cumplimiento, tendiente a determinar el cumplimiento de las obligaciones técnicas, legales y financieras adquiridas por los contratistas.

Se evaluó la gestión fiscal a través del análisis documental de la información que soporta los procesos de contratación y la ejecución de los recursos públicos relacionados con los siguientes Contratos:

- Contrato 181 de 2013 suscrito por el Fondo Adaptación y COMFANDI.
- Contrato 076 de 2013 suscrito por el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Valle del Cauca – FDI, posteriormente denominada PROPACÍFICO.
- Contrato 2013-C-0181-17-J0364 de 2017 suscrito por COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S.

- Y transversalmente otros contratos que se consideraron necesarios por el equipo auditor en el desarrollo de los procedimientos de auditoría entre ellos los contratos de construcción de la PTAR y PTAP en los aspectos que se estimaron pertinentes relacionados con los objetivos de la auditoría, y la ejecución de los contratos de interventoría con COMFANDI y PRI COLOMBIA.

El alcance de la evaluación del COMPONENTE LEGAL, consistió en verificar el cumplimiento normativo en las fases precontractual y contractual de los contratos objeto de evaluación.

Se verificó la realización de la facultad conminatoria y sancionatoria por parte del Fondo Adaptación.

Finalmente, se revisó la sujeción al régimen aplicable (criterios identificados), de las modificaciones, suspensiones y otrosíes realizados a los contratos.

Los contratos de interventoría fueron objeto de evaluación legal en virtud de la obligación contractual a cargo de COMFANDI de “realizar o contratar la interventoría” según lo dispuesto en el Contrato 181 de 2013.

En cuanto a la evaluación del COMPONENTE TÉCNICO, se verificó el cumplimiento de los términos contractuales con fundamento en la oportunidad y eficacia, respecto al avance físico ejecutado en comparación con el programado vigente del proyecto, igualmente el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista.

Se tomaron elementos de la estructuración del proyecto Torres de Alamadina, tales como, alcance inicial, número de VIP inicialmente contratadas, valor inicial del contrato, requerimientos de urbanismo, plan arquitectónico, entre otros, y se contrastaron con lo realmente ejecutado, entregado y pagado.

Se verificó la gestión desplegada y obtención de permisos y licencias ambientales y urbanísticas del proyecto y su debido cumplimiento.

El componente social del proyecto se verificó a través del recibo a satisfacción de las viviendas por parte de los beneficiarios y el acompañamiento realizado por el Fondo Adaptación en el proceso de entrega y posventa.

Finalmente se verificó lo relacionado con el debido cumplimiento de la gestión de la supervisión del proyecto en el marco de las funciones establecidas en el Manual de Interventoría y supervisión del Fondo Adaptación y las obligaciones establecidas contractualmente.

Esta revisión abarcó el análisis documental, con base en los informes de interventoría y supervisión, y se realizó visita técnica para verificar visualmente la calidad de las obras ejecutadas y corroborar el cumplimiento de los estudios y diseños del proyecto.

En cuanto al COMPONENTE FINANCIERO, el alcance comprendió la verificación de los requisitos legales y la normatividad interna del Fondo Adaptación para el trámite y posterior pago de las órdenes de pago (según muestra) del Contrato C-181 de 2013, Contrato 2013-C-0181-17-J0364 y Contrato 076 de 2013; igualmente, se procedió a verificar la suscripción del contrato de fiducia para la administración de los recursos del anticipo y el reintegro al Fondo Adaptación de los rendimientos generados por los anticipos de los Contrato C-181 de 2013, Contrato 2013-C-0181-17-J0364 y Contrato 076 de 2013. El Valor del Contrato de Compraventa de las 700 soluciones de vivienda ascendió a \$38.280.858.000.

1.4 LIMITACIONES DEL PROCESO

Debido al Estado de Emergencia presentado por la pandemia del COVID-19, la auditoría se desarrolló bajo la modalidad de trabajo en casa, con la información documental aportada por el Fondo Adaptación.

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

1.5 RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL INTERNO

Los resultados de la evaluación del control interno institucional por componentes y de la evaluación del diseño de controles realizada en la fase de planeación, aplicando el Formato “AC- PT Evaluación Control Fiscal Interno”, fue “Adecuado”, el riesgo combinado promedio fue “Bajo” y el riesgo de fraude promedio fue “Bajo”.

En cuanto a la evaluación **Final del Control Interno**, respecto de los factores, riesgos y controles objeto de revisión, se estableció una calificación final de 1,841 para un concepto “Con deficiencias”, con base en las situaciones denotadas en los hallazgos contenidos en el presente informe, tal como se muestra en la siguiente Tabla, tomada del Formato 04 de la Auditoría de Cumplimiento:

Tabla 1. Evaluación Final de Control Interno

I. Evaluación del control interno institucional por componentes	Ítems evaluados	Puntaje
A. Ambiente de control	16	1,125
B. Evaluación del riesgo	7	1,571428571
C. Sistemas de información y comunicación	5	1,8
D. Procedimientos y actividades de control	7	1,571428571
E. Supervisión y monitoreo	6	1
Puntaje total por componentes		1

I. Evaluación del control interno institucional por componentes				Ítems evaluados	Puntaje	
Ponderación				10%		
Calificación total del control interno institucional por componentes				0,141		
				Adecuado		
Riesgo combinado promedio				BAJO		
Riesgo de fraude promedio				BAJO		
II. Evaluación del diseño y efectividad de controles		Ítems evaluados	Puntos	Calificación	Ponderación	Calificación Ponderada
A. Evaluación del diseño		7,000	7,000	1,000	20%	0,200
B. Evaluación de la efectividad		7,000	15,000	2,143	70%	1,500
Calificación total del diseño y efectividad				1,700		
				Parcialmente adecuado		
Calificación final del control interno				1,841		
				Con deficiencias		

Fuente: Formato 04 AC- PT Evaluación Control Financiero Interno - Guía de Auditoría de Cumplimiento – Equipo Auditor

La calificación se sustenta en las deficiencias en cuanto a la oportunidad por parte del Fondo Adaptación en exigir el cumplimiento de las obligaciones del contrato 181 de 2013 en cuanto a la aplicación de las sanciones con el operador de vivienda, atendiendo las recomendaciones de la Supervisión del contrato; así como la adopción de medidas oportunas que garantizaran el cumplimiento de los cronogramas de entrega de viviendas a las familias beneficiarias que han tenido que esperar aproximadamente dos años más de lo previsto para efectos de obtener su solución de vivienda con las implicaciones que de ello se derivan, aunado a que la entrega de los sectores restantes en el mes de diciembre de 2022, está supeditada a la aprobación de la licencia de reurbanismo condicionada al concepto previo de la CVC.

Cabe destacar que, en relación con este último aspecto, de no darse el concepto favorable por parte de la CVC, el Proyecto quedaría sin licencia de reurbanización, lo que afectaría en su totalidad a los proyectos involucrados en dicha licencia (Torres de Alamadina y Ciudadela del Viento), impactando todos los aspectos relacionados con las zonas de uso común (públicos) y que no permitirían su recibo por parte del ente territorial.

De otra parte, se identificaron deficiencias en el control y seguimiento a la gestión de la fiduciaria en la administración de los recursos y generación de intereses.

1.6 CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA

Incumplimiento Material - Conclusión (concepto) Adversa

Sobre la base del trabajo de auditoría efectuado, consideramos que la información acerca de la materia controlada – Proyecto Torres Alamadina, ejecutado por el Fondo Adaptación, no resulta conforme, en todos los aspectos significativos, con los criterios aplicados, en razón a los siguientes resultados:

- ❖ De la evaluación realizada del COMPONENTE LEGAL de los contratos en mención, se verificó el cumplimiento normativo en las fases precontractual y contractual por parte del Fondo Adaptación, se identificaron deficiencias en la aplicación de la facultad conminatoria y sancionatoria por parte del Fondo Adaptación hacia el contratista COMFANDI y ARTEKTON Constructora S.A.S. para el cumplimiento en la entrega de las viviendas en los plazos pactados contractualmente; además del incumplimiento de los Acuerdos de Niveles de Servicios (ANS).
- ❖ En cuanto a la evaluación del COMPONENTE TÉCNICO se identificaron deficiencias en la gestión desplegada por el constructor en la obtención de permisos y licencias, como es el caso de la licencia de urbanismo en la modalidad de reurbanización del proyecto Torres de Alamadina, la cual no ha sido emitida por el municipio de Jamundí, dado que el constructor ha incumplido con los requerimientos exigidos por el ente territorial en cuanto a la entrega del concepto y viabilidad técnica emitido por la CVC respecto al cambio de la norma de la PTAR y cuyo seguimiento y control corresponde al Fondo Adaptación a través de la supervisión del contrato. En lo relacionado con la calidad de las obras, se evidenció que el constructor respecto de las vías internas del proyecto, realizó actividades constructivas sin el debido cumplimiento de las especificaciones técnicas del proyecto y las establecidas por el INVIAS, tampoco se contempló la estructura de protección de la tubería de desagüe de las aguas de escorrentía en el sitio de disposición final situación que pone en riesgo su estabilidad y adecuada funcionalidad, teniendo en cuenta que esta se encuentra abocada a colapsar, por lo que, en el evento de presentarse tal situación, se verían afectados de manera directa los habitantes del proyecto Torres de Alamadina.
- ❖ Respecto al COMPONENTE FINANCIERO, en la verificación de la suscripción del contrato de fiducia para la administración de los recursos del anticipo y el posterior reintegro al Fondo Adaptación de los rendimientos generados por los anticipos de los Contrato C-181-2013, Contrato 2013-C-0181-17-J0364 y Contrato 076 de 2013 se identificaron consignaciones extemporáneas de los rendimientos financieros generados por la administración de los anticipos de los contratos en mención conllevando intereses por mora en dichas consignaciones.

1.7 RELACIÓN DE HALLAZGOS

Como resultado de la auditoría, la Contraloría General de la República constituyó siete (7) hallazgos administrativos, seis (6) con presunta incidencia disciplinaria y dos (2) constituyen beneficio de auditoría por Un Millón Ciento Cincuenta y Dos Mil Cientos Sesenta y Un Pesos Mcte. (\$1.152.161).

1.8 PLAN DE MEJORAMIENTO

La entidad deberá elaborar y/o ajustar el Plan de Mejoramiento que se encuentra vigente, con acciones y metas de tipo correctivo y/o preventivo, dirigidas a subsanar las causas administrativas que dieron origen a los hallazgos identificados por la Contraloría General de la República como resultado del proceso auditor y que hacen parte de este informe. Tanto el Plan de Mejoramiento como los avances del mismo, deberán ser reportados a través del Sistema de Rendición de Cuentas e Informes (SIRECI), dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de este informe.

La Contraloría General de la República evaluará la efectividad de las acciones emprendidas por las entidades para eliminar las causas de los hallazgos detectados en esta auditoría, según lo establecido en la Resolución orgánica que reglamenta el proceso y la Guía de auditoría aplicable vigentes.

Bogotá, D. C,

LUIS FERNANDO MEJÍA GÓMEZ
Contralor Delegado para el Sector Infraestructura

Aprobó: Carolina Sánchez Bravo, DVF 
Revisó: Lina Gómez – Líder / Pablo Rodríguez - Supervisor
Elaboró: Equipo Auditor AC F.A. Torres de Alamadina

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Los objetivos específicos y los criterios de auditoría aplicados en la evaluación de la Contratación realizada para desarrollar el proyecto Torres de Alamadina, en Jamundí, Valle del Cauca por parte del Fondo Adaptación, fueron:

2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Analizar y evaluar la fase de estructuración del proyecto Torres de Alamadina, referido únicamente al alcance inicial, número de VIP inicialmente contratadas, valor inicial del contrato, requerimientos de urbanismo y plan arquitectónico, de tal forma que sirvan de insumo para compararlos con lo realmente ejecutado, entregado, pagado y/o liquidado.

Analizar y evaluar las fases precontractual y contractual y de los contratos relacionados con la ejecución del proyecto Torres de Alamadina en Jamundí, Valle del Cauca, para establecer si se ajustaron al marco legal aplicable (área legal); así mismo, analizar y evaluar desde la etapa contractual las áreas social, ambiental, financiera y técnica, si se cumplieron las obligaciones o responsabilidades pactadas.

2. Revisar la contratación de la Interventoría para establecer si se ajustó al marco legal aplicable y si se cumplieron las obligaciones o responsabilidades pactadas.
3. Evaluar el debido cumplimiento de las leyes y normas ambientales que aplican para este tipo de contratos.
4. Verificar la debida gestión del Interventor y del Supervisor del Fondo Adaptación para que el Contratista haya cumplido y esté cumpliendo con todas sus obligaciones contractuales, incluyendo la oportuna y debida gestión para conminarlo y/o sancionarlo por eventuales incumplimientos a sus obligaciones contractuales.
5. Verificar mediante visitas técnicas a las obras ejecutadas, su estado actual, la entrega a los beneficiarios, el servicio post venta y si cumplen con el objeto contractual y las condiciones de calidad constructiva, conforme con las especificaciones técnicas pactadas y la normatividad técnica vigente en el país.
6. Verificar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico adelantado por la Interventoría y por la supervisión por parte del Fondo Adaptación.

7. Evaluar los mecanismos implementados para el seguimiento y control de los recursos involucrados en este proyecto.
8. Atender las denuncias asignadas, insumos y las alertas enviadas por la DIARI, relacionadas con los objetos de control de esta auditoría.

2.2. CRITERIOS DE AUDITORÍA

De acuerdo con el objeto de la evaluación, los criterios sujetos a verificación son:

- Artículo 6, 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia

*“Artículo 6. Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones (...)
(...)”*

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.”
(...)”*

Artículo 267: La vigilancia y el control fiscal son una función pública que ejercerá la Contraloría General de la República, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes públicos, en todos los niveles administrativos y respecto de todo tipo de recursos públicos(...).”

- Artículo 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 26, 51, 52 y 53 de la Ley 80 de 1993, “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”:

“ARTÍCULO 4.- 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 5o. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONTRATISTAS. Para la realización de los fines de que trata el artículo 3o. de esta ley, los contratistas:

(...)2o. Colaborarán con las entidades contratantes en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla y que éste sea de la mejor calidad; acatarán las órdenes que durante el desarrollo del contrato ellas les impartan y, de manera

general, obrarán con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando las dilaciones y entramientos que pudieran presentarse(...)

ARTÍCULO 14.- De los Medios que pueden utilizar las Entidades Estatales para el Cumplimiento del Objeto Contractual. Para el cumplimiento de los fines de la contratación, las entidades estatales al celebrar un contrato:

1o. Tendrán la dirección general y la responsabilidad de ejercer el control y vigilancia de la ejecución del contrato. En consecuencia, con el exclusivo objeto de evitar la paralización o la afectación grave de los servicios públicos a su cargo y asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación, podrán en los casos previstos en el numeral 2 de este artículo, interpretar los documentos contractuales y las estipulaciones en ellos convenidas, introducir modificaciones a lo contratado y, cuando las condiciones particulares de la prestación así lo exijan, terminar unilateralmente el contrato celebrado.

En los actos en que se ejerciten algunas de estas potestades excepcionales deberá procederse al reconocimiento y orden de pago de las compensaciones e indemnizaciones a que tengan derecho las personas objeto de tales medidas y se aplicarán los mecanismos de ajuste de las condiciones y términos contractuales a que haya lugar, todo ello con el fin de mantener la ecuación o equilibrio inicial(...)"

ARTÍCULO 15.- De la Interpretación Unilateral. Si durante la ejecución del contrato surgen discrepancias entre las partes sobre la interpretación de algunas de sus estipulaciones que puedan conducir a la paralización o a la afectación grave del servicio público que se pretende satisfacer con el objeto contratado, la entidad estatal, si no se logra acuerdo, interpretará en acto administrativo debidamente motivado, las estipulaciones o cláusulas objeto de la diferencia.

ARTÍCULO 16.- De la Modificación Unilateral. Si durante la ejecución del contrato y para evitar la paralización o la afectación grave del servicio público que se deba satisfacer con él, fuere necesario introducir variaciones en el contrato y previamente las partes no llegan al acuerdo respectivo, la entidad en acto administrativo debidamente motivado, lo modificará mediante la supresión o adición de obras, trabajos, suministros o servicios.

Si las modificaciones alteran el valor del contrato en veinte por ciento (20%) o más del valor inicial, el contratista podrá renunciar a la continuación de la ejecución. En este evento, se ordenará la liquidación del contrato y la entidad adoptará de manera inmediata las medidas que fueren necesarias para garantizar la terminación del objeto del mismo.

ARTÍCULO 17.- De la Terminación Unilateral. La entidad en acto administrativo debidamente motivado dispondrá la terminación anticipada del contrato en los siguientes eventos:

1. Cuando las exigencias del servicio público lo requieran o la situación de orden público lo imponga.

2. Por muerte o incapacidad física permanente del contratista, si es persona natural, o por disolución de la persona jurídica del contratista.

(El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-454 de 1994, en la medida en que la incapacidad física permanente impida de manera absoluta el cumplimiento de las obligaciones específicamente contractuales, cuando ellas dependan de las habilidades físicas del contratista.)

3. Por interdicción judicial o declaración de quiebra del contratista.

4. Por cesación de pagos, concurso de acreedores o embargos judiciales del contratista que afecten de manera grave el cumplimiento del contrato.

Sin embargo, en los casos a que se refieren los numerales 2o. y 3o. de este artículo podrá continuarse la ejecución con el garante de la obligación.

La iniciación de trámite concordatario no dará lugar a la declaratoria de terminación unilateral. En tal evento la ejecución se hará con sujeción a las normas sobre administración de negocios del deudor en concordato. La entidad dispondrá las medidas de inspección, control y vigilancia necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto contractual e impedir la paralización del servicio.

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.

Si se declara la caducidad no habrá lugar a indemnización para el contratista, quien se hará acreedor a las sanciones e inhabilidades previstas en esta ley.

La declaratoria de caducidad será constitutiva del siniestro de incumplimiento.

ARTÍCULO 23.- De Los Principios de las Actuaciones Contractuales de las Entidades Estatales. *Las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. Igualmente, se aplicarán en las mismas las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, las reglas de interpretación de la contratación, los principios generales del derecho y los particulares del derecho administrativo.*

ARTÍCULO 26. DEL PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD. En virtud de este principio:

1o. Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.

2o. Los servidores públicos responderán por sus actuaciones y omisiones antijurídicas y deberán indemnizar los daños que se causen por razón de ellas(...)"

ARTÍCULO 51.- De la Responsabilidad de los Servidores Públicos. El servidor público responderá disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la Constitución y de la ley.

ARTÍCULO 52. De la responsabilidad de los contratistas. Los contratistas responderán civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la ley.

Los consorcios y uniones temporales responderán por las acciones y omisiones de sus integrantes, en los términos del artículo 7o. de esta ley

ARTÍCULO 53. De la responsabilidad de los consultores, interventores y asesores. <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Los consultores y asesores externos responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría o asesoría, celebrado por ellos, como por los hechos u omisiones que les fueren imputables constitutivos de incumplimiento de las obligaciones correspondientes a tales contratos y que causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las actividades de consultoría o asesoría incluyendo la etapa de liquidación de los mismos(...)"

- Artículo 2 de la Ley 87 de 1993. "Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones":

"Artículo 2. "Objetivos del sistema de Control Interno. Atendiendo los principios constitucionales que debe caracterizar la administración pública, el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará al logro de los siguientes objetivos fundamentales:

a) Proteger los recursos de la organización, buscando su adecuada administración ante posibles riesgos que los afecten (...)"

- Artículo 3, 4 y 95 de la Ley 489 de 1998, "Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones":

“ARTÍCULO 3o. 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(...)*”

ARTÍCULO 4o. FINALIDADES DE LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA. *La función administrativa del Estado busca la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos consagrados en la Constitución Política.*

Los organismos, entidades y personas encargadas, de manera permanente o transitoria, del ejercicio de funciones administrativas deben ejercerlas consultando el interés general.

ARTÍCULO 95. ASOCIACION ENTRE ENTIDADES PUBLICAS. **<Artículo CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE>** *Las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios interadministrativos o la conformación de personas jurídicas sin ánimo de lucro.*

Las personas jurídicas sin ánimo de lucro que se conformen por la asociación exclusiva de entidades públicas, se sujetan a las disposiciones previstas en el Código Civil y en las normas para las entidades de este género. Sus Juntas o Consejos Directivos estarán integrados en la forma que prevean los correspondientes estatutos internos, los cuales proveerán igualmente sobre la designación de su representante legal(...)

- Artículo 16 de la Ley 789 de 2002:

ARTÍCULO 16. FUNCIONES DE LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN. *El artículo 41 de la Ley 21 de 1982 se adiciona, con las siguientes funciones:
(...)*

5. Administrar, a través de los programas que a ellas corresponda, las actividades de subsidio en dinero; recreación social, deportes, turismo, centros recreativos y vacacionales; cultura, museos, bibliotecas y teatros; vivienda de interés social(...)

- Artículo 4, 13 y 17 de la Ley 1150 de 2007, “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”:

“ARTÍCULO 4o. DE LA DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS EN LOS CONTRATOS ESTATALES. *Los pliegos de condiciones o sus equivalentes deberán incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación.*

En las licitaciones públicas, los pliegos de condiciones de las entidades estatales deberán señalar el momento en el que, con anterioridad a la presentación de las ofertas, los oferentes y la entidad revisarán la asignación de riesgos con el fin de establecer su distribución definitiva.

ARTÍCULO 13. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL PARA ENTIDADES NO SOMETIDAS AL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. *Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.*

<Inciso adicionado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022. El nuevo texto es el siguiente:> En desarrollo de los anteriores principios, deberán publicar los documentos relacionados con su actividad contractual en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II) o la plataforma transaccional que haga sus veces. Para los efectos de este artículo, se entiende por actividad contractual los documentos, contratos, actos e información generada por oferentes, contratista, contratante, supervisor o interventor, tanto en la etapa precontractual, como en la contractual y la poscontractual.

<Inciso adicionado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022. El nuevo texto es el siguiente:> A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, se establecerá un periodo de transición de seis (6) meses, para que las entidades den cumplimiento efectivo a lo aquí establecido.

ARTÍCULO 17. DEL DERECHO AL DEBIDO PROCESO. *El debido proceso será un principio rector en materia sancionatoria de las actuaciones contractuales.*

En desarrollo de lo anterior y del deber de control y vigilancia sobre los contratos que corresponde a las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, tendrán la facultad de imponer las multas que hayan sido pactadas con el objeto de conminar al contratista a cumplir con sus obligaciones. Esta decisión deberá estar precedida de audiencia del afectado que deberá tener un procedimiento mínimo que garantice el derecho al debido proceso del contratista y procede sólo mientras se halle pendiente la ejecución de las obligaciones a cargo del contratista. Así mismo podrán declarar el incumplimiento con el propósito de hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria incluida en el contrato.

PARÁGRAFO. *La cláusula penal y las multas así impuestas, se harán efectivas directamente por las entidades estatales, pudiendo acudir para el efecto entre otros a los mecanismos de compensación de las sumas adeudadas al contratista, cobro de la garantía, o a cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva.*

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Las facultades previstas en este artículo se entienden atribuidas respecto de las cláusulas de multas o cláusula penal pecuniaria pactadas en los contratos celebrados con anterioridad a la expedición de esta ley y en los que por autonomía de la voluntad de las partes se hubiese previsto la competencia de las entidades estatales para imponerlas y hacerlas efectivas”

- Artículo 103 y 104 de la Ley 1437 de 2011, “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”:

“ARTÍCULO 103. OBJETO Y PRINCIPIOS. Los procesos que se adelanten ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la Constitución Política y la ley y la preservación del orden jurídico.

En la aplicación e interpretación de las normas de este Código deberán observarse los principios constitucionales y los del derecho procesal.

En virtud del principio de igualdad, todo cambio de la jurisprudencia sobre el alcance y contenido de la norma, debe ser expresa y suficientemente explicado y motivado en la providencia que lo contenga.

Quien acuda ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, en cumplimiento del deber constitucional de colaboración para el buen funcionamiento de la administración de justicia, estará en la obligación de cumplir con las cargas procesales y probatorias previstas en este Código.

ARTÍCULO 104. DE LA JURISDICCIÓN DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. La Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo está instituida para conocer, además de lo dispuesto en la Constitución Política y en leyes especiales, de las controversias y litigios originados en actos, contratos, hechos, omisiones y operaciones, sujetos al derecho administrativo, en los que estén involucradas las entidades públicas, o los particulares cuando ejerzan función administrativa.

Igualmente conocerá de los siguientes procesos:

- 1. Los relativos a la responsabilidad extracontractual de cualquier entidad pública, cualquiera que sea el régimen aplicable.*
- 2. Los relativos a los contratos, cualquiera que sea su régimen, en los que sea parte una entidad pública o un particular en ejercicio de funciones propias del Estado.*
- 3. Los relativos a contratos celebrados por cualquier entidad prestadora de servicios públicos domiciliarios en los cuales se incluyan o hayan debido incluirse cláusulas exorbitantes.*

4. Los relativos a la relación legal y reglamentaria entre los servidores públicos y el Estado, y la seguridad social de los mismos, cuando dicho régimen esté administrado por una persona de derecho público.

5. Los que se originen en actos políticos o de gobierno.

6. Los ejecutivos derivados de las condenas impuestas y las conciliaciones aprobadas por esta jurisdicción, así como los provenientes de laudos arbitrales en que hubiere sido parte una entidad pública; e, igualmente los originados en los contratos celebrados por esas entidades.

7. Los recursos extraordinarios contra laudos arbitrales que definan conflictos relativos a contratos celebrados por entidades públicas o por particulares en ejercicio de funciones propias del Estado.

PARÁGRAFO. Para los solos efectos de este Código, se entiende por entidad pública todo órgano, organismo o entidad estatal, con independencia de su denominación; las sociedades o empresas en las que el Estado tenga una participación igual o superior al 50% de su capital; y los entes con aportes o participación estatal igual o superior al 50%”.

- Artículo 82, 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública”:

“ARTÍCULO 82. RESPONSABILIDAD DE LOS INTERVENTORES. Modifíquese el artículo 53 de la Ley 80 de 1993, el cual quedará así:

Los consultores y asesores externos responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría o asesoría, como por los hechos u omisiones que les fueren imputables y que causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las actividades de consultoría o asesoría.

Por su parte, los interventores responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que les sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría.

PARÁGRAFO. El Gobierno Nacional reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de esta ley.

ARTÍCULO 83. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL. Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades

públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos.

La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría.

Por regla general, no serán concurrentes en relación con un mismo contrato, las funciones de supervisión e interventoría. Sin embargo, la entidad puede dividir la vigilancia del contrato principal, caso en el cual en el contrato respectivo de interventoría, se deberán indicar las actividades técnicas a cargo del interventor y las demás quedarán a cargo de la Entidad a través del supervisor.

El contrato de Interventoría será supervisado directamente por la entidad estatal.

PARÁGRAFO 1o. *En adición a la obligación de contar con interventoría, teniendo en cuenta la capacidad de la entidad para asumir o no la respectiva supervisión en los contratos de obra a que se refiere el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, los estudios previos de los contratos cuyo valor supere la menor cuantía de la entidad, con independencia de la modalidad de selección, se pronunciarán sobre la necesidad de contar con interventoría.*

PARÁGRAFO 2o. *El Gobierno Nacional reglamentará la materia.*

ARTÍCULO 84. FACULTADES Y DEBERES DE LOS SUPERVISORES Y LOS INTERVENTORES. *La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.*

Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

PARÁGRAFO 1o. *El numeral 34 del artículo 48 de la Ley 734 de 2000 <sic, es 2002> quedará así:*

No exigir, el supervisor o el interventor, la calidad de los bienes y servicios adquiridos por la entidad estatal, o en su defecto, los exigidos por las normas técnicas obligatorias, o certificar como recibida a satisfacción, obra que no ha sido ejecutada a cabalidad. También será falta gravísima omitir el deber de informar a la entidad contratante los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando se presente el incumplimiento.

PARÁGRAFO 2o. *Adiciónese la Ley 80 de 1993, artículo 8o, numeral 1, con el siguiente literal:*

k) <sic> <Literal CONDICIONALMENTE exequible> El interventor que incumpla el deber de entregar información a la entidad contratante relacionada con el incumplimiento del contrato, con hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato.

Esta inhabilidad se extenderá por un término de cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que así lo declare, previa la actuación administrativa correspondiente.

PARÁGRAFO 3o. *El interventor que no haya informado oportunamente a la Entidad de un posible incumplimiento del contrato vigilado o principal, parcial o total, de alguna de las obligaciones a cargo del contratista, será solidariamente responsable con este de los perjuicios que se ocasionen con el incumplimiento por los daños que le sean imputables al interventor.*

Cuando el ordenador del gasto sea informado oportunamente de los posibles incumplimientos de un contratista y no lo comine al cumplimiento de lo pactado o adopte las medidas necesarias para salvaguardar el interés general y los recursos públicos involucrados, será responsable solidariamente con este, de los perjuicios que se ocasionen.

PARÁGRAFO 4o. *Cuando el interventor sea consorcio o unión temporal la solidaridad se aplicará en los términos previstos en el artículo 7o de la Ley 80 de 1993, respecto del régimen sancionatorio”.*

- Artículo 66 de la Ley 1523 de 2012, “por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones”:

“ARTÍCULO 66. MEDIDAS ESPECIALES DE CONTRATACIÓN. *Salvo lo dispuesto para los contratos de empréstito interno y externo, los contratos que celebre la sociedad fiduciaria para la ejecución de los bienes, derechos e intereses del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo o los celebrados por las entidades ejecutoras que reciban recursos provenientes de este fondo o los celebrados por las entidades territoriales y sus fondos de gestión del riesgo, relacionados directamente con las actividades de respuesta, de rehabilitación y reconstrucción de las zonas*

declaradas en situación de desastre o calamidad pública, se someterán a los requisitos y formalidades que exige la ley para la contratación entre particulares, con sujeción al régimen especial dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, y podrán contemplar cláusulas excepcionales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993.

PARÁGRAFO. *Los contratos celebrados por las entidades territoriales en virtud del artículo anterior se someterán al control fiscal dispuesto para los celebrados en el marco de la declaratoria de urgencia manifiesta contemplada en los artículos 42 y 43 de la Ley 80 de 1993 y demás normas que la modifiquen(...)*

- Artículo 155 de la Ley 1753 de 2015, “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”:

“ARTÍCULO 155. DEL FONDO ADAPTACIÓN. *<Artículo modificado por el artículo 46 de la Ley 1955 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El Fondo Adaptación, creado mediante Decreto-Ley 4819 de 2010, hará parte del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres en los términos de la Ley 1523 de 2012.*

Los contratos que celebre el Fondo Adaptación para ejecutar los recursos destinados al programa de reducción de la vulnerabilidad fiscal ante desastres y riesgos climáticos, se regirán por el derecho privado. Lo anterior, con plena observancia de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, sin perjuicio de la facultad de incluir las cláusulas excepcionales a que se refieren los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993 y de aplicar lo dispuesto en los artículos 11 y 17 de la Ley 1150 de 2007, a partir del 1 de enero de 2020 los procesos contractuales que adelante el Fondo Adaptación se regirán por lo previsto por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007(...)”

- Artículo 3 al 7 de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 “Por el cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”:

“ARTÍCULO 3o. *Modifíquese el parágrafo del artículo 15 de la Ley 400 de 1997, el cual quedará así:*

PARÁGRAFO. *La revisión de los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, será realizada a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular, calificado para tal fin, de conformidad con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de esta ley, diferente del diseñador e independiente laboralmente de él, el cual luego de corregidos los ajustes solicitados mediante el acta de observaciones emitida por el curador urbano o la dependencia de la administración municipal o distrital encargada de la expedición de licencias de construcción, por medio de un memorial dirigido a esta certificará el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la*

presente ley y sus decretos reglamentarios y firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.

El profesional encargado de la revisión de los diseños estructurales será escogido de manera autónoma por el solicitante de la licencia.

Esta revisión también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la revisión de los diseños estructurales.

Cuando se presenten diferencias entre el diseñador estructural y el revisor del proyecto las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

Para edificaciones que deban someterse a una supervisión técnica de acuerdo con lo establecido en el Título V de la presente ley y sus decretos reglamentarios y que se localicen en municipios y distritos donde no se cuente con la figura de curador urbano, la revisión de que trata el presente párrafo correrá a costa de quien solicite la licencia y será ejercida por profesionales independientes o por el curador urbano del municipio más cercano del mismo departamento, en los términos y condiciones que establezca el Gobierno nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La revisión de los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá cumplir con la totalidad de las normas previstas en la presente ley y sus decretos reglamentarios, recayendo la responsabilidad sobre el diseñador estructural, el propietario del predio o el fideicomitente o el constructor en el caso de los patrimonios autónomos titulares de los derechos de dominio que hayan sido designados en el respectivo contrato de fiducia, de conformidad con lo previsto en la ley al respecto, y el titular de la licencia de construcción. Sin perjuicio de lo anterior, durante el trámite de la licencia se hará una revisión del proyecto estructural por parte de los encargados de estudiar y expedir las licencias.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la revisión estructural de que trata este artículo.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la revisión estructural exigida en este artículo.

ARTÍCULO 4o. El artículo 18 de la Ley 400 de 1997, quedará así:

Artículo 18. *Obligatoriedad.* Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes.

Las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. En los casos en que en virtud de la existencia de un patrimonio autónomo sea el fiduciario quien ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

En todo caso el diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la supervisión técnica.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la supervisión técnica exigida en este artículo.

PARÁGRAFO 1o. *Corresponde al Gobierno nacional definir las funciones, alcance, procedimientos, documentos y responsabilidades relacionados con la supervisión técnica de que trata la presente ley.*

PARÁGRAFO 2o. *Se excluyen las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones presentadas en el Título E de viviendas de uno y dos pisos de la Norma Sismorresistente NSR-10.*

PARÁGRAFO 3o. *La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra,*

deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra.

PARÁGRAFO 4o. *La supervisión de que trata el presente artículo también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica.*

Cuando se presenten diferencias entre el constructor y el supervisor técnico del proyecto, las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.

ARTÍCULO 5o. *El artículo 19 de la Ley 400 de 1997, quedará así:*

Artículo 19. Edificaciones que no requieren supervisión técnica. En aquellas edificaciones que, de conformidad con el artículo anterior, están exentas de supervisión técnica independiente, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.

ARTÍCULO 6o. CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN. *Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico Independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia.*

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la

Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento.

PARÁGRAFO 1o. *En los casos, de edificaciones conformadas por unidades estructuralmente independientes, una vez concluidas las obras de cada una de estas y previamente a su ocupación se podrá expedir un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independientes.*

En este caso, el certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas de la respectiva unidad estructuralmente independiente.

PARÁGRAFO 2o. *En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano.*

PARÁGRAFO 3o. *La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto número 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación de que trata el presente artículo ni podrá condicionar su expedición.*

ARTÍCULO 7o. *Modifíquese el artículo 42 de la Ley 1575 de 2012, el cual quedará así:*

Artículo 42. Inspecciones y certificados de seguridad. Los cuerpos de bomberos son los órganos competentes para la realización de las labores de inspecciones en prevención de incendios y seguridad humana en edificaciones públicas, privadas y particularmente en los establecimientos públicos de comercio e industriales, e informarán a la entidad competente el cumplimiento de las normas de seguridad en general. De igual manera, para la realización de eventos masivos y/o pirotécnicos, harán cumplir toda la normativa vigente en cuanto a la gestión integral del riesgo contra incendio y calamidades conexas. Estas inspecciones, contemplarán los siguientes aspectos:

1. Realización de inspección y prueba anual de los sistemas de protección contra incendio de acuerdo a la normativa vigente.

2. Realización de inspecciones técnicas planeadas referentes a incendio y seguridad humana.

Todos los ciudadanos deberán facilitar en sus instalaciones las inspecciones de seguridad humana y técnicas que el cuerpo de bomberos realice como medida de prevención y durante las acciones de control”

- Numeral 1 del Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019:

“ARTÍCULO 38. DEBERES. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos, de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones; judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)”

32. Adoptar el Sistema de Control Interno y la función independiente de Auditoría Interna de que trata la Ley 87 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen.

(...)

34. Adoptar el Sistema de Contabilidad Pública y el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIF), así como los demás sistemas de información a que se encuentre obligada la administración pública, siempre y cuando existan los recursos presupuestales para el efecto.

(...)

41. Llevar en debida forma los libros de registro de la ejecución presupuestal de ingresos y gastos, y los de contabilidad financiera.

42. Capacitarse y actualizarse en el área donde desempeña su función(...)”

- Ley 1955 de 2019, “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”:

ARTÍCULO 46. DEL FONDO ADAPTACIÓN. Modifíquese el artículo 155 de la Ley 1753 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 155. Del Fondo Adaptación. El Fondo Adaptación, creado mediante Decreto-Ley 4819 de 2010, hará parte del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres en los términos de la Ley 1523 de 2012.

Los contratos que celebre el Fondo Adaptación para ejecutar los recursos destinados al programa de reducción de la vulnerabilidad fiscal ante desastres y riesgos climáticos, se regirán por el derecho privado. Lo anterior, con plena observancia de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, sin perjuicio de la facultad de incluir las cláusulas excepcionales a que se refieren los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993 y de aplicar lo dispuesto en los artículos 11 y 17 de la Ley 1150 de 2007, a partir del 1 de enero de 2020 los procesos contractuales que adelante el Fondo Adaptación se regirán por lo previsto por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.

Con el propósito de fortalecer y contribuir a la reducción de la vulnerabilidad fiscal del Estado, el Fondo Adaptación podrá estructurar y ejecutar proyectos integrales de reducción del riesgo y adaptación al cambio climático, en el marco del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres o del Plan Nacional de Adaptación y de la Política Nacional de Cambio Climático, o su equivalente, en coordinación con los respectivos sectores.

PARÁGRAFO. Será responsabilidad de las entidades del orden nacional y territorial beneficiarias de los proyectos a cargo del Fondo Adaptación, garantizar su sostenibilidad y la puesta en marcha de los mecanismos jurídicos, técnicos, financieros y operacionales necesarios para su adecuada implementación”

- Si bien la Ley 734 de 2002 fue derogada a partir del 29 de marzo de 2022 por el artículo 265 de la Ley 1952 de 2019, modificado por el Artículo 73 de la Ley 2094 de 2021 (salvo el artículo 30 que continúa vigente hasta el 28 de diciembre de 2023), para el momento en que ocurrieron los hechos se encontraba vigente el numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002, el cual establecía:

“Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)”

- Decreto 410 de 1971, "Por el cual se expide el Código de Comercio".
- Decreto 111 de 1996, "Por el cual se compilan la Ley 38 de 1989, la Ley 179 de 1994 y la Ley 225 de 1995 que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto”.
- Artículo 2, 3 y 5 del Decreto 2218 de 2015, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas”:

“ARTÍCULO 2°. Se modifica el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015 que en adelante quedará de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1. Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la

autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

PARÁGRAFO 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

PARÁGRAFO 2. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. En tratándose de licencias de parcelación o urbanización, para la expedición de licencias de construcción sobre sus áreas útiles se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1. 7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya".

ARTÍCULO 3°. Se modifica el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015 que en adelante quedará así:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:

1. Desarrollo. Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.

2. Saneamiento. Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que seculmine (sic) la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanística y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.

3. Reurbanización. Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.

PARÁGRAFO. *La licencia de urbanización en suelo de expansión urbana sólo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial."*

ARTÍCULO 5°. *Se modifica el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015 el cual quedará así:*

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

5. Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

6. Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente (sic) de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente (sic) y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

PARÁGRAFO 1º La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

PARÁGRAFO 2º. Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para a nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

PARÁGRAFO 3º. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En los casos en que simultáneamente se aprueben licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas

destinadas para cesión pública. No obstante, para poder entregar materialmente estas zonas a los municipios y distritos, será necesario adecuar y/o dotar la zona de cesión en los términos aprobados en a respectiva licencia de urbanización.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

PARÁGRAFO 4º. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;

b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

PARÁGRAFO 5º. Cuando las licencias de construcción en las modalidades descritas en este artículo aprueben edificaciones destinadas a oficinas en las que se permiten usos de los servicios empresariales y personales o denominaciones similares según la norma urbanística bajo la cual se aprobó la respectiva licencia que presta el sector privado, se entiende que tal aprobación permite la localización de sedes en las que la administración pública presta servicios del Estado, sin que sea necesario obtener licencia de construcción en la modalidad de adecuación.

- Decreto 2190 de 2009, “Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas”
- Artículo 1 y 7 del Decreto 4819 de 29 de diciembre del 2010, “Por el cual se crea el Fondo Adaptación”:

“ARTÍCULO 1o. CREACIÓN DEL FONDO. Créase el Fondo Adaptación, cuyo objeto será la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el fenómeno de “La Niña”, con personería jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Este Fondo tendrá como finalidad la identificación, estructuración y gestión de proyectos, ejecución de procesos contractuales, disposición y transferencia de recursos para la recuperación, construcción y reconstrucción de la infraestructura de transporte, de telecomunicaciones, de ambiente, de agricultura, de servicios públicos, de vivienda, de educación, de salud, de acueductos y alcantarillados,

humedales, zonas inundables estratégicas, rehabilitación económica de sectores agrícolas, ganaderos y pecuarios afectados por la ola invernal y demás acciones que se requieran con ocasión del fenómeno de “La Niña”, así como para impedir definitivamente la prolongación de sus efectos, tendientes a la mitigación y prevención de riesgos y a la protección en lo sucesivo, de la población de las amenazas económicas, sociales y ambientales que están sucediendo.

PARÁGRAFO 1o. *El Gobierno Nacional podrá con cargo a los recursos de este fondo, celebrar convenios con gobiernos extranjeros, cuyo objeto esté relacionado con las acciones de recuperación, construcción y reconstrucción requeridas para la superación definitiva del fenómeno de “La Niña”.*

PARÁGRAFO 2o. *Las entidades territoriales podrán aportar recursos a través de esquemas de cofinanciación para el desarrollo de los proyectos que sean identificados, estructurados y gestionados por el fondo a que se refiere el presente artículo.*

ARTÍCULO 7o. RÉGIMEN CONTRACTUAL. *Los contratos que celebre el Fondo para el cumplimiento de su objeto, cualquiera sea su índole o cuantía, se regirán por el derecho privado y estarán sujetos a las disposiciones contenidas en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, dando aplicación a los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007”*

- Artículo 1, 4 y 5 del Decreto 2962 del 18 de agosto de 2011, “Por el cual se reglamenta el artículo 7° del Decreto 4819 de 2010 y se dictan otras disposiciones.”

“Artículo 1°. Principios de la contratación. *Los contratos que celebre el Fondo Adaptación se regirán por los siguientes principios:*

Igualdad. *Este principio confiere a los sujetos contratantes una igualdad de trato en los procesos contractuales, en procura de garantizar los derechos y obligaciones de todos los participantes.*

Selección objetiva. *La selección de los contratistas se efectuará siguiendo unos procedimientos previamente establecidos, divulgados y conocidos que permitan seleccionar la oferta más favorable para los intereses del Fondo.*

Buena fe. *Las actuaciones del Fondo Adaptación se deberán ceñir a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas sus gestiones y de quienes contraten con él.*

Planeación. *Todo trámite contractual deberá corresponder a un plan previo y coordinado para contribuir en forma eficiente al cumplimiento de la finalidad del Fondo Adaptación.*

Análisis de Riesgos. *En cada uno de los procesos de contratación se tendrá en cuenta el análisis de riesgos, responsabilidad social, protección ambiental y*

seguridad. En dichos procesos se efectuará la tipificación, evaluación y asignación de riesgos.

Calidad. Los funcionarios del Fondo Adaptación que intervengan en la contratación, deberán buscar la calidad de todos los bienes, servicios y procedimientos, exigiendo los mejores estándares a los Contratistas.

Economía. Los procesos de contratación deberán surtirse sin dilaciones ni retardos; los procedimientos serán impulsados oficiosamente por el Fondo Adaptación.

Transparencia. El principio determina la probidad y pulcritud con que las partes contratantes participan en los procesos de selección, contratación y ejecución correspondientes. La información relacionada con los procesos contractuales será pública y estos se desarrollarán mediante reglas claras que puedan ser conocidas, con la debida antelación y oportunidad por los interesados.

Publicidad. Todos los procesos contractuales del Fondo de Adaptación serán públicos, salvo reserva legal y/o reglamentaria excepcional y debidamente motivada. En la página web de la entidad y en el Secop se publicará toda la información necesaria para proponentes e interesados.

Equidad. Se deberán adoptar las medidas necesarias para mantener, durante el desarrollo del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes en el momento de su celebración.

Solemnidad del contrato. Todos los contratos del Fondo constarán en documentos escritos, proscribiendo toda posibilidad de contratación verbal.

Artículo 4°. Procedimientos de selección. Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 4808 de 2011, Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 1241 de 2013. El Fondo Adaptación adelantará la contratación necesaria para el cumplimiento eficiente y eficaz de su objeto, con observancia de los principios consagrados en el artículo 1° del presente decreto y haciendo uso de los siguientes procedimientos de selección, previa invitación a contratar:

1. **Selección Directa.** Procedimiento mediante el cual se selecciona de manera directa a una persona natural o jurídica, atendiendo los precios de mercado y considerando criterios que aseguren la satisfacción de las necesidades del Fondo Adaptación y la selección objetiva.

2. **Convocatoria Cerrada.** Procedimiento en que se reciben ofertas de proponentes previamente determinados mediante estudio de mercado y en el cual se selecciona entre ellas con base en factores objetivos definidos previamente por el Fondo Adaptación en la correspondiente convocatoria.

3. **Convocatoria Abierta.** Procedimiento en que se reciben ofertas de cualquier proponente que cumpla con las condiciones de la respectiva necesidad que se

pretende satisfacer y se selecciona entre ellas con base en factores objetivos definidos previamente por el Fondo Adaptación.

El procedimiento principal de selección que se utilizará por parte del Fondo Adaptación será la Convocatoria Abierta y sólo se podrán utilizar los procedimientos de Selección Directa o Convocatoria Cerrada en los casos autorizados por el Consejo Directivo, previa justificación del Gerente.

Artículo 5°. Determinación de garantías o seguros. *EL Fondo Adaptación, establecerá las garantías o seguros que debe exigir a los contratistas para la ejecución de sus contratos teniendo en cuenta, en cada caso, la naturaleza del contrato, su objeto, la forma de ejecución y los riesgos que se deban cubrir.*

Para los efectos previstos en el presente artículo el Fondo Adaptación podrá sujetarse al régimen de garantías establecido en el Decreto 4828 de diciembre de 2008, en lo aquello que resulte aplicable.

- Artículo 1 y 2 Decreto 964 de 2013, “por el cual se modifica la estructura del Fondo Adaptación”:

“Artículo 1°. Modifícase el artículo 3° del Decreto número 4819 de 2010, el cual quedará así:

“Artículo 3°. Funciones del Consejo Directivo. Para el cumplimiento de los objetivos del Fondo, el Consejo Directivo ejercerá las siguientes funciones:

- 1. Adoptar los planes y proyectos que deban ejecutarse con cargo a los recursos del Fondo.*
- 2. Autorizar al Fondo para contratar directamente cuando se trate de contratos para la ejecución de actividades que solamente puedan encomendarse a determinadas personas, en consideración a sus calidades especiales; contratos de prestación de servicios, de consultoría y los relacionados con actividades operativas, logísticas o asistenciales; arrendamiento, comodato y adquisición de bienes inmuebles, y la cuantía del futuro contrato, en esos casos, supere los 20.000 smmlv. En todo caso, siempre se requerirá autorización del Consejo Directivo tratándose de contratos para operaciones de crédito y sus actividades conexas.*
- 3. Aprobar los negocios fiduciarios que se requieran para el manejo y disposición de los recursos del Fondo.*
- 4. Designar una firma de reconocido prestigio internacional para que ejerza la auditoría sobre los actos y contratos que realice el Fondo.*
- 5. Rendir al Presidente de la República, informes mensuales de gestión y resultados.*
- 6. Estructurar, previa aprobación del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mecanismos de financiación a través de los cuales el Fondo logre obtener recursos para la recuperación, construcción y reconstrucción por el fenómeno de "La Niña",*

tendientes a la mitigación y prevención de riesgos y a la protección en lo sucesivo de la población de las amenazas económicas, sociales y ambientales que están sucediendo.

7. Autorizar la participación del Fondo en Esquemas de participación público-privada.

8. Identificar, estructurar y gestionar los proyectos, la ejecución de procesos contractuales, definir los mecanismos para la disposición y transferencia de recursos.

9. Adoptar el Plan de Acción preparado por los Comités a que se refiere el parágrafo 2° del artículo 2° del presente decreto, para la fase de recuperación, construcción y reconstrucción que se ejecutará para conjurar la crisis originada por el fenómeno de La Niña e impedir la extensión de sus efectos, el cual deberá integrarse con el Plan de Acción de las fases de atención humanitaria y rehabilitación a que alude el artículo 2° del Decreto número 4702 de 2010, a efecto de garantizar su coordinación.

10. Darse su propio reglamento.

11. Las demás que se requieran para el cabal cumplimiento de los objetivos del Fondo y que le sean asignadas por el Gobierno Nacional.

Artículo 2°. Modifícase el artículo 4° del Decreto número 4819 de 2010, el cual quedará así:

"Artículo 4°. Gerencia del Fondo. Créase la Gerencia del Fondo para las acciones de recuperación, construcción y reconstrucción requeridas para el fenómeno de La Niña, que tendrá a cargo además de la representación legal del Fondo, las siguientes funciones:

1. Ejecutar los planes y proyectos aprobados por el Consejo Directivo que deban celebrarse con cargo a los recursos del Fondo.

2. Celebrar como representante legal del Fondo los contratos previa autorización del Consejo Directivo, cuando ello sea necesario, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 2° del presente decreto.

3. Realizar los negocios fiduciarios que se requieran para el manejo y disposición de los recursos del Fondo y que hayan sido aprobados por el Consejo Directivo.

4. Solicitar y revisar los informes de auditoría que le sean presentados al Fondo sobre los actos y contratos que realice el mismo.

5. Expedir los certificados correspondientes a las donaciones recibidas.

6. Celebrar los contratos o convenios para la participación del Fondo en aquellos Esquemas de participación público-privada aprobadas por el Consejo Directivo.

7. Celebrar los contratos necesarios para la ejecución de los esquemas de financiación estructurados por el Consejo Directivo.

8. Hacer seguimiento y asegurar el cumplimiento del Plan de Acción para la fase de recuperación, construcción y reconstrucción que sea aprobado por el Consejo Directivo.

9. Las demás que le sean asignadas por el Consejo Directivo o por el Gobierno Nacional.

Parágrafo 1°. Las entidades públicas estarán obligadas a prestar, dentro del ámbito de sus competencias, la colaboración que le solicite el Gerente del Fondo para superar la crisis y mitigar la extensión de sus efectos.

Parágrafo 2°. El Presidente de la República designará al Gerente del Fondo, quien percibirá la remuneración que determine el Gobierno Nacional”

- Artículo 1.2.1.2., 2.13.1.1., 2.13.1.3., 2.13.1.4. y 2.13.1.5. Decreto 1068 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público”.

Artículo 1.2.1.2. El fondo Adaptación. *El objeto del Fondo Adaptación será la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el fenómeno de la “Niña”, con personería Jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.*

(...)

Artículo 2.13.1.1. Régimen contractual. *Los contratos que celebre el Fondo Adaptación para la construcción y reconstrucción necesarios para la superación de los efectos derivados de la ocurrencia de desastres naturales a su cargo, y en general todos aquellos necesarios para la ejecución de estas actividades, se registrarán por el derecho privado, estarán sujetos a las disposiciones contenidas en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, con plena observancia de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, sin perjuicio de la facultad de incluir las cláusulas excepcionales a que se refieren los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993 y de aplicar lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007.*

Los demás contratos estarán sometidos al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 y las normas que los modifiquen o adicionen.

Artículo 2.13.1.2. Modalidades de Selección. *La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de invitación abierta, invitación cerrada y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*

1. Invitación Abierta: *Modalidad de selección mediante la cual el Fondo Adaptación formulará invitación pública para que todos aquellos interesados en participar presenten sus ofertas y, entre ellas, seleccionará objetivamente la más favorable a los fines e intereses de la Entidad.*

Corresponde a la modalidad de selección prevista para aquellos casos en que el monto de la contratación sea igual o superior a 132.000 smmlv. Esta modalidad podrá estar precedida de una precalificación de interesados en invitación abierta, en las condiciones que definan los términos de referencia.

2. Invitación Cerrada: Modalidad de selección objetiva mediante la cual el Fondo Adaptación, previa definición de los requerimientos financieros, de organización y de experiencia específica, requeridos para la ejecución del futuro contrato, adelantará un estudio de mercado y con base en sus resultados, formulará invitación a mínimo dos (2) de los oferentes que se hayan identificado y mediante la aplicación de criterios objetivos previamente determinados, seleccionará entre ellos el ofrecimiento más favorable a los intereses de la entidad.

Esta modalidad será aplicable para los contratos cuyo valor sea superior a 1.000 smlmv e inferior a 132.000 smlmv(...)

Artículo 2.13.1.3. Determinación de garantías o seguros. *El Fondo Adaptación, establecerá las garantías o seguros que debe exigir a los contratistas para la ejecución de sus contratos teniendo en cuenta para cada caso, la naturaleza y objeto del contrato, las condiciones de ejecución del mismo y los riesgos identificados, que deban ser cubiertos.*

Para los efectos previstos en el presente artículo el Fondo Adaptación podrá sujetarse al régimen de garantías establecido en el Decreto 1082 de 2015, en aquello que resulte aplicable.

Artículo 2.13.1.4. Autorización. *Se requerirá autorización del Consejo Directivo para la contratación directa prevista en las causales contenidas en los literales b), d), f), e i) del numeral 3 del artículo 2.13.1.2 del presente decreto, en aquellos casos en que la cuantía del futuro contrato, supere los 20.000 smlmv.*

Artículo 2.13.1.5. Del régimen sancionatorio. *Las actuaciones contractuales del Fondo Adaptación observarán el principio del debido proceso en materia sancionatoria.*

En consecuencia, y en los términos señalados en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 o en la norma que lo modifique o adicione, el Fondo Adaptación, tendrá la facultad de imponer las multas que hayan sido pactadas en sus contratos, con el objeto de conminar al contratista a cumplir con sus obligaciones. La imposición de multas solo procederá en aquellos casos en que se encuentre pendiente la ejecución de las obligaciones a cargo del contratista. De igual manera, el Fondo Adaptación tendrá la facultad de declarar el incumplimiento, con el propósito de hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria incluida en el contrato.

La imposición de multas y la declaratoria de incumplimiento deberán estar precedidas de una audiencia del afectado en la que se garantice su derecho al debido proceso, en los términos previstos en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 o la norma que lo modifique o adicione.

Parágrafo 1°. *La cláusula penal y las multas así impuestas, se harán efectivas directamente por el Fondo Adaptación, para lo cual podrá acudir entre otros, a los mecanismos de compensación de las sumas adeudadas al contratista, cobro de la garantía, o a cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva.*

Parágrafo 2°. *El Fondo Adaptación hará efectiva la cláusula penal y las garantías y en consecuencia, declarará el siniestro, a través de uno de los siguientes mecanismos:*

1. *Por medio del acto administrativo en el cual el Fondo Adaptación 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 el Fondo Adaptación 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 el garante"*

- Artículo 1.1.2.2.1. del Decreto 1076 de 26 de mayo de 2015, "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector ambiente y desarrollo sostenible":

"ARTÍCULO 1.1.2.2.1 Objeto. *La Autoridad Nacional de Licencias Ambientales - ANLA- es la encargada de que los proyectos, obras o actividades sujetos de licenciamiento, permiso o trámite ambiental cumplan con la normativa ambiental, de tal manera que contribuyan al desarrollo sostenible ambiental del País"*

- Artículo 1.1.1.1. del Decreto 1082 de 2015, "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional":

"ARTÍCULO 1.1.1.1. Objetivos. *El Departamento Nacional de Planeación tiene como objetivos fundamentales la coordinación y diseño de políticas públicas y del presupuesto de los recursos de inversión, la articulación entre la planeación de las entidades del Gobierno Nacional y los demás niveles del gobierno; la preparación, el seguimiento de la ejecución y la evaluación de resultados de las políticas, planes, programas y proyectos del sector público, así como realizar en forma permanente el seguimiento de la economía nacional e internacional, proponer los estudios, planes, programas y proyectos para avanzar en el desarrollo económico, social, institucional y ambiental, y promover la convergencia regional del país, participar en la planeación y el adecuado desempeño en la ejecución de los proyectos de inversión, en la administración del Sistema de Seguimiento, Evaluación y Control del SGR y el Banco de Proyectos de Inversión y apoyar al Presidente de la República en el ejercicio de su función de máximo orientador de la planeación nacional de corto, mediano y largo plazo"*

- Decreto 2387 de 2015, “por el cual se modifica y adiciona el Título I de la Parte 13 del Libro 2 del Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con el régimen de contratación del Fondo Adaptación”.
- Artículo 1 del Decreto 092 de 2017, “Por el cual se reglamenta la contratación con entidades privadas sin ánimo de lucro a la que hace referencia el inciso 2o del artículo 355 de la Constitución Política”:

“ARTÍCULO 1o. OBJETO. *El objeto del presente decreto es reglamentar la forma como el Gobierno nacional, departamental, distrital y municipal contrata con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad, para impulsar programas y actividades de interés público de acuerdo con el Plan Nacional o los planes seccionales de Desarrollo, en los términos del artículo 355 de la Constitución Política”*

- Ley 1796 de 13 de julio de 2015, “Por el cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).
- Resolución 001 de 2012, “Por la cual se adopta el Manual de Contratación y de Supervisión del Fondo Adaptación”. Del Artículo 1 al 55 que estuvieron vigentes para la contratación auditar.
- Resolución 836 de 2015, “Por medio de la cual se adopta el Manual de Contratación del Fondo Adaptación”. Artículos del 1 al 11 que estén vigentes para la contratación a auditar.
- Resolución 0438 de 2019, “Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación del Fondo Adaptación. Artículos del 1al 9 que estén vigentes para la contratación a auditar”.
- Resolución 182 de 2020, “Por medio de la cual se adopta el Manual de Contratación del Fondo Adaptación. Los Artículos del 1al 4 que estén vigentes a la contratación a auditar”
- Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos. Versiones: 2018, 2019, 2020, 2021.
- Manual de Supervisión y de interventoría del Fondo Adaptación
- Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación. Versiones: 2019 y 2020. Literales 1, 2, 3 y 4.
- Manual Postventas – Artekton Constructora. Literales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

- Términos y condiciones Contractuales para suscribir un convenio Marco Interadministrativo de Cooperación entre el Municipio de Santiago de Cali, EMCALI, CVC y el Fondo Adaptación.
- Convenio Marco interadministrativo de Cooperación y Apoyo financiero Nro. 001 de 2015, celebrado entre el Municipio de Santiago de Cali, EMCALI, La Corporación Autónoma Regional del Valle de Cauca y el Fondo Adaptación.
- Cláusulas Contractuales Contrato 2013-C-181 del 26 de septiembre de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y COMFANDI, y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Cláusulas Contractuales Contrato 2013-C-0181-17-J0364 de 2017 suscrito entre COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S. y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Cláusulas Contractuales Contrato 076 de 2013 de Supervisión / Gerencia Integral y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Contrato de Interventoría suscrito entre Artekton y Comfandi.
- Contrato de Interventoría asumido por las Aseguradoras.
- Cláusulas contractuales Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Patrimonio Autónomo COMFANDI – PROGRAMA FONDO ADAPTACIÓN PJAOC, y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Cláusulas contractuales Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso “Torres de Alamadina”, y sus otrosíes, suspensiones, acuerdos transaccionales, entre otros.
- Estudios previos Contrato 181 de 2013 “para proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario –(VIP) para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable localizados sobre el Jarillón del Río Cauca y las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali”.
- El manual para la Inspección Visual de Pavimentos Flexibles del Instituto Nacional de Vías – INVIAS- de octubre de 2006:

“...1. Definición de los Tipos de daños en Pavimentos Flexibles

Los daños que presenta una estructura de pavimento flexible pueden ser clasificados en cuatro categorías:

- *Fisuras*
- *Deformaciones*
- *Pérdida de capas estructurales*
- *Daños superficiales*
- *Otros daños*

(...)

1.1 FISURAS

(...)

1.1.7 Piel de cocodrilo (PC). Corresponde a una serie de fisuras interconectadas con patrones irregulares, generalmente localizadas en zonas sujetas a repeticiones de carga. La fisuración tiende a iniciarse en el fondo de las capas asfálticas, donde los esfuerzos de tracción son mayores bajo la acción de las cargas. Las fisuras se propagan a la superficie inicialmente como una o más fisuras longitudinales paralelas. Ante la repetición de cargas de tránsito, las fisuras se propagan formando piezas angulares que desarrollan un modelo parecido a la piel de un cocodrilo. Tales piezas tienen por lo general un diámetro promedio menor que 30 cm.

La piel de cocodrilo ocurre generalmente en áreas que están sometidas a cargas de tránsito, sin embargo, es usual encontrar este daño en otras zonas donde se han generado deformaciones en el pavimento que no están relacionadas con la falla estructural (por tránsito o por deficiencia de espesor de las capas) sino con otros mecanismos como por ejemplo problemas de drenaje que afectan los materiales granulares, falta de compactación de las capas, reparaciones mal ejecutadas y subrasantes expansivas, entre otras. Este tipo de daño no es común en capas de material asfáltico colocadas sobre placas de concreto rígido

(...)

1.2 DEFORMACIONES

(...)

1.2.3 Hundimiento (HUN). Los hundimientos corresponden a depresiones localizadas en el pavimento con respecto al nivel de la rasante. Este tipo de daño puede generar problemas de seguridad a los vehículos, especialmente cuando contienen agua pues se puede producir hidropneumático. Los hundimientos pueden estar orientados de forma longitudinal o transversal al eje de la vía, o pueden tener forma de medialuna, en cualquier caso, el reporte del daño debe incluir en las aclaraciones (ver formato de campo en el Capítulo 2) la orientación o la forma del hundimiento, si es fácilmente identificable en campo.

(...)

1.4 DAÑOS SUPERFICIALES

(...)

1.4.2 Pérdida de agregado (PA). Conocida también como desintegración, corresponde a la disgregación superficial de la capa de rodadura debido a una pérdida gradual de agregados, haciendo la superficie más rugosa y exponiendo de manera progresiva los materiales a la acción del tránsito y los agentes climáticos.

Este tipo de daño es común en tratamientos superficiales, caso en el que pueden aparecer estrías en la dirección del riego y debe ser reportado como surcos...”

➤ Manual de Drenajes para Carreteras del Instituto Nacional de Vías – INVIAS- de 2009:

“CAPÍTULO 5. DRENAJE SUBSUPERFICIAL

5.1. CONSIDERACIONES GENERALES Y PRINCIPIOS BÁSICOS

5.1.1. Objetivos del drenaje subsuperficial

El objetivo general del drenaje subsuperficial de una carretera es la eliminación del agua del suelo o infiltrada que la puedan afectar, con el fin de garantizar la estabilidad de la plataforma, la de la estructura del pavimento y la de los taludes de la carretera.

(...)

– Contribuir en la estabilidad de los taludes mediante la orientación favorable de los flujos de agua subterránea, la reducción de las presiones intersticiales y, consecuentemente, el mejoramiento de sus propiedades geotécnicas.

(...)

5.1.2. Principios generales del drenaje subsuperficial

Con el fin de evitar los problemas que genera el agua subterránea o infiltrada en una carretera, es necesario proyectar sistemas específicos de drenaje subsuperficial, partiendo de los siguientes principios básicos:

– En relación con el pavimento, se debe facilitar la evacuación del agua que, por deficiencias o limitaciones en la red de drenaje superficial o por la presencia de fisuras o juntas en la superficie del pavimento, se infiltre en él.

– En relación con las explanaciones, se deberán derivar las fuentes de agua que aparezcan durante la construcción o durante la operación de la carretera. Además, se deberá abatir el nivel freático. Esta labor se efectúa normalmente durante la etapa de construcción para facilitar la ejecución de las explanaciones o para reducir el espesor necesario de pavimento; no obstante, el abatimiento se debe realizar también durante la fase de operación de la carretera para estabilizar los taludes y aumentar la capacidad portante de la subrasante.

(...)

CAPÍTULO 6. SOCAVACIÓN

(...)

6.5.4. Protección lateral de cauces.

6.5.4.1. Consideraciones generales

Por el relieve de la geografía colombiana, es común proyectar corredores viales paralelos a las corrientes naturales, las cuales se ven abocadas a procesos erosivos de tipo lateral causados por la dinámica fluvial o la divagación del cauce y que, en muchos casos, conduce a la construcción de obras de protección de las márgenes o rectificación de cauces, con el objeto de proteger las carreteras.

Las obras más empleadas para las defensas contra estas erosiones laterales son los espigones. Otras obras son los muros de defensa, que sirven de protección directa de las márgenes frente a erosiones de tipo lateral. La regularización de taludes sometidos a fenómenos de erosión por las aguas y su recubrimiento con materiales sueltos en forma de enrocados, es otra aplicación de las obras longitudinales de defensa en los cauces torrenciales. Son de gran sencillez y economía, si se dispone en el propio cauce de materiales de tamaño adecuado para que la tensión crítica de arrastre del recubrimiento sea superior a la tensión tractiva de las aguas que transcurren en las crecientes extraordinarias.

La tensión tractiva de las aguas, se refiere a la tensión que ejercen éstas sobre el contorno móvil del cauce que las limita, que erosiona y transporta los materiales, principalmente en forma de acarreo. A esta tensión tractiva se opone la resistencia que presentan los materiales a ser desprendidos y transportados y suele

denominarse *tensión límite de arrastre o tensión crítica*. Otro sistema de corrección consiste en revestir las márgenes, previa regularización de sus taludes, mediante la implantación de una cubierta vegetal de tipo arbustivo o subarbustivo. Existen otras técnicas, como el empleo de bolsacretos, colchacretos, prefabricados en concreto (tetrápodos, toskano, dolo, etc.), tablestacas y geosintéticos con aplicación para el control de la erosión.

En este manual se hace énfasis en el diseño de espigones como obras de protección de orillas de ríos, por ser de las obras más generalizadas en ingeniería fluvial empleadas en Colombia para las defensas contra las erosiones laterales de los ríos, y toma como referencia las recomendaciones de Maza Álvarez. En todo caso, al planear obras de protección de márgenes, el proyectista debe tener un pleno conocimiento de los mecanismos que inducen la erosión de las orillas de los ríos, de tal forma que le permita seleccionar el tipo de obra más apropiada y económica”

- Licencia de Urbanización para el Proyecto de Vivienda de Interés Social Denominado “Ciudadela del Viento” del Municipio de Jamundí (Resolución N°39-49-673 de fecha 11/12/2014):

“ARTÍCULO SEGUNDO: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Licencia, se tendrá en cuenta la siguiente información básica:

(...)

- Factibilidades de Servicios Públicos*
- Estudio hidrológico e Hidráulico del Zanjón Villegas.*
- Formato único nacional debidamente diligenciado*

(...)

- Planos Urbanísticos*

(...)

	M2
Área de Parqueaderos	7.124,80
Área Andenes	3.324,04
Área libre y Z.V.	25.849,15
Protección Canal	3.589,37
Vías vehiculares	4.903,40

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE:

1. La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

2. La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

3. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público.

4. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público.

(...)

7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de la estructura menor a tres mil (3000) metros cuadrados de área.

8. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de la estructura menor a tres mil (3000) metros cuadrados de área.

(...)

10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

11. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

(...)

13. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se derivan de ella y responder por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS A CUMPLIR

- Adecuación y pavimentación de vías.
- Redes de acueducto
- Redes de alcantarillado Domiciliario y Pluvial
- Redes de energía y alumbrado público
- Instalación y dispositivos de control.
- Nomenclatura vial.
- Redes de telefonía.
- Adecuación de zonas verdes (Arborización, emperadización, equipamiento).
- Adecuación (pavimentación) de la vía que colinda con el predio.

(...)

14. El proyecto deberá presentarse en el Cuerpo de Bomberos para cumplir con las normas de prevención de incendios. La obra deberá contar con servicios de un técnico constructor matriculado.

(...)"

- Resolución Nro. 39-49-103-15 de fecha febrero 18 de 2015 – Por medio de la cual se Modifica la Resolución N° 39-49-673 de diciembre 11 de 2014 por medio de la cual se

expidió Licencia de Urbanización para el Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.

- Resolución Nro. 39-49-585 de fecha septiembre 03 de 2015 – Por medio de la cual se expide modificación de la Resolución N° 39-49-673 de diciembre 11 de 2014 con la que se expidió la Licencia de Urbanización y la resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.
- Resolución Nro. 39-49-723 de fecha octubre 16 de 2015 – Por medio de la cual se expide Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.
- Resolución Nro. 39-49-257 de fecha abril 13 de 2016 – Por medio de la cual se expide modificación de la Resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.
- Resolución Nro. 39-49-977 (noviembre 15-2017) – por medio de la cual se expide Modificación de las Resoluciones N° 39-49-673 de diciembre 11 de 2014 con la que se expidió Licencia de Urbanización y Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió “Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones. Rad.621-17:

“(…)

Cuarto: Que la presente modificación se refiere a lo siguiente, según documentos de 19 de julio de 2.017 firmado por el señor Akrem Perez Alonso:

– Lo que aparece marcado como Etapa 1 (640 apartamentos) continúa igual, lo que aparece marcado como etapa II, se convierte de conjunto cerrado a multifamiliar abierto, dicho proyecto se llamará Torres de Alamadina, su cantidad sigue siendo 700 apartamentos.

“(…)

ZONAS DE PROTECCIÓN

<i>Área protección canal 1</i>	<i>2818,70 M2</i>
<i>Área protección canal 2</i>	<i>3877,26 M2</i>
<i>Área protección canal 3</i>	<i>2485,23 M2</i>
TOTAL	9181,18 M2

“(…)”

- Resolución Nro. 39-49-406 de 2/08/2021, “Por medio de la cual se expide aprobación de planos de propiedad horizontal para el proyecto “Torres de Alamadina” Radicado 342-20”.

- Resolución Nro. 39-49-998 de fecha noviembre 15 de 2017 – Por medio de la cual se expide prórroga de la Resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Rad.812-17.
- Resolución Nro. 39-49-702 de fecha noviembre 12 de 2019 – Por medio de la cual se expide revalidación de la Resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Radicado 640-19.
- Resolución Nro. 39-49-286 de fecha mayo 25 de 2021 – Por medio de la cual se expide licencia de urbanización en la modalidad Saneamiento para Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Radicado 553-20.
- Resolución Nro. 39-49-406 de fecha febrero 8 de 2021- “Por Medio De La Cual Se Expide Aprobación De Planos De Propiedad Horizontal Para El Proyecto “Torres De Almadina” Radicado 342-20”, el cual establece entre otras cosas lo siguiente:

“(…)
Artículo Primero. Conceder la aprobación de los planos de propiedad horizontal del proyecto “Torres de Almadina”, a la sociedad ARTEKTON CONSTRUCTORA S.A.S., en calidad de fideicomitante del fideicomiso “Torres de Almadina” identificada con NIT 900363707-0, solicitud con radicado No.324 del 22 de septiembre de 2020.
“(…)”
- Resolución Nro. 39-49-701 de fecha agosto 2 de 2021- “Por Medio De La Cual Se Expide Segunda Prórroga de la resolución Nro. 39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió “Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del proyecto de vivienda de Interés Social Denominado “Ciudadela del Viento” del viento” del municipio de Jamundí” y sus modificaciones Radicado 719-18.

Para el componente Financiero

- Artículo 2 de la Resolución 001 de 2012, “Por la cual se adopta el Manual de Contratación y de Supervisión del Fondo Adaptación”:

“Artículo 2. OBJETO. El presente Manual de Contratación tiene por objeto establecer procedimientos y reglas aplicables a la actividad contractual del Fondo Adaptación”.
- Artículo 3 y 10 de la Resolución 836 de 2015:

“Artículo 3. ALCANCE. El Manual de Contratación del Fondo Adaptación regula las contrataciones celebradas con recursos de inversión y funcionamiento; y estará

integrado por los siguientes instructivos, que contienen las políticas y lineamientos que regirán cada etapa de los procesos de contratación:

1. *CONTRATACIONES RÉGIMEN PRIVADO PARA LOS RECURSOS DE INVERSIÓN:*

- 1.1. *INSTRUCTIVO DE PLANEACIÓN*
- 1.2. *INSTRUCTIVO SELECCIÓN DE CONTRATISTAS*
- 1.3. *INSTRUCTIVO CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO*
- 1.4. *INSTRUCTIVO CONTRATOS DESCENTRALIZADOS Y TERCERIZADOS*

2. *CONTRATACIONES RÉGIMEN PÚBLICO PARA LOS RECURSOS DE FUNCIONAMIENTO*

- 2.1. *INSTRUCTIVO ETAPA PLANEACIÓN CONTRACTUAL*
- 2.2. *INSTRUCTIVO ETAPA PRECONTRACTUAL*
- 2.3. *INSTRUCTIVO ETAPA CONTRACTUAL*

3. *INSTRUCTIVO PARA EL SEGUIMIENTO Y EL CONTROL DE LOS CONTRATOS*

4. *INSTRUCTIVO PARA LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES Y APLICACIÓN DE CLÁUSULAS EXCEPCIONALES y/o SANCIONES CONTRACTUALES*
5. *INSTRUCTIVO PARA LA LIQUIDACIÓN DE CONTRATOS*

ARTÍCULO 10. REGIMEN DE TRANSICIÓN: Los procesos de contratación que se encuentren en curso a la entrada en vigencia del presente Manual y los contratos que se encuentren en ejecución, se continuarán rigiendo por la normatividad vigente al momento de celebración del contrato o de apertura del proceso de selección, según se trate”

(Párrafos transcritos textualmente de la Resolución del Fondo Adaptación)

➤ *Artículo 8, Resolución 438 de 2019:*

“Artículo 8. REGIMEN DE TRANSICIÓN. Los procesos de contratación que se encuentren en curso a la entrada en vigencia del presente Manual y los contratos que se encuentren en ejecución, se continuaran rigiendo por la normatividad vigente al momento de celebración del contrato o de apertura del proceso de selección, según trate”

➤ *Artículo 3, Resolución 182 de 2020:*

“Artículo Tercero. Régimen de Transición: Los procesos de contratación en curso a 31 de diciembre de 2019, continuaran sujetos a las disposiciones vigentes al inicio de los mismos, incluido el Manual de Contratación aplicable en ese momento. Lo anterior igualmente aplica a los contratos suscritos o que se suscriban como resultado de los citados procesos de contratación. Los contratos suscritos, en ejecución o sin liquidar

a 31 de diciembre de 2019, continuarán sujetos a las disposiciones vigentes a la fecha de la celebración de los mismos, incluido el Manual de Contratación aplicable en ese momento. Lo anterior sin perjuicio de aplicar los formatos del Sistema de Gestión de Calidad que estén vigentes al momento de realizar los trámites relacionados con el contrato respectivo, mientras sean compatibles con dicho manual”.

- El Numeral 1.7. Funciones Técnicas del Supervisor o Interventor y Numeral 1.8. Funciones Financieras del Supervisor o Interventor del Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 1 Código 13-03-I-01 Noviembre de 2015.
- El Numeral 1.7. Funciones Técnicas del Supervisor o Interventor y Numeral 1.8. Funciones Financieras del Supervisor o Interventor del Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 2 Código 13-03-I-01 Enero de 2016.
- El Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 2 Código 13-03-I-01 Enero de 2016 y el Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 3 Código 13-03-I-01 Octubre de 2016.
- El numeral 1.7. Obligaciones técnicas del supervisor o interventor y el Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 3 Código 4-GPY-I-03 septiembre 2018 y el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 3.1 Código 4-GPY-I-03 febrero 2019.
- El Numeral 1.7 Funciones Técnicas del supervisor o interventor y el Numeral 1.8 Funciones Financieras del supervisor o interventor del Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2.1 Código 4-GPY-I-03 diciembre 2017 y el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2.2 Código 4-GPY-I-03 enero 2018.
- El numeral 2.1 La Supervisión Contractual, Numeral 2.2. La Interventoría Contractual, Numeral 2.4. Responsabilidades de los Supervisores e Interventores y el Numeral 3.3. Seguimiento y control del Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 1 Código 4-GPY-L-01 septiembre de 2019 y el Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 1.1. Código 4-GPY-L-01 diciembre de 2019
- El numeral 2.1. La Supervisión Contractual, Numeral 2.2. La Interventoría Contractual, Numeral 3.2. Etapa de Seguimiento y Control, Numeral 2.4. Responsabilidades de los Supervisores e interventores del Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 2 Código 4-GPY-L-01 mayo de 2020
- El numeral 3.5 Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión del Fondo Adaptación Versión 1 noviembre de 2015, establece:

“3.5. RENDIMIENTOS FINANCIEROS POR ANTICIPOS.

Sin perjuicio de las responsabilidades a cargo de los Supervisores e Interventores contractuales de realizar seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico al cumplimiento del objeto del contrato bajo su supervisión o interventoría, cada Sector, llevará un control y seguimiento, del valor que corresponda a cada contrato por concepto de giro de anticipos, amortización de anticipos y rendimientos financieros de los anticipos.

El Fondo Adaptación podrá de igual manera, emitir requerimiento con el fin que las Fiducias asuman la obligación del control y seguimiento a las partidas incluyendo tal información en los informes mensuales que deben remitir a la Entidad; esta información tendrá como finalidad servir de insumo para adelantar cruces dirigidos a obtener el valor de las cifras de rendimientos financieros de los anticipos(...)”

- El numeral 3.4 Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión del Fondo Adaptación Versión 2 enero de 2016, establece:

“3.4. RENDIMIENTOS FINANCIEROS.

El Fondo Adaptación en cumplimiento de la normatividad vigente realizará las devoluciones que corresponda al Tesoro Nacional en lo relacionado con los rendimientos financieros(...)”

- El Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 3 Código 07-04-I-01 octubre de 2016, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 4 Código 7-GPP-M-01 diciembre 2017, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5 Código 7-GPP-M-01 julio de 2018, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.1 Código 7-GPP-M-01 agosto de 2018, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.2 Código 7-GPP-M-01 mayo de 2020, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.3 Código 7-GPP-M-01 agosto de 2021, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.4 Código 7-GPP-M-01 enero de 2022, establecen:

“3.4 Rendimientos financieros.

Los rendimientos financieros administrados por el Fondo Adaptación a través de sus patrimonios autónomos deben ser invertidos de acuerdo a lo dispuesto para tales fines por el Decreto 1525 de 2008, le cual fue compilado en el Decreto 1068 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público”.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo decretado por el Congreso de la República anualmente en el presupuesto de rentas y recursos de capital y la ley de apropiaciones para la vigencia fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre del año que corresponda³, el cual en el artículo 10° del Capítulo I de la Tercera Parte de la Ley

indica (...) “Los rendimientos financieros originados con recursos de la Nación, incluidos los negocios fiduciarios, deben consignarse en la Dirección General del Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en el mes siguiente a su recaudo, **con excepción de aquellos originados por patrimonios autónomos que se hayan constituido por expresa autorización de la ley**”. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

De otra parte, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público emitió respuesta a las consultas efectuadas por la entidad en Junio 2013 y Octubre 2016, en los siguientes términos: “(...) teniendo en cuenta que el Fondo Adaptación actúa como fideicomitente de los patrimonios autónomos a través de los cuales se administran los recursos, se reitera lo expuesto en el concepto con número de radicación 2-2013-020114 de 2013, en el sentido que los excedentes de liquidez que se generan en dichos patrimonios autónomos, deben ser invertidos de conformidad con el mismo régimen aplicable al Fondo Adaptación, esto de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1525 de 2008”.

- El numeral 11 del Manual de Pagos del Fondo Adaptación Versión 1, Versión 2 Julio 2018 y Versión 2.1 Agosto de 2018 Código 7-GTR-M-02 y el numeral 13 del Manual de Pagos con Recursos de Inversión Administrados a través de Patrimonios Autónomos del Fondo Adaptación Versión 3 Marzo de 2022 Código 7-GTR-M-02, describe:

“Los rendimientos financieros obtenidos sobre los valores girados por el Fondo Adaptación a título de anticipo deben ser consignados por el contratista de acuerdo con las condiciones específicas pactadas en el contrato. Para tal efecto los depósitos de estos recursos deben hacerse a través de las siguientes cuentas, según corresponda:

Fiduciaria de Occidente

Titular de la cuenta: Fideicomisos Sociedad Fiduciaria de Occidente S.A

Nit: 830.054.076-2

Entidad Financiera: Banco de Occidente

Tipo Cuenta: Ahorros

Número Cuenta: 256910XXX

Fiduprevisora

Titular de la cuenta: Fideicomisos Patrimonios Autónomos Fiduciaria La Previsora S.A

Nit: 830.053.105-3

Código: 310481

Entidad Financiera: Banco BBVA

Tipo Cuenta: Ahorros

Número Cuenta: 309017XX

El soporte de la transacción efectuada por este concepto debe remitirse por correo electrónico identificando el asunto del correo como “Consignación rendimientos financieros a título de anticipo del contrato N° XXX”. En el texto del correo debe citar número del contrato asignado por la entidad y periodo al que corresponda la

consignación efectuada. Las direcciones de correo electrónico a los cuales se deben remitir los soportes están detalladas en el anexo 26”

(...)

“Anexo 1. Lista de chequeo pago anticipo

Anexo 2. Lista de chequeo primer pago persona jurídica

Anexo 3. Lista de chequeo subsiguientes pagos personas jurídicas”

- El Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera de las Entidades de Gobierno, anexo a la Resolución 533 de 2015, establece:

“4.1.2. Representación fiel

23. La información financiera de propósito general representa fielmente los hechos económicos cuando la descripción del fenómeno es completa, neutral y libre de error significativo.

24. Una descripción completa incluye la información necesaria y las explicaciones pertinentes para que un usuario comprenda el hecho económico que está siendo representado

25. Una descripción neutral no tiene sesgo en la selección o presentación de la información financiera de propósito general; tampoco está ponderada, enfatizada, atenuada o manipulada para incrementar la probabilidad de que esta se reciba de forma favorable o adversa por los usuarios. Una descripción neutral se apoya en la prudencia, la cual se ejerce cuando se actúa con cautela al hacer juicios bajo condiciones de incertidumbre. Esto contribuye a que los elementos de los estados financieros no estén sobrestimados ni subestimados y, en consecuencia, la información financiera de propósito general no induzca a decisiones sesgadas.

26. Una descripción libre de error significativo es aquella en la que no hay errores u omisiones materiales, de forma individual o colectiva, en la descripción del hecho económico y en la que el proceso para producir la información se ha seleccionado y aplicado sin errores. En este contexto, libre de errores no significa exacto en todos los aspectos. (...)

4.2. Características de mejora

27. Las características de mejora son aquellas que incrementan la utilidad de la información que es relevante y representa fielmente los hechos económicos que pretende representar. Las características de mejora de la información financiera de propósito general son Verificabilidad, Oportunidad, Comprensibilidad y Comparabilidad. (...)

4.2.1. Verificabilidad

30. La verificabilidad le ayuda a asegurar a los usuarios que la información financiera de propósito general representa fielmente los hechos económicos que pretende representar. Verificabilidad significa que diferentes observadores independientes y debidamente informados podrían alcanzar un acuerdo, aunque no necesariamente

completo, sobre la fidelidad de la representación de una descripción particular. Para ser verificable, la información cuantificada puede ser una estimación única o también un rango de posibles valores y probabilidades relacionadas.

31. La verificación puede ser directa o indirecta(...)

5. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD PÚBLICA (...)

39. A fin de preparar estados financieros, los cuales son una forma concreta de información financiera de propósito general, las entidades observan pautas básicas o macro-reglas que orientan el proceso contable, las cuales se conocen como principios de contabilidad pública.

40. Los principios de contabilidad pública se aplican en las diferentes etapas del proceso contable; por tal razón, hacen referencia a los criterios que se deben tener en cuenta para reconocer, medir y presentar los hechos económicos en los estados financieros de la entidad.

41. Los principios de contabilidad pública que deben observar las entidades para la preparación y presentación de los estados financieros son Entidad en marcha, Devengo, Esencia sobre forma, Asociación, Uniformidad, No compensación y Periodo contable.

(...)

43. Devengo: los hechos económicos se reconocen en el momento en que suceden, con independencia del instante en que se produce el flujo de efectivo o equivalentes al efectivo que se deriva de estos, es decir, el reconocimiento se efectúa cuando surgen los derechos y obligaciones, o cuando el hecho económico incide en los resultados del periodo contable.

44. Esencia sobre forma: las transacciones y otros hechos económicos de las entidades se reconocen atendiendo a su esencia económica; por ello, esta prima cuando existe conflicto con la forma legal que da origen a los mismos.

(...)

47. No compensación: no se reconocen ni se presentan partidas netas como efecto de compensar los activos y pasivos del estado de situación financiera, o los ingresos, gastos y costos que integran el estado de resultados, salvo en aquellos casos en que, de forma excepcional, así se regule.

- El numeral 9.1, 9.2.2.1. y 9.4 de las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las Entidades de Gobierno, anexas a la Resolución 425 del 2019, establece:

“CAPÍTULO I. ACTIVOS (...)

9. INVENTARIOS

9.1. Reconocimiento

1. Se reconocerán como inventarios los activos adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, así como los productos

agropecuarios, que se tengan con la intención de: a) venderse a precios de mercado o de no mercado en el curso normal de la operación, b) distribuirse en forma gratuita en el curso normal de la operación o c) transformarse o consumirse en actividades de producción de bienes o prestación de servicios(...)

(...) 9.2.2.1. Producción de bienes

9. El costo de transformación de los bienes estará determinado por el valor de los inventarios utilizados y de los cargos asociados con la transformación de las materias primas en productos terminados.

(...) 13. Cuando la entidad produzca bienes, esta acumulará las erogaciones y cargos relacionados con la producción de estos en las cuentas de costos de transformación. El costo de los bienes producidos para la venta o para la distribución en forma gratuita o a precios de no mercado, se trasladará al inventario de productos terminados o al inventario de productos en proceso, según corresponda. (...)

9.4. Reconocimiento en el resultado (...)

27. Los inventarios que se distribuyan gratuitamente se reconocerán como gasto en el resultado del periodo, cuando se distribuya el bien. (...)

- El numeral 4.3. Corrección de errores de las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las Entidades de Gobierno se establece:

“4.3. Corrección de errores

(...) 23. La entidad corregirá los errores de periodos anteriores, sean materiales o no, en el periodo en el que se descubra el error, ajustando el valor de las partidas de activos, pasivos y patrimonio, que se vieron afectadas por este. En consecuencia, el efecto de la corrección de un error de periodos anteriores en ningún caso se incluirá en el resultado del periodo en el que se descubra el error. (...)

- Del Manual de Políticas y lineamientos Contables Versión 1.0. a Versión 7.0., los siguientes numerales:

“2.1.5 Otros Activos

(...)

Avances y anticipos entregados

Representa los recursos girados a contratistas y proveedores para el desarrollo de los diferentes contratos y proyectos de inversión, los cuales se amortizan en la medida en que se justifique el avance de obra o de proyecto de acuerdo a las cláusulas pactadas en los mismos y a la facturación e informes de supervisión o interventoría presentados.

Medición inicial

Los recursos entregados en administración se medirán por el valor entregado menos la amortización por su utilización. Esta se reconocerá de conformidad con las

clausulas pactadas en los contratos y convenios suscritos con cargo a los recursos de la entidad y con base a la legalización efectuada en los informes de ejecución, supervisión o interventoría.

Los gastos pagados por anticipado se miden inicialmente por el valor desembolsado.

Medición posterior

La medición posterior se hace por el valor inicial de la transacción, menos cualquier amortización o legalización del desembolso inicial contabilizada como gasto o como mayor valor de un activo (por ejemplo, propiedades, planta y equipo o activos intangibles).

Para el caso de los demás pagos anticipados estos se amortizan a medida que se reciban los correspondientes bienes o servicios según lo pactado contractualmente.
(...)

“2.6 Políticas contables aplicadas a los gastos

(...)

Gasto público social

El propósito de esta política es definir los criterios y las bases contables que el Fondo Adaptación, aplicará para el reconocimiento del gasto público social, para asegurar la consistencia y uniformidad en los estados financieros.

Los gastos se reconocerán de acuerdo con la siguiente clasificación funcional definida por el Fondo Adaptación:

SECTOR	CUENTA CONTABLE DEL GASTO
EDUCACIÓN	5501-EDUCACION
SALUD	5502-SALUD
ACUEDUCTO	5503-AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO
VIVIENDA	5504-VIVIENDA
TRANSPORTE - MITIGACIÓN DEL RIESGO - REACTIVACIÓN ECONÓMICA	5507-DESARROLLO COMUNITARIO Y BIENESTAR SOCIAL
MEDIO AMBIENTE	5508-MEDIO AMBIENTE
NO SECTORIZADOS	5507-DESARROLLO COMUNITARIO Y BIENESTAR SOCIAL

Reconocimiento

Representan los gastos generados por concepto de consultorías, propuestas, apoyo técnico, gerencias integrales para la reconstrucción de la infraestructura educativa, en la ejecución de los proyectos de inversión de cada sector: acueducto, alcantarillado y aseo, asesoría técnica y supervisión de contratos de interventoría de obras, y las soluciones de vivienda, proyectos para la reconstrucción del Canal del Dique, Jarillón de Cali, Gramalote, Rio Fonce, La Mojona entre otros, proyectos de ordenamiento ambiental, recuperación del ambiente, definición de estándares técnicos y delimitación de páramos y humedales.

Medición

El gasto público social se medirá por el valor de la transacción que represente el aumento de un pasivo y posterior disminución de una partida de efectivo y equivalentes de efectivo (...)

- El Fondo Adaptación suscribió plan de mejoramiento para los siguientes hallazgos presentados en el Informe de Auditoría CGR-CDSI Nro. 003 de junio de 2021 correspondiente a la Auditoría Financiera al Fondo Adaptación Vigencia 2020:

“HALLAZGO 5. REGISTRO CONTABLE ENTREGA INFRAESTRUCTURA. ADMINISTRATIVO.

Sobrestimación cuentas contables presentadas en los estados financieros del Fondo Adaptación a 31 de diciembre de 2020 correspondientes al registro contable de entrega de infraestructura.

HALLAZGO 6. REGISTRO CONTABLE PAGOS CONSTRUCCIÓN INFRAESTRUCTURA. ADMINISTRATIVO.

Subestimación de la cuenta contable 1.5.20.02 CONSTRUCCIONES por \$216.872.190.483,60 en los estados financieros del Fondo Adaptación a 31 de diciembre de 2020(...)

“HALLAZGO 7. APLICACIÓN PRINCIPIO DE DEVENGO. ADMINISTRATIVO.

Incumplimiento de los principios de Devengo y Esencia sobre forma debido al registro contable en fecha posterior a la fecha de los sucesos económicos realizados con los recursos de las Fiducias FADAP 2012 y La Previsora(...)

Tabla 2. Plan de Mejoramiento Fondo Adaptación Vigencia 2021

# HALLAZGO	(20) ACCIÓN DE MEJORA	(32) ACTIVIDADES / FECHA DE INICIO	(36) ACTIVIDADES / FECHA DE TERMINACIÓN
5	Incluir en la guía de bienes inmuebles, el registro contable tanto para el reconocimiento inicial del activo (terrenos y/o bienes) como su posterior entrega, teniendo en cuenta las vigencias que tienen afectación para dichos inmuebles y su respectiva contrapartida.	1/08/2021	31/12/2021
	Establecer actividades de control del movimiento de las cuentas contables 3109-UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS y 542307-BIENES ENTREGADOS SIN CONTRAPRESTACIÓN.	1/08/2021	30/01/2022
	Evaluar la efectividad de la acción en términos de: lograr un producto concreto y/o la corrección de la causa que generó el hallazgo.	1/02/2022	30/04/2022
6	Implementar reporte de obras en el el[sic] Sistema de Información Financiero SIFA, para soportar la información reconocida en los EEFF.	1/08/2021	31/12/2021

# HALLAZGO	(20) ACCIÓN DE MEJORA	(32) ACTIVIDADES / FECHA DE INICIO	(36) ACTIVIDADES / FECHA DE TERMINACIÓN
	Evaluar la efectividad de la acción en términos de: lograr un producto concreto, y/o la corrección de la causa que generó el hallazgo.	1/01/2022	30/03/2022
7	Fortalecer los controles para que los sucesos económicos se reconozcan en la fecha que corresponden.	1/08/2021	30/01/2022
	Evaluar la efectividad de la acción en términos de: lograr un producto concreto y/o la corrección de la causa que generó el hallazgo.	1/02/2022	30/04/2022

Fuente: SIRECI Informe 53 M-3: PLAN DE MEJORAMIENTO – CGR

El reporte de seguimiento al Plan de Mejoramiento Registrado en el SIRECI a 31 de diciembre de 2021 presenta el siguiente avance:

Tabla 3. Seguimiento Plan de Mejoramiento Fondo Adaptación Vigencia 2021

# HALLAZGO	(20) ACCIÓN DE MEJORA	(32) ACTIVIDADES / FECHA DE INICIO	(36) ACTIVIDADES / FECHA DE TERMINACIÓN	(44) ACTIVIDADES / AVANCE FÍSICO DE EJECUCIÓN (%)
5	Incluir en la guía de bienes inmuebles, el registro contable tanto para el reconocimiento inicial del activo (terrenos y/o bienes) como su posterior entrega, teniendo en cuenta las vigencias que tienen afectación para dichos inmuebles y su respectiva contrapartida.	1/08/2021	31/12/2021	100,00
	Establecer actividades de control del movimiento de las cuentas contables 3109-UTILIDADES O EXCEDENTES ACUMULADOS y 542307-BIENES ENTREGADOS SIN CONTRAPRESTACIÓN.	1/08/2021	30/01/2022	50,00
	Evaluar la efectividad de la acción en términos de: lograr un producto concreto y/o la corrección de la causa que generó el hallazgo.	1/02/2022	30/04/2022	0,00
6	Implementar reporte de obras en el el[sic] Sistema de Información Financiero SIFA, para soportar la información reconocida en los EEFF.	1/08/2021	31/12/2021	100,00
	Evaluar la efectividad de la acción en términos de: lograr un producto concreto, y/o la corrección de la causa que generó el hallazgo.	1/01/2022	30/03/2022	0,00
7	Fortalecer los controles para que los sucesos económicos se reconozcan en la fecha que corresponden.	1/08/2021	30/01/2022	50,00
	Evaluar la efectividad de la acción en términos de: lograr un producto concreto y/o la corrección de la causa que generó el hallazgo.	1/02/2022	30/04/2022	0,00

Fuente: SIRECI Informe 53 M-3: PLAN DE MEJORAMIENTO – CGR

El reporte de seguimiento al Plan de Mejoramiento Registrado en el SIRECI a 30 de junio de 2022 presenta el siguiente avance:

Tabla 4. Seguimiento Plan de Mejoramiento Fondo Adaptación I Semestre Vigencia 2022

# HALLAZGO	(20) ACCIÓN DE MEJORA	(32) ACTIVIDADES / FECHA DE INICIO	(36) ACTIVIDADES / FECHA DE TERMINACIÓN	(44) ACTIVIDADES / AVANCE FÍSICO DE EJECUCIÓN (%)
6	Implementar reporte de obras en el el[sic] Sistema de Información Financiero SIFA, para soportar la información reconocida en los EEFF.	1/08/2021	31/12/2021	100,00
	Evaluar la efectividad de la acción en términos de: lograr un producto concreto, y/o la corrección de la causa que generó el hallazgo.	1/01/2022	30/03/2022	100,00

Fuente: SIRECI Informe 53 M-3: PLAN DE MEJORAMIENTO – CGR

3. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

3.1. RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA

Se evaluó la gestión fiscal del Fondo Adaptación a través del análisis documental de la información que soporta los procesos de contratación y la ejecución de los recursos públicos relacionados con los contratos del Proyecto Habitacional Torres Alamadina, vigencias 2018 a julio 30 de 2022, los cuales comprenden los siguientes contratos:

CONTRATO 2013-C-181 del 26 de septiembre de 2013

Para el desarrollo de la línea reducción de la vulnerabilidad social del Macroproyecto Jarillón de Cali el Fondo Adaptación firmó el contrato 2013-C-181 del 26 de septiembre de 2013 con la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFAMILIAR ANDI – COMFANDI, cuyos datos generales se detallan a continuación:

Tabla 5. Descripción Contrato 2013-C-181 del 26 de septiembre de 2013

CONTRATO Nro.	2013-C-181 del 26 de septiembre de 2013
OBJETO	<p>El CONTRATISTA se compromete con EL FONDO a proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario – VIP-, para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable por inundación, localizados sobre aproximadamente 17 km del Jarillón de Aguablanca, en 2 km sobre el Río Cali y en 7.5 km sobre el Canal Interceptor Sur y en las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, beneficiarios del proyecto “PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – PJAOC” (PJAOC) del FONDO, de conformidad con el estudio previo origen de este contrato, y con los documentos que lo conforman, los cuales, junto con la propuesta del CONTRATISTA forman parte integral de este contrato y prevalecen, para todos los efectos, sobre esta última.</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. - El estudio previo al que hace referencia esta cláusula, cuyo conocimiento y aceptación ratifica el CONTRATISTA con la suscripción de este contrato, se entiende incorporado al presente documento, aun cuando este no reproduzca su contenido.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO. - Sin autorización previa y escrita del FONDO, previo concepto de la Supervisión, el CONTRATISTA no podrá apartarse de las obligaciones que le resultan exigibles en virtud del presente contrato. En el evento en que lo haga, perderá el derecho a reclamar el reconocimiento y pago de cualquier suma que resulte de su decisión y será responsable de los daños que, como consecuencia de ella, le cause al FONDO, sin perjuicio de lo cual seguirá vigente su obligación de ejecutar el objeto contractual en su totalidad.</p>
CONTRATISTA	Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI

CONTRATO Nro.	2013-C-181 del 26 de septiembre de 2013
NIT	890.303.208 – 5
TIPO	Persona jurídica de derecho privado sin ánimo de lucro
FIRMA CONTRATO	26 de septiembre de 2013
VALOR (IVA INCLUIDO)	El valor estimado del contrato corresponde al precio de la propuesta económica del CONTRATISTA, el cual asciende a la suma de OCHO MIL SEISCIENTOS DIECISEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$8.616.132.000) e incluye el IVA y los tributos, tasas y contribuciones que ocasione el contrato, así como la utilidad del CONTRATISTA y los costos y gastos en que incurra para la ejecución de sus obligaciones. Otrosí Nro. 4. Disminuir el valor del contrato en la suma de DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TRES PESOS M/CTE. (\$2.230.635.303).
PLAZO INICIAL	34 meses
INICIO	10 de octubre de 2013
MODIFICACIONES	Otrosí Nro. 1 al Contrato Nro. 181 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y el [sic] la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFANDI del 25 de julio de 2016. Otrosí Nro. 2 al Contrato Nro. 181 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI del 21 de diciembre de 2018. Otrosí Nro. 3 al Contrato Nro. 181 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI del 29 de enero de 2020. Otrosí Nro. 4 al Contrato Nro. 181 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI del 31 de diciembre de 2021.
SUSPENSIONES	N.A.
PLAZO FINAL	31 de diciembre de 2022
FECHA TERMINACIÓN	N.A.
SUPERVISIÓN	El FONDO ejercerá el control y la vigilancia integral de este contrato a través del supervisor o interventor que para tales efectos designe o contrate. La vigilancia del contrato se desarrollará de conformidad con las normas que regulan la materia y, especialmente, con las disposiciones del artículo 42 y siguientes del Manual de Contratación y de Supervisión del FONDO, el cual forma parte de este contrato. Mediante Oficio 20138200041641 del 10 de octubre de 2013 el Fondo Adaptación designó a la Fundación para el Desarrollo Integral del Valle el Cauca como supervisor del Contrato Nro. 181 de 2013

Fuente: Contrato 2013-C-181 del 26 de septiembre de 2013 – Equipo Auditor

CONTRATO 076-2013 del 28 de mayo de 2013

El Fondo Adaptación, mediante Oficio 20138200041641 del 10 de octubre de 2013, en el marco del Contrato 076 de 2013 designó la supervisión del Contrato 2013-C-181 del 26 de septiembre de 2013 a la Fundación para el Desarrollo Integral del Valle del Cauca – FDI posteriormente denominada PROPACÍFICO:

Tabla 6. Descripción Contrato 076-2013 del 28 de mayo de 2013

CONTRATO Nro.	076-2013 del 28 de mayo de 2013
OBJETO	<p>EL CONSULTOR se compromete a ejercer la gerencia del proyecto PJAOC, de conformidad con el estudio previo origen de este contrato, y con los documentos que lo conforman, los cuales, junto con la propuesta del CONSULTOR forman parte integral de este contrato y prevalecen, para todos los efectos, sobre la última.</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. - El estudio previo al que hace referencia esta cláusula, cuyo conocimiento y aceptación ratifica el CONSULTOR con la suscripción de este contrato, se entiende incorporado al presente documento, aun cuando este no reproduzca su contenido.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO. - Sin autorización previa y escrita del FONDO, previo concepto de la Interventoría, el CONSULTOR no podrá apartarse de las obligaciones que le resultan exigibles en virtud del presente contrato. En el evento en que lo haga, perderá el derecho a reclamar el reconocimiento y pago de cualquier suma que resulte de su decisión y será responsable de los daños que, como consecuencia de ella, le cause al FONDO, sin perjuicio de lo cual seguirá vigente su obligación de ejecutar el objeto contractual en su totalidad.</p>
CONTRATISTA	Fundación para el Desarrollo Integral del Valle del Cauca
NIT	890.304.900 - 9
TIPO	Persona jurídica de derecho privado sin ánimo de lucro
FIRMA CONTRATO	28 de mayo de 2013
VALOR (IVA INCLUIDO)	<p>El valor del contrato corresponde al precio de a propuesta económica del CONSULTOR, corregida aritméticamente por EL FONDO, el cual asciende a la suma de TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS (\$32.984.769.390) M/L e incluye IVA y los tributos, tasas y contribuciones que ocasione el contrato, así como los honorarios del CONSULTOR y los costos y gastos en que incurra para la ejecución de sus obligaciones.</p> <p>Otrosí Nro. 5. Adicionar al valor del presente contrato la suma de Diecinueve mil, seiscientos treinta y tres millones, novecientos ochenta y siete pesos M/CTE (\$19.633.908.797) de conformidad a la parte considerativa de la presente modificación y en consecuencia modificar la cláusula segunda del Contrato de consultoría Nro. 076 de 2013 en los siguientes términos (...)</p> <p>Otrosí Nro. 8 Adicionar el valor del Contrato Nro. 076 de 2013 en la suma de SEIS MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE (\$6.173.516.531); por lo cual el valor total del contrato asciende a la suma de hasta CINCUENTA Y OCHO MIL, SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y</p>

CONTRATO Nro.	076-2013 del 28 de mayo de 2013
	<p>CUATRO MIL, SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE (\$58.792.194.718) e incluye el IVA y los tributos, tasas y contribuciones que ocasione el contrato, así como los honorarios del CONSULTOR y los costos y gastos en que incurra para la ejecución de sus obligaciones.</p> <p>Otrosí Nro. 10. Adicionar el valor del Contrato Nro. 076 de 2013 en la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE. (\$333.523.808,97); por lo cual, el valor total del contrato asciende a la suma de hasta CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTICION MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS VEITISEIS PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE. (\$59.125.718.526,97) e incluye el IVA y los tributos, tasas y costos y gastos en que incurra para la ejecución de sus obligaciones.</p>
PLAZO INICIAL	Los trabajos objeto del contrato deben ejecutarse, en su totalidad, en el plazo de cuarenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de suscripción, por ambos contratantes, de la respectiva acta de inicio, previo perfeccionamiento del contrato y del cumplimiento de los correspondientes requisitos para su ejecución.
INICIO	11 de junio de 2013
MODIFICACIONES	<p>Otrosí Nro. 1 al Contrato Nro. 076 de 2013 celebrado entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Valle del Cauca del 18 de marzo de 2016.</p> <p>Otrosí Nro. 2 al Contrato Nro. 076 de 2013 celebrado entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Valle del Cauca – FDI del 25 de julio de 2016.</p> <p>Otrosí Nro. 3 al Contrato Nro. 076 de 2013 celebrado entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico FDI o FDI Pacífico del 9 de febrero de 2017.</p> <p>Otrosí Nro. 4 al Contrato Nro. 076 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico - FDI Pacífico del 1 de febrero de 2018.</p> <p>Otrosí Nro. 5 al Contrato Nro. 076 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico FDI o FDI Pacífico del 7 de junio de 2018.</p> <p>Otrosí Nro. 6 al Contrato Nro. 076 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico – PROPACÍFICO ESAL (ANTES SIGLA FDI O FDI PACÍFICO) del 15 de agosto de 2019.</p> <p>Otrosí Nro. 7 al Contrato Nro. 076 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico – PROPACÍFICO ESAL del 6 de diciembre de 2019.</p> <p>Otrosí Nro. 8 al Contrato de Consultoría Nro. 076 de 2013, suscrito entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico – PROPACÍFICO ESAL del 4 de diciembre de 2020.</p>

CONTRATO Nro.	076-2013 del 28 de mayo de 2013
	<p>Otrosí Nro. 9 al Contrato de Consultoría Nro. 076 de 2013, suscrito entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico – PROPACÍFICO ESAL del 11 de noviembre de 2021.</p> <p>Otrosí Nro. 10 al Contrato de Consultoría Nro. 076 de 2013, suscrito entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico – PROPACÍFICO ESAL del 28 de diciembre de 2021.</p> <p>Otrosí Nro. 11 al Contrato de Consultoría Nro. 076 de 2013, suscrito entre el Fondo Adaptación y la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico – PROPACÍFICO ESAL del 1 de julio de 2022.</p>
SUSPENSIONES	N.A.
PLAZO FINAL	31 de diciembre de 2022
FECHA TERMINACIÓN	N.A.
SUPERVISIÓN	EL FONDO ejercerá el control y la vigilancia integral de este contrato a través del Subgerente de Gestión del Riesgo; la supervisión se desarrollará de conformidad con las normas que regulan la materia y, especialmente, con las disposiciones del artículo 42 y siguientes del Manual de Contratación y de Supervisión del FONDO, el cual forma parte de este contrato.

Fuente: Contrato 076-2013 del 28 de mayo de 2013 – Equipo Auditor

CONTRATO 2013-C-0181-17-J0364 DE 2017

En el marco del Contrato 181 de 2013 COMFANDI procedió a realizar la firma de un contrato de promesa de compraventa con ARTEKTON Constructora S.A.S., encargada de construir las viviendas del Proyecto Torres de Alamadina, a través del siguiente contrato:

Tabla 7. Descripción Contrato 2013-C-0181-17-J0364

CONTRATO Nro.	Contrato 2013-C-0181-17-J0364
OBJETO	<p>LA PROMETIENTE VENDEDORA en virtud del presente contrato promete transferir a título de venta, a favor de los hogares beneficiarios que acepten mediante acta de entendimiento las 700 soluciones de vivienda que harán parte del proyecto denominado “TORRES DE ALAMADINA”, ubicado en Predios San Rafael en la Región El Guabal del municipio de Jamundí, cuyo listado proporcionará COMFANDI, con base en la información que reciba ésta entidad por parte del FONDO ADAPTACIÓN o de la FUNDACIÓN FDI-PACÍFICO, en calidad de supervisor del contrato, y hará parte integral del presente contrato, el derecho de dominio y la posesión de que es titular LA PROMETIENTE VENDEDORA, sobre SETECIENTAS (700) soluciones de vivienda multifamiliar tipo apartamento que se van a construir sobre el inmueble que a continuación se determina por sus linderos, dimensiones, áreas, matrícula inmobiliaria y ficha catastral, en los términos en que el proyecto fue seleccionado por el FONDO ADAPTACIÓN con previa verificación del supervisor designado, de acuerdo con lo establecido en la propuesta presentada por LA PROMETIENTE VENDEDORA en su condición de proponente u oferente, las cuales a su vez COMFANDI en su calidad de PROMETIENTE COMPRADOR promete comprar por las obligaciones contractuales emanadas del Contrato 181 de 2013 suscrito</p>

CONTRATO Nro.	Contrato 2013-C-0181-17-J0364
	con el Fondo Adaptación, con cargo y pago directo de los recursos que tiene el FONDO ADAPTACIÓN, a favor de los terceros beneficiarios del FONDO ADAPTACIÓN o, en su defecto, en beneficio del MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, en los casos en que llegaren a no estar determinados los hogares correspondientes con una anticipación no menor de diez (10) días a la fecha del proceso de escrituración y entrega de las viviendas.
CONTRATISTA	ARTEKTON CONSTRUCTORA SAS
NIT	900.363.707 – 0
TIPO	Persona Jurídica de Derecho Privado
FIRMA CONTRATO	31 de octubre de 2017
VALOR (IVA INCLUIDO)	PRECIO DE LAS VIVIENDAS PROMETIDAS EN VENTA.- El valor pactado por los contratantes como precio de venta de cada una de las viviendas de interés prioritario VIP es de SETENTA (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) de 2017, equivalentes a un valor de CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO NOVENTA PESOS (51.640.190.00) MONEDA CORRIENTE; en consecuencia el valor de las 700 soluciones de vivienda es la suma de TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$36.148.133.000.00) MONEDA CORRIENTE.
PLAZO INICIAL	El plazo del presente contrato se contará a partir del día en que se suscriba este contrato y hasta el día treinta (30) de agosto de 2019, pero el día de inicio de obra se deberá firmar dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes al pago del anticipo, para cuya entrega será requisito indispensable la constitución por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA, una vez perfeccionado la promesa de compraventa, de la garantía única aprobada por parte de Comfandi, revisada por el supervisor del Fondo Adaptación. No obstante, este plazo podrá ser prorrogado por acuerdo entre las partes teniendo en cuenta que los procesos de registro de las escrituras públicas están a cargo de terceros, tales como la Gobernación del Valle que debe expedir las resoluciones del impuesto de registro y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en los concerniente al registro de los actos traslaticios de dominio.
INICIO	3 de enero de 2018
MODIFICACIONES	<p>Otrosí Nro. 1 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 6 de junio de 2018</p> <p>Otrosí Nro. 2 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 31 de enero de 2020</p> <p>Otrosí Nro. 3 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 9 de octubre de 2020</p> <p>Otrosí Nro. 4 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 12 de noviembre de 2020</p> <p>Otrosí Nro. 5 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 27 de noviembre de 2020</p> <p>Otrosí Nro. 6 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 13 de diciembre de 2020</p>

CONTRATO Nro.	Contrato 2013-C-0181-17-J0364
	<p>Otrosí Nro. 7 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 30 de abril de 2021</p> <p>Otrosí Nro. 8 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 6 de julio de 2021</p> <p>Otrosí Nro. 9 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 4 de agosto de 2021</p> <p>Otrosí Nro. 10 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 29 de octubre de 2021</p> <p>Otrosí Nro. 11 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 24 de noviembre de 2021</p> <p>Otrosí Nro. 12 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 30 de noviembre de 2021</p> <p>Otrosí Nro. 13 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 26 de enero de 2022</p> <p>Otrosí Nro. 14 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 23 de febrero de 2022</p> <p>Otrosí Nro. 15 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 28 de febrero de 2022.</p>
SUSPENSIONES	<p>Acta de suspensión al Contrato de Promesa de Compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina” celebrado entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI- y Artekton Constructora S.A.S. Suspende la ejecución del contrato de promesa de compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 desde el veinticinco (25) de junio de 2019 hasta el veinticinco (25) de agosto de 2019. Durante este tiempo o al vencido del mismo las partes suscribirán la respectiva acta de reinicio del contrato.</p> <p>Acta de Ampliación al Acta de suspensión al Contrato de Promesa de Compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina” celebrado entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI- y Artekton Constructora S.A.S. Prorrogar la suspensión del contrato de promesa de compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 desde el veintiséis (26) de agosto de 2019 hasta el veintiséis (26) de octubre de 2019. Durante este tiempo o al vencido del mismo las partes suscribirán la respectiva acta de reinicio del contrato.</p> <p>Acta de Ampliación al Acta de suspensión al Contrato de Promesa de Compraventa Neo. 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina” celebrado entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI- y Artekton Constructora S.A.S. Prorrogar la suspensión del contrato de promesa de compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 desde el veintisiete (27) de octubre de 2019 hasta el veintisiete (27) de diciembre de</p>

CONTRATO Nro.	Contrato 2013-C-0181-17-J0364
	<p>2019. Durante este tiempo o al vencido del mismo las partes suscribirán la respectiva acta de reinicio del contrato.</p> <p>Acta de Ampliación al Acta de suspensión al Contrato de Promesa de Compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina” celebrado entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI- y Artekton Constructora S.A.S.. Prorrogar la suspensión del contrato de promesa de compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 desde el veintiocho (28) de diciembre de 2019 hasta el día treinta y uno (31) de enero de 2020. Durante este tiempo o al vencido del mismo las partes suscribirán la respectiva acta de reinicio del contrato</p> <p>Acta de Ampliación de suspensión al Contrato de Promesa de Compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina” celebrado entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca-COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI- y Artekton Constructora S.A.S. Prorrogar la suspensión del contrato de promesa de compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 hasta el veinticinco (25) de marzo de 2020. Durante este tiempo o al vencido del mismo las partes suscribirán la respectiva acta de reinicio del contrato, previo cumplimiento de la condición prevista en la cláusula cuarta del otrosí 2, del treinta y uno (31) de enero de 2020, al contrato de promesa de compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364, por la cual se modificó la cláusula décima primera respecto de la entrega de las unidades de vivienda y, por ende, reinicio del proyecto.</p> <p>Acta de suspensión por mutuo acuerdo entre las partes del Contrato de Compraventa número 2013-C-0181-17-J0364 del Proyecto “Torres de Alamadina” suscrito entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S. Para todos los efectos jurídicos, la suspensión del CONTRATO DE COMPRAVENTA NÚMERO 2013-C-0181-18-J0411 será desde del día 25 de marzo de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020 en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19.</p> <p>Acta de ampliación al acta de suspensión por mutuo acuerdo entre las partes del Contrato de Compraventa número 2013-C-0181-17-J0364 del Proyecto “Torres de Alamadina” suscrito entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S. Para todos los efectos jurídicos, la suspensión del CONTRATO DE COMPRAVENTA NÚMERO 2013-C-0181-18-J0411 será a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020 hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020. En el evento que el Gobierno Nacional amplíe las medidas de aislamiento preventivo obligatorio, la suspensión se ampliará de manera automática por el mismo término que se indique en el decreto que se expida.</p> <p>Acta 2 de ampliación a la suspensión por mutuo acuerdo entre las partes del Contrato de Compraventa número 2013-C-0181-17-J0364 del Proyecto “Torres de Alamadina” suscrito entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S. Para todos los efectos jurídicos, la suspensión del CONTRATO DE COMPRAVENTA NÚMERO 2013-C-0181-18-J0364 será a partir de las cero horas (00:00 a.m.)</p>

CONTRATO Nro.	Contrato 2013-C-0181-17-J0364
	<p>del día 27 de abril de 2020 hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 11 de mayo de 2020. No obstante, el término de suspensión, LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a radicar ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los protocolos de bioseguridad a más tardar el 30 de abril de 2020, tramitar ante el Municipio de Santiago de Cali el Pasaporte Digital Sanitario e implementar correctamente los protocolos de bioseguridad para cumplir con las condiciones de reanudación y para considerar superada la situación que motivo la suspensión.</p> <p>Acta 3 de ampliación a la suspensión del Contrato de Compraventa número 2013-C-0181-17-J0364 del Proyecto “Torres de Alamadina” suscrito entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S. Para todos los efectos jurídicos, la suspensión del CONTRATO DE COMPRAVENTA NÚMERO 2013-C-0181-18-J0364 será a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 11 de mayo de 2020 hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de mayo de 2020, fecha en la cual se reactivará.</p> <p>Acta 4 de ampliación a la suspensión del Contrato de Compraventa número 2013-C-0181-17-J0364 del Proyecto “Torres de Alamadina” suscrito entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S. Para todos los efectos jurídicos, la suspensión del CONTRATO DE COMPRAVENTA NÚMERO 2013-C-0181-18-J0364 será a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de mayo de 2020 hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 31 de mayo de 2020, fecha en la cual se reactivará.</p> <p>Acta 5 de ampliación a la suspensión por mutuo acuerdo entre las partes del Contrato de Compraventa número 2013-C-0181-17-J0364 del Proyecto “Torres de Alamadina” suscrito entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S. Para todos los efectos jurídicos, la suspensión del CONTRATO DE COMPRAVENTA NÚMERO 2013-C-0181-18-J0364 será a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 1 de junio de 2020 hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 1 de julio de 2020.</p> <p>Acta de suspensión por mutuo acuerdo entre las partes del Contrato de Compraventa número 2013-C-0181-17-J0364 del Proyecto “Torres de Alamadina” suscrito entre la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI y Artekton Constructora S.A.S. Para todos los efectos jurídicos, la suspensión del CONTRATO DE COMPRAVENTA NÚMERO 2013-C-0181-18-J0364 será desde del día 4 de diciembre de 2020 hasta el día 14 de diciembre de 2020.</p> <p>Acta de suspensión al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina”. Para todos los efectos jurídicos, la suspensión del CONTRATO DE “PROMESA DE COMPRAVENTA “TORRES DE ALAMADINA” será a partir del desde el veintiocho (28) de abril de 2021 y hasta el veintidós (22) de mayo de 2021, fecha en la cual las partes evaluarán si es necesario ampliar nuevamente el término de suspensión o si por el contrario se reanudarán las actividades establecidas en el mencionado contrato.</p>

CONTRATO Nro.	Contrato 2013-C-0181-17-J0364
PLAZO FINAL	31 de octubre de 2022
FECHA TERMINACIÓN	N.A.
SUPERVISIÓN	Mediante Contrato celebrado entre la Sociedad Artekton Constructora S.A.S. y la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), la Constructora Artekton Constructora S.A.S. contrató a COMFANDI para realizar la interventoría de las obras de urbanismo y arquitectura de la construcción de 700 apartamentos del proyecto Torres de Alamadina.

Fuente: Contrato Contrato 2013-C-0181-17-J0364 – Equipo Auditor

De la evaluación realizada del COMPONENTE LEGAL de los contratos en mención, se verificó el cumplimiento normativo en las fases precontractual y contractual por parte del Fondo Adaptación, se identificaron deficiencias en la aplicación de la facultad conminatoria y sancionatoria por parte del Fondo Adaptación hacia el contratista COMFANDI y ARTEKTON Constructora S.A.S. además del incumplimiento de los Acuerdos de Niveles de Servicios (ANS); en la revisión de la sujeción al régimen aplicable (criterios identificados), de las modificaciones, suspensiones y otros realizados a los contratos 2013-C-181 y 2013-C-0181-17-J0364, se determinó que estas se encontraban conforme con la normatividad aplicable. Finalmente, respecto a los contratos de interventoría que fueron objeto de evaluación legal, en virtud de la obligación contractual a cargo de COMFANDI de “realizar o contratar la interventoría” según lo dispuesto en el Contrato 181 de 2013, se evidenció que fue contratada en atención a las facultades establecidas en las cláusulas contractuales y en las disposiciones de derecho privado que regían para estos contratos.

La evaluación del COMPONENTE TÉCNICO contempló el análisis documental de los informes de interventoría y supervisión y la realización de visita técnica al proyecto, a fin de identificar visualmente el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de calidad de las obras ejecutadas y corroborar el cumplimiento de los estudios y diseños del proyecto.

En cuanto a la verificación del cumplimiento de los términos contractuales con fundamento en la oportunidad y eficacia, respecto al avance físico ejecutado en comparación con el programado vigente del proyecto, se identificaron deficiencias del Fondo Adaptación en la gestión realizada para conminar al contratista al cumplimiento en la entrega de las viviendas en los plazos iniciales pactados contractualmente.

Respecto de la estructuración del proyecto y avances al corte de la revisión, se evidenció que el alcance inicial, número de VIP originalmente contratadas, valor inicial del contrato, requerimientos de urbanismo, plan arquitectónico, entre otros,

establecidos en los estudios previos del Proyecto Torres Alamadina, corresponden a lo ejecutado, recibido y pagado por parte de COMFANDI y el Fondo Adaptación.

En la verificación para la obtención de permisos y licencias se identificaron deficiencias en la gestión desplegada por el constructor, como es el caso de la licencia de urbanismo en la modalidad de reurbanización del proyecto Torres de Alamadina, la cual no ha sido emitida por el municipio de Jamundí, dado que el constructor ha incumplido con los requerimientos exigidos por el ente territorial en cuanto a la entrega del concepto y viabilidad técnica emitido por la CVC respecto al cambio de la norma de la PTAR y cuyo seguimiento y control corresponde al Fondo Adaptación a través de la supervisión del contrato.

En lo relacionado con la calidad de las obras, se evidenció que el constructor respecto de las vías internas del proyecto, realizó actividades constructivas sin el completo cumplimiento de las especificaciones técnicas del proyecto y las establecidas por el INVIAS; tampoco se contempló la estructura de protección de la tubería de desagüe de las aguas de escorrentía en el sitio de disposición final. En este sentido, se identificaron algunas deficiencias en el cumplimiento por parte de PROPACÍFICO ESAL, COMFANDI y PRI COLOMBIA en las labores de supervisión e Interventoría del proyecto Torres de Alamadina, establecidas en el manual de Interventoría y supervisión del Fondo Adaptación y las obligaciones establecidas contractualmente.

En cuanto al COMPONENTE SOCIAL del proyecto Torres de Alamadina, se identificó que las viviendas entregadas a la fecha han sido recibidas a satisfacción por parte de los beneficiarios y el acompañamiento realizado por el Fondo Adaptación en el proceso de entrega y posventa ha sido eficiente, indicándose que la entrega total del proyecto se realizará en el mes de diciembre de 2022.

Respecto al COMPONENTE FINANCIERO, en la verificación de la suscripción del contrato de fiducia para la administración de los recursos del anticipo y el posterior reintegro al Fondo Adaptación de los rendimientos generados por los anticipos de los Contrato C-181-2013, Contrato 2013-C-0181-17-J0364 y Contrato 076 de 2013 se identificaron consignaciones extemporáneas de los rendimientos financieros generados por la administración de los anticipos de los contratos en mención, sin embargo, posteriormente el Fondo Adaptación, mediante Oficio E-2022-026616 del 11 de noviembre de 2022, envió copia de los soportes de la consignación por \$1.152.161 de los intereses moratorios por la consignación extemporánea de los rendimientos financieros generados por el anticipo del Contrato 2013-c-0181-17-J0364, constituyendo lo anterior, un beneficio del proceso auditor.

3.2. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 1

OBJETIVO ESPECÍFICO 1
<p>Analizar y evaluar la fase de estructuración del proyecto Torres de Alamadina, referido únicamente al alcance inicial, número de VIP inicialmente contratadas, valor inicial del contrato, requerimientos de urbanismo y plan arquitectónico, de tal forma que sirvan de insumo para compararlos con lo realmente ejecutado, entregado, pagado y/o liquidado.</p> <p>Analizar y evaluar las fases precontractual y contractual y de los contratos relacionados con la ejecución del proyecto Torres de Alamadina en Jamundí, Valle del Cauca, para establecer si se ajustaron al marco legal aplicable (área legal); así mismo, analizar y evaluar desde la etapa contractual las áreas social, ambiental, financiera y técnica, si se cumplieron las obligaciones o responsabilidades pactadas.</p>

Como resultado de la auditoría se detectaron las siguientes situaciones de incumplimiento que fueron validadas como hallazgos de auditoría.

HALLAZGO 1. MATRIZ DE RIESGOS CONTRATO C-181 2013. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA (A y D).

Deficiencias de planeación en la estructuración del proyecto e identificación de riesgos y su asignación en la matriz de riesgos del contrato C-181 de 2013, en cabeza del operador COMFANDI y en los contratos derivados, en atención al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el principio de planeación aplicable a las entidades públicas

FUENTES DE CRITERIO Y CRITERIOS

Constitución Política de Colombia

Artículo 6. “Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o exlimitación en el ejercicio de sus funciones (...)”.

Ley 80 de 1993. “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”

Artículo 4. “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 (...).” Negrilla fuera de texto.

Artículo 23. *“Las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. Igualmente, se aplicarán en las mismas las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, las reglas de interpretación de la contratación, los principios generales del derecho y los particulares del derecho administrativo”.*

Ley 1150 de 2007:

“ARTÍCULO 4. DE LA DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS EN LOS CONTRATOS ESTATALES. Los pliegos de condiciones o sus equivalentes deberán incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación.

En las licitaciones públicas, los pliegos de condiciones de las entidades estatales deberán señalar el momento en el que, con anterioridad a la presentación de las ofertas, los oferentes y la entidad revisarán la asignación de riesgos con el fin de establecer su distribución definitiva.”

Ley 87 de 1993. *“Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones”.*

Artículo 2. *“Objetivos del sistema de Control Interno. Atendiendo los principios constitucionales que debe caracterizar la administración pública, el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará al logro de los siguientes objetivos fundamentales:*

a) Proteger los recursos de la organización, buscando su adecuada administración ante posibles riesgos que los afecten (...). Negrilla fuera de texto.

Si bien la Ley 734 de 2002 fue derogada a partir del 29 de marzo de 2022 por el artículo 265 de la Ley 1952 de 2019, modificado por el Artículo 73 de la Ley 2094 de 2021 (salvo el artículo 30 que continúa vigente hasta el 28 de diciembre de 2023), para el momento en que ocurrieron los hechos se encontraba vigente el numeral 1 del Artículo 34 de **la Ley 734 de 2002**, el cual establecía:

“Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...).”

El Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019, establece:

“ARTÍCULO 38. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos, de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)

La CGR realizó solicitud de información al Fondo Adaptación, mediante oficio 2022EE0138620 de 12 de agosto de 2022, relativa a la fase de estructuración del proyecto Torres de Alamadina (Contrato 181 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y COMFANDI).

Dentro de la información allegada por el Fondo mediante oficio E-2022-025129, se encuentra el documento denominado “*Estudios previos para proveer soluciones de vivienda de interés prioritario – (VIP) para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable localizados sobre el Jarillón del Río Cauca y las Lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali*” en cuyo numeral 8 “**SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO**”, se evidencia que la Matriz de Riesgos del Contrato 181 de 2013 donde se asignan los riesgos a COMFANDI como contratista no contempla e los riesgos respecto a la Contratación Derivada que realice COMFANDI, toda vez que en el estudio previo se describe la siguiente obligación de Gestión a cargo del contratista: :

“D. Obligaciones de las partes

OBLIGACIONES DE COMFANDI

*Sin perjuicio de las demás obligaciones que por la naturaleza del presente convenio y por disposición constitucional o legal le corresponden, **COMFANDI**, directamente o a través de un tercero, se obliga a:*

GENERALES:

(...)

DE GESTIÓN: *Son todas las actividades de carácter específico necesarias para el adecuado desarrollo del objeto contractual e incluyen, entre otras:*

(...)

18. *Adelantar las contrataciones necesarias para la provisión de las viviendas objeto del presente contrato, de acuerdo con el Plan de Inversión (plan de acción) aprobado para cada proyecto de vivienda.”*

En efecto, la matriz de riesgos establecida en los estudios previos del Contrato, identifica los siguientes riesgos:

“8. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.”

TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN	ASIGNACIÓN	PROBABILIDAD DE OCURRENCIA /IMPACTO	CAUSAS	ACCIÓN DE MANEJO	RIESGO REMANENTE	CUANTIFICACIÓN
LEGAL	Incorrecta gestión predial (identificación del predio, áreas, linderos, tradición, nomenclatura) de la vivienda del PJAOC.	COMFANDI	BAJO/MEDIO	Error en la inscripción en la matrícula inmobiliaria y en la inscripción catastral	Solicitar reportes de verificación de la gestión predial al Operador.	Retrasos en entrega de viviendas.	2%

TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN	ASIGNACIÓN	PROBABILIDAD DE OCURRENCIA /IMPACTO	CAUSAS	ACCIÓN DE MANEJO	RIESGO REMANENTE	CUANTIFICACIÓN
	Problemas jurídicos con la tradición del terreno sobre el cual está construida la vivienda del PJAOC.	COMFANDI	BAJO/MEDIO	Falsa tradición del terreno o con medidas previas	Recomendar al operador hacer precisos estudios de títulos y dependiendo de la gravedad, buscar otra solución de vivienda.	Retrasos en la entrega de viviendas	2%
	Problema de Paz y Salvo predial y de contribución de valorización del inmueble a escriturar.	COMFANDI	BAJO/MEDIO	No pago de los impuestos del terreno	Recomendar al operador que dentro del estudio de títulos se revise la situación fiscal del inmueble	Retrasos en el proceso de escrituración	2%
TÉCNICO	Incumplimiento de las especificaciones técnicas de la calidad de la vivienda del PJAOC	COMFANDI	BAJO/ALTO	Mala ejecución por parte de la constructora	Solicitar la corrección del problema al operador.	Retrasos en entrega y Reclamos por parte de la comunidad al operador de vivienda	2%
	Deficiencia de los servicios públicos	COMFANDI	BAJO/ALTO	No se tiene la infraestructura de servicios públicos	Solicitar la corrección del operador.	Retrasos en entrega y Reclamos por parte de la comunidad.	3%
	Hay poca oferta de Viviendas para atender la demanda en los tiempos necesarios del PJAOC.	COMFANDI	MEDIO/ALTO	No está definido el POT para incorporar nuevas áreas construibles	Emplear más alternativas de vivienda usada mientras se aprueba el POT Realizar gestión política para aprobación del POT.	Retrasos en la entrega de vivienda.	4%
SOCIAL	Comunidad se enfrenta a las obras de construcción o entrega de vivienda nueva	COMFANDI /ALCALDIA	BAJO/MEDIO	Percepción incorrecta en la priorización de familias para la entrega de vivienda.	Facilitar la articulación del operador con el Municipio para el manejo social y la correcta información a la comunidad	Retrasos en la entrega, Mala Imagen para FA.	2%
	Entrega de viviendas sin títulos de propiedad	COMFANDI /ALCALDIA	BAJO/ALTO	Acelerar el proceso de entrega para cumplir indicadores	Verificar previo a la entrega material de la vivienda, que esté debidamente inscrita la transferencia del dominio a la familia beneficiaria, en el certificado de tradición del inmueble.	Viviendas sin la debida titulación a nombre de la Familia Beneficiarias	3%
ECONÓMICO	No tener solvencia económica para	COMFANDI	BAJO/MEDIO	Incorrecta gestión	Recomendar la evaluación	Retrasos en la ubicación de	2%

TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN	ASIGNACIÓN	PROBABILIDAD DE OCURRENCIA /IMPACTO	CAUSAS	ACCIÓN DE MANEJO	RIESGO REMANENTE	CUANTIFICACIÓN
	negociar las viviendas usadas y/o iniciar los procesos de construcción de vivienda.			financiera del operador de Vivienda.	del cambio de proveedor de vivienda.	familias y construcción de las obras civiles	

Fuente: Estudios Previos del contrato Nro.181 de 2013

**Tipificación del riesgo: Es la definición que se hace de aquellos hechos previsible constitutivos de riesgo y que puedan presentarse en la ejecución del contrato. En otras palabras consiste en señalar los hechos de la humanidad o de la naturaleza que en un futuro pueden ocasionar daño para la estructura económica del contrato.*

**Asignación del riesgo: Una vez descrito y valorado el riesgo, se debe proceder a señalar a la parte contractual que debe afrontar, superar y financiar los efectos de la ocurrencia del riesgo. Es decir, es la distribución que se hace del riesgo y la manera en que debe asumir el costo el contratista y la entidad contratante.*

**Calificación del Riesgo: Es un análisis que se realiza del riesgo frente a la probabilidad de que ocurra o no y el impacto que este puede generar.*

**Cuantificación del Riesgo: La cuantificación es la valoración que se hace por la asunción misma de los riesgos por las partes"*

Como se puede evidenciar en los riesgos establecidos y en particular en el relacionado con el Riesgo de Tipo "Económico" el Fondo Adaptación no contempla dentro de su descripción y evaluación (Probabilidad / Impacto) la probabilidad que los contratos de construcción que suscriba COMFANDI con terceros puedan generar un riesgo económico que perjudique el cumplimiento del cronograma de obra y por ende las entregas de las etapas del proyecto terminadas a partir de la suscripción del acta de inicio.

Riesgo que se materializó finalmente en la ejecución del Contrato 181 de 2013 suscrito con COMFANDI, dado que para la entrega de las 700 soluciones de vivienda VIP para el Proyecto Torres de Alamadina, el 31 de octubre de 2017, COMFANDI suscribió el contrato de promesa de compraventa 2013-C-0181-17-J0364 con ARTEKTON CONSTRUCTORA S.A.S.

Según los informes de la interventoría (a cargo de COMFANDI) y los informes de la supervisión generados por PROPACÍFICO, a partir del mes cuatro de iniciada la ejecución del contrato N°2013CO181-17-J0364 se empezaron a evidenciar atrasos en los porcentajes de avance físico ejecutado, ocasionados finalmente, por insuficiente personal en obra del requerido contractualmente, déficit de materiales en obra para atender los ítems del proyecto así como dificultades en el flujo de recursos y desfinanciación del musculo financiero del contratista constructor ARTEKTON.

Lo anterior, sumado a que inicialmente el Fondo Adaptación tenía contemplada la ejecución de un solo proyecto de 1.340 viviendas, pero posteriormente fue subdividido en dos proyectos:

Torres de Alamadina: 700-VIP
Ciudadela del Viento 640-VIS

Ambos proyectos ejecutados por el mismo contratista ARTEKTON de manera simultánea y compartiendo obras urbanísticas que implicaban un mayor esfuerzo económico y técnico por parte de la constructora, para atender la totalidad de las obras y cumplir con las obligaciones del contrato N°2013CO181-17-J0364.

El hecho antes mencionado no fue previsto por el Fondo en la matriz de Riesgos, y como se anotó, el subcontratista de COMFANDI al ejecutar dos proyectos simultáneos presentó inconvenientes financieros para poder cumplir con el alcance del proyecto Torres Alamadina, hecho que obligó la intervención de las aseguradoras y el apalancamiento financiero¹ por parte de éstas para intentar destrabar el proyecto cuando ya los atrasos e incumplimiento se habían materializado.

Aunado a lo anterior, se resalta que la Licencia de Urbanismo, contempla la entrega y puesta en funcionamiento de Servicios Públicos para los dos proyectos de vivienda (Torres Alamadina y Ciudadela del Viento) lo que generó la necesidad por parte del Constructor Artekton SAS, de construir la PTAR y la PTAP las cuales hacían parte de las obras urbanísticas que comparten estos dos proyectos.

La CGR solicitó información mediante oficio radicado 2022EE0182326 al Fondo Adaptación, específicamente en el numeral 4: *“Indicar si la PTAR se construyó para el proyecto Torres Alamadina y Ciudadela del Viento, o si solo funciona para Torres Alamadina”*.

Al respecto, el Fondo Adaptación respondió a través de oficio con Radicado E2022-026376 del fecha 28-10-2022, lo siguiente: *“De acuerdo con la Resolución Nro. 0711-001097 de 2019-“Permiso de Vertimientos” y con la información suministrada por la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca -COMFANDI en su calidad de operador de vivienda a través de respuesta N° CD -0112326 del 26 de octubre de 2022, numeral 1, la PTAR fue diseñada, aprobada y construida para prestarle el servicio de tratamiento de aguas residuales a 1.340 unidades de vivienda que componen los proyectos habitacionales Ciudadela del Viento (640 VIS) y Torres de Alamadina (700 VIP), los cuales se encuentran ubicados en el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N| 370462476, lote 8 del predio San Rafael Corregimiento El Guabal, municipio de Jamundi, departamento del Valle del Cauca”*.

¹ Acuerdo de recomposición para reactivar el proyecto, suscrito el 30 de julio de 2019 por el Fondo Adaptación, COMFANDI, Grupo Bolívar, Mundial de Seguros y Constructora Artekton. Las compañías de seguros aportan \$2.831.176.614 a fin de que Artekton pueda continuar con las obras, dichos recursos se entienden a título de indemnización derivada de la póliza 1505-0017853-01 del contrato de compraventa, conforme a lo dispuesto en el acta de acuerdo Nro. 2 del 05-03-2020. En el acta de acuerdo Nro. 3 del 27-04-2020 se estableció al respecto, que la indemnización se consignará en el patrimonio autónomo del contrato de fiducia mercantil entre Artekton y Alianza Fiduciaria S.A., correspondiente al fideicomiso Torres de Alamadina, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la culminación de las órdenes de aislamiento por COVID 19 u otras que afectasen la ejecución de las obras.

Así mismo, en el documento de respuesta referido, indica que COMFANDI en calidad de operador de vivienda a través de respuesta Nro. CD-011236 del 26 de octubre de 2022, informó lo siguiente:

“Tal como se informó en el punto anterior, los proyectos Ciudadela del Viento y Torres de Alamadina, son totalmente independientes, y solo comparten la licencia de urbanismo y construcción.

El proyecto Torres de Alamadina, contratado bajo la modalidad de Promesa de compraventa, en su viabilidad presentó la disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado de la ESP Acuavalle El proyecto Ciudadela del Viento se desarrolla bajo alianza entre Comfandi y Artekton para desarrollar un proyecto de 640 unidades de vivienda (...)

Durante el desarrollo de las obras de ambos proyectos, se halló la limitante para la conexión al punto definido por el operador Acuavalle, que consistía en obtener un permiso por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- para atravesar con las redes alcantarillado la vía nacional Panamericana, autorización que no fue posible obtener. Por lo tanto, el contratista para cumplir con la provisión de servicios públicos a los dos proyectos participó en la fundación de la empresa de servicios públicos VAKUA S.A.S. ESP (...)

La anterior situación se genera por las deficiencias en la elaboración de los estudios previos y en particular de la matriz de riesgos contractual del Contrato 181 de 2013 toda vez que no se identificaron y contemplaron los riesgos que originarían para el Fondo Adaptación los contratos derivados que el promotor COMFANDI realizaría para ejecutar el proyecto, así como la vinculación de otros proyectos que en alianzas con el constructor involucra el licenciamiento de urbanismo y construcción con cobertura de servicios públicos para un número mayor de soluciones de vivienda que compromete una mayor capacidad financiera para su desarrollo (PTAR, PTAR, vías de acceso, canal de descarga y conducción de aguas residuales, entre otros).

La deficiente planeación en la estructuración del proyecto e identificación de riesgos y su asignación en la matriz de riesgos del contrato C 181 de 2013 en atención al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el principio de planeación aplicable a las entidades públicas, respecto del riesgo económico de los contratos derivados del contrato en mención, generó que el Fondo Adaptación no contara con herramientas que le permitieran mitigar o trasladar el riesgo del incumplimiento contractual del promotor COMFANDI frente a los posibles incumplimientos de la constructora Artekton S.A.S., así como de prever acciones por parte del Fondo Adaptación al vincular dentro de esta adquisición de vivienda, otros proyectos de mayor connotación en infraestructura urbanística y recursos, para atender la necesidad inicialmente establecida y limitándose, para solventar los incumplimientos a simples suspensiones del contrato C 181 de 2013, y ampliación del plazo en la entrega de los sectores con las Unidades de Vivienda del contrato N°2013CO181-17-J0364.

Este hallazgo tiene presunta incidencia disciplinaria, por inobservancia de lo previsto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, Artículo 26 de la Ley 80 de 1993 en concordancia con el Capítulo 5 Artículos 51 y 52 del mismo estatuto normativo.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD

(...) en los estudios previos del contrato 181-2013, se identifica la matriz de riesgos estructurada para la relación contractual surgida entre el Fondo Adaptación y COMFANDI, que contempla riesgos asociados a la naturaleza del contrato celebrado, que como se ha mencionado, es de proveeduría de vivienda. En dicha Matriz se identifican 3 riesgos de tipo legal, 3 riesgos de tipos técnico; 2 riesgos de tipo social y 1 riesgos de tipo económico, con su respectivo impacto, causas, acción de manejo, riesgo remanente y cuantificación.

De acuerdo con las características del negocio jurídico suscrito a través del contrato 181 de 2013, Comfandi al asumir la obligación de promotor de vivienda y tener como obligación de “Gestión” la de adelantar todas las contrataciones necesarias para la provisión de vivienda, adquirió los riesgos propios de dicha actividad, los cuales no pueden ser trasladados al Fondo Adaptación, porque desnaturaliza el negocio jurídico suscrito.

Es así, como Comfandi dentro de la contratación realizada con ARTEKTON, consigna en la matriz de riesgos específica del proyecto habitacional, los riesgos derivados de dicho negocio jurídico privado, los cuales están asignados al constructor de la obra.

Ahora bien, tal y como lo menciona la CGR, el riesgo de demoras en el proyecto se vio materializado durante la ejecución del mismo. Sin embargo, de acuerdo con las obligaciones adquiridas por COMFANDI en el marco del contrato 181 de 2013 y los riesgos asignados a la misma entidad dentro de la matriz de riesgos establecida en el estudio previo del mismo contrato, COMFANDI ha asumido a través de diferentes acciones, algunas de ellas directamente y otras conjuntamente con las compañías aseguradoras del proyecto, el apalancamiento financiero del proyecto habitacional Torres de Alamadina, para darle continuidad al mismo y finalmente cumplir con el objeto de proveer el número de VIP prometidas al Fondo Adaptación. Lo anterior, sin necesidad de que el Fondo Adaptación exceda sus competencias de acción, asumiendo responsabilidades o riesgos que no son propios de su negocio jurídico.

Tal como se indicó en la comunicación E-2022-025129 del 23 de agosto de 2022 en cuanto a la trazabilidad de las principales dificultades presentadas para el adecuado avance o atrasos del proyecto, al igual que las diferentes acciones y decisiones adelantadas por el Fondo Adaptación, COMFANDI, Aseguradoras y Artekton Constructora fue posible lograr:
(...)

(iv) El trámite y expedición de la Prórroga en Licencia de Construcción. (...)
Sin embargo, en aras de realizar un control sobre los recursos que se invierten en los proyectos habitacionales, se realiza un seguimiento a los mismos, el cual es reportado por ProPacífico al Fondo Adaptación en los informes mensuales del contrato 181-2013. Dicho informe contiene entre otros, el análisis de riesgos de cada uno de los proyectos habitacionales, que permite establecer las alertas y las líneas de acción para el seguimiento

y control del operador de vivienda COMFANDI a la luz del estado de los proyectos donde de igual forma se establece el plan de acción a seguir frente al análisis de riesgos establecido.

(...)

Es así como en su momento, Comfandi presenta al Fondo Adaptación el proyecto habitacional Torres de Alamadina, a través del cual entregaría a los beneficiarios del proyecto Jarillón de Cali 700VIP y para los cuales el Fondo Adaptación pagaría las VIP al Promotor de Vivienda (Comfandi).

Es importante aclarar que, el Fondo Adaptación no ejecuta los proyectos habitacionales tal y como lo menciona la CGR. La obligación del Fondo Adaptación frente a Comfandi es el desembolso de los recursos para los proyectos habitacionales que presenta Comfandi, en calidad de operador de vivienda y pago prominente vendedor que en el caso de Torres de Alamadina es Constructora Artekton.

De igual forma, es necesario insistir en que los proyectos habitacionales Torres de Alamadina y Ciudadela del Viento, son proyectos independientes que, a pesar de ser ejecutados por el mismo constructor, Comfandi únicamente presentó y evaluó oficialmente ante el Fondo Adaptación el proyecto Torres de Alamadina, en cumplimiento del contrato 181 de 2013. Es decir que Fondo Adaptación solo destino recurso para la adquisición de las 700 VIP propuestos en el proyecto Torres de Alamadina.

Por otro lado, frente a lo manifestado por la CGR referente a los inconvenientes financieros para poder cumplir con el alcance del proyecto Torres Alamadina, al ejecutar simultáneamente dos proyectos por el mismo constructor, es necesario traer a colación lo manifestado por Comfandi en la comunicación N° CD-035013 del 05 de octubre de 2017, remitida a FDI Pacífico (hoy ProPacífico), en la cual COMFANDI concluyó que la constructora Artekton Constructora SAS "(...) cuenta con la capacidad financiera para asumir créditos de tesorería para el proyecto en los momentos de faltantes de caja, conforme la certificación emitida por la Coordinadora Financiera del Área de Vivienda de Comfandi la cual se anexa (...) "Así mismo, la comunicación enviada por COMFANDI conceptúa que "Artekton Constructora SAS cuenta con la capacidad técnica para desarrollar simultáneamente la obra que actualmente se está adelantando con COMFANDI y el nuevo proyecto "Torres de Alamadina". Adicionalmente, COMFANDI mencionó en su comunicación que "(...) la empresa tiene la capacidad que espera el Fondo Adaptación para el cumplimiento de las obligaciones que emanan del contrato Torres de Alamadina, el cual estará garantizado con los amparos de las pólizas de cumplimiento, correcto manejo del anticipo, estabilidad de obra y calidad de las viviendas, y otras propias de este tipo de contrato de obras civiles(...)".

(...) así mismo, la continuidad en el proceso de construcción a "falta de Viabilidad de la prestación de los servicios" que dieran pie a la revalidación de la licencia de Urbanismo.

(...) Por otro lado, de acuerdo con la Resolución Nro. 0711-001097 de 2019-"Permiso de Vertimientos" y con la información suministrada por COMFANDI en su calidad de operador de vivienda a través de respuesta N° CD -0112326 del 26 de octubre de 2022, la PTAR fue

diseñada, aprobada y construida para prestarle el servicio de tratamiento de aguas residuales a 1.340 unidades de vivienda que componen los proyectos habitacionales

Finalmente, es necesario manifestar que el Fondo Adaptación realizó y estructuró el proceso contractual con Comfandi de acuerdo con la naturaleza jurídica que contempla el objeto contractual, el cual es de proveeduría de vivienda, y es así como incluyó en su matriz de riesgos, aquellos referentes a dicho negocio jurídico.

ANÁLISIS DE RESPUESTA

Teniendo en cuenta la respuesta de la Entidad a lo determinado por el equipo auditor en la observación comunicada, se tiene que no se desvirtuó el hecho que el Fondo, a pesar de habilitar contractualmente a COMFANDI a realizar en forma directa o través de contratación a terceros la construcción del proyecto habitacional, no previó dentro de la matriz de riesgos del contrato de promesa de compraventa o de proveeduría de vivienda, el riesgo económico que se presenta ante la tercerización de las obras facultada al contratista COMFANDI, relacionado con el déficit de flujo de recursos para avance de obras; riesgo que finalmente se materializó y conllevó a los atrasos en la ejecución del contrato y la generación de suspensiones del contrato 181 de 2013 para la entrega efectiva de las unidades de vivienda a los beneficiarios.

Así mismo, frente a lo argumentado por el Fondo, en el sentido que, el supervisor contratado (actualmente PROPACÍFICO), le certificó la capacidad financiera del contratista de obra ARTEKTON, se tiene que si bien, se solicitó dicha evaluación económica, este aspecto en suma, no fue tenido en cuenta, se insiste, como riesgo del contrato de compraventa, y por tanto no se determinaron acciones de prevención o mitigación que pudiesen haber evitado la paralización del proyecto durante el tiempo en que estuvieron suspendidas las obras.

Como soporte jurisprudencial de las ideas que se han venido aseverando, se tiene que el Consejo de Estado, a través de su Sala Plena de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, en providencia del 28 de mayo de 2012, indicó lo siguiente:

El deber de planeación, en tanto manifestación del principio de economía, tiene por finalidad asegurar que todo proyecto esté precedido de los estudios de orden técnico, financiero y jurídico requeridos para determinar su viabilidad económica y técnica y así poder establecer la conveniencia o no del objeto por contratar.

Partiendo de la normativa citada, puede afirmarse que con fundamento en el principio de planeación, la entidad estatal, una vez identificada la necesidad que se pretende satisfacer, lo cual debe preverse desde la elaboración del Plan Anual de Adquisiciones, y en procura de atender de manera oportuna y eficiente dicho requerimiento, debe definir, delinear y delimitar, no solo el objeto contractual, sino también los pasos a seguir para el logro efectivo

de dicho objeto, estableciendo los procedimientos que se surtirán en cada una de las fases de la futura contratación, poniendo especial énfasis en las etapas preparatoria y precontractual, pues es allí precisamente en donde radican la solidez y la estructura de todo proceso contractual”.

Por lo anterior se valida la observación como hallazgo con presunta incidencia disciplinaria.

HALLAZGO 2. CUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA DE ENTREGAS DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) – CONTRATOS 181 DE 2013 Y 2013-C-0181-17-J0364. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA (A y D).

Deficiencias de control y seguimiento por parte del Fondo Adaptación al cumplimiento de las obligaciones previstas en el Contrato 181 de 2013, mediante la aplicación de medidas conminatorias o sancionatorias que exigieran al contratista el cumplimiento del cronograma de entregas de los diferentes sectores habitacionales del Proyecto Torres de Alamadina, en atención a lo previsto en la cláusula séptima del contrato 181 de 2013 y la póliza 1.2 de cumplimiento establecida en el contrato de compraventa 2013-C-181-17-J034.

FUENTES DE CRITERIO:

Constitución Política de Colombia

Artículo 6. Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o exlimitación en el ejercicio de sus funciones (...)

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”.

Ley 80 de 1993. “*Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública*”.

*Artículo 4. “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 14. “DE LOS MEDIOS QUE PUEDEN UTILIZAR LAS ENTIDADES ESTATALES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO CONTRACTUAL. Para el cumplimiento de los fines de la contratación, las entidades estatales al celebrar un contrato:

1o. Tendrán la dirección general y la responsabilidad de ejercer el control y vigilancia de la ejecución del contrato. En consecuencia, con el exclusivo objeto de evitar la paralización o la afectación grave de los servicios públicos a su cargo y asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación, podrán, en los casos previstos en el numeral 2o. de este artículo, interpretar los documentos contractuales y las estipulaciones en ellos convenidas, introducir modificaciones a lo contratado y, cuando las condiciones particulares de la prestación así lo exijan, terminar unilateralmente el contrato celebrado.

En los actos en que se ejerciten algunas de estas potestades excepcionales deberá procederse al reconocimiento y orden de pago de las compensaciones e indemnizaciones a que tengan derecho las personas objeto de tales medidas y se aplicarán los mecanismos de ajuste de las condiciones y términos contractuales a que haya lugar, todo ello con el fin de mantener la ecuación o equilibrio inicial (...).

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.

Si se declara la caducidad no habrá lugar a indemnización para el contratista, quien se hará acreedor a las sanciones e inhabilidades previstas en esta ley.

La declaratoria de caducidad será constitutiva del siniestro de incumplimiento (...). Negrilla fuera texto.

Artículo 23. *“Las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. Igualmente, se aplicarán en las mismas las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, las reglas de interpretación de la contratación, los principios generales del derecho y los particulares del derecho administrativo”.*

Ley 1474 de 2011. *“Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.”*

Artículo 84. “FACULTADES Y DEBERES DE LOS SUPERVISORES Y LOS INTERVENTORES. *La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.*

Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. (...).

Ley 87 de 1993. *“Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones”.*

Artículo 2. *“Objetivos del sistema de Control Interno. Atendiendo los principios constitucionales que debe caracterizar la administración pública, el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará al logro de los siguientes objetivos fundamentales:*

a) Proteger los recursos de la organización, buscando su adecuada administración ante posibles riesgos que los afecten (...). Negrilla fuera de texto.

Ley 489 de 1998, establece:

“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. (...)

Si bien la Ley 734 de 2002 fue derogada a partir del 29 de marzo de 2022 por el artículo 265 de la Ley 1952 de 2019, modificado por el Artículo 73 de la Ley 2094 de 2021 (salvo el artículo 30 que continúa vigente hasta el 28 de diciembre de 2023), para el momento en que ocurrieron los hechos se encontraba vigente el numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002, el cual establecía:

“Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)

El Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019, establece:

“ARTÍCULO 38. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos, de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)

Estudios previos Contrato 181 de 2013

Objetivo de la contratación:

Proveer soluciones de vivienda de interés prioritario – VIP, para el reasentamiento de hogares ubicados en zonas de riesgo no mitigable, localizados sobre aprox. 17 km del Jarillón de Aguablanca incluyendo la berma húmeda del río Cauca, 7.5 Km del Jarillón sobre la margen izquierda en la desembocadura del Canal Interceptor Sur, 2Km de Jarillón sobre la margen derecha de la desembocadura del Río Cali y las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, en el marco de la intervención del Fondo en el proyecto PJAOC, en lo relacionado con la reducción del riesgo.

A. Alternativas de selección de ejecutor del contrato:

Tres alternativas fueron contempladas por el Fondo Adaptación para tomar la decisión de cómo y a través de quién ejecutar el objetivo de la contratación. A continuación, se mencionan las alternativas tenidas en cuenta por parte de la Entidad:

- a) Contratación de firmas privadas: requeriría de procesos separados de acuerdo con las diferentes especialidades temáticas del proceso de provisión de vivienda (consultoría, diseños, generación de vivienda. Etc.), lo cual fraccionaría el proceso y demandaría una coordinación adicional de actividades.*
- b) Contratación directa y/o con personal del Fondo Adaptación: El Fondo actualmente no cuenta en su planta de personal con el recurso humano y operativo suficiente.*
- c) Contratación de un operador de vivienda regional.*

B. Modalidad de contratación: Directa

- C. Objeto del contrato:** *“Proveer hasta 6.000 soluciones de Vivienda de Interés Prioritario –(VIP) para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable por inundación, localizados sobre aproximadamente 17 km del Jarillón de Aguablanca, 2km sobre el Río Cali y 7.5 km sobre el Canal Interceptor Sur y las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, beneficiarios del proyecto “PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-PJAOC”.*

D. Alcance del objeto

El desarrollo del contrato está compuesto por las siguientes fases:

- 1. Fase de ejecución del proyecto:*

- a. *Fase 1: Identificación de beneficiarios a través de la Alcaldía de Cali, según lo dispuesto en el Convenio Marco interadministrativo de Colaboración Nro. 076 del 24 de agosto de 2012 entre el Fondo Adaptación y el Municipio de Santiago de Cali. Estos listados serán entregados a COMFANDI por parte del Fondo Adaptación.*
- b. *Fase 2: Identificación de oferta de VIP nueva o usada o de predios para generar proyectos de vivienda prioritariamente en el municipio de Santiago de Cali, pero podrá abarcar los municipios de su área de influencia (Jamundí, Candelaria, Yumbo y Palmira).*
- c. *Fase 3: Definición del plan de intervención. Incluir un portafolio de proyectos de viviendas identificados por COMFANDI como factibles para atender la población beneficiaria. Así mismo, debe tener en cuenta que las tipologías de intervención, son las siguientes:*
 - Adquisición de vivienda existente
 - Generación de oferta de vivienda nueva
- d. *Fase 4: Formulación de planes de acción: descripción de los proyectos de viviendas que se propone ejecutar. Debe contener:*
 1. *Descripción del proyecto:*
 - *Cronograma de actividades: tiempos de ejecución de actividades desde el estado actual hasta la entrega de las viviendas.*
 - *Modalidad de vivienda a proveer*
 - *Plan de inversión*
 2. *Vinculación oferta-demanda: Se concretará la lista de beneficiarios y se vinculará al plan de acción pre-aprobado. Una vez aprobado, se podrá iniciar la ejecución del proyecto de vivienda objeto del plan de acción.*
 3. *Informe final Plan de Acción: COMFANDI entregará al finalizar la ejecución, un informe respectivo y la documentación soporte.*
- e. *Fase 5: Ejecución. Ejecutar todas y cada una de las actividades incluidas en el plan de acción aprobado por el Fondo. El propósito final, es la entrega de las viviendas a los beneficiarios, debidamente legalizadas.*

E. Valor a pagar: \$7.427.700.000

IVA: \$1.188.432.000

Valor Total: \$8.616.132.000. Este valor incluye IVA y los tributos, tasas y contribuciones que ocasione el contrato, así como la utilidad del contratista y los costos y gastos en que incurra la ejecución de sus obligaciones.

F. Rubro presupuestal: El fondo cuenta con el certificado de disponibilidad de recursos nº 109, expedido el 9/10/2013 por la Fiduciaria de Occidente.

G. Obligaciones de las partes:

Respecto al componente técnico, se identificaron las siguientes obligaciones por parte de COMFANDI y el Fondo Adaptación:

COMFANDI:

Obligaciones de gestión:

1. Entregar 6000 viviendas a los beneficiarios del FONDO, en la ejecución del proceso para el reasentamiento de los hogares del PROYECTO PJAOC (...)

3. Entregar las viviendas en condiciones de habitabilidad según los requerimientos técnicos de cada uno de los proyectos aprobados en cada plan de acción y las normas técnicas vigentes.

4. Cumplir a cabalidad las condiciones establecidas en el alcance del presente estudio previo.

17. Elaborar. Hacer seguimiento y velar por el cumplimiento de los cronogramas establecidos en los respectivos planes de acción aprobados, de tal manera que todas las entregas de las VIP se programen para finalizar antes del vencimiento del plazo de ejecución. (Negrilla fuera de texto)

20. Garantizar que en los proyectos se haya cumplido con todos los requisitos ambientales, legales, prediales, etc... y permisos establecidos en la normatividad legal vigente, en materia de construcción, interventoría, asentamientos de vivienda, gestión de riesgos y demás normas aplicables.

22. Las viviendas deberán ser entregadas con todos los servicios públicos en funcionamiento, a paz y salvo de impuestos y servicios públicos y con el cumplimiento 100% de las condiciones técnicas objeto de la oferta aprobada.

28. Realizar o contratar la interventoría de los proyectos de construcción. Informar oportunamente las dificultades o inconveniente que se presenten en la ejecución del PROYECTO. (Negrilla fuera de texto)

Obligaciones de gestión documental:

(...)

i. Responder a los requerimientos, quejas y reclamos relacionados con las viviendas y formulados por la comunidad y terceros, incluyendo los entes de control.

ii. Mantener a disposición del supervisor del contrato un registro consolidado de los eventuales reclamos y/o observaciones con sus respectivas respuestas y anexarlo a sus informes mensuales.

(...)

Obligaciones de seguimiento y control:

COMFANDI debe, entre otras, realizar las siguientes actividades:

(...)

ii. Realizar o contratar la interventoría de los proyectos de construcción, cuya ejecución se adelante con terceros diferentes a COMFANDI.

v. **En caso de presentarse atraso en los cronogramas del plan de acción y/o anomalías, deberá reportar a la Supervisión del Contrato, y aplicar las medidas correctivas para el cumplimiento contractual.** (Negrilla fuera de texto)

vii. Entregar al final de cada proyecto de vivienda al Supervisor del contrato, un informe final que incluya las especificaciones técnicas de la misma, las recomendaciones de operación y mantenimiento y las actas de recibo a satisfacción y de liquidación del contrato de construcción de los proyectos de las VIP. (...)

FONDO ADAPTACIÓN:

(...)

i. Revisar y aprobar el cronograma de actividades, el plan de intervención y los planes de acción que presente COMFANDI para la ejecución del presente contrato, a través del supervisor.

ii. **Supervisar la ejecución del contrato.** Negrilla fuera de texto. (...)

H. Plazo de ejecución

34 MESES a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de legalización del contrato.

I. Supervisión

(...)

El FONDO ejercerá el control y la vigilancia integral del contrato mediante la supervisión externa de la Fundación para el Desarrollo Integral del Valle del Cauca (FDI-GIP) contratada entre otras actividades para tales efectos, sin perjuicio del correspondiente seguimiento administrativo y técnico que cumplirán sus propios funcionarios.

La supervisión se desarrollará de conformidad con las normas que regulan la materia y, especialmente, con las disposiciones del artículo 42 y siguientes del Manual de contratación y de Supervisión del FONDO, el cual forma parte del contrato. (...)

Contrato 181 de 2013, firmado entre el Fondo Adaptación y COMFANDI.

CLÁUSULA QUINTA: SUPERVISIÓN: - EL FONDO ejercerá el control y la vigilancia integral de este contrato a través del supervisor o interventor que para tales efectos designe o contrate.

La vigilancia del contrato se desarrollará de conformidad con las normas que regulan la materia y, especialmente, con las disposiciones del artículo 43 y siguientes del Manual de Contratación y de Supervisión del FONDO, el cual forma parte del contrato.

CLÁUSULA SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: - En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **CONTRATISTA** este se obliga a pagar al **FONDO**, por el simple retardo, una pena por valor equivalente al cinco (5%) por ciento del valor total del contrato, sin que esta remplace la obligación principal, ni su indemnización compensatoria. Asimismo, en caso de que, vencido el plazo del contrato, **EL CONTRATISTA** no hubiere ejecutado todas o algunas de sus obligaciones aquel se sujeta a pagar, a favor del **FONDO**, a título de pena, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, la cual se establece como estimación anticipada de los perjuicios que le ocasione a la Entidad el incumplimiento del **CONTRATISTA**; sin embargo, si el valor de dichos perjuicios resulta mayor al valor de la pena, **EL FONDO** se reserva el derecho a obtener del **CONTRATISTA** y/o de su garante el pago de la indemnización correspondiente.

CLÁUSULA NOVENA: CESIONES Y SUBCONTRATOS. - **EL CONTRATISTA** no podrá ceder o subcontratar la ejecución de este contrato, total o parcialmente, sin autorización previa y expresa de **EL FONDO**.

(...)

Contrato Promesa de Compraventa 2013-C-181-17-J034, firmado entre COMFANDI y ARTEKTON

“(...) PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMETIENDE VENDEDORA en virtud del presente contrato promete transferir a título de venta, a favor de los hogares beneficiarios que acepten mediante acta de entendimiento las 700 soluciones de vivienda que harán parte del proyecto denominado “TORRES DE ALAMADINA”, ubicado en Predios San Rafael en la región El Guabal del Municipio de Jamundí, cuyo listado proporcionará COMFANDI con base en la información que reciba ésta entidad por parte del FONDO ADAPTACIÓN o de la FUNDACIÓN FDI-PACÍFICO, en calidad de supervisor del contrato, y hará parte integral del presente contrato, el derecho de dominio y la posesión de que es titular LA PROMETIENDE VENDEORA, sobre SETECIENTAS (700) soluciones de vivienda multifamiliar tipo apartamento que se van a construir sobre el inmueble que a continuación se determina por sus linderos, dimensiones, áreas. Matrícula inmobiliaria y ficha catastral (...)”

“(...) SEXTA. - PLAZO. - El plazo del presente contrato se contará a partir del día en que se suscriba este contrato y hasta el día treinta (30) de agosto de 2019, pero el acta de inicio de obra se deberá firmar dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes al pago del anticipo, para cuya entrega (...)”

“(...) NOVENA. - INTERVENTORÍA AL DESARROLLO DEL PROYECTO: LA PROMETIENDE COMPRADORA ejercerá control en la ejecución de las obras, la actividad contractual y la supervisión técnica de las obligaciones que emanan del presente contrato.

DECIMA. - INFORME HABITABILIDAD. - LA PROMETIENTE VENDEDORA deberá presentar un informe en el que certifique que las soluciones de vivienda están en condiciones de habitabilidad para su entrega, previa revisión y visto bueno de LA PROMETIENTE COMPRADORA. (...)"

PARÁRGAFO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA acepta que LA PRIMETIENTE COMPRADORA no asumirá responsabilidad alguna en relación con el adecuado desarrollo del proyecto ni por la construcción de las viviendas prometidas en venta, dado que LA PROMETIENTE VENDEDORA asume en su integridad las obligaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, en cuanto dice: "Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, inciso final". LA PROMETIENTE COMPRADORA tampoco asumirá obligaciones o responsabilidad respecto de las postventas de las viviendas a cargo exclusivo de LA PROMETIENTE VENDEDORA dado que éste actúa como único dueño del proyecto y vendedor.

DÉCIMA PRIMERA. - ENTREGA DE LAS SOLUCIONES DE VIVIENDAS. - LA PROMETIENTE VENDEDORA manifiesta:

2. Se obliga a entregar físicamente a los beneficiarios del FONDO ADAPTACIÓN las soluciones de vivienda el mismo día de la fecha en que se suscribirán las actas de recibo de las viviendas por parte de los beneficiarios del Fondo Adaptación o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali y además deberá hacerle entrega física de la ficha, el Manual o la Cartilla de Recomendaciones Técnicas junto con los documentos relacionados con las especificaciones técnicas, conforme el cronograma de ejecución que hace parte integral del presente contrato en el que se prevé lo siguiente:

PRIMERA ENTREGA: Transcurridos ocho (8) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 160 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario.

SEGUNDA ENTREGA: Transcurridos once (11) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 160 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario.

TERCERA ENTREGA: Transcurridos catorce (14) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 140 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario

CUARTA Y ÚLTIMA ENTREGA: Transcurridos diecisiete (17) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 160 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario. (...) (Negrilla fuera de texto)

“(...) DÉCIMA TERCERA. - GARANTÍAS.

1.2 De cumplimiento: Una póliza para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, por una cuantía asegurada equivalente al 20% del valor del contrato. Esta póliza la hará efectiva LA **PROMETIENTE COMPRADORA** y el **FONDO ADAPTACIÓN** en caso de incumplimiento por parte de LA **PROMETIENTE VENDEDORA**. Este amparo deberá estar vigente durante todo el plazo del contrato y seis (6) meses más.

1.4 De calidad y Estabilidad de obra: Una póliza para garantizar la estabilidad reemplazo o reparaciones de la obra cuyo defecto o mala calidad se descubren después de la entrega de los apartamentos, que ampara LA **PROMETIENTE COMPRADORA** y EL **FONDO ADAPTACIÓN**. Su cuantía será el 30% del valor del contrato, con una duración de tres años contados a partir de la fecha de entrega de los apartamentos. (...)”

“(...) DÉCIMA CUARTA. - CLÁUSULA PENA PECUNIARIA: En ejercicio de la autonomía de la voluntad, se acuerda libre, expresa e irrevocablemente la causación y efectividad de:

CLAÚSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o definitivo en la ejecución oportuna del contrato o de las obligaciones a cargo de LA **PROMETIENTE VENDEDORA**, después de terminado el plazo de ejecución, **COMFANDI**, podrá hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria, a título de pena, por un monto equivalente hasta por el veinte por ciento (20%) del valor del contrato. El pago del valor acá señalado a título de cláusula penal pecuniaria se considera como indemnización parcial y no definitiva de los perjuicios causados por el incumplimiento de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, razón por la cual, **COMFANDI**, tendrá derecho a obtener de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** el pago de la indemnización correspondiente a los demás perjuicios que con dicho incumplimiento se le hayan irrogado.

PARAGRAFO: LA **PROMETIENTE VENDEDORA** autoriza a **COMFANDI** a descontar y compensar de los saldos presentes o futuros a su favor, los valores correspondientes a la pena pecuniaria aquí estipulada. De no existir tales deudas o de no resultar suficientes para cubrir la totalidad de su valor, **COMFANDI** podrá obtener el pago de la pena pecuniaria haciendo efectiva la garantía de cumplimiento, para lo cual seguirá el procedimiento indicado en esta cláusula o mediante el ejercicio de las acciones legales a que haya lugar (...)”

“(...) DÉCIMA SÉPTIMA.- SERVICIOS PÚBLICOS.-: LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará instalados y en funcionamiento los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario, cancelado el valor de los derechos de dichas instalaciones y conexiones de acuerdo a la experiencia de las Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos, e igualmente manifiesta que el inmueble en que se desarrollarán las viviendas prometidas en venta se entregará a paz y salvo por concepto de pago de la totalidad de los servicios públicos con que cuentan los inmuebles (acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario), y se

*compromete a asumir cualquier pago por concepto de servicios públicos hasta el momento de la firma del acta de entrega real y material de las viviendas a **LA PROMETIENTE COMPRADORA** o a los beneficiarios que este señale. (...)*

“(…) DÉCIMA OCTAVA. - FIRMA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE LOS APARTAMENTOS: La suscripción de las escrituras públicas de compraventa de los apartamentos objeto del presente contrato se hará por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** junto con la entidad fiduciaria **Alianza Fiduciaria S.A** como vocera y administradora del Fideicomiso **TORRES DE ALAMADINA** en la notaría Catorce del Círculo de Cali de la siguiente forma:

1. Sobre 160 apartamentos iniciales se realizará en el mes ocho (8) de ejecución del contrato teniendo en cuenta la fecha de suscripción del acta de inicio de obra.
2. Sobre 160 apartamentos se realizará en el mes once (11) de ejecución del contrato teniendo en cuenta la fecha de suscripción del acta de inicio de obra.
3. Sobre 140 apartamentos se realizará en el mes catorce (14) de ejecución del contrato teniendo en cuenta la fecha de suscripción del acta de inicio de obra.
4. Sobre 240 apartamentos iniciales se realizará en el mes diecisiete (17) de ejecución del contrato teniendo en cuenta la fecha de suscripción del acta de inicio de obra.

(...)

PARÁGRAFO PRIMERO. - En el caso en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no comparezca a la firma de las escrituras públicas dentro del término acordado, se dará aplicación a la póliza de cumplimiento estipulada en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** del presente contrato y le corresponderá a **Alianza Fiduciaria S.A** como vocera y administradora de **FIDEICOMISO TORRES DE ALAMADINA** concurrir directamente al otorgamiento de tales actos. (...)

“(…) VIGÉSIMA SEGUNDA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE LA PROMETIENTE COMPRADORA: Se podrá dar por terminado el presente contrato por parte de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, en los siguientes casos:

(...)

*Cuando se presenten situaciones que hagan imposible el cumplimiento del objeto del contrato por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, en los plazos señalados en la cláusula **Décima Primera**.*

*f. Cuando se incumpla el término establecido para la terminación de las soluciones de viviendas por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.*

(...)

PARÁGRAFO PRIMERO. - En los casos establecidos en literales precedentes **LA PROMETIENTE COMPRADORA** pondrá en conocimiento de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, la información que daría lugar a la terminación del contrato, para que éste último se pronuncie en un plazo máximo de cinco (5) días. La respuesta de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y/o los demás documentos relativos al presunto

*incumplimiento para que se de por terminado el presente contrato será puesto en **conocimiento del FONDO ADAPTACIÓN**. Igualmente se podrá acordar la modificación del contrato y/o prórroga del mismo, cuando así lo autorice y exista justificación técnica o jurídica para realizarla, por parte del FONDO ADAPTACIÓN. (Subrayado fuera de texto)*

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En caso en que el **FONDO ADAPTACIÓN** considere que se presentó un incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, a cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA, LA PROMETIENTE COMPRADORA** hará efectiva la póliza que garantizó el cumplimiento de las referidas obligaciones y procederá a realizar el cobro de las indemnizaciones a que hubiere lugar, sin que sea necesaria la constitución en mora de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. (...)"

ANTECEDENTES:

Mediante memorandos N.º 20137000019023 y 20137000022063 del 10 y 25 de septiembre de 2013, respectivamente, el Subgerente de Gestión del Riesgo del Fondo Adaptación remitió a la Secretaría General de dicha entidad el estudio previo para la celebración del contrato 181 de 2013, cuyo objeto consiste en proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario -VIP-, para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable por inundación, localizados sobre aproximadamente 17 km del Jarillón de Aguablanca, en 2 km sobre el Río Cali y en 7.5 km sobre el Canal Interceptor Sur y en las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, beneficiarios del proyecto "PLAN JARILLÓN RIO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - PJAOC" del FONDO.

El contrato 181 de 2013 hace parte del Macroproyecto Jarillón de Cali, el cual incluye a su vez, el Convenio Marco Interadministrativo de Cooperación y Apoyo Financiero 001 del 9 de abril de 2015, celebrado entre el Municipio de Santiago de Cali, EMCALI EICE ESP, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca y el Fondo Adaptación, cuyo objeto es "Articular las acciones definidas en el plan de Intervención, para la reducción del riesgo por inundación en la zona oriental de la ciudad de Santiago de Cali – Distrito de Aguablanca, en el marco del Proyecto Jarillón de Cali y establecer el compromiso de garantía del aporte de los recursos de las entidades intervinientes en su ejecución: Municipio de Santiago de Cali, CVC, EMCALI y Fondo Adaptación, de conformidad con los Términos y Condiciones Contractuales-TCC y sus anexos, los cuales hacen parte integral de este convenio".

El Contrato 181 de 2013, destaca dos obligaciones a cargo del Fondo Adaptación para el adecuado desarrollo del proyecto, a saber: Cláusula quinta, "Supervisión-EL FONDO ejercerá el control y la vigilancia integral de este contrato a través del supervisor o interventor que para tales efectos designe o contrate. Por otra parte, la cláusula séptima: "En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del CONTRATISTA este se obliga a pagar al FONDO, por el simple retardo, una pena por valor equivalente al cinco

(5%) por ciento del valor total del contrato, sin que esta remplace la obligación principal, ni su indemnización compensatoria. Asimismo, en caso de que, vencido el plazo del contrato, EL CONTRATISTA no hubiere ejecutado todas o algunas de sus obligaciones aquel se sujeta a pagar, a favor del FONDO, a título de pena, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, la cual se establece como estimación anticipada de los perjuicios que le ocasione a la Entidad el incumplimiento del CONTRATISTA; (...)”.

El numeral 17 de las obligaciones de gestión establecidas en los Estudios Previos del contrato 181 de 2013, indica que COMFANDI debe hacer seguimiento y velar por el cumplimiento de los cronogramas establecidos, de tal forma que las viviendas se entreguen antes de la fecha de vencimiento de cada contrato. Por otra parte, dentro de las obligaciones de seguimiento y control, se establece que COMFANDI debe reportarle a la Supervisión del contrato cualquier novedad que se presente respecto al avance físico real de cada proyecto, relacionada con atrasos y anomalías que afecten el cumplimiento contractual.

Así mismo, en los numerales i y ii de los Estudios Previos del contrato 181 de 2013, se establece que el Fondo Adaptación tiene la obligación de revisar y aprobar los cronogramas de los diferentes planes de inversión que presente COMFANDI, dentro de los cuales se encuentra el proyecto Torres de Alamadina. Dicha actividad la realiza la Entidad a través del supervisor designado “ProPacífico” (Contrato 076 de 2013), quien tiene la obligación de supervisar integralmente el contrato 181 de 2013, tal cual lo indica el Literal J (Supervisión) de los Estudios Previos.

Contrato Promesa de Compraventa 2013-C-181-17-J034, firmado entre COMFANDI y ARTEKTON

Para dar cumplimiento al contrato 181 de 2013, la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFANDI suscribió el contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034 el 31 de octubre de 2017 con la sociedad Artekton Constructora S.A.S, cuyo objeto es *“LA PROMETIENTE VENDEDORA en virtud del presente contrato promete transferir a título de venta, a favor de los hogares beneficiarios que acepten mediante acta de entendimiento las 700 soluciones de vivienda que harán parte del proyecto denominada “TORRES DE ALAMADINA”, ubicado en Predios San Rafael en la región el Guabal del municipio de Jamundí, cuyo listado proporcionará COMFANDI, con base en la información que reciba esta entidad por parte del FONDO ADAPTACIÓN o de la Fundación FDI-PACÍFICO, en calidad de supervisor del contrato, y hará parte integral del presente contrato, el derecho de dominio y la posesión de que es titular LA PROMETIENTE VENDEDEORA, sobre SETECIENTAS (700) soluciones de vivienda multifamiliar tipo apartamento que se van a construir sobre el inmueble que a continuación se determina por sus linderos (...)*”.

El 7 de junio de 2017, la Sociedad ARTEKTON CONSTRUCTORA S.A.S. (prometiente vendedora) presentó propuesta económica para la construcción de 700 apartamentos VIP en el proyecto Torres de Alamadina dentro del marco del

programa PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, hoy Plan Jarillón de Cali, propuesta que recibió aprobación jurídica, técnica y financiera por parte de COMFANDI (prometiente compradora).

El plazo inicial del contrato era de 34 meses a partir del acta de inicio, la interventoría fue asumida por COMFANDI y la supervisión por ProPacífico. COMFANDI remite mensualmente los informes de interventoría al supervisor y este último a su vez, es el encargado de informar al Fondo Adaptación sobre cualquier novedad presentada.

En la cláusula décimo primera del contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J0364 se establece el plazo de entrega de las 4 etapas que componen Torres de Alamadina, cada fecha a partir de la firma del acta de inicio de obra, así:

- Primera entrega: 160 VIP, 8 meses
- Segunda entrega: 160 VIP, 11 meses
- Tercera entrega: 140 VIP, 14 meses
- Última entrega, 240 VIP, 17 meses

Según los informes de interventoría y de supervisión, **el acta de inicio se firmó el 3 de enero de 2018**, fecha a partir de la cual iniciaba el cómputo de los plazos antes mencionados para poder finalizar y entregar las 700 viviendas de interés prioritario.

A continuación, se presenta de manera resumida, cada uno de los informes tanto de interventoría como de supervisión, dentro de los cuales se destaca el hecho de que a partir del mes de mayo de 2018 se empiezan a evidenciar atrasos en la ejecución física de las obras:

Tabla 8. Relación de Informes de Supervisión e Interventoría vigencia 2018 (Acta de inicio 03/01/2018)

Informe Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
52	1 al 31 de enero 2018	23-Ene-2018 FDI Pacífico da visto bueno a la valla del proyecto	Nº1 N/A	N/A
53	1 al 28 de febrero 2018	Modificación de licencia de urbanismo y construcción. 14-Feb-2018 la Constructora remite a COMFANDI concepto de viabilidad del servicio de acueducto y alcantarillado y aprobación de diseños de acueducto y alcantarillado. No incluye PTAR, se está estudiando la posibilidad de cambio a PTAR	Nº2 N/A	N/A
54	1 al 31 de marzo 2018	Replanteo de varias torres Cambio de ancho de puertas Se realizó socialización del proyecto con la población	Nº3 Se han realizado obras de descapote, conformación y compactación subrasante, geotextil en vías y plataformas, excavación zanjón	N/A

Informe Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
			Villegas y relleno en balastro	
55	1 al 30 de abril 2018	ProPacífico envía minuta del Otrosí N°1 del contrato para las respectivas firmas (modificación precio de las viviendas)	N°4 Interventoría hizo un llamado de atención a la Constructora Artekton para el aumento de personal en la obra, debido a que está presentando un leve atraso	% de Atraso = No se indica Avance físico programado = No se indica Avance físico ejecutado = No se indica
56	1 al 31 de mayo 2018	ProPacífico envía minuta del Otrosí N°1 del contrato para las respectivas firmas (modificación precio de las viviendas), documento que se envió a la constructora el 28-May-2018	N°5 Interventoría hizo un llamado de atención frente al crecimiento del atraso del proyecto solicitando plan de contingencia. Se solicitó plan de contingencia para mejorar rendimientos.	Atraso = 55 días Avance físico programado = 26% Avance físico ejecutado = 15% Los atrasos empiezan a evidenciarse tan solo 4 meses después de firma de acta de inicio.
57	1 al 30 de junio 2018	6-Jun- 2018 la FDI Pacífico envía comunicado informando sobre el atraso de la obra y solicita a COMFANDI tomar medidas legales para subsanar el atraso identificado. 14-Jun 2018 La interventoría de COMFANDI responde al FDI Pacífico informando sobre las exigencias y alertas hechas al constructor por el atraso de la obra.	N°6 Interventoría hace un llamado de atención frente al crecimiento del atraso del proyecto solicitando plan de contingencia. Se solicitó plan de contingencia para mejorar rendimientos	Atraso = 89 días Avance físico programado = 34% Avance físico ejecutado = 19%
58	1 al 31 de julio 2018	10-Jul-2018 ProPacífico solicita a interventoría avances del constructor respecto al plan de contingencia para mejorar rendimientos de fundición, los adelantos en red eléctrica, pluvial, UAR, PTAR. Interventoría y contratista están trabajando en la respuesta	N°7 Se reporta un ritmo lento de ejecución de obra y hasta la fecha el constructor no ha cumplido la fundición de 6 aptos diarios ni la entrega de la reprogramación de obra para mejorar los rendimientos	Atraso = 56 días Avance físico programado = 34% Avance físico ejecutado = 21% Motivo = Poco suministro de acero que llega a la obra y al poco personal presente.
59	1 al 30 de agosto 2018	14-Ago-2018 solicitud de prórroga por parte de Artekton. 15-Ago-2018 Artekton solicita reunión con director de COMFANDI para aclarar los motivos de los atrasos y evitar que la Constructora sea ejecutada por la compañía de Seguros 24-Ago-2018 Se remite a ProPacífico la minuta de Otrosí N°2 30-Ago-2018 ProPacífico envía comunicado solicitando la reprogramación de obra con las nuevas fechas de entrega de viviendas	N°8 Se localizó el sitio para la PTAR, está pendiente la entrega de los diseños y permisos de PTA y EBAR. Interventoría envía notificación por posible incumplimiento en las fechas de entrega de la Etapa No 1 las cuales estaban programadas para el 3-Sep-2018 y lo cual generará cobros de ANS	Atraso = 82 días Avance físico programado = 40,22% Avance físico ejecutado = 26,89% No se realizaron actividades de obra durante este mes, debido a escases de acero y el poco personal de obra realizando actividades.

Informe Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
60	1 al 30 de septiembre 2018	<p>3-Sep-2018, debido a los atrasos que presenta la obra y por lo cual no se entregaron las viviendas en la fecha contractual (3-Sep-2018), la interventoría le informa a Artekton sobre los acuerdos de niveles de servicios ANS que se cobrarán a partir de la fecha incumplida.</p> <p>11-Sep-2018 COMFANDI da respuesta a Artekton acerca de notificar a la aseguradora sobre el atraso de la obra aclarando que no se declaró incumplimiento.</p> <p>13-Sep-2018 Interventoría emite concepto acerca de solicitud de Otrosí N°2.</p> <p>26-sep-2018 Interventoría envía comunicado a Artekton sobre una evaluación detallada del estado de la obra, concluyendo que la obra presenta un atraso de 60 días y que según rendimiento presentado hasta el momento no cumplirá la fecha de entrega contractual.</p>	<p>N°9 Se reporta desabastecimiento de cemento por lo que se detuvieron las fundiciones el día 20 de sept de 2018. Se reabasteció nuevamente el 21-Sept-2018 y se reactivaron fundiciones.</p> <p>Se reporta el retiro de la empresa subcontratista de estructura C&S quedando solamente una empresa subcontratista llamada CAT la cual se hace cargo de toda la estructura del proyecto.</p> <p>Se debe aumentar el personal de obra para dar inicio a los acabados de las Torres A, B, C, G y H.</p> <p>Sigue pendiente la entrega de los diseños y permisos de PTAR y EBAR.</p> <p>No se ha cumplido con el plan remedial de fundir 6 unidades de viviendas diarias, el promedio de fundición es de 2,7 und diarias, por lo que interventoría solicitó a Artekton llevar este promedio de fundiciones a 4 und diarias.</p>	<p>Atraso = 99 días Avance físico programado = 49.04% Avance físico ejecutado = 36,99%</p> <p>No se cumple con la fecha contractual de la primera entrega de 160 VIP programada para el 3-Sep-2018, generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS) (PRIMER INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL)</p>
61	1 al 31 de Oct 2018	<p>3-Oct-2018 COMFANDI remite a ProPacífico minuta del Otrosí N°2 al contrato de promesa de compraventa, donde piden prórroga para la entrega de las 160 viviendas de la primera etapa.</p> <p>9-Oct-2018 ProPacífico hace devolución de la minuta del otrosí N°2 justificando que, en el evento de aceptarlo, sería aceptar hechos cumplidos.</p> <p>12-Oct-2018 COMFANDI envía comunicado a Artekton expresando la preocupación por el atraso general de la obra, en especial las etapas 1 y 2 y solicita la ejecución de un plan remedial para cumplir las entregas, además, informa la aplicación de los acuerdos de niveles de</p>	<p>N°10 Se evidencia un atraso significativo en las actividades de acabado en fachada las cuales estaban proyectadas dar inicio el 26-Sep-2018 y a la fecha no se ha iniciado. Está pendiente por parte del contratista la entrega de un plan remedial teniendo en cuenta que ya deberían haber iniciado actividades de acabados y otras en un</p>	<p>Atraso = 125 días Avance físico programado = 59% Avance físico ejecutado = 30%</p> <p>No se ha cumplido con el plan remedial de fundir 6 und de viviendas diarias, el promedio de fundición es de 2,7 und diarias, por lo que interventoría solicitó al constructor llevar</p>

Informe Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		<p>servicios ANS estipulados en el contrato y que equivalen al 0.02% del valor del contrato por cada día de retraso en el incumplimiento del hito.</p> <p>29-Oct-2018 Artekton envía comunicado solicitando un otrosí para prorrogar las fechas de entrega de las viviendas etapa 2 y 3 y modificar el contrato en la cláusula de la forma de pago.</p> <p>29-Oct-2018 Interventoría emite concepto para el otrosí donde se prorroga la fecha de entrega de las viviendas y la forma de pago.</p>	<p>porcentaje alto de avance.</p> <p>La etapa N°1 tenía fecha de entrega el 3-Sep-2018 y al momento su estructura está en un 82.5% ejecutado, es decir, 132 und de viviendas fundidas. Frente a este punto, interventoría expresa su preocupación ya que no se está garantizando el correcto desarrollo de la obra en recursos materiales y humanos, prueba de ello ha sido la variación del personal y los inconvenientes presentados con los pagos a los trabajadores.</p>	<p>este promedio a 4 und diarias.</p>
62	1 al 30 de Nov 2018	<p>2-11-2018 Artekton envía comunicado dando alcance a la solicitud de Otrosí enviada el mes de octubre 2018, para modificar las fechas de las entregas.</p> <p>6-Nov-2018 COMFANDI da respuesta a Artekton informando que se remitirá a ProPacífico para su análisis y visto bueno.</p> <p>16-Nov-2018 ProPacífico devuelve a solicitud de Otrosí N°2 indicando que se dará cumplimiento a las fechas establecidas en el contrato y se aplicará ANS por la no entrega de la primera etapa.</p> <p>Se solicita mejorar el avance promedio semanal e incluir más personal de obra para no afectar la terminación total del proyecto.</p>	<p>N°11</p> <p>20-Nov-2018 visita de obra ProPacífico informa que el avance de obra ha sido poco y se está trabajando en actividades de resane, enchape y aseó. ProPacífico hace un llamado al poco personal de obra, lo cual está afectando el rendimiento</p> <p>La entrega de la etapa N°1(160 VIP) = estructura sigue en un 82.5% ejecutado, al igual que el mes anterior.</p> <p>Interventoría expresa su preocupación ya que no se está garantizando el correcto desarrollo de la obra en recursos materiales y humanos, lo que afecta el rendimiento y no garantiza la entrega de las viviendas de la 2º etapa.</p>	<p>Atraso = 146 días Avance físico programado = 66% Avance físico ejecutado = 30%</p> <p>Poco personal de obra y material lo cual afecta el rendimiento de la obra.</p> <p>Artekton no ha presentado plan remedial para superar los atrasos de obra.</p>
63	1 al 31 de Dic 2018	<p>No se cumple con las fechas contractuales: Primera entrega, 160 VIP = 3-Sep-2018</p>	<p>N°12</p> <p>No se cumple con las fechas contractuales:</p>	<p>Atraso = 177 días Avance físico programado = 73%</p>

Informe Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		Segunda entrega, 160 VIP = 3-Dic-2018 Se ha venido informando a Artekton sobre la aplicación de los Acuerdos de Niveles de Servicios (ANS) estipulados en el contrato y que equivalen al 0.02% del valor del contrato por cada día de retraso en el incumplimiento del hito.	Primera entrega, 160 VIP = 3-Sep-2018 Segunda entrega, 160 VIP = 3-Dic-2018 (SEGUNDO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL)	Avance físico ejecutado = 31%
AÑO 2018 No se cumple con las fechas contractuales: Primera entrega, 160 VIP = 3-Sep-2018 ANS de 119 días = \$911.084.420,40 Segunda entrega, 160 VIP = 3-Dic-2018 ANS de 28 días = \$214.372.804,80 Por error técnico, ANS atraso de 153 días = \$1.171.394.316,00 Total ANS= \$2.296.851.542,2 Fuente: Informe mensual N°63 para la supervisión, 5,6 Torres de Alamadina, ANS del contrato, Página 37				

Fuente: Elaboración propia del auditor con base a informes de supervisión (ProPacífico) e informes de interventoría (COMFANDI) del año 2018.

A partir del informe mensual de supervisión Nro. 56 y del informe mensual de interventoría N°5, se consignan los atrasos en la obra. Dichos informes corresponden al mes de mayo de 2018 y reflejan que el porcentaje de avance físico programado fue de un 26%, mientras que el ejecutado correspondía a un 15%, lo cual significa que se estaba presentando un atraso de 55 días en el cronograma. A partir de dicho mes, COMFANDI, cumpliendo su función de interventora de obra y las obligaciones de gestión y de seguimiento y control estipuladas en los estudios previos del contrato 181 de 2013, además de las obligaciones estipuladas en las cláusulas del contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034, realizó llamados formales de atención al contratista Artekton a raíz del crecimiento del atraso del proyecto que se evidenciaba mes a mes, solicitando a su vez permanentemente un plan de contingencia que permitiese contrarrestar las dificultades y recuperar el tiempo perdido.

Como se consigna en la Tabla 8 “Dificultades del proyecto”, a medida que transcurrían los meses correspondientes al año 2018, no se veía una mejora en cuanto a los rendimientos del contratista y el nivel de atraso cada vez aumentaba más. Por su parte, ProPacífico en su función de supervisor y al recibir los reportes del interventor, los cuales reflejaban la situación antes descrita, le solicitó a COMFANDI tomar medidas legales para subsanar los atrasos identificados.

El 6 de junio de 2018 fue aprobado el Otrosí N°1 mediante el cual hubo un reajuste en el valor de las viviendas con base al parágrafo de la cláusula tercera del contrato de compraventa 2013-C-181-17-J034, la cual establece lo siguiente:

“PARÁGRAFO: Las partes contratantes acuerdan que una vez esté definido el valor real del salario mínimo legal mensual vigente para el año 2018, suscribirán en el mes de enero del 2018, un otrosí al presente contrato para determinar el VALOR REAL del mismo y determinar el precio de los 700 apartamentos que se entregarán a los beneficiarios del **FONDO ADAPTACIÓN** en el año 2018, teniendo en cuenta que el precio de las soluciones de vivienda está pactado en 70 SMMLV del año en que se otorguen las escrituras. (...) En lo correspondiente para el año 2019 se dará aplicación al numeral 54 del “Instructivo General Programa Nacional de Vivienda que a la letra dice “(...) o por adquisición de vivienda nueva mediante compraventa, contará por una sola vez con el incremento por cambio de siguiente vigencia”. En consecuencia, esta operación no podrá realizarse por cuanto el incremento se llevará a cabo en el año 2018.”

Con base en lo anterior, el precio de las viviendas fue actualizado a 70 SMMLV del año 2018, es decir, el valor unitario pasó de \$51.640.190 a \$54.686.940 y el valor general del proyecto pasó de \$36.148.133.000 en \$38.280.858.000.

Finalizando el mes de agosto de 2018, se mostraba un avance físico programado del 40.22% y un avance físico ejecutado del 26.89%, es decir, se presentaban 82 días de atraso. Paralelamente, Artekton había tramitado Otrosí N°2 solicitando la prórroga de la entrega de la etapa 1. El informe de interventoría N°8 correspondiente al mes 8 después de haberse firmado el acta de inicio, indica que **COMFANDI envió por primera vez una notificación por posible incumplimiento en las fechas de entrega de la Etapa N°1, la cual estaba programada para el 3-Sep-2018** por lo que todo indicaba que se generarían cobros de acuerdos de niveles de servicio (ANS) al contratista. Cumplida la fecha para la entrega de esta etapa y ante el incumplimiento materializado por parte de Artekton, la interventoría le informó sobre los acuerdos de niveles de servicios que se cobrarían a partir de la fecha incumplida. El informe N°9 de interventoría, al igual que otros informes del año 2018, indica que uno de los motivos del incumplimiento fue la baja cantidad de recursos humanos y materiales presentes en el sitio de la obra, ya que no se estaba cumpliendo con el plan remedial de fundir 6 unidades de vivienda diarias, el promedio de fundición era de 2,7 unidades, por lo que la interventoría le solicitó a Artekton llevar este promedio de fundiciones a 4 unidades diarias.

Con base al informe mensual N° 61 para la supervisión, emitido por interventoría, en el mes de octubre de 2018, el supervisor ProPacífico hizo devolución de la minuta del Otrosí N°2 justificando que, en el evento de aceptarlo, sería aceptar hechos cumplidos. COMFANDI por su parte, envió comunicado a Artekton expresando la preocupación por el atraso general de la obra, en especial las etapas 1 y 2 y le solicitó la ejecución de un plan remedial para cumplir las entregas, además, reiteró comunicación respecto a la aplicación de los acuerdos de niveles de servicios (ANS) estipulados en el contrato y que equivalen al 0.02% del valor del contrato por cada día de retraso en el incumplimiento del hito. El informe N°10 de interventoría refleja que la etapa N°1, cuya fecha de entrega era el 3-Sep-2018, contaba con una

ejecución de estructuras en tan solo un 82.5% un mes después del vencimiento de la entrega, es decir, 132 unidades de viviendas fundidas únicamente. Frente a este punto, la interventoría expresó su preocupación ya que no se estaba garantizando el correcto desarrollo de la obra en recursos materiales y humanos, prueba de ello era la variación del personal y los inconvenientes presentados con los pagos a los trabajadores. Para dicho mes, se contaba con un atraso de 125 días, ya que el avance físico programado general de la obra era del 59% mientras que el real ejecutado era del 30%. En octubre el atraso aumentó a 146 días, y para el mes de diciembre aumentó a 177 días. **Como factor común, continuaba evidenciando baja cantidad de personal y materiales de obra.** Como lo muestra la Tabla 8, ProPacífico y COMFANDI realizaron llamados de atención al contratista Artekton, ya que no se estaba garantizando el correcto desarrollo de la obra en recursos materiales y humanos, lo cual afectaba el rendimiento y no garantizaba la entrega de las viviendas de la 2º etapa como sucedió con la etapa Nº1.

A corte 31 de diciembre de 2018, la situación general del proyecto según el informe de supervisión N°63 y el informe N°12 de interventoría era la siguiente:

No se cumplieron con las fechas contractuales:

- Primera entrega, 160 VIP = 3-Sep-2018
ANS de 119 días
- Segunda entrega, 160 VIP = 3-Dic-2018
ANS de 28 días
- Por error técnico = ANS atraso de 153 días

A continuación, se presenta de manera resumida, cada uno de los informes tanto de interventoría como de supervisión correspondientes al año 2019, dentro de los cuales se destaca el inicio de la finalización unilateral del contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034 por parte de COMFANDI, el acuerdo firmado por todas las partes para destrabar el proyecto, el no cobro de ANS y la decisión del Fondo Adaptación, de no aplicar la cláusula penal pecuniaria (Séptima del contrato 181 de 2013) pese al incumplimiento materializado por parte de Artekton.

Tabla 9. Relación de Informes de Supervisión e Interventoría vigencia 2019 (Acta de inicio 03/01/2018)

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
64	1 al 31 de enero 2019	02-Ene-2019 COMFANDI envía comunicado al Fondo Adaptación aclarando la información que la Constructora envió al Fondo acerca de la aprobación de unos recursos y solicitando los exoneren de los ANS del contrato; COMFANDI manifiesta que estos recursos no han sido aprobados por interventoría y ha enviado a la aseguradora notificaciones del	Nº13 - A la fecha la actividad de estructura sigue sin avance (132 aptos fundidos) -En la Torre H en el quinto piso se inició con la actividad darle acabado a los muros con Eco-revoque, se inició con el enchape del punto fijo	Atraso = 206 días Avance físico programado = 76% Avance físico ejecutado = 32% DIFICULTADES DEL PROYECTO: 1- Poco personal de obra y material lo

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		<p>incumplimiento de estas entregas de viviendas pactadas para el 3 de septiembre de 2018 y 3 de diciembre de 2018.</p> <p>15-Enero-2019, COMFANDI envía a la constructora documento de terminación unilateral del contrato dando cumplimiento a la Clausula Vigésima segunda del contrato con copia a ProPacífico</p> <p>22-Enero-2019, la constructora comunica la posibilidad de ceder el contrato promesa de compraventa posiblemente a la constructora LATCO S.A y el día 23-01-2019 esta información se envía a ProPacífico</p> <p>23-Enero-2019, COMFANDI da respuesta a la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico acerca de la solicitud de la constructora de prórroga de las entregas de las VIP e informa que ya se inició el proceso de terminación unilateral del contrato debido al incumplimiento de las entregas y la falta de recursos de la constructora.</p> <p>ANS 24-Ene-2019, la interventoría generó formato de error técnico por el agrietamiento y fisuras en el mortero pendiente aplicado en la cubierta</p>	<p>- En la Torre B se está trabajando en el fraguado del enchape del punto fijo.</p> <p>- No se ha iniciado con la instalación del panel en buitrones 80% programado Vs 0% ejecutado.</p> <p>-A la fecha la constructora no ha aumentado el personal ni cuenta con recursos para la obra.</p> <p>Durante el mes de enero de 2019 no se tramitaron pagos.</p>	<p>que afecta el rendimiento de la obra.</p> <p>2- la Constructora no ha presentado plan remedial para superar el atraso de la obra</p> <p>3- La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra</p> <p>ENTREGA DE VIVIENDA Y ESTADO DE LEGALIZACIÓN: Incumplimiento de entrega de la Etapa N° 1 (160 aptos) y N°2 (160 aptos), generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS).</p>
65	1 al 28 de febrero 2019	<p>05-Feb-2019, la constructora LATCO presenta propuesta aceptando la cesión del contrato promesa de compraventa del proyecto Torres de Alamadina siempre y cuando puedan formar un consorcio con Artekton constructor, sin multas y sanciones para LATCO e igualmente solicitan incremento a las viviendas al valor del año en que se escrituren y cambiar la forma de pago del contrato.</p> <p>11-Feb-2019, la constructora envía a COMFANDI comunicado informando que están próximos a contar con 4.000 millones de pesos y solicitan continuar con el desarrollo del proyecto.</p> <p>20-Feb-2019, la constructora envía por correo electrónico los documentos radicados ante Planeación de Jamundí solicitando la prórroga de la licencia de construcción del proyecto.</p>	<p>Nº14</p> <p>-ETAPA No 1: Durante la semana se evidencia disminución de personal de acabados, específicamente del subcontratista Ecoalarcon, dejando sin ejecutar varias actividades. Se evidencia personal del subcontratista Serinco en instalaciones y reparaciones hidrosanitarias, detallado de guarda escobas en las escaleras de la Torre G.</p> <p>-ETAPA No 2: A la fecha se encuentra fundida la cimentación y contrapiso de las Torres C,D,E y zapata de la Torre F.</p> <p>-ETAPA No 3: No se registran actividades.</p> <p>-ETAPA No 4: No se registran actividades.</p> <p>-PTAR: No se registran actividades.</p> <p>-Se presenta una disminución del personal de</p>	<p>Atraso = 206 días</p> <p>Avance físico programado =87 %</p> <p>Avance físico ejecutado = 34%</p> <p>1- Poco personal de obra y material lo que afecta el rendimiento de la obra.</p> <p>2- la Constructora no ha presentado plan remedial para superar el atraso de la obra.</p> <p>3- La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra.</p>

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
			obra. -Se notificará nuevamente a la compañía de seguros ante la proximidad de la tercera entrega de 140 unidades de vivienda el 03 de marzo de 2019	
66	1 al 31 de marzo 2019	<p>14-Mar-2019, COMFANDI envía la tercera notificación a Seguros Bolívar del incumplimiento de las entregas de la etapa 1 de 160 apartamentos programada para el 3 de septiembre de 2018, etapa 2 de 160 apartamentos programada para el 3 diciembre de 2018 y etapa 3 de 140 apartamentos programada para el 3 de marzo de 2019.</p> <p>21-Mar-2019 COMFANDI envía comunicado con la gestión realizada respecto a la situación actual del proyecto Torres de Alamadina e informando que está pendiente reunión con seguros Bolívar y la Constructora para buscar otras alternativas</p> <p>21-Mar-2019 COMFANDI envía comunicado informando que el Fondo adaptación concedió a la constructora plazo adicional hasta el 20 de marzo de 2019 para solucionar su situación y presentar alternativa de solución para el avance de la obra e igualmente informa que está pendiente reunión con seguros Bolívar y la Constructora</p> <p>28-Mar-2019, la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico solicita información técnica, administrativa, financiera y jurídica del proyecto con el fin de recomendar al Fondo las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar por posible</p>	<p>Nº15</p> <p>-Etapa 1: En la torre A se trabajó en el resane de fachada principal y lateral, en detallado del punto fijo el cual no se ha completado por falta de personal, la actividad de cableado y aparateado de la torre B se suspendió por falta de material.</p> <p>-Etapa 2: No se registran actividades</p> <p>-Etapa 3:: No se registran actividades.</p> <p>-Etapa 4: No se registran actividades.</p> <p>-PTAR: No se registran actividades.</p> <p>A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las Torres A y B. La fecha de vencimiento de los 15 días para solucionar el error según el objeto contractual se cumplió el miércoles 13 de febrero de 2019.</p> <p>8-mar-2019, la constructora por medio de correo electrónico informa el procedimiento para subsanar este error técnico.</p> <p>El día 22 de marzo de 2019, en comité técnico de obra ProPacífico solicita reportar el error técnico N° 004 en cuanto a la profundidad de la instalación de la tubería de la red de acueducto de la etapa 1, la cual quedó instalada a una profundidad de 40 cm, en vez de 60 cm como se recomendó previamente.</p>	<p>Atraso = 250 días Avance físico programado = 92% Avance físico ejecutado = 34%</p> <p>Dificultades del proyecto 1- Poco personal de obra y material lo que afecta el rendimiento de la obra. 2- la Constructora no ha presentado plan remedial para superar el atraso de la obra 3- La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra</p> <p>Entrega de vivienda y estado de legalización: No se cumple con la fecha de entrega de la Etapa N° 1 del proyecto (160 aptos) estipulada en el contrato para el 03 de septiembre de 2018, la Etapa N° 2 (160 aptos) estipulada en el contrato para el 03 de diciembre de 2018 y la etapa N° 3 (140 aptos) estipulada en el contrato para el 03 de marzo de 2019 generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS).</p>
67	1 al 30 de abril 2019	04-Abr-2019, por medio de correo electrónico COMFANDI envía a ProPacífico las 4 notificaciones que se han radicado en Seguros Bolívar informando el incumplimiento en las	<p>Nº16</p> <p>-Etapa 1: Se registra intermitencia en las actividades reiniciadas la</p>	<p>Atraso = 275 días Avance físico programado = 93% Avance físico ejecutado = 34%</p>

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		<p>entregas de las viviendas de las etapas 1, 2 y 3 del proyecto.</p> <p>26-Abril-2019, COMFANDI mediante comunicado informa que la reunión entre la aseguradora Bolívar S.A y el Fondo Adaptación no llegó a ningún acuerdo, por lo tanto COMFANDI inició el procedimiento para declarar incumplimiento a la constructora y siniestro al proyecto.</p> <p>30 de abril de 2019, COMFANDI notifica a Seguros Bolívar S.A el incumplimiento de las 3 primeras entregas de vivienda estipuladas en el contrato promesa de compraventa para el 3 de septiembre de 2018 (160 aptos), 3 de diciembre de 2018 (160 aptos) y 3 de marzo de 2019 (140 aptos) y la imposibilidad de la última entrega en la fecha pactada contractualmente (3 junio de 2019 – 240 aptos), por lo que se requiere del vendedor (constructora) y el garante la devolución de los valores recibidos y los valores de sanción correspondientes</p>	<p>anterior semana, específicamente en detalles de acabados internos en la torre A, en la zona de puntos fijos, también se evidencia alistamiento de fachada en zona de patios en la torre A. Además, se reinician actividades de aplicación de graniplas en punto fijo de la torre H.</p> <p>Etapa 2: No se registran actividades</p> <p>-Etapa 3: No se registran actividades.</p> <p>-Etapa 4: No se registran actividades.</p> <p>-PTAR: No se registran actividades.</p> <p>A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las Torres A y B. La fecha de vencimiento de los 15 días para solucionar el error según el objeto contractual se cumplió el miércoles 13 de febrero de 2019.</p>	<p>Dificultades del proyecto</p> <p>1. Se reporta un atraso de 275 días que corresponde al 93 % programado Vs el 34 % ejecutado</p> <p>2. Durante este mes se han realizado acercamiento entre el Fondo Adaptación y el Grupo de Seguros Bolívar, sin llevar a ningún acuerdo</p> <p>3. Poco personal de obra y material lo que afecta el rendimiento de la obra.</p> <p>4. la Constructora no ha presentado plan remedial para superar el atraso de la obra.</p> <p>5. La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra.</p> <p>Entrega de vivienda y estado de legalización: Incumplimiento de entrega de la Etapa N° 1 (160 aptos), N°2 (160 aptos) y N°3 (140 aptos) generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS).</p> <p>(TERCER INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL)</p>
68	2 al 31 de mayo 2019	<p>03-Mayo-2019, COMFANDI mediante comunicado a ProPacífico informa sobre la terminación unilateral del contrato, quedando a la espera de las instrucciones del Fondo.</p> <p>6-Mayo-2019, por medio de correo electrónico y en medio físico, COMFANDI envía los documentos soportes para la declaración de la terminación unilateral del contrato.</p> <p>07-Mayo-2019, ProPacífico envía comunicado acerca de las respuestas</p>	<p>N°17</p> <p>-Etapa 1: Se encuentran suspendidas las actividades en todas las torres, hasta la fecha no se tiene reprogramación de las actividades de estructura, acueducto, y alcantarillado ni urbanismo.</p> <p>-Etapa 2: No se registran actividades</p> <p>-Etapa 3: No se registran actividades.</p>	<p>Atraso = 271 DIAS</p> <p>Avance físico programado = 97%</p> <p>Avance físico ejecutado = 34%</p> <p>Dificultades del proyecto</p> <p>1. Actividades de obra suspendidas por parte del constructor.</p> <p>2 La constructora no ha presentado</p>

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		<p>enviadas por COMFANDI del anticipo del proyecto y expresa la decisión de prestar colaboración en aras de sacar adelante el proyecto y en los requerimientos de los órganos de control.</p> <p>24-Mayo-2019, Seguros comerciales Bolívar da respuesta a la notificación de incumplimiento por parte de la constructora e informa que no hay un requerimiento específico e invita a las partes intervinientes del contrato a conformar mesas de trabajo para determinar lo realmente ocurrido en la ejecución del contrato.</p>	<p>-Etapa 4: No se registran actividades. -PTAR: No se registran actividades.</p> <p>A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las Torres A y B. La fecha de vencimiento de los 15 días para solucionar el error según el objeto contractual se cumplió el miércoles 13 de febrero de 2019.</p>	<p>recursos económicos para el avance de la obra 3. COMFANDI presentó a la Fundación, documento de terminación unilateral del contrato y está a la espera de las instrucciones del Fondo Adaptación.</p>
69	1 al 30 de junio 2019	<p>12-Jun-2019, por medio de correo electrónico, COMFANDI informa a Seguros Bolívar tener la disposición para las reuniones para llegar a los acuerdos que tendrá el proyecto, se contempla unas condiciones y valores.</p>	<p>Nº18</p> <p>-Etapa 1: Se encuentran suspendidas las actividades en todas las torres, hasta la fecha no se tiene reprogramación de las actividades de estructura, acueducto, y alcantarillado ni urbanismo. Etapa 2: No se registran actividades -Etapa 3:: No se registran actividades. -Etapa 4: No se registran actividades. -PTAR: No se registran actividades.</p> <p>ANS del Contrato En el mes de marzo de 2018, la interventoría generó formato de error técnico acerca del cambio en el material de relleno y se subsana dentro del tiempo establecido. A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las</p>	<p>Atraso = 153 días Avance físico programado = 97% Avance físico ejecutado = 34%</p> <p>Dificultades del proyecto 1. Actividades de obra suspendidas por parte del constructor. 2. La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra 3. Se envía acta de suspensión de actividades del proyecto al Fondo Adaptación y a ProPacífico.</p> <p>Entrega de vivienda y estado de legalización: Incumplimiento de entrega de la Etapa N° 1 (160 aptos), N°2 (160 aptos), N°3 (140) y N°4 (240 aptos) generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS).</p> <p>(CUARTO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL)</p>
70	1 al 30 de Jul 2019	<p>18- jul-2019, por medio de correo electrónico, COMFANDI le remite acta de reunión conjunta con ProPacífico y la</p>	<p>Nº18 No se realizó informe mensual de interventoría de obra</p>	<p>Atraso = 275 días Avance físico programado = 97%</p>

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		defensoría del pueblo buscando mecanismos para lograr la expedición de la prorroga de la licencia de construcción, también convoca a la constructora a una próxima reunión el 22 de julio	ANS del Contrato En el mes de marzo de 2018, la interventoría generó formato de error técnico acerca del cambio en el material de relleno y se subsano dentro del tiempo establecido. A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las Torres A y B. La fecha de vencimiento de los 15 días para solucionar el error según el objeto contractual se cumplió el miércoles 13 de febrero de 2019.	Avance físico ejecutado = 34% Dificultades del proyecto. 1. Actividades de obra suspendidas por parte del constructor. 2. La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra 3. Se envía acta de suspensión de actividades del proyecto al Fondo Adaptación y a ProPacífico.
ACUERDO #1 = 30/07/2019 = ENTRE FONDO ADAPTACIÓN, COMFANDI, ASEGURADORAS Y ARTEKTON. Nota: el acuerdo no hace parte de los informes de interventoría, sin embargo, se ubica en la presente Tabla, para tener claridad de la fecha en la que fue firmado.				

Fuente: Elaboración propia del auditor con base a informes de supervisión (ProPacífico) e informes de interventoría (COMFANDI) del año 2019.

Como se evidencia en la Tabla N° 9, durante el año 2019, los porcentajes de avance físico ejecutado en enero y febrero de 2019 fueron de 32% y 34% respectivamente, mientras que los porcentajes de avance físico programado eran de 76% y 87% respectivamente. En enero, COMFANDI envió a las aseguradoras la notificación del incumplimiento de la entrega de las etapas 1 y 2 e inició el proceso de terminación unilateral del contrato a raíz de que Artekton no realizó la entrega de las etapas antes mencionadas y que, además, evidenciaba falta de liquidez para poder continuar con la ejecución. El atraso para dicho mes era de 206 días, y según los informes de supervisión y de interventoría, se evidenciaban pocos recursos humanos y materiales en el lugar de ejecución del proyecto. Sumado a lo anterior, el contratista aún no había presentado un plan remedial y tampoco evidencias de contar con recursos para superar los atrasos.

En febrero de 2019, la constructora envió a COMFANDI un comunicado informando que estaban próximos a contar con \$4.000 millones de pesos y solicitan continuar con el desarrollo del proyecto. Pese a lo anterior, la interventoría en su informe N°14, indica que se evidenció disminución del personal en las etapas 1 y 2, mientras que las etapas 3 y 4 no registraban avance alguno de ejecución. El atraso acumulado en este mes fue de 206 días.

En marzo de 2019, COMFANDI envió la tercera notificación a Seguros Bolívar del incumplimiento de las entregas de la etapa 1 de 160 apartamentos programada para el 3 de septiembre de 2018, etapa 2 de 160 apartamentos programada para el 3 diciembre de 2018 y etapa 3 de 140 apartamentos programada para el 3 de marzo

de 2019. Pese a lo anterior, el informe N°66 de supervisión, indica que el 21 de marzo, COMFANDI envió comunicado informando que el Fondo adaptación había concedido a la constructora plazo adicional hasta el 20 de marzo de 2019 para solucionar su situación y presentar alternativa de solución para el avance de la obra e igualmente informó que se encontraba pendiente de una reunión con Seguros Bolívar y la Constructora para buscar alternativas y una solución concreta.

Durante el mes de abril de 2019, COMFANDI informó que la reunión entre la aseguradora Bolívar S.A y el Fondo Adaptación no llegó a ningún acuerdo, por lo tanto, COMFANDI inició el procedimiento para declarar incumplimiento a la constructora y siniestro al proyecto. El 30 de abril de 2019, Comfandi notificó a Seguros Bolívar S.A el incumplimiento de las 3 primeras entregas de vivienda estipuladas en el contrato de promesa de compraventa para el 3 de septiembre de 2018 (160 aptos), 3 de diciembre de 2018 (160 aptos) y 3 de marzo de 2019 (140 aptos) y la imposibilidad de la última entrega en la fecha pactada contractualmente (3 junio de 2019 – 240 aptos). El avance físico programado para ese momento era del 93%, mientras que el ejecutado era de 34%. En total, existía un atraso de 275 días. Lo anterior, causado, según los informes de supervisión e interventoría, por la baja cantidad de mano de obra en sitio, la no existencia de un plan de contingencia y la iliquidez que el contratista presentaba en dicho momento.

En mayo de 2019, COMFANDI mediante comunicado a ProPacífico informó sobre la terminación unilateral del contrato y envió los soportes respectivos, quedando a la espera de las instrucciones del Fondo. ProPacífico envió un comunicado acerca de las respuestas enviadas por COMFANDI sobre el anticipo del proyecto y expresó la decisión de prestar colaboración en aras de sacar adelante el proyecto y en los requerimientos de los órganos de control. Por su parte, Seguros Comerciales Bolívar dio respuesta a la notificación de incumplimiento por parte de la Constructora e informó que no hay un requerimiento específico e invitó a las partes intervinientes del contrato a conformar mesas de trabajo para determinar lo realmente ocurrido en la ejecución del contrato. Durante este mes, no se reportaron avances en ninguna de las 4 etapas del proyecto y no se contaba con una reprogramación presentada por el contratista. Se recalca que, para este momento, ya se estaba generando el cobro de ANS correspondientes al incumplimiento de la entrega de las 3 primeras etapas del proyecto Torres Alamadina.

Durante el mes de junio, COMFANDI informó a Seguros Bolívar tener la disposición para llevar a cabo reuniones y poder llegar a los acuerdos que tendrá el proyecto, se contemplaron las siguientes condiciones y valores para poder finalizar la ejecución respectiva:

Tabla 10. Condiciones y valores para finalizar la ejecución

Literal	Acciones	Valor
A	<i>Presupuesto estimado para terminar el contrato</i>	\$ 27.017.101.287
B	<i>Valor de los recursos actuales disponibles para la ejecución del contrato</i>	\$ 24.977.000.000
C	<i>Recursos liberados por COMFANDI por renunciar a los honorarios de interventoría (4% del valor del proyecto)</i>	\$ 1.077.407.017
D	<i>Por concepto de Gestión del Proyecto, el Fondo Adaptación reconoce a COMFANDI el 3% por concepto de honorarios del valor total del proyecto. (COMFANDI renuncia a una parte de estos recursos, los cuales se liberarían y entrarían a hacer parte de los recursos para terminar el proyecto)</i>	\$ 564.504.990
E	<i>La aseguradora apalancaría financieramente el reinicio y desarrollo de la obra, asumiendo los costos financieros de los recursos para el reinicio, interventoría y acompañamiento al contratista</i>	\$ 598.189.280

Fuente: Informe mensual N°69 para la supervisión, 5.6 Torre de Alamadina, página 40

El 21 de junio de 2019 se aprobó la suspensión del contrato (desde el 25 de junio hasta el 25 de agosto de 2019), a raíz de las demoras en el inicio y terminación de la Etapa I, asociadas a poco personal, materiales y equipos, por lo que a la fecha se contaban solo con 132 apartamentos construidos de los 160 proyectados. Para las etapas II (160 VIP) y III (140 VIP) que debían ser entregadas en los meses de diciembre de 2018 y marzo de 2019, respectivamente, se contaba únicamente con la cimentación de las torres de apartamentos. La etapa IV (240 VIP) que debía ser entregada el 3 de junio de 2019, solo contaba con el relleno de cimentación de los apartamentos. Por lo anterior, las partes decidieron suspender el contrato durante 2 meses mientras concretaban las medidas tendientes a la normalización de la obra. A corte 21 de junio de 2018, el estado de las ANS, era el siguiente:

1. Formato de error técnico de fecha 30-07-18: (326 días).
2. Incumplimiento Primera entrega de 160 viviendas VIP programada para el 3 de septiembre de 2018: (291 días).
3. Incumplimiento Segunda entrega por 160 viviendas programada para el 3 de diciembre de 2018: (200 días).
4. Incumplimiento Tercera entrega por 140 apartamentos programada para el 3 de marzo de 2019: (110 días).
5. Incumplimiento Cuarta entrega por 120 apartamentos programada para el 3 de junio de 2019: (18 días).

EL 31 de julio de 2019, finalmente Artekton, COMFANDI, las aseguradoras y el Fondo Adaptación firman un “ACTA DE ACUERDO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, en la cual pactan, entre otros, los siguientes compromisos:

"(...) PRIMERO: **COMFANDI** en calidad de: (i) Promotor de Vivienda conforme al contrato N.º181 DE 2013; (ii) Promitente comprador conforme al contrato de compraventa N.º 2013-C-0181-17-J0364 suscrito con Artekton Constructora S.A.S. el pasado 31 de octubre de 2017; e (iii) Interventor, conforme con la cláusula novena del contrato N.º 2013-C-0181-17-J0364, acuerda: (a) Con Artekton Constructora S.A.S. terminar de mutuo acuerdo el contrato de interventoría suscrito el pasado 4

de diciembre de 2017, y en consecuencia, el valor que se libera de dicho contrato (\$1.077.407.017) se destinará para la culminación del proyecto, a través de la Fiducia que en virtud del presente acuerdo se constituya; B) con el Garante se compromete a no hacer efectivas las pólizas expedidas por Seguros Comerciales Bolívar S.A. y por la Compañía mundial de Seguros S.A, por las obligaciones que han sufrido un retraso en su ejecución a la fecha; C) Se compromete a promover y adelantar, todas las modificaciones contractuales y/o contratos a que haya lugar con ocasión al presente acuerdo. Negrilla fuera de texto (...)

TERCERO: Las compañías de Seguros Comerciales Bolívar S.A. y Mundial de Seguros S.A, en calidad de garante del contrato N.º 2013-C-0181-17-J0364 Póliza de Seguro N.º 1505-0017853-01, se compromete a aportar a la Fiducia que se constituya la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CATORCE PESOS \$2.831.176.614, a fin de pagar a Artekton Constructora S.A para efectos de dar continuidad de las obras correspondientes al proyecto Alamadina (...)

(...) QUINTA: **EL FONDO ADAPTACIÓN** se compromete a: (i) **No exigir a COMFANDI el traslado de valor alguno por los ANS que hayan sido aplicados con anterioridad a la fecha de la firma del presente documento y que no se han hecho efectivos mediante ningún descuento a ARTEKTON**, entendiéndose que a la fecha de suscripción del presente acuerdo, el contrato se encuentra sin ANS pendientes por aplicar; (ii) promover y adelantar, todas las modificaciones contractuales y/o contratos a que haya lugar con ocasión al presente acuerdo (iii) promover y colaborar en los trámites necesarios para obtener las respectivas licencias de construcción, urbanismo y servicios públicos. (...)" (Negrilla fuera de texto)

El acuerdo antes señalado, no menciona justificaciones técnicas y/o jurídicas que sustenten el hecho de que el Fondo Adaptación haya aceptado eximir a COMFANDI del cobro de los ANS que a la fecha estaban activos, producto del incumplimiento por parte de Artekton en la entrega de los sectores 1, 2 y 3. Tampoco se evidenció justificación o sustento técnico y jurídico con base en el cual, COMFANDI finalmente no hizo efectivas las pólizas expedidas por Seguros Comerciales Bolívar S.A. y por la Compañía mundial de Seguros S.A, por las obligaciones que han sufrido un retraso en su ejecución a dicha fecha. Sumado a lo anterior y pese a haber llegado al acuerdo antes mencionado, el contrato de compraventa venía suspendido desde el 21 de junio de 2019 y durante el mes de agosto, octubre y diciembre se aprobaron 3 ampliaciones de suspensión respectivamente y sin sustento técnico alguno que las justifique¹, lo cual implicó que el contrato se encontrara suspendido 7 meses en

¹ Suspensión N.1 = Desde el 25/06/2019 hasta el 25/08/2019 (2 MESES); Ampliación Suspensión N°1 = Desde el 26/08/2019 hasta el 26/10/2019 (2 MESES MÁS); Ampliación Suspensión N°1 = Desde el 27/10/2019 hasta el 27/12/2019 (2 MESES MÁS); Ampliación Suspensión N°1 = Desde el 28/12/2019 hasta el 31/01/2020 (2 MESES MÁS). TOTAL A DICHA FECHA: 7 MESES DE SUSPENSIÓN.

Ahora bien, el 24 de marzo de 2020 por la pandemia del COVID 19, se suspende nuevamente el contrato del 25 de marzo al 13 de abril, y posteriormente, se realizan cuatro prórrogas de dicha suspensión, abarcando el período del 13 de abril de 2020 al 01 de julio de 2020.

total, sin cobros de ANS, sin hacer efectivas las pólizas de las aseguradoras y con un acuerdo vigente que fue ratificado en el Otrosí N°2 del 31 de enero de 2020¹, evidenciándose la inobservancia o inaplicación por parte del Fondo Adaptación de las siguientes cláusulas y pólizas contractuales:

1. Cláusula séptima (Cláusula penal pecuniaria) del contrato 181 de 2013 a COMFANDI

*En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **CONTRATISTA** este se obliga a pagar al **FONDO**, por el simple retardo, una pena por valor equivalente al cinco (5%) por ciento del valor total del contrato, sin que esta remplace la obligación principal, ni su indemnización compensatoria. Asimismo, en caso de que, vencido el plazo del contrato, **EL CONTRATISTA** no hubiere ejecutado todas o algunas de sus obligaciones aquel se sujeta a pagar, a favor del **FONDO**, a título de pena, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, la cual se establece como estimación anticipada de los perjuicios que le ocasiona a la Entidad el incumplimiento del **CONTRATISTA**; sin embargo, si el valor de dichos perjuicios resulta mayor al valor de la pena, **EL FONDO** se reserva el derecho a obtener del **CONTRATISTA** y/o de su garante el pago de la indemnización correspondiente.*

PARAGRAFO: LA PROMITENTE VENDEDORA autoriza a COMFANDI a descontar y compensar de los saldos presentes o futuros a su favor, los valores correspondientes a la pena pecuniaria aquí estipulada. De no existir tales deudas o de no resultar suficientes para cubrir la totalidad de su valor, COMFANDI podrá obtener el pago de la pena pecuniaria haciendo efectiva la garantía de cumplimiento, para lo cual seguirá el procedimiento indicado en esta cláusula o mediante el ejercicio de las acciones legales a que haya lugar (...)

2. Póliza de cumplimiento establecida en el contrato de compraventa 2013-C-181-17-J034: Nro. 1505001785301 expedida por Seguros Comerciales Bolívar S.A. (60%) y Mundial de Seguros S.A (40%).

1.2 De cumplimiento: *Una póliza para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, por una cuantía asegurada equivalente al 20% del valor del contrato. Esta póliza la hará efectiva LA PROMETIENTE COMPRADORA y el FONDO ADAPTACIÓN en caso de incumplimiento por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA. Este amparo deberá estar vigente durante todo el plazo del contrato y seis (6) meses más.*

Lo anterior por deficiencias de control y seguimiento por parte del Fondo Adaptación al cumplimiento debido de las obligaciones previstas en el Contrato 181 de 2013, mediante la aplicación de medidas conminatorias o sancionatorias que exigieran al

El 04 de diciembre de 2020 Artekton solicita a Comfandi la suspensión automática en virtud a que la Secretaría de Planeación y Coordinación del municipio de Jamundí, ordenó la suspensión de las obras del Proyecto., esta suspensión se aplicó entre el 04 de diciembre y el 14 de diciembre.

Posteriormente y con base en el paro nacional se suspende el contrato entre el 28 de abril de 2021 y el 07 de julio de 2021.

¹ Ajustó forma de pago de las Unidades de vivienda, se amplió el plazo de entrega de las unidades y de los procesos de escrituración, se amplió el plazo de vigencia del contrato y vigencias de las pólizas de garantía del contrato.

contratista el cumplimiento del cronograma de entregas de los diferentes sectores habitacionales del Proyecto Torres de Alamadina, en atención a lo previsto en la cláusula séptima del contrato 181 de 2013 y la póliza 1.2 de cumplimiento establecida en el contrato de compraventa 2013-C-181-17-J034.

El proyecto ha tenido una duración mayor a la inicialmente programada pasando de 34 meses a 61 meses a corte noviembre de 2022, teniendo como base que frente a los atrasos del contratista lo que hizo el Fondo fue suspender el contrato y no aplicar las sanciones que contractualmente tenía a disposición, lo que conlleva a que los beneficiarios del proyecto no han podido obtener solución para su reasentamiento y recibir sus viviendas en el tiempo estipulado contractualmente; por lo anterior, se deriva un presunto incumplimiento del Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia (principios de Eficacia y Eficiencia), Artículo 3 de la Ley 489 de 1998 y el numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002 y artículo 38 de la Ley 1952 de 2019, constituyéndose en hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD

El Fondo Adaptación mediante oficio E-2022-026546 del 14 de noviembre de 2022, allegó respuesta en los siguientes términos:

“...Cada uno de esos contratos presenta extremos contractuales diferentes, naturaleza jurídica diferente y contempla obligaciones para cada una de las partes en relación con el objeto que persigue cada uno y su naturaleza jurídica.

Es así como para el Contrato 181 de 2013, suscrito entre el Fondo Adaptación y COMFANDI, el objeto perseguido es la proveeduría de hasta 6.000 VIP; creando con ello una obligación de la entrega bajo el costo y riesgo de Comfandi de unas soluciones de vivienda.

Por su parte, el Contrato Nro. 2013-C-0181-17-J0364 suscrito entre COMFANDI y ARTEKTON CONSTRUCTORA, es un contrato de Promesa de Compra Venta, bajo unas condiciones establecidas por las partes del contrato, que se constituye en una relación privada exigible únicamente entre dichos extremos contractuales y que tiene como objeto proveer 700 unidades de vivienda VIP.

La combinación interpretativa y en consecuencia de responsabilidades y marcos de actuación que se hace del contrato 0181 de 2013 que reiteramos es de proveeduría de vivienda, con el contrato Nro. 2013-C-0181-17-J0364 que es una promesa de compraventa, también desconoce las obligaciones del proveedor de vivienda, de modo que hoy al pretender trasladar responsabilidad al Fondo Adaptación, hace nugatoria la asunción de riesgos que debería soportar COMFANDI en su calidad de proveedor, el cual al ocupar un extremo contractual como promitente comprador de bien inmueble futuro debía garantizar el cumplimiento de sus promitentes vendedores.

Si bien es cierto, los contratos con los promitentes vendedores que ha suscrito COMFANDI, se encuentran coligados funcionalmente al Contrato No. 181 de 2013, es claro que se trata de una relación triangular con un compromiso de pago por parte de Fondo Adaptación con el Promitente Vendedor, pero no por ello, dicha atribución podrá tener calidad de cesión o delegación de obligaciones adquiridas por Comfandi. (fuera de texto)

(...) es necesario indicar que de acuerdo con lo mencionado por la CGR en el “EFECTO” contenido en la presente observación, el Fondo Adaptación no es la entidad competente para suspender, prorrogar o modificar el contrato de promesa de Compraventa No. 2013-C-0181-17-J0364, como tampoco el llamado a imponer sanciones que se establecen expresamente en el contrato de promesa de compraventa.

El contrato de promesa de compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364 contempló su propio esquema de vigilancia, seguimiento y control, pues tal y como se indicó en dicha promesa de compraventa en la cláusula novena, el ejercicio del control contractual y supervisión técnica de dicha promesa recae en cabeza del promitente comprador, es decir, de COMFANDI.

(...) en el transcurso del desarrollo del proyecto Torres de Alamadina, Fondo Adaptación y ProPacífico han instado constantemente tanto a Comfandi, aseguradoras y contratista en tomar acciones a su cuenta y costo para lograr el objetivo contractual del proyecto Torres de Alamadina que es proveer 700 soluciones de vivienda VIP.

Prueba de esto son los acuerdos entre Fondo Adaptación, Comfandi, aseguradoras y contratista para, en aras de un bien mayor, continuar con la ejecución del proyecto sin llegar a instancias de siniestralidad del mismo, aplicación de clausula penal por parte del Fondo Adaptación hacia Comfandi y aplicación de un número cuantioso de días de ANS por parte de Comfandi hacia su contratista de obra lo cual haría inviable el proyecto. Esto limitaría el apoyo que el Fondo Adaptación da al proceso de reasentamiento al no contar con 700 unidades de viviendas VIP. Es de anotar que el objetivo mayor es lograr proveer viviendas sin detrimento de los recursos públicos, lo cual ha sido mencionado en todo el proceso de esta auditoría y está siendo logrado. (Subrayado fuera de texto)

Si bien el contrato 181 de 2013 presenta una cláusula penal; esta medida fue considerada por el Fondo Adaptación como el último recurso para lograr el cumplimiento por parte de Comfandi y que Comfandi a su vez conmine al contratista de obra en cumplir su objeto contractual. Fondo Adaptación optó por las medidas descritas en los antecedentes de la observación de la CGR y esto ha llevado a que hoy el contrato presente un avance del 98%; haya entregado 500 VIP a beneficiarios, estén terminadas 60 VIP y en proceso de acabados 140 VIP...”. (Subrayado fuera de texto)

ANÁLISIS DE RESPUESTA

De la respuesta emitida por el Fondo Adaptación se tiene que conforme lo expresa la Entidad, evidentemente los contratos 181 de 2018 y 2013-C-181-17-J034 (promesa de compraventa) están correlacionados para el cumplimiento de sus obligaciones, donde el recurso público que se ejecuta para el cumplimiento de los

fines de la contratación, en este caso, la adquisición de viviendas, tienen una concatenación y una ilación secuencial de obligaciones dependiendo el vínculo contractual llámese Entidad Estatal, Promotor y Constructor cuyo fin último es la adquisición de 700 viviendas (Torres de Alamadina) para el asentamiento de familias en vulnerabilidad. En tal sentido, la Entidad en su respuesta no puede apartarse de manifestar que:

“los contratos con los promitentes vendedores que ha suscrito COMFANDI, se encuentran coligados funcionalmente al Contrato No. 181 de 2013, es claro que se trata de una relación triangular con un compromiso de pago por parte de Fondo Adaptación con el Promitente Vendedor”

Igualmente, en otro aparte de su respuesta asevera:

“Prueba de esto son los acuerdos entre Fondo Adaptación, Comfandi, aseguradoras y contratista para, en aras de un bien mayor, continuar con la ejecución del proyecto sin llegar a instancias de siniestralidad del mismo”, es decir, como se dice en el hallazgo, todas las personas vinculadas y obligadas dentro de los contratos 181 de 2013 y 2013-C-181-17-J034 (Fondo Adaptación, Comfandi, Seguros Bolívar, Compañía Mundial de Seguros S.A, ProPacífico y Artekton S.A.S), para la realización del proyecto Torres de Alamadina, tuvieron que suscribir el acuerdo de fecha 30 de julio de 2019, en el cual el Fondo Adaptación adquiere la siguiente obligación:

“(…) QUINTA: El FONDO ADAPTACIÓN se compromete a: (i) No exigir a COMFANDI el traslado de valor alguno por los ANS que hayan sido aplicados con anterioridad a la fecha de la firma del presente documento y que no se han hecho efectivos mediante ningún descuento a ARTEKTON, entendiéndose que a la fecha de suscripción del presente acuerdo, el contrato se encuentra sin ANS pendientes por aplicar; (ii) promover y adelantar, todas las modificaciones contractuales y/o contratos a que haya lugar con ocasión al presente acuerdo (iii) promover y colaborar en los trámites necesarios para obtener las respectivas licencias de construcción, urbanismo y servicios públicos. (...)”

Y en últimas, producto de esos acuerdos antes mencionados, en la misma respuesta de la Entidad permite concluir a este Órgano de Control, que, como resultado de su deficiente gestión, procedió a suscribir un acuerdo en el que está cediendo facultades contractuales al no aplicar o exigir a su favor la cláusula conminatoria pactada, estipulada y aceptada por las partes en el contrato 181 de 2013 donde cita:

“Si bien el contrato 181 de 2013 presenta una cláusula penal; esta medida fue considerada por el Fondo Adaptación como el último recurso para lograr el cumplimiento por parte de Comfandi”

Situación que muestra inaplicación por parte del Fondo de las obligaciones estipuladas en el Contrato que son ley para las partes y que debieron aplicarse de forma oportuna ante la notoria mora en el cumplimiento de las obligaciones tanto de

COMFANDI con el Fondo Adaptación como de la constructora Artekton S.A.S frente a COMFANDI como promotor y promitente comprador.

Es relevante traer al análisis el detalle de los atrasos evidenciados durante la ejecución del proyecto contados a partir de la firma del acta de inicio de fecha 3 de enero de 2018:

De acuerdo a los registros de visita a la obra de fecha 5 de octubre de 2022 por parte del equipo auditor, conforme a lo expuesto por el supervisor ProPacífico y los funcionarios que acompañaron la visita del Fondo, se informó que “(...) el porcentaje de avance de obra físico va en aproximadamente el 95% (...)”, sin embargo, el proyecto se ha tardado aproximadamente un 183% del tiempo inicialmente acordado contractualmente, pasando de 34 a 62 meses de ejecución a corte noviembre de 2022 y que durante los 34 primeros meses, no hubo argumento técnico y/o jurídico alguno que sustentara las suspensiones y prórrogas aprobadas por parte de COMFANDI a Artekton con el conocimiento de ProPacífico como supervisor y por ende del Fondo Adaptación, evidenciándose un incumplimiento contractual que constituyó el siniestro reconocido por la Aseguradora a título de indemnización por \$2.831.000.000 por parte del contratista a COMFANDI y de este último al Fondo Adaptación respecto a la entrega de las cuatro etapas del proyecto programada dentro de 34 meses a partir de la firma de acta de inicio y que se relacionan a continuación:

PRIMERA ENTREGA: Transcurridos ocho (8) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 160 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario.

SEGUNDA ENTREGA: Transcurridos once (11) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 160 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario.

TERCERA ENTREGA: Transcurridos catorce (14) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 140 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario

CUARTA Y ÚLTIMA ENTREGA: Transcurridos diecisiete (17) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 160 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario. (...) (Negrilla fuera de texto)

Comfandi tenía la obligación de informar al Fondo Adaptación del incumplimiento materializado por parte del contratista respecto a los Hitos antes mencionados. Con base al análisis de los reportes de supervisión y de interventoría expuestos,

Comfandi informó a supervisión (ProPacífico) quién a su vez informó al fondo, a través de los siguientes informes que se resumen a continuación:

Tabla 11. Reportes de interventoría del año 2018

NÚMERO INFORME	MES	INFORME
5	Mayo	Hace un llamado de atención frente al crecimiento del atraso del proyecto solicitando plan de contingencia
6	Junio	Se hace un llamado de atención frente al crecimiento del atraso del proyecto solicitando plan de contingencia
7	Julio	Reporta un ritmo lento de ejecución de obra
8	Agosto	Interventoría envía notificación por posible incumplimiento en las fechas de entrega de la Etapa Nro. 1 las cuales estaban programadas para el 3-Sep-2018 y lo cual generará cobros de ANS
9	Septiembre	PRIMER INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Se reporta desabastecimiento de cemento por lo que se detuvieron las fundiciones. Se debe aumentar el personal de obra para dar inicio a los acabados. No se cumple con la fecha contractual de la primera entrega de 160 VIP programada para el 3-Sep-2018
10	Octubre	Se evidencia un atraso significativo en las actividades de acabado La etapa N°1 tenía fecha de entrega el 3-Sep-2018 y al momento su estructura está en un 82.5% ejecutado Está pendiente por parte del contratista la entrega de un plan remedial
11	Noviembre	Interventoría expresa su preocupación ya que no se está garantizando el correcto desarrollo de la obra en recursos materiales y humanos
12	Diciembre	SEGUNDO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL No se cumple con las fechas contractuales: Primera entrega, 160 VIP = 3-Sep-2018 Segunda entrega, 160 VIP = 3-Dic-2018

Fuente: Elaboración propia del auditor con base a informes de interventoría (COMFANDI) del año 2018.

Tabla 12. Reportes de interventoría del año 2019

NÚMERO INFORME	MES	INFORME
13	Enero	A la fecha la constructora no ha aumentado el personal ni cuenta con recursos para la obra.
14	Febrero	ETAPA Nro. 1: Durante la semana se evidencia disminución de personal de acabados ETAPA Nro. 2: A la fecha se encuentra fundida la cimentación y contrapiso de las Torres C,D,E y zapata de la Torre F. -ETAPA Nro. 3: No se registran actividades. -ETAPA Nro. 4: No se registran actividades. -PTAR: No se registran actividades. Se notificará nuevamente a la compañía de seguros ante la proximidad de la tercera entrega de 140 unidades de vivienda el 03 de marzo de 2019
15	Marzo	21-Mar-2019 COMFANDI envía comunicado informando que el Fondo adaptación concedió a la constructora plazo adicional hasta el 20 de marzo de 2019 para solucionar su situación y presentar alternativa de solución.
16	Abril	TERCER INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Incumplimiento de entrega de la Etapa N° 1 (160 aptos), N°2 (160 aptos) y N°3 (140 aptos) generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS). 04-Abr-2019, por medio de correo electrónico COMFANDI envía a ProPacífico las 4 notificaciones que se han radicado en Seguros Bolívar informando el incumplimiento en las entregas de las viviendas de las etapas 1, 2 y 3 del proyecto.
17	Mayo	03-Mayo-2019, COMFANDI mediante comunicado a ProPacífico informa sobre la terminación unilateral del contrato quedando a la espera de las instrucciones del Fondo.
18	Junio	CUARTO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Incumplimiento de entrega de la Etapa N° 1 (160 aptos), N°2 (160 aptos), N°3 (140) y N°4 (240 aptos) generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS).
19	Julio	30/07/2019 FIRMA DE ACUERDO

Fuente: Elaboración propia del auditor con base a informes de interventoría (COMFANDI) del año 2019

Con base a lo anterior, no se aportó argumento que sustente el hecho que el Fondo no aplicó en su momento la cláusula séptima (penal pecuniaria) del contrato 181 de 2013, la cual le permite a la entidad, en caso de presentarse mora en el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista (COMFANDI), cobrarle a este último una pena equivalente al cinco (5%) por ciento del valor total del contrato. Además, la misma cláusula indica, que en caso de que, vencido el plazo del contrato, es decir, vencidos los 34 meses inicialmente establecidos en el contrato, y si el contratista COMFANDI no hubiese ejecutado todas o algunas de las obligaciones, se veía en la obligación de pagarle al Fondo Adaptación una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato.

Como se evidenció, el incumplimiento parcial se presentó a partir del mes 4 de haberse firmado el acta de inicio del proyecto Torres de Alamadina según los informes de interventoría y de supervisión, y la Entidad no aplicó la cláusula séptima en ningún momento, pese a que el avance físico ejecutado era de tan solo el 34% una vez cumplidos los 34 meses de plazo contractual pactados inicialmente.

Por lo anterior, se valida como hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

ÉNFASIS

Se resalta de la revisión de este objetivo específico, que pese a que en las auditorías financieras a las vigencias 2020 y 2021, la CGR estableció como hallazgos (para la última vigencia mencionada con presunta incidencia disciplinaria) el incumplimiento por parte del Fondo Adaptación del marco normativo contable para entidades de gobierno, específicamente en lo relacionado con el principio de “Devengo” en el registro contable de la entrega de los bienes inmuebles a los beneficiarios y la contabilización de forma agregada de los hechos económicos, situaciones que persisten al corte de la revisión de la vigencia 2022, sin que se evidencien acciones eficientes y eficaces por parte del Fondo Adaptación para subsanarlas.

3.3. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 2

OBJETIVO ESPECÍFICO 2
Revisar la contratación de la Interventoría para establecer si se ajustó al marco legal aplicable y si se cumplieron las obligaciones o responsabilidades pactadas.

En la revisión de este objetivo, se estableció que COMFANDI actuó como interventor del contrato Nro. 2013-C-181-17-J034, de conformidad con lo previsto en los estudios previos del contrato 181 de 2013, que estableció en el numeral 3 “DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR” literal D “obligaciones de las

partes” “OBLIGACIONES DE COMFANDI” “GESTIÓN”, numeral 28 “Realizar o contratar la interventoría de los proyectos de construcción. Informar oportunamente las dificultades o inconvenientes que se presenten en la ejecución del PROYECTO.”

Y así mismo lo refieren en las obligaciones de “SEGUIMIENTO Y CONTROL: COMFANDI debe, entre otras, realizar las siguientes actividades: iii. realizar o contratar la interventoría de los proyectos de construcción, cuya ejecución se adelante con terceros diferentes a COMFANDI.”

En efecto, de acuerdo con las OBLIGACIONES de Gestión, Seguimiento y Control estipuladas en los estudios previos, COMFANDI celebró el Contrato de interventoría sin número, firmado entre ARTEKTON y COMFANDI, el día cuatro (4) de diciembre de 2017, en el cual COMFANDI como interventor del contrato de compraventa Nro. 2013-C-181-17-J034, actuó desde el 2018 al 30 de julio de 2019, fecha en la que se suscribe el acta de acuerdo o acuerdo de recomposición entre el Fondo Adaptación, COMFANDI, ARTEKTON y las Aseguradoras -Grupo Bolívar y Mundial de Seguros- y se define que éstas últimas garantizarían a su costo una interventoría autónoma e independiente, para lo cual suscriben un contrato con PRI COLOMBIA el cual inició el 10 de junio de 2020 y está actualmente vigente.

Del análisis de la información allegada y revisada para el objetivo dos (2), se encuentra que el contrato de interventoría que celebró la Constructora ARTEKTON con COMFANDI, se suscribió de conformidad a las obligaciones de gestión contenidas en los estudios previos en la que se estableció que COMFANDI podía realizar la interventoría o contratarla.

De la evaluación de ese objetivo no se establecieron hallazgos.

3.4. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 3

OBJETIVO ESPECÍFICO 3
Evaluar el debido cumplimiento de las leyes y normas ambientales que aplican para este tipo de contratos.

Dentro de las obligaciones establecidas en los numerales cuarto y quinto de la cláusula Séptima del Contrato de Promesa de Compraventa 2013-C-181-17-J034, a promitente vendedora (ARTEKTON), se compromete a dar cumplimiento a las condiciones técnicas mínimas del instructivo plan de intervención y las obligaciones urbanísticas del proyecto respectivamente.

Por otra parte, en la cláusula novena, se establece que la interventoría será ejercida por la promitente Compradora, teniendo la obligación de realizar la verificación técnica del proyecto y entregar el certificado de habitabilidad de las soluciones de

vivienda, es decir, que debe verificar el cabal cumplimiento de las obligaciones ambientales del proyecto como parte de las obligaciones que el contratista debe cumplir para poder emitir los certificados de habitabilidad y realizar la entrega de las viviendas.

El contrato de interventoría es integral, y tiene como alcance supervisar el cumplimiento de aspectos técnicos, financieros, administrativos y ambientales, en este sentido, COMFANDI, como responsable de la misma, tiene las siguientes obligaciones específicas respecto al componente ambiental:

1. *Verificar los permisos ambientales de las escombreras que utilizará EL CONSTRUCTOR durante la construcción de la obra.*
2. *Verificar la existencia de los permisos y/o autorizaciones de las autoridades ambientales previo al inicio de las obras para cada una de las actividades que se requieran.*
3. *Vigilar el cabal cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en las licencias, permisos y/o autorizaciones otorgadas por las autoridades ambientales para la ejecución del proyecto.*
4. *Solicitar a EL CONSTRUCTOR el apoyo necesario para atender los actos administrativos que expidan las autoridades ambientales y que demanden actuaciones de vía gubernativa.*
5. *Solicitar a EL CONSTRUCTOR el diseño e implementación de planes ambientales de contingencia que sean necesarios para el manejo adecuado de los impactos ambientales, con el fin de evitar posibles sanciones de las autoridades ambientales y/o suspensiones de la obra.*

El proyecto Torres de Alamadina no requirió licencia ambiental, sin embargo, se formuló un Plan de manejo ambiental (PMA) llamado “*PLAN DE MANEJO AMBIENTAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN CIUDADELA DEL VIENTO*”. Lo anterior, responde a que inicialmente se iba a construir un solo proyecto de 1.340 viviendas denominado Ciudadela del Viento, pero posteriormente, fue subdividido en dos proyectos: Ciudadela del Viendo con 640 VIS y Torres de Alamadina con 700 VIP. Con base en lo anterior, el PMA inicialmente planteado, sirve de insumo para ejercer el control ambiental del proyecto Torres de Alamadina.

El PMA formulado para el desarrollo del proyecto, tiene como objetivo comprender las medidas necesarias con el fin de prevenir, mitigar, compensar y controlar los impactos negativos que se puedan presentar por el desarrollo del proyecto. Para cumplir lo anterior, se empleó la metodología de la matriz de Leopold, con el fin de identificar los impactos ambientales más significativos y poder complementar el PMA de la urbanización.

Dentro de las actividades de **Pre-Construcción**, se identificaron las siguientes como las principales en cuanto a la posible materialización de riesgos ambientales:

Tabla 13. Matriz impactos ambientales de las actividades de pre-construcción

ETAPA	ACTIVIDADES	ASPECTOS AMBIENTALES	IMPACTOS AMBIENTALES	VALORACION					CALIFICACION	ESCALA
				C	P	E	M	Du		
PRE - CONSTRUCCION	Preliminares	Tránsito de Vehículos	Aumento de tráfico	-	0.9	0.8	0.2	0.1	1.31	Muy Bajo
		Generación de Ruido		-	1.0	0.9	0.5	0.3	4.05	Medio
		Emisiones de Partículas	Contaminación Atmosférica	-	1.0	0.9	0.7	0.1	4.71	Medio
		Emisiones de gases		-	1.0	0.9	0.6	0.1	4.08	Medio
		Visibilidad	Alteración de la visibilidad	-	1.0	0.8	0.9	0.1	5.34	Medio
	Adecuación del terreno preservación de arboles	Generación d residuos solidos y sobrantes	Alteración características del suelo	-	1.0	0.9	1.0	1	9.3	Muy Alto
		Perdida de capa organica		-	1.0	0.9	0.8	1	8.04	Muy Alto
		Perdida zonas Verdes	Perdida Cobertura vegetal	-	1.0	0.7	0.7	1	6.43	Alto
		Emision de material particulado		-	1.0	0.9	0.5	0.6	4.95	Medio
		Generación de ruido	Contaminación Atmosférica	-	0.9	0.8	0.2	0.1	1.31	Muy Bajo
	Información y divulgación	Aumento participación ciudadana	Generación Expectativas frente al proyecto	-					0	
	Selección y contratación de mano de obra	Beneficios sociales	Generación de empleo	-					0	
	Cerramiento provisional	Ocupación espacio publico	Alteración de espacio publico	-	1.0	0.3	0.2	0.7	2.52	Bajo
	Instalaciones Temporales	Generación de residuos solidos	Contaminación del suelo	-	1.0	0.9	0.5	1	6.15	Alto
		Generación de ruido	contaminación sonora	-	1.0	0.9	0.4	0.2	3.12	Bajo
	Demarcación y señalización	Información a la comunidad	Disminución de los impactos a la comunidad	-					0	
	Visibilidad	Alteración de visibilidad	-	1.0	0.9	0.3	0.2	2.49	Bajo	

Fuente: PMA, 5.1 Etapa Pre-construcción, Página 17

Por otra parte, en las actividades de construcción se identificaron las siguientes:

Tabla 14. Matriz impactos ambientales de las actividades de construcción

ETAPA	ACTIVIDADES	ASPECTOS AMBIENTALES	IMPACTOS AMBIENTALES	VALORACION					CALIFICACION	ESCALA	
				C	P	E	M	D			
CONSTRUCCIÓN	Obras Preliminares	Remoción de vegetación y descapote	Generación de residuos solidos y sobrantes	Alteración Características de suelo	-	1.0	0.9	0.9	0.9	8.37	Muy Alto
			Perdida capa orgánica	perdida cobertura vegetal	-	1.0	0.9	0.7	0.8	6.81	Alto
			Perdida zona verdes		-	1.0	0.7	0.4	0.5	3.46	Bajo
			Emisión de material particulado	Contaminación Atmosférica	-	1.0	0.9	0.5	0.6	4.95	Medio
			Generación de ruido		-	1.0	0.9	0.6	0.4	4.98	Medio
	Cimentación	excavaciones, Rellenos y reemplazo	Perdida capa orgánica	perdida cobertura vegetal	-	1.0	0.9	0.8	1.00	8.04	Muy Alto
				cambio de propiedades del suelo	-	1.0	0.9	0.8	0.5	6.54	Alto
			Retiro del suelo	contaminación recursos hídrico	-	0.5	0.4	0.2	0.5	1.78	Muy Bajo
				cambios en la fauna de la zona	-	0.9	0.9	0.9	0.3	6.00	Alto
			Generación de residuos solidos y sobrantes	contaminación del suelo	-	1.0	0.9	0.8	0.7	7.14	Alto
			Emisión de material particulado		-	1.0	0.4	0.5	0.1	1.70	Muy Bajo
			Generación de Ruido	contaminación atmosférica	-	1.0	0.9	0.7	0.1	4.71	Medio
		Concreto de cimentación	Generación de residuos solidos y sobrantes	cimentación del suelo	-	1.0	0.9	0.7	0.1	4.71	Medio
			Vertimiento de residuos líquidos	contaminación de cuerpos de agua	-	1.0	0.9	0.7	0.1	4.71	Medio
			Emisión de material particulado		-	1.0	0.9	0.8	0.1	5.34	Medio
			Emisión de gases	contaminación atmosférica	-	1.0	0.9	0.7	0.1	4.71	Medio
			Generación de ruido		-	1.0	0.9	1.00	0.1	6.60	Alto
					-	1.0	0.9	0.8	0.1	5.34	Medio
	Desagues	Generación de vertimientos	Afectación de cuerpos de agua	-	1.0	0.9	0.8	0.1	5.34	Medio	
		Aportes de solidos a redes de desague	Contaminación de cuerpos de agua	-	1.0	0.9	0.8	0.1	5.34	Medio	
	Edificios y Estructuras	Construcción y montaje de estructura	Visibilidad	Alteración de Visibilidad	-	1.0	0.4	0.8	0.9	4.94	Medio
			Generación de residuos solidos y sobrantes	Contaminación del suelo	-	1.0	0.9	0.8	0.1	5.34	Medio
			Emisión de material particulado	Contaminación Atmosférica	-	1.0	0.8	0.6	0.1	3.66	Bajo
Generación de Ruido				-	1.0	0.9	0.7	0.1	4.71	Medio	

Fuente: PMA, 5.1 Etapa Construcción, Página 18

Los siguientes son los impactos relevantes identificados en el PMA con base al análisis de la Tabla 13 y 14:

Etapa de Pre-Construcción:

1. Generación de residuos sólidos y sobrantes de construcción:
 - Producción de residuos de construcción (Escombros provenientes de demoliciones de placas de concreto, material de relleno).
 - Producción de residuos sólidos propios de las actividades de instalaciones temporales
2. Pérdida de capa orgánica del suelo:
 - Pérdida de material orgánico producto de las actividades de instalaciones de campamento.
 - Hay material orgánico en los suelos donde se realizará el proyecto
3. Contaminación atmosférica:
 - Contaminación del aire por emisión de partículas debido al manejo de materiales granulares y reubicación de escombros.
 - Contaminación del aire por emisiones de gases asociados principalmente al manejo de maquinaria dentro de la obra
4. Impactos positivos
 - Generación de expectativas frente al proyecto
 - Aumento de la participación ciudadana

Etapa de Construcción:

1. Residuos sólidos y sobrantes de construcción:
 - Producción de residuos de construcción (Escombros y material de relleno).
 - Los desechos sólidos se pueden caracterizar en tres grupos: residuos reciclables, residuos sólidos no reciclables que deben ser dispuestos en rellenos sanitarios y residuos peligrosos.
2. Pérdida de capa orgánica del suelo:
 - Pérdida de material orgánico producto de las actividades propias de construcción de la obra.
 - Actividades de montaje de remoción de vegetación y descapote y excavaciones.
3. Contaminación de suelos:
 - Contaminación de los suelos en la zona del proyecto, debido al aporte de sustancias contaminantes (aceites y combustibles).
 - Producido por derrames accidentales causados por el mantenimiento de maquinaria y equipos.

4. Aumento niveles de ruido:
 - El aumento en los niveles de ruido, se debe a las actividades operativas generadas durante el proyecto (Maquinaria).
 - Actividades de: remoción de vegetación, excavaciones, rellenos, cimentaciones, construcción y montaje de estructuras, acabados, instalación de obras complementarias, instalaciones hidrosanitarias, movilización de equipo y maquinaria, transporte y acopio de residuos sólidos y escombros.

5. Emisiones de gases:
 - Asociados principalmente al manejo de maquinaria dentro de la obra. Las actividades que causan este impacto son: rellenos, cimentaciones, construcción y montaje de estructuras, acabados, instalación de obras complementarias, transporte y acopio de residuos sólidos, acopio y manejo de materiales de construcción.

6. Vertimiento de residuos líquidos:
 - Aporte de sustancias líquidas a las redes de alcantarillado, principal ente residuos líquidos producto del mantenimiento de maquinarias.

7. Generación de aguas residuales:
 - Consiste en el aporte de aguas residuales al sistema de desagüe

8. Calidad paisajística:
 - Este impacto consiste en la valoración que tiene el medio natural (Árboles y zonas verdes) dentro del contexto urbano. Las actividades que afectaran la calidad paisajística durante el proyecto son: remoción de cobertura vegetal e implantación del diseño paisajístico

Con base a lo anterior, se establecieron los siguientes programas para mitigar el riesgo de que alguno de los impactos se materializase:

Tabla 15. Programas Ambientales

PROGRAMAS	
PROGRAMA 1	GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS (ordinarios, orgánicos, reciclables, escombros y peligrosos)
PROGRAMA 2	CONTROL DE EMISIONES ATMOSFERICAS
PROGRAMA 3	PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DE VERTIMIENTOS EN CUERPOS DE AGUA Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS
PROGRAMA 4	CONTROL MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL
PROGRAMA 5	CONTROL MATERIAL CERAMICO

Fuente: PMA, 5.4 Plan de Manejo Ambiental, Página 21

Cada programa cuenta con los siguientes componentes descritos:

- Objetivos Específicos
- Etapa de aplicación
- Tipo de Medida
- Impactos a manejar
- Medidas de manejo ambiental
- Responsable de su ejecución

Aplicada la metodología aplicada Leopold, se pudo identificar con facilidad que en la etapa de PRE-CONSTRUCCION los impactos ambientales que se generan en la actividad de Preliminares es medio- muy bajo, a excepción de las actividades de adecuación terreno que, con la generación de residuos sólidos y sobrantes, pérdida de capa orgánica, tienen una calificación alta, de efecto temporal, ya que, en su momento, serían restituidas y reutilizadas en los rellenos y adecuación de las zonas verdes.

Por otra parte, en la etapa de construcción, debido a los procesos constructivos adoptados (muros y losas en concreto reforzado, fundidos in situ con formaletería metálica), las actividades que se han desarrollado y las pendientes por desarrollar, en general han generado y generan un impacto medio y muy bajo en el medio ambiente, con excepción de la generación de residuos sólidos y sobrantes que aunque es alto se ha manejado a través de la evacuación de este material residual a rellenos certificados.

Cumpliendo con las obligaciones contractuales estipuladas en el contrato de promesa de compraventa **2013-C-181-17-J034**, específicamente la establecida en la cláusula novena (Interventoría del proyecto), COMFANDI remite mensualmente los informes de interventoría al supervisor y este último a su vez, es el encargado de informar al Fondo Adaptación sobre cualquier novedad presentada. En dichos informes se indican las novedades que se van presentando respecto a las autorizaciones ambientales para continuar con el desarrollo del proyecto y poder cumplir el objeto contractual. Sumado a lo anterior, no se reportan afectaciones ambientales considerables y se reporta el cumplimiento cabal por parte del contratista respecto a los 5 programas establecidos en el Plan de Manejo Ambiental.

Por lo anterior, no se establecen observaciones relacionadas con el cumplimiento de las leyes y normas ambientales, la obtención de licencias o permisos ambientales y el cumplimiento del plan de manejo ambiental que rige la ejecución del proyecto.

3.5. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 4

OBJETIVO ESPECÍFICO 4
Verificar la debida gestión del Interventor y del Supervisor del Fondo Adaptación para que el Contratista haya cumplido y esté cumpliendo con todas sus obligaciones contractuales, incluyendo la oportuna y debida gestión para conminarlo y/o sancionarlo por eventuales incumplimientos a sus obligaciones contractuales

El Fondo Adaptación mediante oficio Nro. E-2022-026274 del 21 de octubre de 2022, radicado CGR 2022ER0180733, en respuesta a la solicitud de información Nro. 2022EE0182444, numerales 4 y 5, indicó lo siguiente:

“El Fondo Adaptación a través de la comunicación con radicado E-2022-025129 del 23 de agosto del 2022, dio respuesta al punto 17 “Informar sobre los procesos sancionatorios que se hayan aperturado con ocasión de la ejecución del Proyecto y los respectivos contratos, indicando causa, estado actual y decisiones adoptadas. Allegar soportes...” del requerimiento de la Contraloría General de la República 2022EE0138620 del 18 de agosto de 2022, donde se informó que de acuerdo con lo manifestado por COMFANDI en los seguimientos realizados al contrato 181 de 2013, el contrato de promesa de compraventa No. 2013-C0181-17-J0364 Torres de Alamadina, a la fecha no cuenta con procesos sancionatorios que se hayan aperturado con ocasión de la ejecución del Proyecto habitacional.

Así mismo, a la fecha el Fondo Adaptación no ha iniciado proceso sancionatorio en contra de COMFANDI en su calidad de Promotor de Vivienda.

(...)

(...) el contrato de promesa de compraventa No. 2013-C0181-17-J0364 Torres de Alamadina, no cuenta con procesos ordinarios ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo (medio de control de controversias contractuales).

Sin embargo tal y como fue puesto en conocimiento del ente de control en las diferentes comunicaciones remitidas, en el marco de la ejecución del proyecto , el 30 de julio del 2019 se suscribió un acta de acuerdo entre COMFANDI, Seguros Bolívar, Seguros Mundial, Artekton y el Fondo Adaptación con el objetivo de garantizar la ejecución efectiva del objeto contractual mediante el aporte de recursos por parte de las compañías aseguradoras y COMFANDI a título mutuo para dar continuidad con la ejecución del proyecto. Es importante indicar, que estos aportes no implican un aumento en el valor del contrato suscrito entre el Fondo Adaptación y COMFANDI.”

(...)

“Así mismo, se informa que, desde el 19 de agosto de 2022 a la fecha, COMFANDI informo que el contrato de promesa de compraventa N°2013-C=181-17-J0364, no presenta novedad alguna referente a procesos ordinarios ante la jurisdicción de lo contenciosos administrativo que haya tenido lugar en el desarrollo del Proyecto habitacional.

En virtud de lo anterior, del análisis de la información allegada y revisada sobre el objetivo cuatro (4) se encuentra que no hay procesos sancionatorios que se hayan abierto, tramitado o terminado con ocasión de la ejecución del proyecto Torres Alamadina.

Para el presente objetivo no se determinaron hallazgos.

Ahora bien, valga denotar que en el presente informe para los objetivos 1 y 6 se consignaron hallazgos por el Incumplimiento de los Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS); cronograma de entrega de las viviendas VIP y falta de la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización, obligaciones a cargo de Artekton como constructor del proyecto Torres de Alamadina.

3.6. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 5

OBJETIVO ESPECÍFICO 5
Verificar mediante visitas técnicas a las obras ejecutadas, su estado actual, la entrega a los beneficiarios, el servicio post venta y si cumplen con el objeto contractual y las condiciones de calidad constructiva, conforme con las especificaciones técnicas pactadas y la normatividad técnica vigente en el país.

Como resultado de la auditoría se detectaron las siguientes situaciones de incumplimiento que fueron validadas como hallazgos de auditoría.

HALLAZGO 3. CALIDAD DE LAS OBRAS DE URBANISMO - CONTRATO 2013C0181-17-J0364. ADMINISTRATIVO

Producto de la visita realizada en sitio por la CGR al Proyecto Torres de Alamadina a las obras de urbanismo que a la fecha han sido ejecutadas por el constructor y que no han sido recibidas en su totalidad por la interventoría y el municipio de Jamundí se identificaron deficiencias constructivas.

FUENTES DE CRITERIO:

Ley 80 de 1993, “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”, en los artículos 51 y 53, establece lo siguiente:

“Artículo 51º.- De la Responsabilidad de los Servidores Públicos. El servidor público responderá disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la Constitución y de la ley.”

“Artículo 53º.- De la Responsabilidad de los Consultores, Interventores y Asesores Modificado por el art. 82, Ley 1474 de 2011. (Modificado por el art. 2 de la Ley 1882 de 2018) Los consultores, interventores y asesores externos responderán civil y penalmente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría, interventoría, o asesoría, como por los hechos u omisiones que les fuere imputables y que causen daño o perjuicio a las entidades,

derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de consultoría, interventoría o asesoría.”

Ley 1474 de 2011, “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública”, en los artículos 82, 83 y 84, establece lo siguiente:

“Artículo 82. Responsabilidad de los Interventores. Modifíquese el artículo [53](#) de la Ley 80 de 1993, el cual quedará así:

Los consultores y asesores externos responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría o asesoría, como por los hechos u omisiones que les fueren imputables y que causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las actividades de consultoría o asesoría.

Por su parte, los interventores responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que les sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría (...).”

“Artículo 83. Supervisión e Interventoría Contractual. Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos.

La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría.

Por regla general, no serán concurrentes en relación con un mismo contrato, las funciones de supervisión e interventoría. Sin embargo, la entidad puede dividir la vigilancia del contrato principal, caso en el cual en el contrato respectivo de interventoría, se deberán indicar las actividades técnicas a cargo del interventor y las demás quedarán a cargo de la Entidad a través del supervisor. (...).”

“Artículo 84. Facultades y Deberes de los Supervisores y los Interventores. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.

Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

PARÁGRAFO 1o. El numeral 34 del artículo [48](#) de la Ley 734 de 2000 <sic, es 2002> quedará así:

No exigir, el supervisor o el interventor, la calidad de los bienes y servicios adquiridos por la entidad estatal, o en su defecto, los exigidos por las normas técnicas obligatorias, o certificar como recibida a satisfacción, obra que no ha sido ejecutada a cabalidad. También será falta gravísima omitir el deber de informar a la entidad contratante los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando se presente el incumplimiento.

PARÁGRAFO 2o. Adiciónese la Ley 80 de 1993, artículo [8o](#), numeral 1, con el siguiente literal: k) <sic> <Literal **CONDICIONALMENTE** exequible> El interventor que incumpla el deber de entregar información a la entidad contratante relacionada con el incumplimiento del contrato, con hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato.

Esta inhabilidad se extenderá por un término de cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que así lo declare, previa la actuación administrativa correspondiente.

PARÁGRAFO 3o. El interventor que no haya informado oportunamente a la Entidad de un posible incumplimiento del contrato vigilado o principal, parcial o total, de alguna de las obligaciones a cargo del contratista, será solidariamente responsable con este de los perjuicios que se ocasionen con el incumplimiento por los daños que le sean imputables al interventor.

Cuando el ordenador del gasto sea informado oportunamente de los posibles incumplimientos de un contratista y no lo conmine al cumplimiento de lo pactado o adopte las medidas necesarias para salvaguardar el interés general y los recursos públicos involucrados, será responsable solidariamente con este, de los perjuicios que se ocasionen.

PARÁGRAFO 4o. Cuando el interventor sea consorcio o unión temporal la solidaridad se aplicará en los términos previstos en el artículo [7o](#) de la Ley 80 de 1993, respecto del régimen sancionatorio.

Los Manuales de “Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación Códigos 4-GPY-L-01 -Versión 1.0 de septiembre de 2019, 4-GPY-L-01 -Versión 1.1 de diciembre de 2019 describe entre otras cosas lo siguiente:

“2 Vigilancia y Seguimiento a la Gestión Contractual

(...)

2.1 La Supervisión Contractual

(...)

2.1.1 Funciones generales

(...)

Ejercer un control integral sobre el proyecto o contrato

(...)

2.1.2 Funciones específicas

(...)

Administrativas (...)

Realizar la gestión integral al control de la ejecución del contrato, dando cumplimiento a las obligaciones de carácter técnico, ambiental, administrativo, contable, legal, financiero y de participación ciudadana, así como el seguimiento del cronograma de actividades en genera

Técnicas

(...)

- Verificar y controlar permanentemente el cumplimiento de las normas de calidad y especificaciones técnicas del objeto contratado, establecidas por la entidad, en el contrato y demás documentos contractuales.
- Verificar cuando corresponda, la articulación de planos, diseños, licencias, permisos, autorizaciones, estudios, cálculos y demás especificaciones técnicas necesarias para suscribir el acta de iniciación y la ejecución del objeto pactado.

(...)

- Exigir al contratista la corrección de proyectos, productos, o entregables asociados que no cumplan con lo requerido en el contrato.

(...)

2.2 La Interventoría Contractual

(...)

2.2.2.1 Obligaciones generales

(...)

Ejercer un control integral sobre el proyecto o contrato.

(...)

2.4 Responsabilidades

(...)

2.4.1 Responsabilidad Fiscal

“Son responsables fiscales los supervisores e interventores cuando por el incumplimiento de sus funciones de control y vigilancia sobre el contrato se ocasiona un detrimento patrimonial para la Entidad Estatal que, entre otros, puede ser consecuencia de deficiencias en la ejecución del objeto contractual o en el cumplimiento de las condiciones de calidad y oportunidad establecidas en el contrato vigilado.”

(...)

2.4.4 Responsabilidad Disciplinaria

“Para el caso específico de los supervisores e interventores, la responsabilidad disciplinaria se configura cuando: i) no se exigen la calidad de los bienes, obras y servicios contratados; ii) se certifica como recibida a satisfacción una obra, bien o servicio que no ha sido ejecutada a cabalidad; iii) se omite el deber de informar a la Entidad Estatal contratante los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando se presente el incumplimiento; iv) no verificar el pago de aportes a seguridad social; v) no se informa de la existencia de inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés, y vi) en general, cuando se incumple cualquiera de las disposiciones en materia de supervisión e interventoría establecidos en las disposiciones normativas que regulan la materia⁵, así como en los presentes lineamientos.”

El Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación Código 4-GPY-L-01 -Versión 2.0, mayo de 2020, describe entre otras cosas lo siguiente:

“...2 Vigilancia y Seguimiento a la Gestión Contractual

(...)

2.1 La Supervisión Contractual

(...)

2.1.1 Calidades para ser Supervisor

(...)

2.1.2 Designación de los Supervisores

(...)

2.1.3 Funciones Generales

(...)

- *Velar por el cumplimiento del objeto misional asociado al contrato en términos de alcance, plazos, calidades, cantidades y adecuada ejecución de los recursos asignados a el (los) proyecto(s) o producto(s) que hacen parte del contrato.*
 - *Ejercer un control integral sobre (los) proyecto(s) o producto(s) que hacen parte del contrato.*
- (...)
- *Exigir la calidad de los bienes o servicios adquiridos por **EL FONDO** y los exigidos en el contrato y en las normas técnicas obligatorias que sean del caso.*

2.1.4 Funciones específicas

(...)

2.1.4.1 Administrativas

(...)

- *Realizar la gestión integral de control sobre la ejecución del proyecto o producto, verificando que se dé cumplimiento a las obligaciones de carácter técnico, ambiental, administrativo, contable, legal, financiero, entre otras, así como el seguimiento del cronograma de actividades en general, verificando y controlando de igual manera la ejecución del contrato y los ítems adicionales previstos en este.*

(...)

2.1.4.2 Técnicas

(...)

- *Verificar y controlar permanentemente el cumplimiento de las normas de calidad y especificaciones técnicas del objeto contratado, establecidas por la entidad, en el contrato y demás documentos contractuales.*
- *Verificar, cuando corresponda, la articulación en la elaboración de planos, diseños, estudios, cálculos y demás especificaciones técnicas, así como la obtención de licencias, permisos y autorizaciones, necesarias para suscribir el acta de inicio y la ejecución del objeto pactado.*

(...)

- *Exigir al contratista la corrección de proyectos, productos, o entregables asociados que no cumplan con lo requerido en el contrato o sus documentos asociados (TCC, ANS, Estudios Previos, entre otros).*

(...)

- *Verificar el buen estado y correcto funcionamiento de los bienes adquiridos durante el término de la garantía y en aquellos casos en que observe fallas en los mismos, requerir al contratista, por escrito, para que subsane la falla en el menor tiempo posible o para que reemplace el bien por uno nuevo en caso de ser necesario.*

(...)

2.1.4.3 Financieras

(...)

2.1.4.4 Legales

(...)

2.1.5 Apoyo a la supervisión.

(...)

2.4 Responsabilidades de los Supervisores e interventores

(...)

2.4.1 Responsabilidad Fiscal

“Son responsables fiscales los supervisores e interventores cuando por el incumplimiento de sus funciones de control y vigilancia sobre el contrato se ocasiona un detrimento patrimonial para la Entidad Estatal que, entre otros, puede ser consecuencia de deficiencias en la ejecución del objeto contractual o en el cumplimiento de las condiciones de calidad y oportunidad establecidas en el contrato vigilado.”

(...)

2.4.4 Responsabilidad Disciplinaria

“Para el caso específico de los supervisores e interventores, la responsabilidad disciplinaria se configura cuando: i) no se exigen la calidad de los bienes, obras y servicios contratados; ii) se certifica como recibida a satisfacción una obra, bien o servicio que no ha sido ejecutada a cabalidad; iii) se omite el deber de informar a la Entidad Estatal contratante los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando se presente el incumplimiento; iv) no verificar el pago de aportes a seguridad social; v) no se informa de la existencia de inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés, y vi) en general, cuando se incumple cualquiera de las disposiciones en materia de supervisión e interventoría establecidos en las disposiciones normativas que regulan la materia6, así como en los presentes lineamientos.”

EL Manual de diseño de pavimentos asfálticos y Especificaciones técnicas para vías con bajos volúmenes de tránsito del Instituto Nacional de Vías – INVIAS-

El manual para la Inspección Visual de Pavimentos Flexibles del Instituto Nacional de Vías – INVIAS- de octubre de 2006, el cual establece entre otras cosas las siguientes:

“...1. Definición de los Tipos de daños en Pavimentos Flexibles

Los daños que presenta una estructura de pavimento flexible pueden ser clasificados en cuatro categorías:

- Fisuras
- Deformaciones
- Pérdida de capas estructurales
- Daños superficiales
- Otros daños

(...)

1.1 FISURAS

(...)

1.1.7 Piel de cocodrilo (PC). *Corresponde a una serie de fisuras interconectadas con patrones irregulares, generalmente localizadas en zonas sujetas a repeticiones de carga. La fisuración tiende a iniciarse en el fondo de las capas asfálticas, donde los esfuerzos de tracción son mayores bajo la acción de las cargas. Las fisuras se propagan a la superficie inicialmente como una o más fisuras longitudinales paralelas. Ante la repetición de cargas de tránsito, las fisuras se propagan formando piezas angulares que desarrollan un modelo parecido a la piel de un cocodrilo. Tales piezas tienen por lo general un diámetro promedio menor que 30 cm.*

La piel de cocodrilo ocurre generalmente en áreas que están sometidas a cargas de tránsito, sin embargo, es usual encontrar este daño en otras zonas donde se han generado deformaciones en el pavimento que no están relacionadas con la falla estructural (por tránsito o por deficiencia de espesor de las capas) sino con otros mecanismos como por ejemplo problemas de drenaje que afectan los materiales granulares, falta de compactación de las capas, reparaciones mal ejecutadas y subrasantes expansivas, entre otras. Este tipo de daño no es común en capas de material asfáltico colocadas sobre placas de concreto rígido

(...)

1.2 DEFORMACIONES

(...)

1.2.3 Hundimiento (HUN). *Los hundimientos corresponden a depresiones localizadas en el pavimento con respecto al nivel de la rasante. Este tipo de daño puede generar problemas de seguridad a los vehículos, especialmente cuando contienen agua pues se puede producir hidroplaneo. Los hundimientos pueden estar orientados de forma longitudinal o transversal al eje de la vía, o pueden tener forma de medialuna, en cualquier caso, el reporte del daño debe incluir*

en las aclaraciones (ver formato de campo en el Capítulo 2) la orientación o la forma del hundimiento, si es fácilmente identificable en campo.

(...)

1.4 DAÑOS SUPERFICIALES

(...)

1.4.2 Pérdida de agregado (PA). Conocida también como desintegración, corresponde a la disgregación superficial de la capa de rodadura debido a una pérdida gradual de agregados, haciendo la superficie más rugosa y exponiendo de manera progresiva los materiales a la acción del tránsito y los agentes climáticos. Este tipo de daño es común en tratamientos superficiales, caso en el que pueden aparecer estrías en la dirección del riego y debe ser reportado como surcos...”

El manual de Drenajes para Carreteras del Instituto Nacional de Vías – INVIAS- de 2009, el cual establece entre otras cosas las siguientes:

(...)

CAPÍTULO 5. DRENAJE SUBSUPERFICIAL

5.1. CONSIDERACIONES GENERALES Y PRINCIPIOS BÁSICOS

5.1.1. Objetivos del drenaje subsuperficial

El objetivo general del drenaje subsuperficial de una carretera es la eliminación del agua del suelo o infiltrada que la puedan afectar, con el fin de garantizar la estabilidad de la plataforma, la de la estructura del pavimento y la de los taludes de la carretera.

(...)

- Contribuir en la estabilidad de los taludes mediante la orientación favorable de los flujos de agua subterránea, la reducción de las presiones intersticiales y, consecuentemente, el mejoramiento de sus propiedades geotécnicas.

(...)

6.5.4. Principios generales del drenaje subsuperficial

Con el fin de evitar los problemas que genera el agua subterránea o infiltrada en una carretera, es necesario proyectar sistemas específicos de drenaje subsuperficial, partiendo de los siguientes principios básicos:

- En relación con el pavimento, se debe facilitar la evacuación del agua que, por deficiencias o limitaciones en la red de drenaje superficial o por la presencia de fisuras o juntas en la superficie del pavimento, se infiltre en él.
- En relación con las explanaciones, se deberán derivar las fuentes de agua que aparezcan durante la construcción o durante la operación de la carretera. Además, se deberá abatir el nivel freático. Esta labor se efectúa normalmente durante la etapa de construcción para facilitar la ejecución de las explanaciones o para reducir el espesor necesario de pavimento; no obstante, el abatimiento se debe realizar también durante la fase de operación de la carretera para estabilizar los taludes y aumentar la capacidad portante de la subrasante.

(...)

CAPÍTULO 6. SOCAVACIÓN

(...)

6.5.4. Protección lateral de cauces.

6.5.4.1. Consideraciones generales

Por el relieve de la geografía colombiana, es común proyectar corredores viales paralelos a las corrientes naturales, las cuales se ven abocadas a procesos erosivos de tipo lateral causados por la dinámica fluvial o la divagación del cauce y que, en muchos casos, conduce a la construcción de obras de protección de las márgenes o rectificación de cauces, con el objeto de proteger las carreteras.

Las obras más empleadas para las defensas contra estas erosiones laterales son los espigones. Otras obras son los muros de defensa, que sirven de protección directa de las márgenes frente a erosiones de tipo lateral. La regularización de taludes sometidos a fenómenos de erosión por las aguas y su recubrimiento con materiales sueltos en forma de enrocados, es otra aplicación de las obras longitudinales de defensa en los cauces torrenciales. Son de gran sencillez y economía, si se dispone en el propio cauce de materiales de tamaño adecuado para que la tensión crítica de arrastre del recubrimiento sea superior a la tensión tractiva de las aguas que transcurren en las crecientes extraordinarias.

La tensión tractiva de las aguas, se refiere a la tensión que ejercen éstas sobre el contorno móvil del cauce que las limita, que erosiona y transporta los materiales, principalmente en forma de acarreo. A esta tensión tractiva se opone la resistencia que presentan los materiales a ser desprendidos y transportados y suele denominarse tensión límite de arrastre o tensión crítica. Otro sistema de corrección consiste en revestir las márgenes, previa regularización de sus taludes, mediante la implantación de una cubierta vegetal de tipo arbustivo o subarbustivo. Existen otras técnicas, como el empleo de bolsacretos, colchacretos, prefabricados en concreto (tetrápodos, toskano, dolo, etc.), tablestacas y geosintéticos con aplicación para el control de la erosión.

En este manual se hace énfasis en el diseño de espigones como obras de protección de orillas de ríos, por ser de las obras más generalizadas en ingeniería fluvial empleadas en Colombia para las defensas contra las erosiones laterales de los ríos, y toma como referencia las recomendaciones de Maza Álvarez. En todo caso, al planear obras de protección de márgenes, el proyectista debe tener un pleno conocimiento de los mecanismos que inducen la erosión de las orillas de los ríos, de tal forma que le permita seleccionar el tipo de obra más apropiada y económica.

Licencia de Urbanización para el Proyecto de Vivienda de Interés Social Denominado “Ciudadela del Viento” del Municipio de Jamundí (Resolución N°39-49-673 de fecha 11/12/2014)

(...)

ARTÍCULO SEGUNDO: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Licencia, se tendrá en cuenta la siguiente información básica:

(...)

- Factibilidades de Servicios Públicos
- Estudio hidrológico e Hidráulico del Zanjón Villegas.
- Formato único nacional debidamente diligenciado

(...)

- Planos Urbanísticos

(...)

	M2
Área de Parqueaderos	7.124,80
Área Andenes	3.324,04
Área libre y Z.V.	25.849,15
Protección Canal	3.589,37
Vías vehiculares	4.903,40

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

1. La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

(...)

3. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público.

(...)

7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de la estructura menor a tres mil (3000) metros cuadrados de área.

(...)

10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

(...)

12. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se derivan de ella y responder por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS A CUMPLIR

- Adecuación y pavimentación de vías.
- Redes de acueducto
- Redes de alcantarillado Domiciliario y Pluvial
- Redes de energía y alumbrado público
- Instalación y dispositivos de control.
- Nomenclatura vial.
- Redes de telefonía.
- Adecuación de zonas verdes (Arborización, emperdización, equipamiento).
- Adecuación (pavimentación) de la vía que colinda con el predio.

(...) El proyecto deberá presentarse en el Cuerpo de Bomberos para cumplir con las normas de prevención de incendios. La obra deberá contar con servicios de un técnico constructor matriculado. (...)

Resolución Nro.39-49-977 (noviembre 15-2017) – por medio de la cual se expide Modificación de las Resoluciones N°39-49-673 de diciembre 11 de 2014 con la que se expidió Licencia de Urbanización y Nro.39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió “Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones. Rad.621-17

(...)

Cuarto: Que la presente modificación se refiere a lo siguiente, según documentos de 19 de julio de 2.017 firmado por el señor ...

- Lo que aparece marcado como Etapa 1 (640 apartamentos) continúa igual, lo que aparece marcado como etapa II, se convierte de conjunto cerrado a multifamiliar abierto, dicho proyecto se llamará Torres de Alamadina, su cantidad sigue siendo 700 apartamentos.

(...)

ZONAS DE PROTECCIÓN

Área protección canal 1	2818,70 M2
Área protección canal 2	3877,26 M2
Área protección canal 3	2485,23 M2
TOTAL	9181,18 M2

(...)

RESOLUCIÓN NRO. 39-49-406 DE 2/08/2021- “POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL PROYECTO “TORRES DE ALAMDINA” RADICADO 342-20”

Estudios Previos Contrato N°181 de 2013 – Fondo Adaptación y Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca - COMFANDI-

Obligaciones de Comfandi: (...)

Generales: “(...) 2. Proveer la estructura técnica, operativa y administrativa, incluyendo el equipo de personal idóneo y necesario para garantizar el desarrollo del contrato dentro de los más altos parámetros de calidad y oportunidad (...).”

De Gestión: “(...) 3. Entregar las viviendas en condiciones de habitabilidad según los requerimientos técnicos de cada uno de los proyectos aprobados en cada plan de acción y las normas técnicas vigentes (...).”

Contrato N°181 de 2013 – Fondo Adaptación y Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca - COMFANDI-

“Clausula Quinta: Supervisión - El FONDO ejercerá el control y la vigilancia integral del contrato mediante la supervisión externa de la Fundación para el Desarrollo Integral del Valle del Cauca (FDI-GIP) contratada entre otras actividades para tales efectos, sin perjuicio del correspondiente seguimiento administrativo y técnico que cumplirán sus propios funcionarios.

La supervisión se desarrollará de conformidad con las normas que regulan la materia y, especialmente, con las disposiciones del artículo 42 y siguientes del Manual de Contratación y de Supervisión del FONDO, el cual forma parte de este contrato.”

Contrato de Compraventa N°2013-C-0181-17-J034

“Clausula Séptima – obligaciones de la prometedora vendedora. (...)

“4. Cumplir con las condiciones técnicas mínimas estipuladas en el instructivo plan de intervención (Condiciones técnicas mínimas de vivienda) del Fondo Adaptación que hace parte integral de este contrato.”

“5. Cumplir con las obligaciones urbanísticas.”

La Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFANDI, suscribió con la Constructora ARTEKTON, el contrato de Promesa de Compraventa **2013C0181-17-J0364** el 26 septiembre de 2013, con el fin de proveer setecientas (700) soluciones de vivienda multifamiliar tipo apartamento, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas.

Para tales efectos, el municipio de Jamundí (Valle del Cauca), a través de la Secretaria de Planeación y Coordinación, mediante la resolución N°39-49-673 de fecha 11/12/2014, modificada mediante Resolución Nro. 39-49-977 del 15/11/2017, otorgó la Licencia de Urbanización para el Proyecto de Vivienda de Interés Social Denominado “Ciudadela del Viento”, dentro del cual quedó incluido el proyecto Torres de Alamadina.

Así mismo, no se advierte en los informes de interventoría de PRI Colombia y de supervisión de Propacífico actividades en la revisión de los diseños y en el procedimiento constructivo aplicado que garantice que la descarga de agua por la tubería existente, no presente los efectos que se están presentando ante la erosión y socavación del talud, evidenciado en la inspección visual.

Lo anterior con producto de la visita realizada en sitio por la CGR al Proyecto Torres de Alamadina, durante los días 4 al 6 de octubre de 2022, efectuando recorrido a las obras de urbanismo que a la fecha han sido ejecutas por el constructor y que no han sido recibidas en su totalidad por la interventoría y el municipio de Jamundí.

En el recorrido realizado al proyecto se evidenciaron situaciones relacionadas con:

1. En algunos puntos de las vías internas del proyecto se observó empozamiento de aguas de escorrentía, debido a que no se tuvieron en cuenta las pendientes de diseños de la vía en dichos puntos, y por deformaciones presentadas en el pavimento por Ahuellamiento o Hundimiento, como se evidencia en la foto N°1, 2 y 4 del presente documento, desconociendo lo establecido en el Manual de diseño de pavimentos asfálticos y Especificaciones técnicas para vías con bajos volúmenes de tránsito del Instituto Nacional de Vías – INVIAS, el manual para la Inspección Visual de Pavimentos Flexibles del Instituto Nacional de Vías – INVIAS- de octubre de 2006, Licencia de Urbanismos del proyecto y las Obligaciones a cargo de la prometiente Vendedora establecidas en la cláusula 7 del contrato de Promesa de Compraventa 2013C0181-17-J0364.
2. En algunos puntos de las vías internas del proyecto se presentan daños en la estructura del pavimento, tales como: fisuras, deformaciones y daños superficiales. Las fisuras observadas son tipo piel de cocodrilo situadas principalmente en los sitios donde quedan retenidas las aguas de escorrentía. Las deformaciones evidenciadas son tipo hundimiento y ahuellamiento, las cuales se generan principalmente por fallas en las capas de la estructura del pavimento. En lo relacionado con daños superficiales en la capa de rodadura del pavimento, se evidenció pérdida de agregado en una de las zonas de parqueaderos contiguas al BoxCulvert, como se evidencia en la foto N°1, 2, 3 y 4 del presente documento, desconociendo así el cumplimiento de estipulado en el Manual de diseño de pavimentos asfálticos y Especificaciones técnicas para vías con bajos volúmenes de tránsito del Instituto Nacional de Vías – INVIAS y el manual para la Inspección Visual de Pavimentos Flexibles del Instituto Nacional de Vías – INVIAS- de octubre de 2006.
3. Se evidenció inestabilidad en los taludes del canal de drenaje, situación que se incrementa ante los efectos abrasivos de las condiciones climáticas y los cambios en los niveles de las aguas del canal, teniendo en cuenta que el canal no se encuentra estabilizado con ningún material de recubrimiento.

Una de las zonas más críticas y con mayor riesgo de colapso se encuentra ubicada en el punto donde se realiza el descargue y disposición final de las aguas de escorrentías del proyecto, tal como se evidencia en las imágenes 5 y 6 de este documento, en donde se puede observar un alto grado de socavación en el talud del canal, lo cual pone en riesgo la tubería de descargue por no contar con la estructura de protección conforme lo determina el manual de Drenajes para Carreteras del Instituto Nacional de Vías – INVIAS, Licencia de Urbanización - resolución 39-49-673 de fecha 11/12/2014, modificación a la Licencia de Construcción – Resolución Nro.39-49-997 de fecha 15/11/2017, concordancia con lo que se pactó en las Obligaciones de la cláusula 7 del contrato de Promesa de Compraventa 2013C0181-17-J0364 a cargo de la prometiente Vendedora.

De otra parte con ocasión de la visita realizada in situ a la obra por este Órgano de Control se requirió mediante solicitud de Información de la CGR 2022EE0182326 del 18 de octubre de 2022, sobre esta condiciones constructivas, a lo cual mediante comunicación con número de radicado E-2022-026367 de fecha 28-10-2022, remitido por el Fondo Adaptación como respuesta, no hay manifestación puntual sobre lo requerido en cuanto a la obra de protección de la tubería de desagüe con que debe contar conforme a la normas en mención, solo se remitió a informar “(...)El sistema de recolección de aguas lluvias y escorrentías tiene en su diseño entregar las aguas al zanjón a través de un cabezal de entrega en concreto, uno recibiendo el sistema del proyecto Torres de Alamadina y otro recibiendo el del proyecto Ciudadela del viento, ambos cabezales ya están contruidos y funcionando correctamente(...)”.

Foto 1: Empozamiento de Aguas de Escorrentía y Fisuras del Pavimento



Fuente: Visita Técnica Al proyecto 5/10/2022

Foto 2: Empozamiento de Aguas de Escorrentía



Fuente: Visita Técnica Al proyecto 5/10/2022

Foto 3: Daño superficial en el Pavimento



Fuente: Visita Técnica Al proyecto 5/10/2022

Foto 4: Empozamiento de Aguas de Escurrentía



Fuente: Visita Técnica Al proyecto 5/10/2022

Foto 5: Socavación en el talud - Sitio de disposición final de las aguas de escurrentía



Fuente: Visita Técnica Al proyecto 5/10/2022

Foto 6: Socavación en el talud - Sitio de disposición final de las aguas de escurrentía



Fuente: Visita Técnica Al proyecto 5/10/2022

Estas situaciones se generan por:

- Deficiencia en la calidad de los procesos constructivos llevados a cabo por el Constructor del proyecto.
- Deficiencias en el desarrollo de las actividades de seguimiento, supervisión y control a cargo de la Interventoría y la supervisión del proyecto.

- Incumplimiento de los Diseños y de las Especificaciones técnicas de las actividades ejecutadas durante la ejecución del proyecto.

Al ejecutar obras que no cumplan con los estándares de calidad exigidos en los Estudios, Diseños y Especificaciones Técnicas del Proyecto, en un corto plazo se pueden presentar problemas de deterioro y posible colapso, situación que generaría un impacto negativo y de manera significativa en la calidad de vida de los beneficiarios y residentes del proyecto Torres de Alamadina, quienes serían los mayores afectados en el evento de que las obras no sean funcionales o no cumplan con la finalidad para la que fueron diseñadas, aprobadas y construidas.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD

Mediante oficio E-2022-026589 con fecha de radicado y recibido del día 09-11-2022, el Fondo Adaptación da respuesta a lo observado, señalando principalmente que:

“(...) Por otro lado, el Fondo Adaptación en el marco del contrato 181/2013 se obliga al pago de las viviendas que su proveedor de vivienda les entregue a los beneficiarios del proyecto Plan Jarillón de Cali, sin que esto implique participación y/o interventoría en contratos de obra, promesas de compraventa o similares. Aunado a lo anterior, al hacer una revisión de las obligaciones por parte del Fondo Adaptación dentro del contrato 181-2013 no se evidencia que las mismas estén relacionadas con el control de los procesos constructivos.

Igualmente, ProPacífico en ejecución del contrato 076-2013, no adquiere obligaciones relacionadas con el control de procesos constructivos, revisión de diseños, cumplimiento de estándares de calidad y similares asociados a la obra, que como ya se advirtió son responsabilidad de COMFANDI como proveedor de vivienda.

Por lo anterior, ProPacífico estructura sus informes de seguimiento del contrato en mención informando al Fondo Adaptación el estado del contrato, cumplimiento de obligaciones, generación de alertas y demás controles de seguimiento permitiendo finalmente el cumplimiento del su objeto contractual y obligaciones específicas (proveer hasta 6000 VIP). Si bien es claro en la búsqueda de lograr los objetivos del proyecto tanto ProPacífico como Fondo Adaptación, acompañan activamente el proceso de ejecución de la obra (Comités técnicos de seguimiento, pre alistamientos de obra, visitas técnicas, comunicaciones) esto no significa que deba asumir roles propios de la interventoría del proyecto (Comfandi / PRI Colombia) o supervisión de obra (Comfandi).

Ahora bien, de acuerdo con los esquemas contractuales mencionados anteriormente (Contrato 181 de 2013 y contrato de promesa de compraventa No. 2013-C-0181-17- J0364) y los roles de los diferentes intervinientes, es necesario indicar que de acuerdo con lo mencionado por la CGR en el “EFECTO” contenido en la presente observación, el Fondo Adaptación y/o ProPacífico no son las entidades competentes para asegurar los estándares de calidad exigidos en los estudios, diseños y especificaciones técnicas del proyecto. Sin embargo, es claro que desde Fondo Adaptación y ProPacífico al acompañar los proyectos y estar atentos a la debida ejecución de los procesos enmarcados en las obligaciones de

Comfandi y contratista; estos entregan productos que cumplen con los estándares de calidad exigidos para este tipo de proyecto.

(...)

- **Empozamiento de aguas de escorrentía en algunos puntos de las vías internas, “debido a que no se tuvieron en cuenta las pendientes de diseños de la vía en dichos puntos, y por deformaciones presentadas en el pavimento por Ahuellamiento o Hundimiento”.**

CONSTRUCTOR

“R/ Informamos que el proceso constructivo de las vías del proyecto fue ejecutado de acuerdo con lo establecido por las normas nacionales para este tipo de obras, las cuales cuentan con diseño vial, caracterización de los materiales utilizados como son Subbase granular, Base granular y Asfaltos, reitero, dando cumplimiento a las Normas del Invias.

De igual manera se cuenta con informe de control de calidad de las densidades efectuadas en la instalación de los materiales granulares utilizados dentro del proceso constructivo de las vías. No sobra mencionar que el proceso constructivo de las vías se han hecho bajo la supervisión y control técnico de la Interventoría de las obras, que también ha contado con todos los documentos de reporte de carteras que ha tenido la comisión de topografía para todas las diferentes actividades que componen hacer vías y el proyecto en sí.

Esto significa que las vías se han ejecutado siguiendo los diseños, no obstante ello si se han evidenciado empozamientos en unos puntos específicos en razón a que falta terminar todos los sumideros que se han venido haciendo a medida que vamos terminando las vías, como se puede observar en los dos últimos sumideros que se han construido, a la salida del parqueadero del sector 3 y el que está en la vía 3A del lado de las torres I, J, K, L del sector 3, y así facilitan, los sumideros, extraer el agua de la vía para evitar su deterioro por empozamiento y descole del agua hacia el zanjón Villegas, que es nuestro colector natural del manejo de aguas lluvias por el alcantarillado pluvial que tiene el proyecto diseñado y construido.”



INTERVENTORIA

“R/ La interventoría PRI Colombia manifiesta que frente a los requerimientos técnicos en relación al avance obra de las vías internas del proyecto, se realizó seguimiento continuo de la construcción de las vías y de acuerdo a los soportes suministrados por el contratista el cual soporto cada uno de los requerimientos solicitados por el equipo de interventoría, cabe anotar que el seguimiento continuo produjo hallazgos técnicos específicos sobre el presente ítem los cuales fueron manifestados y trasladado al contratista y a la actualidad estamos a la espera del cierre de los mismos. se adjunta el detalle de este en el presente correo.

- HALLAZGO VIA V -3 A OASIS
- Formato Reporte de Inspección PRI-001 - FALLOS EN VIA V5
- SE REITERA SOLICITUD DE PENDIENTES Y OTROS.
- SOLICITUD DE REQUERIMIENTOS VIA V5”
-

COMFANDI

“De acuerdo a las respuestas obtenidas, se demuestra que el proceso de entrega y recibo de vías por parte del constructor a la Interventoría no se ha surtido y que se programarán al finalizar el tráfico de maquinaria pesada, las reparaciones específicas en vías y construcción de sumideros. Es importante anotar que el recibo de vías por parte del municipio de Jamundí surtirá su proceso una vez se hayan subsanado las solicitudes de interventoría y del ente municipal.”

-Fisuras (tipo piel de cocodrilo), deformaciones y daños superficiales de pavimento.

CONSTRUCTOR

“R/ Con relación a la vía V5 entre vías V3A y V3B si se identifican algunos sectores con fisuras, por lo que está previsto efectuar las reparaciones respectivas para solucionar los inconvenientes descritos entre el 18 y el 30 de noviembre de 2022,

de acuerdo con el cronograma oficial que hemos reportado a Comfandi en la actividad identificada como Acabado final Vía V5-1.

No sobra mencionar que esas fisuras son producto del deterioro por el tránsito de maquinaria pesada en niveles mayores del uso previsto, en razón que la vía V5, puntualmente, se ejecutó de forma previa antes de terminar labores de construcción que exigían tráfico pesado, por solicitud de la Secretaría de Planeación de Jamundí. De igual manera se tiene contemplado por topografía que estos arreglos se harán al final de que se tenga todas las actividades con máquinas 100% y así entregar las vías en perfecto estado y con todos los estándares para su uso, conforme el precitado cronograma.”

INTERVENTORIA

“R/ Ya han sido reportados al contratista por medio de hallazgos, se anexan hallazgos, así como reiteramos lo expresado en la respuesta del punto 1 del presente correo.”

COMFANDI

“Con las respuestas obtenidas se ratifica que el uso prematuro de la carpeta por maquinaria pesada y por fallas constructivas reportadas por la interventoría se presenta esta patología

del pavimento. También se ratifica que se harán las correcciones respectivas una vez se terminen las actividades relacionadas con el tránsito de maquinaria pesada”

- Las deformaciones generadas principalmente por fallas en las capas de la estructura del pavimento.

CONSTRUCTOR

“R/ Tal como se mencionó en el punto precedente, el desgaste en la carpeta asfáltica ha causado “piel de cocodrilo” dado que el deterioro de fisuración hizo perder el sello natural que le da la carpeta asfáltica a la estructura de pavimento, a raíz de la construcción de la vía de forma anticipada a la prevista inicialmente en el cronograma dado que aún las obras requerían del tráfico de maquinaria pesada, a pesar de ello ya se tiene el cronograma ajustado para acometer las mejoras necesarias.”

INTERVENTORIA

“R/ Ya han sido reportados al contratista por medio de hallazgos, se anexan hallazgos, así como reiteramos lo expresado en la respuesta del punto 1 del presente correo.”

COMFANDI

“Con las respuestas obtenidas se ratifica que el uso prematuro de la carpeta por maquinaria pesada y por fallas constructivas reportadas por la interventoría se presenta esta patología del pavimento. También se ratifica que se harán las correcciones respectivas una vez se terminen las actividades relacionadas con el tránsito de maquinaria pesada”

- Pérdida de agregado en una de las zonas de parqueaderos contiguas al BoxCulvert, generando daños superficiales en la capa de rodadura.

CONSTRUCTOR

“R/ Consideramos que no ha existido pérdida de agregado en las zonas de parqueaderos contiguas al Box Culvert, puesto que esta obra está aún en ejecución. Una vez se le de apertura al tráfico se llegará al acabado final de dicho tramo.”

INTERVENTORIA

“R/ Ya han sido reportados al contratista por medio de hallazgos, se anexan hallazgos.”

COMFANDI

“El asfalto en esta zona no presenta patologías, se pondrá en servicio, se hará el seguimiento a su desempeño y se surtirán los trámites técnicos y de garantías para la entrega al municipio de Jamundí.”

- Inestabilidad en los taludes del canal de drenaje, teniendo en cuenta que el canal no se encuentra estabilizado con ningún material de recubrimiento.

CONSTRUCTOR

“R/ Aclaremos que se encuentra en proceso constructivo la conformación de los taludes y las áreas del canal. Terminando esta labor se procederá con la empradización del zanjón para proteger en el tiempo su estabilización. Estas obras son objeto del permiso de la CVC,

conforme la Resolución 0710 Nro. 0711-001033 para la ocupación de cauce y obras hidráulicas.

Es de destacar que aún está en trámite la solicitud de prórroga y modificación a la precitada resolución, que elevó Artekton Constructora ante la CVC según el Radicado 646262022 del 15 de julio de 2022. Para este trámite ya Artekton pago la tarifa de los derechos ambientales y la CVC efectuó visita de seguimiento y control.”

INTERVENTORIA

“R/ Este hallazgo ya fue reportado al contratista una vez se evidencio la falencia, este tema fue tratado específicamente en comités de obra y registrado en acta de comité quedando compromiso por parte del contratista de la implementación de un plan de intervención el cual no se ha llevado en conformidad a la fecha del presente correo.”

COMFANDI

“Se evidencia con las respuestas del constructor y la interventoría que aún están en ejecución las obras, se cuenta con las aprobaciones de la entidad de control ambiental CVC y que su terminación será hasta la empradización final de taludes del zanjón”

- Falta de protección de la tubería de desagüe a través de un cabezal de entrega en concreto.

CONSTRUCTOR

“R/ Respecto de la protección de la tubería de desagüe a través de un cabezal de entrega en concreto, nos permitimos informar que dicho cabezal para la salida de aguas lluvias ya fue construido. Las obras continúan su curso conforme el cronograma previsto. Ver registro fotográfico.”



INTERVENTORIA

“R/ El contratista debe realizar todas las obras pendientes para así garantizar el óptimo funcionamiento en cada una de las construcciones del proyecto, la protección de la tubería de desagüe está en ejecución en este momento, el equipo de interventoría se encuentra realizando seguimiento para que la obra se ejecute correctamente en los ámbitos técnicos con los que fueron diseñados.”

COMFANDI

“Se evidencia que los cabezales de salida de las tuberías de aguas lluvias se encuentran en construcción, el cabezal en proceso de construcción que halló la contraloría en su visita ya se encuentra construido y se anexa registro fotográfico”

Por lo expuesto en la presente comunicación de manera respetuosa se solicita a la Contraloría General de la República, retirar esta observación con presunta incidencia administrativa del Informe Final de Auditoria de Cumplimiento Torres de Almádina, por cuanto se ha demostrado el correcto seguimiento realizado por el Fondo Adaptación y ProPacífico al Contrato 181 de 2013 y con ello implementar las acciones necesarias para la protección del recurso invertido en el proyecto Torres de Alamadina.

(...)

ANÁLISIS DE RESPUESTA

Una vez revisada y analizada la información brindada por el Fondo Adaptación, lo primero que debemos indicar es que dentro del literal F **“OBLIGACIONES DE LAS PARTES”** del Estudio Previo del Contrato C-076-2013, suscrito entre el Fondo Adaptación y ProPacífico, quedaron establecidas entre otras, las siguientes obligaciones para ProPacífico:

F. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Para la ejecución del presente contrato, las partes se comprometen a desarrollar las siguientes actividades:

1. Obligaciones del CONSULTOR

GENERALES:

(...)

- 4. Exigir el cumplimiento de los compromisos contractuales a los responsables de ejecutar los planes, diseños, obras e interventoría, de cada línea de acción.*

(..)

- 7. Proveer la estructura técnica, operativa y administrativa necesaria para garantizar el desarrollo del contrato dentro de los más altos parámetros de calidad y oportunidad.*

(...)

En este sentido, ProPacífico está en la obligación de garantizar la ejecución idónea de las obras llevadas a cabo dentro del proyecto Torres de Alamadina, es decir, que lo manifestado por el Fondo Adaptación dentro del comunicado E-2022-026589, en respuesta a la observación, dentro del el cual se indica entre otras cosas lo siguiente “...ProPacífico en ejecución del contrato 076-2013, no adquiere obligaciones relacionadas con el control de procesos constructivos, revisión de diseños, cumplimiento de estándares de calidad y similares asociados a la obra, que como ya se advirtió son responsabilidad de COMFANDI como proveedor de vivienda...” y “...el Fondo Adaptación y/o ProPacífico no son las entidades competentes para asegurar los estándares de calidad exigidos en los estudios, diseños y especificaciones técnicas del proyecto..”, demuestra el desconocimiento de las obligaciones contractuales a cargo de ProPacífico, surgidas en el contrato C-076-2013.

Ahora bien, de acuerdo con lo informado por el Fondo Adaptación mediante oficio E-2022-026589, con base en lo reportado por Comfandi, ProPacífico y la Interventoría del proyecto, se puede establecer que los problemas constructivos tipo Empozamiento de aguas de escorrentía, Fisuras (tipo piel de cocodrilo), daños superficiales, deformaciones en las capas de la estructura del pavimento y Pérdida de agregado en una de las zonas de parqueaderos, se ocasionaron por las deficiencias presentadas en los procesos constructivos de las actividades ejecutadas para la construcción de las vías; lo anterior es soportado mediante el documento de reporte de inspección y/o hallazgo de fecha 25/07/2022 emitido por la Interventoría del Proyecto, mediante el cual esta manifestó entre otras cosas lo siguiente (...) *Se identifica que la superficie de la vía no presenta las condiciones óptimas para la extensión del material asfáltico, dado que en ella se pueden evidenciar presencia de empozamientos de agua debido a las lluvias leves presentadas en la jornada, así mismo la superficie de imprimación se encuentra contaminada. INVIAS 4.4.2. P.4.8 (Extensión de mezcla).*

El constructor decide realizar la actividad en las condiciones anteriormente expuestas, en consecuencia asumirá la responsabilidad de las posibles alteraciones y falencias que pueda presentar dicho pavimento. (...)

La situación antes mencionada, ha conllevado a que el constructor deba tomar los correctivos pertinentes en aras de subsanar los problemas constructivos evidenciados en la estructura del pavimento, situación que se podría seguir presentando a corto plazo una vez se habiliten las vías para el tránsito de vehículos de carga, ya que se evidencia que no se dio cumplimiento a los manuales técnicos del INVIAS, conforme con lo observado por la misma interventoría al momento de realizar la construcción, quien determinó deficiencias que no fueron atendidas por el Constructor y que a la fecha del presente informe no han sido subsanadas y se considera puede superar el término de entrega establecido para el Proyecto.

Por otro lado, a 11/11/2022 (Fecha de la repuesta emitida por el Fondo Adaptación) el constructor no había hecho entrega del plan de intervención, requerimiento

exigido para llevar a cabo las actividades de protección de los taludes, lo cual fue tratado en comité y dejado como compromiso en acta, tal como lo manifestó la interventoría de manera implícita en la respuesta por parte del Fondo; como es de conocimiento de los actores del proyecto, este deberá ser entregado en el mes de diciembre de 2022, situación que podría afectar el recibo del mismo.

En lo relacionado con la protección de la tubería de desagüe a través de un cabezal de entrega en concreto, el Fondo Adaptación remite un registro fotográfico el cual no indica la fecha de toma y localización del mismo. Es importante precisar que, en el sitio de disposición final de las aguas de escorrentía o cabezal de descarga, se requiere construir de manera inmediata una obra de protección que garantice la estabilidad y funcionalidad de dicha estructura, de lo contrario, esta se vería expuesta a colapsar y poner en riesgo la adecuada disposición final de las aguas de escorrentías del proyecto, situación que afectaría directamente a los habitantes del proyecto Torres de Alamadina.

El registro fotográfico muestra una estructura de protección construida en un sitio diferente al sitio de disposición final de la tubería de las aguas de escorrentías identificado en la visita técnica realizada por el Equipo Auditor de la CGR, lo anterior, no permite desvirtuar lo observado por la CGR y denota que no se contempló dentro del proyecto la construcción de dicha estructura. A la fecha del presente informe, la tubería de desagüe presenta gran riesgo de colapsar por la alta socavación existente en el talud.

Por lo anterior, se valida como hallazgo administrativo.

3.7. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 6

OBJETIVO ESPECÍFICO 6
Verificar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico adelantado por la Interventoría y por la supervisión por parte del Fondo Adaptación.

Como resultado de la auditoría se detectaron las siguientes situaciones de incumplimiento que fueron validadas como hallazgos de auditoría.

HALLAZGO 4. APLICACIÓN ACUERDOS DE NIVELES DE SERVICIOS (ANS) – CONTRATO 2013-C-0181-17-J0364. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA (A y D).

Deficiencias de control y seguimiento por parte del COMFANDI al cumplimiento de las obligaciones previstas en el Contrato de compraventa 2013-C-181-17-J034, mediante la aplicación de medidas conminatorias o sancionatorias que exigieran al

contratista Artekton el cumplimiento del cronograma de entregas de los diferentes sectores habitacionales del Proyecto Torres de Alamadina, especialmente la deducción de las ANS determinadas por los atrasos evidenciados, en atención a lo previsto en las cláusulas Décima Segunda y Décimo Cuarta del contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034, o aplicación de la Póliza de cumplimiento del contrato.

FUENTES DE CRITERIO:

Constitución Política de Colombia

Artículo 6. *“Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones (...).”*

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”.*

Ley 80 de 1993. *“Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”.*

Artículo 4. “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 (...).” Negrilla fuera de texto.

ARTÍCULO 5o. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONTRATISTAS. Para la realización de los fines de que trata el artículo 3o. de esta ley, los contratistas:

2o. Colaborarán con las entidades contratantes en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla y que éste sea de la mejor calidad; acatarán las órdenes que durante el desarrollo del contrato ellas les impartan y, de manera general, obrarán con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando las dilaciones y en tramamientos que pudieran presentarse.

Artículo 14. **“DE LOS MEDIOS QUE PUEDEN UTILIZAR LAS ENTIDADES ESTATALES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO CONTRACTUAL. Para el cumplimiento de los fines de la contratación, las entidades estatales al celebrar un contrato:**

1o. Tendrán la dirección general y la responsabilidad de ejercer el control y vigilancia de la ejecución del contrato. En consecuencia, con el exclusivo objeto de evitar la paralización o la afectación grave de los servicios públicos a su cargo y asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación, podrán, en los casos previstos en el numeral 2o. de este artículo, interpretar los documentos contractuales y las estipulaciones en ellos convenidas, introducir

modificaciones a lo contratado y, cuando las condiciones particulares de la prestación así lo exijan, terminar unilateralmente el contrato celebrado.

En los actos en que se ejerciten algunas de estas potestades excepcionales deberá procederse al reconocimiento y orden de pago de las compensaciones e indemnizaciones a que tengan derecho las personas objeto de tales medidas y se aplicarán los mecanismos de ajuste de las condiciones y términos contractuales a que haya lugar, todo ello con el fin de mantener la ecuación o equilibrio inicial (...).

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.

Si se declara la caducidad no habrá lugar a indemnización para el contratista, quien se hará acreedor a las sanciones e inhabilidades previstas en esta ley. La declaratoria de caducidad será constitutiva del siniestro de incumplimiento (...).

Artículo 23. *“Las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. Igualmente, se aplicarán en las mismas las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, las reglas de interpretación de la contratación, los principios generales del derecho y los particulares del derecho administrativo”.*

Artículo 51º.- *De la Responsabilidad de los Servidores Públicos. El servidor público responderá disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la Constitución y de la ley.*

Artículo 53º.- *De la Responsabilidad de los Consultores, Interventores y Asesores Modificado por el art. 82, Ley 1474 de 2011. (Modificado por el art. 2 de la Ley 1882 de 2018) Los consultores, interventores y asesores externos responderán civil y penalmente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría, interventoría, o asesoría, como por los hechos u omisiones que les fuere imputables y que causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de consultoría, interventoría o asesoría.*

Ley 1474 de 2011. *“Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.”*

ARTÍCULO 82. Responsabilidad de los interventores. Modifíquese el artículo 53 de la Ley 80 de 1993, el cual quedará así:

Los consultores y asesores externos responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría o asesoría, como por los hechos u omisiones que les fueren imputables y que causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las actividades de consultoría o asesoría.

Por su parte, los interventores responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que les sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría.

PARÁGRAFO. El Gobierno Nacional reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de esta ley.

ARTÍCULO 83. Supervisión e interventoría contractual. Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieran conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos.

La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría.

Por regla general, no serán concurrentes en relación con un mismo contrato, las funciones de supervisión e interventoría. Sin embargo, la entidad puede dividir la vigilancia del contrato principal, caso en el cual, en el contrato respectivo de interventoría, se deberán indicar las actividades técnicas a cargo del interventor y las demás quedarán a cargo de la Entidad a través del supervisor.

El contrato de Interventoría será supervisado directamente por la entidad estatal.

Artículo 84. "FACULTADES Y DEBERES DE LOS SUPERVISORES Y LOS INTERVENTORES. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.

Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. (...)"

Ley 87 de 1993. “Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones”

Artículo 2. “Objetivos del sistema de Control Interno. Atendiendo los principios constitucionales que debe caracterizar la administración pública, el diseño y el desarrollo del Sistema de Control Interno se orientará al logro de los siguientes objetivos fundamentales:

a) Proteger los recursos de la organización, buscando su adecuada administración ante posibles riesgos que los afecten (...). Negrilla fuera de texto.

Ley 489 de 1998, establece:

“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. (...)”

ARTÍCULO 4.- Finalidades de la función administrativa. La función administrativa del Estado busca la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos consagrados en la Constitución Política. Los organismos, entidades y personas encargadas, de manera permanente o transitoria, del ejercicio de funciones administrativas deben ejercerlas consultando el interés general.

Ley 1150 de 2007, “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”. Artículos 13 y 17.

ARTÍCULO 13. PRINCIPIOS GENERALES DE LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL PARA ENTIDADES NO SOMETIDAS AL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA. Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

<Inciso adicionado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022. El nuevo texto es el siguiente:> En desarrollo de los anteriores principios, deberán publicar los documentos relacionados con su actividad contractual en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II) o la plataforma transaccional que haga sus veces. Para los efectos de este artículo, se entiende por actividad contractual los documentos, contratos, actos e información generada

por oferentes, contratista, contratante, supervisor o interventor, tanto en la etapa precontractual, como en la contractual y la poscontractual.

*<Inciso adicionado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022. El nuevo texto es el siguiente:>
A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, se establecerá un periodo de transición de seis (6) meses, para que las entidades den cumplimiento efectivo a lo aquí establecido.*

ARTÍCULO 17. DEL DERECHO AL DEBIDO PROCESO. *El debido proceso será un principio rector en materia sancionatoria de las actuaciones contractuales.*

En desarrollo de lo anterior y del deber de control y vigilancia sobre los contratos que corresponde a las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, tendrán la facultad de imponer las multas que hayan sido pactadas con el objeto de conminar al contratista a cumplir con sus obligaciones. Esta decisión deberá estar precedida de audiencia del afectado que deberá tener un procedimiento mínimo que garantice el derecho al debido proceso del contratista y procede sólo mientras se halle pendiente la ejecución de las obligaciones a cargo del contratista. Así mismo podrán declarar el incumplimiento con el propósito de hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria incluida en el contrato.

PARÁGRAFO. *La cláusula penal y las multas así impuestas, se harán efectivas directamente por las entidades estatales, pudiendo acudir para el efecto entre otros a los mecanismos de compensación de las sumas adeudadas al contratista, cobro de la garantía, o a cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva.*

Si bien la Ley 734 de 2002 fue derogada a partir del 29 de marzo de 2022 por el artículo 265 de la Ley 1952 de 2019, modificado por el Artículo 73 de la Ley 2094 de 2021 (salvo el artículo 30 que continúa vigente hasta el 28 de diciembre de 2023), para el momento en que ocurrieron los hechos se encontraba vigente el numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002, el cual establecía:

“Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)”

El Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019, establece:

“ARTÍCULO 38. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos, de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)

Estudios previos Contrato 181 de 2013

J. Objetivo de la contratación:

Proveer soluciones de vivienda de interés prioritario – VIP, para el reasentamiento de hogares ubicados en zonas de riesgo no mitigable, localizados sobre aprox. 17 km del

Jarillón de Aguablanca incluyendo la berma húmeda del río Cauca, 7.5 Km del Jarillón sobre la margen izquierda en la desembocadura del Canal Interceptor Sur, 2Km de Jarillón sobre la margen derecha de la desembocadura del Río Cali y las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, en el marco de la intervención del Fondo en el proyecto PJAOC, en lo relacionado con la reducción del riesgo.

K. Modalidad de contratación: Directa

L. Objeto del contrato: “Proveer hasta 6.000 soluciones de Vivienda de Interés Prioritario –(VIP) para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable por inundación, localizados sobre aproximadamente 17 km del Jarillón de Aguablanca, 2km sobre el Río Cali y 7.5 km sobre el Canal Interceptor Sur y las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, beneficiarios del proyecto “PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-PJAOC

M. Valor a pagar: \$7.427.700.000

IVA: \$1.188.432.000

Valor Total: \$8.616.132.000. Este valor incluye IVA y los tributos, tasas y contribuciones que ocasione el contrato, así como la utilidad del contratista y los costos y gastos en que incurra la ejecución de sus obligaciones.

N. Rubro presupuestal: El fondo cuenta con el certificado de disponibilidad de recursos n° 109, expedido el 9/10/2013 por la Fiduciaria de Occidente.

O. Obligaciones de las partes:

Respecto al componente técnico, se identificaron las siguientes obligaciones por parte de COMFANDI y el Fondo Adaptación:

COMFANDI:

Obligaciones de gestión:

1. Entregar 6000 viviendas a los beneficiarios del FONDO, en la ejecución del proceso para el reasentamiento de los hogares del PROYECTO PJAOC (...)

3. Entregar las viviendas en condiciones de habitabilidad según los requerimientos técnicos de cada uno de los proyectos aprobados en cada plan de acción y las normas técnicas vigentes.

4. Cumplir a cabalidad las condiciones establecidas en el alcance del presente estudio previo.

17. **Elaborar. Hacer seguimiento y velar por el cumplimiento de los cronogramas establecidos en los respectivos planes de acción aprobados, de tal manera que todas las entregas de las VIP se programen para finalizar antes del vencimiento del plazo de ejecución.** (Negrilla fuera de texto)

20. Garantizar que en los proyectos se haya cumplido con todos los requisitos ambientales, legales, prediales, etc... y permisos establecidos en la normatividad legal

vigente, en materia de construcción, interventoría, asentamientos de vivienda, gestión de riesgos y demás normas aplicables.

22. Las viviendas deberán ser entregadas con todos los servicios públicos en funcionamiento, a paz y salvo de impuestos y servicios públicos y con el cumplimiento 100% de las condiciones técnicas objeto de la oferta aprobada.

28. Realizar o contratar la interventoría de los proyectos de construcción. Informar oportunamente las dificultades o inconveniente que se presenten en la ejecución del PROYECTO. (Negrilla fuera de texto)

Obligaciones de gestión documental:

- (...)
- iii. Responder a los requerimientos, quejas y reclamos relacionados con las viviendas y formulados por la comunidad y terceros, incluyendo los entes de control.
 - iv. Mantener a disposición del supervisor del contrato un registro consolidado de los eventuales reclamos y/o observaciones con sus respectivas respuestas y anexarlo a sus informes mensuales. (...)

Obligaciones de seguimiento y control:

COMFANDI debe, entre otras, realizar las siguientes actividades:

(...)

- ii. Realizar o contratar la interventoría de los proyectos de construcción, cuya ejecución se adelante con terceros diferentes a COMFANDI.

v. En caso de presentarse atraso en los cronogramas del plan de acción y/o anomalías, deberá reportar a la Supervisión del Contrato, y aplicar las medidas correctivas para el cumplimiento contractual. (Negrilla fuera de texto)

vii. Entregar al final de cada proyecto de vivienda al Supervisor del contrato, un informe final que incluya las especificaciones técnicas de la misma, las recomendaciones de operación y mantenimiento y las actas de recibo a satisfacción y de liquidación del contrato de construcción de los proyectos de las VIP. (...)

Contrato 181 de 2013, firmado entre el Fondo Adaptación y COMFANDI.

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO (...)

PARÁGRAFO PRIMERO. – El estudio previo al que hace referencia esta cláusula, cuyo conocimiento y aceptación ratifica el **CONTRATISTA** con la suscripción de este contrato, se entiende incorporado al presente documento, aun cuando este no reproduzca su contenido.

CLÁUSULA TERCERA – PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO. Los trabajos objeto del contrato deben ejecutarse, en su totalidad, en el plazo de treinta y cuatro (34) meses, contados a partir de la fecha de suscripción, por ambos contratantes, de la respectiva acta de inicio, previo perfeccionamiento del contrato y del cumplimiento de los correspondientes requisitos para su ejecución.

CLÁUSULA SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: - En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **CONTRATISTA** este se obliga a pagar al **FONDO**, por el simple retardo, una pena por valor equivalente al cinco (5%) por ciento del valor total del contrato, sin que esta remplace la obligación principal, ni su indemnización compensatoria. Asimismo, en caso de que, vencido el plazo del contrato, **EL CONTRATISTA** no hubiere ejecutado todas o algunas de sus obligaciones aquel se sujeta a pagar, a favor del **FONDO**, a título de pena, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, la cual se establece como estimación anticipada de los perjuicios que le ocasionen a la Entidad el incumplimiento del **CONTRATISTA**; sin embargo, si el valor de dichos perjuicios resulta mayor al valor de la pena, **EL FONDO** se reserva el derecho a obtener del **CONTRATISTA** y/o de su garante el pago de la indemnización correspondiente

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las penas moratorias y compensatoria previstas en esta cláusula se harán efectivas directamente por **EL FONDO**, quien para el efecto, podrá a su libre elección, compensarlas con las sumas adeudadas al **CONTRATISTA**, en los términos de los artículos 1714 y siguientes del Código Civil; se entiende que, con la suscripción de este contrato, **EL CONTRATISTA** autoriza al **FONDO** a descontarle, de las sumas que le adeude, los valores correspondientes a aquellas. **EL FONDO** también podrá cobrar la garantía o acudir a cualquier otro medio para obtener el pago de las penas, incluyendo el de la jurisdicción coactiva.

CLÁUSULA DÉCIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN. – Este contrato se terminará en cualquiera de los siguientes eventos: 1. Por mutuo acuerdo de las partes. 2. Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo. 3. Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución.

Contrato Promesa de Compraventa 2013-C-181-17-J034, firmado entre COMFANDI y ARTEKTON

CONSIDERACIONES:

SEGUNDA: Que a raíz de los eventos ocasionados por el Fenómeno de la Niña 2010-2011, que causaron inundaciones en el oriente de la ciudad y prendieron alarmas sobre la vulnerabilidad de Cali frente al control de inundaciones, el 24 de agosto de 2012 el municipio de Santiago de Cali y el **FONDO ADAPTACIÓN** suscribieron un Convenio Interadministrativo de Cooperación N°076 con el fin de aunar esfuerzos para estructurar, implementar, y hacer seguimiento y control al “**PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – PJAOC**” hoy Plan Jarillón de Cali, que tiene por objeto reducir el riesgo por inundación por desbordamiento del Río Cauca y sus tributarios en la zona del Jarillón de Aguablanca desde la desembocadura del Canal Interceptor Sur CVC hasta la desembocadura del Río Cali.

QUINTA: Que con la suscripción de esta promesa de compraventa **COMFANDI**, pretende dar cumplimiento al Contrato Nro. 181 de 2013, suscrito entre el Fondo Adaptación y la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca-**COMFANDI** el día 26 de septiembre de 2013 (...)

NOVENA: Que el día 7 de junio de 2017 la sociedad **ARTEKTON CONSTRUCTORA S.A.S** presentó propuesta económica para la construcción de **SETECIENTOS (700)** apartamentos VIP en el proyecto “**TORRES DE ALAMADINA**” dentro del marco del citado programa “**PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**”, hoy plan Jarillón de Cali, propuesta que fue considerada hábil jurídica, técnica y financieramente por **LA**

PROMETIENTE COMPRADORA e igualmente se consideró que el proyecto cumple con las condiciones y requerimientos técnicos y jurídicos mínimos exigibles.

DÉCIMA SEGUNDA: Que según la cláusula **QUINTA** del presente contrato, se establece que los derechos económicos de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrán ser pignorados en garantía a favor de los establecimientos de crédito que financien la ejecución del proyecto seleccionado.

CLAUSULADO DEL CONTRATO

PRIMERA. – OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMETIENTE VENDEDORA en virtud del presente contrato promete transferir a título de venta, a favor de los hogares beneficiarios que acepten mediante acta de entendimiento las 700 soluciones de vivienda que harán parte del proyecto denominado “TORRES DE ALAMADINA”, ubicado en Predios San Rafael e la Región El Guabal del municipio de Jamundí, cuyo listado proporcionará COMFANDI, con base en la información que reciba esta entidad por parte del FONDO ADAPTACIÓN o de la FUNDACIÓN FDI-PACÍFICO, en calidad de supervisor del contrato, y hará parte integral del presente contrato, el derecho de dominio y la posesión de que es titular LA PROMETIENDE VENDEDORA, sobre SETECIENTAS (700) soluciones de vivienda multifamiliar tipo apartamento que se van a construir sobre el inmueble que a continuación se determina por sus linderos (...)

TERCERA. – PRECIO DE LAS VIVIENDAS PROMETIDAS EN VENTA. – El valor pactado por los contratantes como precio de venta de cada una de las viviendas de interés prioritario VIP es de SETENTE (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) de 2017, equivalente a un valor de **CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL CIENTO NOVENTA PESOS (\$51.640.190.00) MONEDA CORRIENTE;** en consecuencia el valor de las 700 soluciones de vivienda es la suma de **TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREITA Y TRES MIL PESOS (\$36.148.133.000.00) MONEDA CORRIENTE**
(...)

PARÁGRAFO: Las partes contratantes acuerdan que una vez esté definido el valor real del salario mínimo legal mensual vigente para el año 2018, suscribirán en el mes de enero del 2018, un otrosí al presente contrato para determinar el VALOR REAL del mismo y determinar el precio de los 700 apartamentos que se entregarán a los beneficiarios del **FONDO ADAPTACIÓN** en el año 2018, teniendo en cuenta que el precio de las soluciones de vivienda está pactado en 70 SMMLV del año en que se otorguen las escrituras. (...) En lo correspondiente para el año 2019 se dará aplicación al numeral 54 del “Instructivo General Programa Nacional de Vivienda que a la letra dice “(...) o por adquisición de vivienda nueva mediante compraventa, contará por una sola vez con el incremento por cambio de siguiente vigencia”. En consecuencia esta operación no podrá realizarse por cuanto el incremento se llevará a cabo en el año 2018.

QUINTA. – PIGNORACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA: Los derechos económicos de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** establecidos en este contrato podrán ser pignorados en garantía a favor de los establecimientos de crédito que financien la ejecución del proyecto seleccionado.

Cuando la **PROMETIENDE VENDEDORA** opte por la pignoración de los derechos económicos, deberá informar por escrito sobre dicha situación a **LA PROMETIENTE COMPRADORA** a partir de lo cual se le informará a la entidad financiera cualquier

información aportada por el interventor de obra o que sea conocida por las partes contractuales del Fideicomiso, que pueda afectar el normal desarrollo del proyecto seleccionado. Una vez **LA PROMETIENTE VENDEDORA** haya optado por la pignoración del contrato, esta decisión será irrevocable.

SEXTA. - PLAZO. - El plazo del presente contrato se contará a partir del día en que se suscriba este contrato y hasta el día treinta (30) de agosto de 2019, pero el acta de inicio de obra se deberá firmar dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes al pago del anticipo, para cuya entrega (...)

NOVENA. - INTERVENTORÍA AL DESARROLLO DEL PROYECTO: LA PROMETIENTE COMPRADORA ejercerá control en la ejecución de las obras, la actividad contractual y la supervisión técnica de las obligaciones que emanan del presente contrato.

DECIMA. - INFORME HABITABILIDAD. - LA PROMETIENTE VENDEDORA deberá presentar un informe en el que certifique que las soluciones de vivienda están en condiciones de habitabilidad para su entrega, previa revisión y visto bueno de LA PROMETIENTE COMPRADORA. (...)"

PARÁRGAFO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA acepta que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** no asumirá responsabilidad alguna en relación con el adecuado desarrollo del proyecto ni por la construcción de las viviendas prometidas en venta, dado que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** asume en su integridad las obligaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, en cuanto dice: "Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, inciso final". **LA PROMETIENTE COMPRADORA** tampoco asumirá obligaciones o responsabilidad respecto de las postventas de las viviendas a cargo exclusivo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dado que éste actúa como único dueño del proyecto y vendedor.

DÉCIMA PRIMERA. - ENTREGA DE LAS SOLUCIONES DE VIVIENDAS. - LA PROMETIENTE VENDEDORA manifiesta:

2. Se obliga a entregar físicamente a los beneficiarios del FONDO ADAPTACIÓN las soluciones de vivienda el mismo día de la fecha en que se suscribirán las actas de recibo de las viviendas por parte de los beneficiarios del Fondo Adaptación o en su defecto al **Municipio de Santiago de Cali** y además deberá hacerle entrega física de la ficha, el Manual o la Cartilla de Recomendaciones Técnicas junto con los documentos relacionados con las especificaciones técnicas, conforme el cronograma de ejecución que hace parte integral del presente contrato en el que se prevé lo siguiente:

PRIMERA ENTREGA: Transcurridos ocho (8) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** entregará 160 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al **Municipio de Santiago de Cali** como beneficiario.

SEGUNDA ENTREGA: Transcurridos once (11) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** entregará 160 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al **Municipio de Santiago de Cali** como beneficiario.

TERCERA ENTREGA: Transcurridos catorce (14) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 140 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario

CUARTA Y ÚLTIMA ENTREGA: Transcurridos diecisiete (17) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio de obra, LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará 160 soluciones de vivienda a los hogares beneficiarios o en su defecto al Municipio de Santiago de Cali como beneficiario. (...)

DÉCIMA SEGUNDA. – ACUERDOS DE NIVELES DE SERVICIO – ANS: LA PROMETIENTE VENDEDORA deberá cumplir con los Acuerdos de Niveles de Servicio establecido en el anexo 1 de esta promesa de compraventa.

Su cumplimiento será verificado por la interventoría de la obra. Las penalizaciones serán efectuadas en la factura correspondiente a la Etapa y/o hito definido en los ANS. El descuento se efectuará directamente por **COMFANDI**, de acuerdo con el trámite definido en la presente promesa de compraventa. Las penalizaciones por incumplimiento de los ANS no podrán exceder el 10% del valor total del contrato. COMFANDI se obliga a entregar el valor de las penalizaciones pagadas por LA PROMETIENTE VENDEDORA AL FONDO ADAPTACIÓN.

ANEXO TÉCNICO Acuerdos de Niveles de Servicio ANS

ANS	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PLAZO	DESCUENTO
1. Construcción				
Presentar a la interventoría de obra, el plan de inversión del anticipo	Para garantizar la adecuada inversión de los recursos en los ítems más importantes para un buen flujo de caja	Documento de aprobación de la interventoría de obra	Dos (2) semanas después de la radicación en el Fondo Adaptación de la cuenta de cobro del anticipo	El 0.02% del valor del contrato
Cumplimiento de los hitos de ejecución de obra que se encuentre dentro del sistema PSA del Fondo	Hitos de construcción establecidos en el cronograma de ejecución de obra aprobado por la interventoría de COMFANDI que se encuentre dentro del sistema PSA del Fondo	Actas parciales de aprobación de hito terminado	De acuerdo con el cronograma de obra	El 0.02% del valor del contrato por cada día de retraso en el cumplimiento del hito
Corregir los errores técnicos u omisiones que se presenten en la ejecución de los trabajos	En caso que se presenten errores técnicos u omisiones en la ejecución de los trabajos, estos deberán ser corregidos dentro del término establecido.	Remisión de la Prueba o evidencia de la corrección	Quince (15) días calendario después de detectado el error u omisión	
Entrega de las viviendas a cada uno de los beneficiarios	Esta entrega debe incluir la suscripción del acta de entrega suscrita entre LA PROMETIENTE VENDEDORA y cada uno de los beneficiarios y la protocolización de la vivienda. Previa entrega se debe contar con los certificados de habitabilidad y existencia expedidos por COMFANDI y recibido por la interventoría de obra de COMFANDI	Actas de entrega-protocolización	Conforme el plazo de entrega del contrato de promesa de compraventa	
2. Liquidación				
Entrega de documentos e informe final detallado con el llenado de los requisitos para la terminación del contrato de promesa de compraventa	La PROMETIENTE VENDEDORA tendrá que entregar la documentación e insumos necesarios, incluido el informe final detallado para realizar acta de terminación del contrato de promesa de compraventa	Entrega de los documentos	1 mes después de cumplido el plazo de ejecución del contrato de promesa de compraventa	El 0.02% del valor del contrato por cada día de retraso

Fuente: Anexo 1, Contrato Promesa de Compraventa 2013-C-181-17-J034

DÉCIMA TERCERA. - GARANTÍAS. – LA PROMETIENTE VENDEDORA aporta como anexo al presente contrato una garantía única de cumplimiento ANTE ENTIDADES ESTATALES expedida por una compañía de seguros legalmente constituida a favor de **FONDO ADAPTACIÓN** y **COMFANDI**, aprobado por **COMFANDI** y con el visto bueno del Supervisor designado por **EL FONDO ADAPTACIÓN** o garantía bancaria expedida por un banco local, la cual debe estar firmada por el Representante Legal de la Constructora o dueño del proyecto; las primas serán de su cargo y deberá estar acompañada de los recibos de cancelación expedidos por la entidad aseguradora y que ampare los siguientes riesgos así:

1. **DE CUMPLIMIENTO: LA PROMETIENTE VENDEDORA** deberá constituir una póliza de cumplimiento, que amparará los siguientes riesgos:

1.2 De cumplimiento: Una póliza para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, por una cuantía asegurada equivalente al 20% del valor del contrato. Esta póliza la hará efectiva **LA PROMETIENTE COMPRADORA** y el **FONDO ADAPTACIÓN** en caso de incumplimiento por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Este amparo deberá estar vigente durante todo el plazo del contrato y seis (6) meses más.

PARÁGRAFO PRIMERO: La aprobación de la totalidad de las garantías por parte de **COMFANDI** y con el visto bueno del Supervisor designado por **EL FONDO ADAPTACIÓN** es requisito previo para el inicio de la ejecución de la promesa de compraventa.

(...)

PARÁGRAFO CUARTO: PREVENCIÓN DE RIESGOS-. LA PROMETIENTE VENDEDORA es responsable y deberá adoptar y cumplir con todas las medidas de seguridad y preventivas que tiendan a evitar la causación de daños y perjuicios físicos, económicos, técnicos, financieros, contables, jurídicos en desarrollo y ejecución de esta promesa de compraventa.

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMETIENTE VENDEDORA autoriza a **LA PROMETIENTE COMPRADORA** para descontar de las sumas que se le adeuden, el valor de las primas causadas y no pagadas a la Compañía Aseguradora por concepto de constitución de las garantías exigidas en este contrato, o de las prórrogas de la vigencia de las mismas o por los aumentos en las sumas aseguradas, en los casos en que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** deba solicitar directamente a la aseguradora tales constituciones o modificaciones ante la renuncia o tardanza de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEXTO: LA PROMETIENTE VENDEDORA debe reponer las garantías cuando el valor de las mismas se vea afectado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Las cuantías de las garantías de que trata la presente cláusula y sus vigencias no constituyen límite de responsabilidad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y en caso de ocasionar perjuicios por una suma mayor a la cubierta por la garantía, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a indemnizar directamente al **FONDO ADAPTACIÓN** la suma de los perjuicios, sin que para ello deba surtirse ningún procedimiento judicial o extrajudicial.

PARÁGRAFO OCTAVO: LA PROMETIENTE COMPRADORA tendrá un término de cinco (5) días contados desde la fecha de presentación de las garantías para definir si las encuentra ajustadas a lo pactado. En el caso en que consideren que la garantía no se ajusta

a lo establecido en los términos de referencia y/o en este contrato, se dará traslado del informe respectivo a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, para que responda al mismo o realice las modificaciones o aclaraciones a las cuales haya lugar. Si, a pesar de lo anterior, el supervisor designado o contratado **por LA PROMETIENTE COMPRADORA** se mantiene en su concepto, se dará aplicación a la cláusula de terminación de este contrato.

PARÁGRAFO NOVENO: SUFICIENCIA DE LAS GARANTÍAS. – LA PROMETIENTE VENDEDORA debe mantener en todo momento de vigencia de la promesa de compraventa la suficiencia de las garantías otorgadas. En consecuencia, en el evento en que el plazo de ejecución del contrato y/o su valor se amplíe o aumente, respectivamente, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** deberá proceder a ampliar la vigencia de las garantías y/o el valor amparado de las mismas, según sea el caso, como condición previa y necesaria para el pago de las facturas pendientes de pago. De igual modo, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** deberá reponer las garantías cuando su valor se afecte por valor de los siniestros amparados.

DECIMA CUARTA. - CLÁUSULA PENA PECUNIARIA: En ejercicio de la autonomía de la voluntad, se acuerda libre, expresa e irrevocablemente la causación y efectividad de:

CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: *En caso de incumplimiento parcial o definitivo en la ejecución oportuna del contrato o de las obligaciones a cargo de LA PROMETIENTE VENDEDORA, después de terminado el plazo de ejecución, COMFANDI, podrá hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria, a título de pena, por un monto equivalente hasta por el veinte por ciento (20%) del valor del contrato. El pago del valor acá señalado a título de cláusula penal pecuniaria se considera como indemnización parcial y no definitiva de los perjuicios causados por el incumplimiento de LA PROMETIENTE VENDEDORA, razón por la cual, COMFANDI, tendrá derecho a obtener de LA PROMETIENTE VENDEDORA el pago de la indemnización correspondiente a los demás perjuicios que con dicho incumplimiento se le hayan irrogado.*

PARAGRAFO: LA PROMETIENTE VENDEDORA autoriza a **COMFANDI** a descontar y compensar de los saldos presentes o futuros a su favor, los valores correspondientes a la pena pecuniaria aquí estipulada. De no existir tales deudas o de no resultar suficientes para cubrir la totalidad de su valor, **COMFANDI** podrá obtener el pago de la pena pecuniaria haciendo efectiva la garantía de cumplimiento, para lo cual seguirá el procedimiento indicado en esta cláusula o mediante el ejercicio de las acciones legales a que haya lugar. El valor de la pena pecuniaria pactada se calculará sobre el valor total del contrato, incluidas las modificaciones al valor del mismo sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1596 del Código Civil.

En este caso, **COMFANDI** se obliga a entregar el valor de las indemnizaciones por concepto de cláusula penal al **FONDO ADAPTACIÓN**.

DÉCIMA OCTAVA. - FIRMA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA DE LOS APARTAMENTOS: *La suscripción de las escrituras públicas de compraventa de los apartamentos objeto del presente contrato se hará por LA PROMETIENTE VENDEDORA junto con la entidad fiduciaria Alianza Fiduciaria S.A como vocera y administradora del Fideicomiso TORRES DE ALAMADINA en la notaría Catorce del Círculo de Cali de la siguiente forma:*

5. *Sobre 160 apartamentos iniciales se realizará en el mes ocho (8) de ejecución del contrato teniendo en cuenta la fecha de suscripción del acta de inicio de obra.*

6. Sobre 160 apartamentos se realizará en el mes once (11) de ejecución del contrato teniendo en cuenta la fecha de suscripción del acta de inicio de obra.
7. Sobre 140 apartamentos se realizará en el mes catorce (14) de ejecución del contrato teniendo en cuenta la fecha de suscripción del acta de inicio de obra.
8. Sobre 240 apartamentos iniciales se realizará en el mes diecisiete (17) de ejecución del contrato teniendo en cuenta la fecha de suscripción del acta de inicio de obra.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En el caso en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no comparezca a la firma de las escrituras públicas dentro del término acordado, se dará aplicación a la póliza de cumplimiento estipulada en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del presente contrato y le corresponderá a Alianza Fiduciaria S.A como vocera y administradora de FIDEICOMISO TORRES DE ALAMADINA concurrir directamente al otorgamiento de tales actos. (...)"

VIGÉSIMA SEGUNDA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DE LA PROMETIENTE COMPRADORA: Se podrá dar por terminado el presente contrato por parte de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, en los siguientes casos:

e. Cuando se presenten situaciones que hagan imposible el cumplimiento del objeto del contrato por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, en los plazos señalados en la cláusula Décima Primera.

f. Cuando se incumpla el término establecido para la terminación de las soluciones de viviendas por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. (Negrilla fuera de texto)

PARÁGRAFO PRIMERO. - En los casos establecidos en literales precedentes **LA PROMETIENTE COMPRADORA** pondrá en conocimiento de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, la información que daría lugar a la terminación del contrato, para que éste último se pronuncie en un plazo máximo de cinco (5) días. La respuesta de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y/o los demás documentos relativos al presunto incumplimiento para que se de por terminado el presente contrato será puesto en conocimiento del **FONDO ADAPTACIÓN**. Igualmente se podrá acordar la modificación del contrato y/o prórroga del mismo, cuando así lo autorice y exista justificación técnica o jurídica para realizarla, por parte del FONDO ADAPTACIÓN. (Subrayado fuera de texto)

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En caso en que el **FONDO ADAPTACIÓN** considere que se presentó un incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, a cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, **LA PROMETIENTE COMPRADORA** hará efectiva la póliza que garantizó el cumplimiento de las referidas obligaciones y procederá a realizar el cobro de las indemnizaciones a que hubiere lugar, sin que sea necesaria la constitución en mora de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. (...)"

ANTECEDENTES

Mediante memorandos N.º 20137000019023 y 20137000022063 del 10 y 25 de septiembre de 2013, respectivamente, el Subgerente de Gestión del Riesgo del Fondo Adaptación remitió a la Secretaría General de dicha entidad el estudio previo para la celebración del contrato 181 de 2013, cuyo objeto consiste en proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario -VIP-, para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable por inundación, localizados sobre aproximadamente 17 km del Jarillón de Aguablanca, en 2 km sobre el Rio Cali y en 7.5 km sobre el

Canal Interceptor Sur y en las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, beneficiarios del proyecto “PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - PJAOC” del FONDO.

Contrato Promesa de Compraventa 2013-C-181-17-J034, firmado entre COMFANDI y ARTEKTON

El 24 de agosto de 2012 el municipio de Santiago de Cali y el Fondo Adaptación suscribieron el convenio Interadministrativo de Cooperación N° 076 con el fin de “Aunar esfuerzos para estructurar, implementar y hacer seguimiento y control al Plan Jarillón Río Cauca y Obras Complementarias en el municipio de Santiago de Cali – PJAOC”, hoy Plan Jarillón de Cali, que tiene por objeto reducir el riesgo por inundación por desbordamiento del Río Cauca y sus tributarios en la zona del Jarillón de Aguablanca desde la desembocadura del Canal Interceptor Sur CVC hasta la desembocadura del Río Cali.

Para cumplir con la oferta de vivienda requerida para la reducción del riesgo de la población ubicada en las zonas antes mencionadas, el Fondo seleccionó a COMFANDI como promotor de vivienda del Plan Jarillón de Cali, por lo cual el 26 de septiembre de 2013 suscribieron el contrato 181 de 2013, cuyo objeto es *“EL CONTRATISTA se compromete con EL FONDO a proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario – VIP -, para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable por inundación, localizados sobre aproximadamente 17km del Jarillón de Aguablanca, en 2km sobre el Río Cali y en 7.5km sobre el Canal Interceptor Sur y en las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, beneficiarios del proyecto “PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – PJAOC” del FONDO, de conformidad con el estudio previo origen de este contrato, y con los documentos que lo conforman, los cuales, junto con la propuesta del CONTRATISTA forman parte integral de este contrato y prevalecen, para todos los efectos, sobre esta última”*.

El 9 de abril de 2015 fue suscrito el Convenio Interadministrativo Marco de Cooperación y Apoyo Financiero Nro. 001 de 2015, entre el municipio de Santiago de Cali, EMCALI EICE ESP, la Corporación Autónoma Regional del Valle CVC y el Fondo Adaptación, cuyo objeto es *“Articular las acciones definidas en el Plan de Intervención, para la reducción del riesgo por inundaciones en la zona oriental de la ciudad de Santiago de Cali – Distrito de Aguablanca, en el marco del Proyecto Jarillón de Cali y establecer el compromiso de garantía del aporte de los recursos de las entidades intervinientes en su ejecución (...)*.

El contrato 181 de 2013 hace parte del Macroproyecto Jarillón de Cali, el cual incluye a su vez, el Convenio Marco Interadministrativo de Cooperación y Apoyo Financiero 001 de 2015.

Para dar cumplimiento al contrato 181 de 2013, la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFANDI suscribió el contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034 el 31 de octubre de 2017 con la sociedad Artekton Constructora S.A.S, cuyo objeto es *“LA PROMETIENTE VENDEDORA en virtud del presente contrato promete transferir a título de venta, a favor de los hogares beneficiarios que acepten mediante acta de entendimiento las 700 soluciones de vivienda que harán parte del proyecto denominada “TORRES DE ALAMADINA”, ubicado en Predios San Rafael en la región el Guabal del municipio de Jamundí, cuyo listado proporcionará COMFANDI, con base en la información que reciba esta entidad por parte del FONDO ADAPTACIÓN o de la Fundación FDI-PACÍFICO, en calidad de supervisor del contrato, y hará parte integral del presente contrato, el derecho de dominio y la posesión de que es titular LA PROMETIENTE VENDEDEORA, sobre SETECIENTAS (700) soluciones de vivienda multifamiliar tipo apartamento que se van a construir sobre el inmueble que a continuación se determina por sus linderos (...)”*.

El 7 de junio de 2017, la Sociedad ARTEKTON CONSTRUCTORA S.A.S. (prometiente vendedora) presentó propuesta económica para la construcción de 700 apartamentos VIP en el proyecto Torres de Alamadina dentro del marco del programa PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, hoy Plan Jarillón de Cali, propuesta que recibió aprobación jurídica, técnica y financiera por parte de COMFANDI (prometiente compradora). El plazo inicial del contrato era de 34 meses a partir del acta de inicio, la interventoría fue asumida por COMFANDI y la supervisión por ProPacífico. COMFANDI remite mensualmente los informes de interventoría al supervisor y este último a su vez, es el encargado de informar al Fondo Adaptación sobre cualquier novedad presentada.

En la cláusula décimo primera del contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J0364 se establece el plazo de entrega de las 4 etapas que componen Torres de Alamadina, cada fecha a partir de la firma del acta de inicio de obra, así:

- Primera entrega: 160 VIP. 8 meses
- Segunda entrega: 160 VIP, 11 meses
- Tercera entrega: 140 VIP, 14 meses
- Última entrega, 240 VIP, 17 meses

Según los informes de interventoría y de supervisión, el acta de inicio se firmó el 3 de enero de 2018, fecha a partir de la cual iniciaba el cómputo de los plazos antes mencionados para poder finalizar y entregar las 700 viviendas de interés prioritario.

A continuación, se presenta de manera resumida, cada uno de los informes tanto de interventoría como de supervisión, dentro de los cuales se destaca el hecho de que a partir del mes de mayo de 2018 se empiezan a evidenciar atrasos en la ejecución física de las obras:

Tabla 16. Relación de Informes de Supervisión e Interventoría vigencia 2018
(Acta de inicio = 3/01/2018)

Informe Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
52	1 al 31 de enero 2018	23-Ene-2018 FDI Pacífico da visto bueno a la valla del proyecto	Nº1 N/A	N/A
53	1 al 28 de febrero 2018	Modificación de licencia de urbanismo y construcción. 14-Feb-2018 la Constructora remite a COMFANDI concepto de viabilidad del servicio de acueducto y alcantarillado y aprobación de diseños de acueducto y alcantarillado. No incluye Ptar, se está estudiando la posibilidad de cambio a PTAR	Nº2 N/A	N/A
54	1 al 31 de marzo 2018	Replanteo de varias torres Cambio de ancho de puertas Se realizó socialización del proyecto con la población	Nº3 Se han realizado obras de descapote, conformación y compactación subrasante, geotextil en vías y plataformas, excavación zanjón Villegas y relleno en balastro	N/A
55	1 al 30 de abril 2018	ProPacífico envía minuta del Otrosí Nº1 del contrato para las respectivas firmas (modificación precio de las viviendas)	Nº4 Interventoría hizo un llamado de atención a la Constructora Artekton para el aumento de personal en la obra, debido a que está presentando un leve atraso	% de Atraso = No se indica Avance físico programado = No se indica Avance físico ejecutado = No se indica
56	1 al 31 de mayo 2018	ProPacífico envía minuta del Otrosí Nº1 del contrato para las respectivas firmas (modificación precio de las viviendas), documento que se envió a la constructora el 28-May-2018	Nº5 Interventoría hizo un llamado de atención frente al crecimiento del atraso del proyecto solicitando plan de contingencia. Se solicitó plan de contingencia para mejorar rendimientos.	Atraso = 55 días Avance físico programado = 26% Avance físico ejecutado = 15% Los atrasos empiezan a evidenciarse tan solo 4 meses después de firma de acta de inicio.
57	1 al 30 de junio 2018	6-Jun- 2018 la FDI Pacífico envía comunicado informando sobre el atraso de la obra y solicita a COMFANDI tomar medidas legales para subsanar el atraso identificado. 14-Jun 2018 La interventoría de COMFANDI responde al FDI Pacífico informando sobre las exigencias y alertas hechas al constructor por el atraso de la obra.	Nº6 Interventoría hace un llamado de atención frente al crecimiento del atraso del proyecto solicitando plan de contingencia. Se solicitó plan de contingencia para mejorar rendimientos	Atraso = 89 días Avance físico programado = 34% Avance físico ejecutado = 19%
58	1 al 31 de julio 2018	10-Jul-2018 ProPacífico solicita a interventoría avances del	Nº7 Se reporta un ritmo	Atraso = 56 días Avance físico programado = 34%

Informe Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		constructor respecto al plan de contingencia para mejorar rendimientos de fundición, los adelantos en red eléctrica, pluvial, UAR, PTAR. Interventoría y contratista están trabajando en la respuesta	lento de ejecución de obra y hasta la fecha el constructor no ha cumplido la fundición de 6 aptos diarios ni la entrega de la reprogramación de obra para mejorar los rendimientos	Avance físico ejecutado = 21% Motivo = Poco suministro de acero que llega a la obra y al poco personal presente.
59	1 al 30 de agosto 2018	14-Ago-2018 solicitud de prórroga por parte de Artekton. 15-Ago-2018 Artekton solicita reunión con director de COMFANDI para aclarar los motivos de los atrasos y evitar que la Constructora sea ejecutada por la compañía de Seguros 24-Ago-2018 Se remite a ProPacífico la minuta de Otrosí N°2 30-Ago-2018 ProPacífico envía comunicado solicitando la reprogramación de obra con las nuevas fechas de entrega de viviendas	N°8 Se localizó el sitio para la PTAR, está pendiente la entrega de los diseños y permisos de PTA y EBAR. Interventoría envía notificación por posible incumplimiento en las fechas de entrega de la Etapa No 1 las cuales estaban programadas para el 3-Sep-2018 y lo cual generará cobros de ANS	Atraso = 82 días Avance físico programado = 40,22% Avance físico ejecutado = 26,89% No se realizaron actividades de obra durante este mes, debido a la escases de acero y el poco personal de obra realizando actividades.
60	1 al 30 de septiembre 2018	3-Sep-2018, debido a los atrasos que presenta la obra y por lo cual no se entregaron las viviendas en la fecha contractual (3-Sep-2018), la interventoría le informa a Artekton sobre los acuerdos de niveles de servicios ANS que se cobrarán a partir de la fecha incumplida. 11-Sep-2018 COMFANDI da respuesta a Artekton acerca de notificar a la aseguradora sobre el atraso de la obra aclarando que no se declaró incumplimiento 13-Sep-2018 Interventoría emite concepto acerca de solicitud de Otrosí N°2 26-sep-2018 Interventoría envía comunicado a Artekton sobre una evaluación detallada del estado de la obra, concluyendo que la obra presenta un atraso de 60 días y que según rendimiento presentado hasta el momento no cumplirá la fecha de entrega contractual.	N°9 Se reporta desabastecimiento de cemento por lo que se detuvieron las fundiciones el día 20 de sept de 2018. Se reabasteció nuevamente el 21-Sept-2018 y se reactivaron fundiciones. Se reporta el retiro de la empresa subcontratista de estructura C&S quedando solamente una empresa subcontratista llamada CAT la cual se hace cargo de toda la estructura del proyecto. Se debe aumentar el personal de obra para dar inicio a los acabados de las Torres A, B, C, G y H. Sigue pendiente la entrega de los diseños y permisos de PTAR y EBAR. No se ha cumplido con el plan remedial de fundir 6 unidades de	Atraso = 99 días Avance físico programado = 49,04% Avance físico ejecutado = 36,99% No se cumple con la fecha contractual de la primera entrega de 160 VIP programada para el 3-Sep-2018, generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS) (PRIMER INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL)

Informe Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
			viviendas diarias, el promedio de fundiciones es de 2,7 und diarias, por lo que interventoría solicitó a Artekton llevar este promedio de fundiciones a 4 und diarias.	
61	1 al 31 de Oct 2018	<p>3-Oct-2018 COMFANDI remite a ProPacífico minuta del Otrosí N°2 al contrato de promesa de compraventa, donde piden prórroga para la entrega de las 160 viviendas de la primera etapa.</p> <p>9-Oct-2018 ProPacífico hace devolución de la minuta del otrosí N°2 justificando que en el evento de aceptarlo, sería aceptar hechos cumplidos.</p> <p>12-Oct-2018 COMFANDI envía comunicado a Artekton expresando la preocupación por el atraso general de la obra, en especial las etapas 1 y 2 y solicita la ejecución de un plan remedial para cumplir las entregas, además, informa la aplicación de los acuerdos de niveles de servicios ANS estipulados en el contrato y que equivalen al 0.02% del valor del contrato por cada día de retraso en el incumplimiento del hito.</p> <p>29-Oct-2018 Artekton envía comunicado solicitando un otrosí para prorrogar las fechas de entrega de las viviendas etapa 2 y 3 y modificar el contrato en la cláusula de la forma de pago.</p> <p>29-Oct-2018 Interventoría emite concepto para el otrosí donde se prorroga la fecha de entrega de las viviendas y la forma de pago.</p>	<p>N°10</p> <p>Se evidencia un atraso significativo en las actividades de acabado en fachada las cuales estaban proyectadas dar inicio el 26-Sep-2018 y a la fecha no se ha iniciado.</p> <p>Está pendiente por parte del contratista la entrega de un plan remedial teniendo en cuenta que ya deberían haber iniciado actividades de acabados y otras en un porcentaje alto de avance.</p> <p>La etapa N°1 tenía fecha de entrega el 3-Sep-2018 y al momento su estructura está en un 82.5% ejecutado, es decir, 132 und de viviendas fundidas. Frente a este punto, interventoría expresa su preocupación ya que no se está garantizando el correcto desarrollo de la obra en recursos materiales y humanos, prueba de ello ha sido la variación del personal y los inconvenientes presentados con los pagos a los trabajadores.</p>	<p>Atraso = 125 días</p> <p>Avance físico programado = 59%</p> <p>Avance físico ejecutado = 30%</p> <p>No se ha cumplido con el plan remedial de fundir 6 und de viviendas diarias, el promedio de fundición es de 2,7 und diarias, por lo que interventoría solicitó al constructor llevar este promedio a 4 und diarias.</p>
62	1 al 30 de Nov 2018	<p>2-11-2018 Artekton envía comunicado dando alcance a la solicitud de Otrosí enviada el mes de octubre 2018, para modificar las fechas de las entregas.</p> <p>6-Nov-2018 COMFANDI da respuesta a Artekton informando que se remitirá</p>	<p>N°11</p> <p>20-Nov-2018 visita de obra</p> <p>ProPacífico informa que el avance de obra ha sido poco y se está trabajando en actividades de resane, enchape y</p>	<p>Atraso = 146 días</p> <p>Avance físico programado = 66%</p> <p>Avance físico ejecutado = 30%</p> <p>Poco personal de obra y material lo cual afecta el</p>

Informe Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		<p>a ProPacífico para su análisis y visto bueno.</p> <p>16-Nov-2018 ProPacífico devuelve a solicitud de Otrosí N°2 indicando que se dará cumplimiento a las fechas establecidas en el contrato y se aplicará ANS por la no entrega de la primera etapa.</p> <p>Se solicita mejorar el avance promedio semanal e incluir más personal de obra para no afectar la terminación total del proyecto.</p>	<p>aseo. ProPacífico hace un llamado al poco personal de obra, lo cual está afectando el rendimiento</p> <p>La entrega de la etapa N°1 (160 VIP) = estructura sigue en un 82.5% ejecutado, al igual que el mes anterior.</p> <p>Interventoría expresa su preocupación ya que no se está garantizando el correcto desarrollo de la obra en recursos materiales y humanos, lo que afecta el rendimiento y no garantiza la entrega de las viviendas de la 2º etapa.</p>	<p>rendimiento de la obra. Artekton no ha presentado plan remedial para superar los atrasos de obra.</p>
63	1 al 31 de Dic 2018	<p>No se cumple con las fechas contractuales: Primera entrega, 160 VIP = 3-Sep-2018 Segunda entrega, 160 VIP = 3-Dic-2018</p> <p>Se ha venido informando a Artekton sobre la aplicación de los Acuerdos de Niveles de Servicios (ANS) estipulados en el contrato y que equivalen al 0.02% del valor del contrato por cada día de retraso en el incumplimiento del hito.</p>	<p>N°12</p> <p>No se cumple con las fechas contractuales: Primera entrega, 160 VIP = 3-Sep-2018 Segunda entrega, 160 VIP = 3-Dic-2018</p> <p>(SEGUNDO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL)</p>	<p>Atraso = 177 días Avance físico programado = 73% Avance físico ejecutado = 31%</p>
<p>AÑO 2018</p> <p>No se cumple con las fechas contractuales: Primera entrega, 160 VIP = 3-Sep-2018 ANS de 119 días = \$911.084.420,40</p> <p>Segunda entrega, 160 VIP = 3-Dic-2018 ANS de 28 días = \$214.372.804,80</p> <p>Por error técnico, ANS atraso de 153 días = \$1.171.394.316,00</p> <p>Total ANS= \$2.296.851.542,2</p> <p>Fuente: Informe mensual N°63 para la supervisión, 5.6 Torres de Alamadina, ANS del contrato, Página 37</p>				

Fuente: Elaboración propia del auditor con base a informes de supervisión (ProPacífico) e informes de interventoría (COMFANDI) del año 2018

A partir del informe mensual de supervisión Nro. 56 y del informe mensual de interventoría N°5, se consignan los atrasos en la obra. Dichos informes corresponden al mes de mayo de 2018 y reflejan que el porcentaje de avance físico programado fue de un 26%, mientras que el ejecutado correspondía a un 15%, lo

cual significa que se estaba presentando un atraso de 55 días en el cronograma. A partir de dicho mes, COMFANDI, cumpliendo su función de interventora de obra y las obligaciones de gestión y de seguimiento y control estipuladas en los estudios previos del contrato 181 de 2013, además de las obligaciones estipuladas en las cláusulas del contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034, realizó llamados formales de atención al contratista Artekton a raíz del crecimiento del atraso del proyecto que se evidenciaba mes a mes, solicitando a su vez permanentemente un plan de contingencia que permitiese contrarrestar las dificultades y recuperar el tiempo perdido.

Como se consigna en la Tabla 16 “Dificultades del proyecto”, a medida que transcurrían los meses correspondientes al año 2018, no se veía una mejora en cuanto a los rendimientos del contratista y el nivel de atraso cada vez aumentaba más. Por su parte, ProPacífico en su función de supervisor y al recibir los reportes del interventor, los cuales reflejaban la situación antes descrita, le solicitó a COMFANDI tomar medidas legales para subsanar los atrasos identificados.

El 6 de junio de 2018 fue aprobado el Otrosí N°1 mediante el cual hubo un reajuste en el valor de las viviendas con base al parágrafo de la cláusula tercera del contrato de compraventa 2013-C-181-17-J034, la cual establece lo siguiente:

*“**PARÁGRAFO:** Las partes contratantes acuerdan que una vez esté definido el valor real del salario mínimo legal mensual vigente para el año 2018, suscribirán en el mes de enero del 2018, un otrosí al presente contrato para determinar el VALOR REAL del mismo y determinar el precio de los 700 apartamentos que se entregarán a los beneficiarios del **FONDO ADAPTACIÓN** en el año 2018, teniendo en cuenta que el precio de las soluciones de vivienda está pactado en 70 SMMLV del año en que se otorguen las escrituras. (...) En lo correspondiente para el año 2019 se dará aplicación al numeral 54 del “Instructivo General Programa Nacional de Vivienda que a la letra dice “(...) o por adquisición de vivienda nueva mediante compraventa, contará por una sola vez con el incremento por cambio de siguiente vigencia”. En consecuencia esta operación no podrá realizarse por cuanto el incremento se llevará a cabo en el año 2018.”*

Con base en lo anterior, el precio de las viviendas fue actualizado a 70 SMMLV del año 2018, es decir, el valor unitario pasó de \$51.640.190 a \$54.686.940 y el valor general del proyecto pasó de \$36.148.133.000 en \$38.280.858.000

Finalizando el mes de agosto de 2018, se mostraba un avance físico programado del 40.22% y un avance físico ejecutado del 26.89%, es decir, se presentaban 82 días de atraso. Paralelamente, Artekton había tramitado Otrosí N°2 solicitando la prórroga de la entrega de la etapa 1. El informe de interventoría N°8 correspondiente al mes 8 después de haberse firmado el acta de inicio, indica que **COMFANDI envió por primera vez una notificación por posible incumplimiento en las fechas de entrega de la Etapa N°1, la cual estaba programada para el 3-Sep-2018** por lo

que todo indicaba que se generarían cobros de acuerdos de niveles de servicio (ANS) al contratista. Cumplida la fecha para la entrega de esta etapa y ante el incumplimiento materializado por parte de Artekton, la interventoría le informó sobre los acuerdos de niveles de servicios que se cobrarían a partir de la fecha incumplida. El informe N°9 de interventoría, al igual que otros informes del año 2018, indica que uno de los motivos del incumplimiento fue la baja cantidad de recursos humanos y materiales presentes en el sitio de la obra, ya que no se estaba cumpliendo con el plan remedial de fundir 6 unidades de vivienda diarias, el promedio de fundición era de 2,7 unidades, por lo que la interventoría le solicitó a Artekton llevar este promedio de fundiciones a 4 unidades diarias.

Con base al informe mensual N°61 para la supervisión, emitido por interventoría, en el mes de octubre de 2018, el supervisor ProPacífico hizo devolución de la minuta del Otrosí N°2 justificando que, en el evento de aceptarlo, sería aceptar hechos cumplidos. COMFANDI por su parte, envió comunicado a Artekton expresando la preocupación por el atraso general de la obra, en especial las etapas 1 y 2 y le solicitó la ejecución de un plan remedial para cumplir las entregas, además, reiteró comunicación respecto a la aplicación de los acuerdos de niveles de servicios (ANS) estipulados en el contrato y que equivalen al 0.02% del valor del contrato por cada día de retraso en el incumplimiento del hito. El informe N°10 de interventoría refleja que la etapa N°1, cuya fecha de entrega era el 3-Sep-2018, contaba con una ejecución de estructuras en tan solo un 82.5% un mes después del vencimiento de la entrega, es decir, 132 unidades de viviendas fundidas únicamente. Frente a este punto, la interventoría expresó su preocupación ya que no se estaba garantizando el correcto desarrollo de la obra en recursos materiales y humanos, prueba de ello era la variación del personal y los inconvenientes presentados con los pagos a los trabajadores. Para dicho mes, se contaba con un atraso de 125 días, ya que el avance físico programado general de la obra era del 59% mientras que el real ejecutado era del 30%. En octubre el atraso aumentó a 146 días, y para el mes de diciembre aumentó a 177 días. **Como factor común, continuaba evidenciando baja cantidad de personal y materiales de obra.** Como lo muestra la Tabla 16, ProPacífico y COMFANDI realizaron llamados de atención al contratista Artekton, ya que no se estaba garantizando el correcto desarrollo de la obra en recursos materiales y humanos, lo cual afectaba el rendimiento y no garantizaba la entrega de las viviendas de la 2º etapa como sucedió con la etapa N°1.

A corte 31 de diciembre de 2018, la situación general del proyecto según el informe de supervisión N°63 y el informe N°12 de interventoría era la siguiente:

No se cumplieron con las fechas contractuales:

- Primera entrega, 160 VIP = 3-Sep-2018
ANS de 119 días
- Segunda entrega, 160 VIP = 3-Dic-2018

ANS de 28 días

- Por error técnico = ANS atraso de 153 días

Informes 2019:

A continuación, se presenta de manera resumida, los informes tanto de interventoría como de supervisión correspondientes a los meses comprendidos entre enero y julio al año 2019, dentro de los cuales se destaca la solicitud de inicio del trámite de terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034 por parte de COMFANDI, el acuerdo firmado por todas las partes para destrabar el proyecto, el no cobro de ANS y la decisión del Fondo Adaptación, de no aplicar la cláusula penal pecuniaria (Séptima del contrato 181 de 2013) pese al incumplimiento materializado por parte de Artekton.

Tabla 17. Relación de Informes de Supervisión e Interventoría vigencia 2019 (Acta de inicio = 3/01/2018)

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
64	1 al 31 de enero 2019	<p>02-Ene-2019 COMFANDI envía comunicado al Fondo Adaptación aclarando la información que la Constructora envió al Fondo acerca de la aprobación de unos recursos y solicitando los exoneren de los ANS del contrato; COMFANDI manifiesta que estos recursos no han sido aprobados por interventoría y ha enviado a la aseguradora notificaciones del incumplimiento de estas entregas de viviendas pactadas para el 3 de septiembre de 2018 y 3 de diciembre de 2018.</p> <p>15-Enero-2019, COMFANDI envía a la constructora documento de terminación unilateral del contrato dando cumplimiento a la Clausula Vigésima segunda del contrato con copia a ProPacífico</p> <p>22-Enero-2019, la constructora comunica la posibilidad de ceder el contrato promesa de compraventa posiblemente a la constructora LATCO S.A y el día 23-01-2019 esta información se envía a ProPacífico</p> <p>23-Enero-2019, COMFANDI da respuesta a la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico acerca de la solicitud de la constructora de prórroga de las entregas de las VIP e informa que ya se inició el proceso de terminación unilateral del contrato debido al incumplimiento de las entregas y la falta de recursos de la constructora.</p>	<p>Nº13</p> <p>- A la fecha la actividad de estructura sigue sin avance (132 aptos fundidos)</p> <p>-En la Torre H en el quinto piso se inició con la actividad darle acabado a los muros con Eco-revoque, se inició con el enchape del punto fijo</p> <p>- En la Torre B se está trabajando en el fraguado del enchape del punto fijo.</p> <p>- No se ha iniciado con la instalación del panel en buitrones 80% programado Vs 0% ejecutado.</p> <p>-A la fecha la constructora no ha aumentado el personal ni cuenta con recursos para la obra.</p> <p>Durante el mes de enero de 2019 no se tramitaron pagos.</p>	<p>Atraso = 206 días</p> <p>Avance físico programado = 76%</p> <p>Avance físico ejecutado = 32%</p> <p>DIFICULTADES DEL PROYECTO:</p> <p>1- Poco personal de obra y material lo que afecta el rendimiento de la obra.</p> <p>2- la Constructora no ha presentado plan remedial para superar el atraso de la obra</p> <p>3- La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra</p> <p>ENTREGA DE VIVIENDA Y ESTADO DE LEGALIZACIÓN: Incumplimiento de entrega de la Etapa N° 1 (160 aptos) y N°2 (160 aptos), generando el cobro de</p>

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		ANS 24-Ene-2019, la interventoría generó formato de error técnico por el agrietamiento y fisuras en el mortero pendiente aplicado en la cubierta		Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS).
65	1 al 28 de febrero 2019	<p>05-Feb-2019, la constructora LATCO presenta propuesta aceptando la cesión del contrato promesa de compraventa del proyecto Torres de Alamadina siempre y cuando puedan formar un consorcio con Artekton constructor, sin multas y sanciones para LATCO e igualmente solicitan incremento a las viviendas al valor del año en que se escrituren y cambiar la forma de pago del contrato.</p> <p>11-Feb-2019, la constructora envía a COMFANDI comunicado informando que están próximos a contar con 4.000 millones de pesos y solicitan continuar con el desarrollo del proyecto.</p> <p>20-Feb-2019, la constructora envía por correo electrónico los documentos radicados ante Planeación de Jamundí solicitando la prórroga de la licencia de construcción del proyecto.</p>	<p>Nº14</p> <p>-ETAPA No 1: Durante la semana se evidencia disminución de personal de acabados, específicamente del subcontratista Ecoalarcon, dejando sin ejecutar varias actividades. Se evidencia personal del subcontratista Serinco en instalaciones y reparaciones hidrosanitarias, detallado de guarda escobas en las escaleras de la Torre G.</p> <p>-ETAPA No 2: A la fecha se encuentra fundida la cimentación y contrapiso de las Torres C,D,E y zapata de la Torre F.</p> <p>-ETAPA No 3: No se registran actividades.</p> <p>-ETAPA No 4: No se registran actividades.</p> <p>-PTAR: No se registran actividades.</p> <p>-Se presenta una disminución del personal de obra.</p> <p>-Se notificará nuevamente a la compañía de seguros ante la proximidad de la tercera entrega de 140 unidades de vivienda el 03 de marzo de 2019</p>	<p>Atraso = 206 días</p> <p>Avance físico programado = 87 %</p> <p>Avance físico ejecutado = 34%</p> <p>1- Poco personal de obra y material lo que afecta el rendimiento de la obra.</p> <p>2- la Constructora no ha presentado plan remedial para superar el atraso de la obra</p> <p>3- La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra</p>
66	1 al 31 de marzo 2019	<p>14-Mar-2019, COMFANDI envía la tercera notificación a Seguros Bolívar del incumplimiento de las entregas de la etapa 1 de 160 apartamentos programada para el 3 de septiembre de 2018, etapa 2 de 160 apartamentos programada para el 3 diciembre de 2018 y etapa 3 de 140 apartamentos programada para el 3 de marzo de 2019.</p> <p>21-Mar-2019 COMFANDI envía comunicado con la gestión realizada respecto a la situación actual del proyecto Torres de Alamadina e informando que está pendiente reunión con</p>	<p>Nº15</p> <p>-Etapa 1: En la torre A se trabajó en el resane de fachada principal y lateral, en detallado del punto fijo el cual no se ha completado por falta de personal, la actividad de cableado y aparateado de la torre B se suspendió por falta de material.</p> <p>-Etapa 2: No se registran actividades</p> <p>-Etapa 3: No se registran actividades.</p>	<p>Atraso = 250 días</p> <p>Avance físico programado = 92%</p> <p>Avance físico ejecutado = 34%</p> <p>Dificultades del proyecto</p> <p>1- Poco personal de obra y material lo que afecta el rendimiento de la obra.</p> <p>2- la Constructora</p>

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		<p>seguros Bolívar y la Constructora para buscar otras alternativas.</p> <p>21-Mar-2019 COMFANDI envía comunicado informando que el Fondo adaptación concedió a la constructora plazo adicional hasta el 20 de marzo de 2019 para solucionar su situación y presentar alternativa de solución para el avance de la obra e igualmente informa que está pendiente reunión con seguros Bolívar y la Constructora.</p> <p>28-Mar-2019, la Fundación para el Desarrollo Integral del Pacífico solicita información técnica, administrativa, financiera y jurídica del proyecto con el fin de recomendar al Fondo las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar por posible</p>	<p>-Etapa 4: No se registran actividades. -PTAR: No se registran actividades.</p> <p>A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las Torres A y B. La fecha de vencimiento de los 15 días para solucionar el error según el objeto contractual se cumplió el miércoles 13 de febrero de 2019.</p> <p>8-mar-2019, la constructora por medio de correo electrónico informa el procedimiento para subsanar este error técnico. El día 22 de marzo de 2019, en comité técnico de obra ProPacífico solicita reportar el error técnico N° 004 en cuanto a la profundidad de la instalación de la tubería de la red de acueducto de la etapa 1, la cual quedó instalada a una profundidad de 40 cm, en vez de 60 cm como se recomendó previamente.</p>	<p>no ha presentado plan remedial para superar el atraso de la obra 3- La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra</p> <p>Entrega de vivienda y estado de legalización: No se cumple con la fecha de entrega de la Etapa N° 1 del proyecto (160 aptos) estipulada en el contrato para el 03 de septiembre de 2018 , la Etapa N° 2 (160 aptos) estipulada en el contrato para el 03 de diciembre de 2018 y la etapa N° 3 (140 aptos) estipulada en el contrato para el 03 de marzo de 2019 generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS).</p>
67	1 al 30 de abril 2019	<p>04-Abr-2019, por medio de correo electrónico COMFANDI envía a ProPacífico las 4 notificaciones que se han radicado en Seguros Bolívar informando el incumplimiento en las entregas de las viviendas de las etapas 1 , 2 y 3 del proyecto.</p> <p>26-Abril-2019, COMFANDI mediante comunicado informa que la reunión entre la aseguradora Bolívar S.A y el Fondo Adaptación no llegó a ningún acuerdo, por lo tanto Comfandi inició el procedimiento para declarar incumplimiento a la constructora y siniestro al proyecto</p> <p>30 de abril de 2019, COMFANDI notifica a Seguros Bolívar S.A el incumplimiento de las 3 primeras entregas de vivienda estipuladas en</p>	<p>N°16 -Etapa 1: Se registra intermitencia en las actividades reiniciadas la anterior semana, específicamente en detalles de acabados internos en la torre A, en la zona de puntos fijos, también se evidencia alistamiento de fachada en zona de patios en la torre A. Además, se reinician actividades de aplicación de graniplas en punto fijo de la torre H. Etapa 2: No se registran actividades -Etapa 3: No se registran actividades.</p>	<p>Atraso = 275 días Avance físico programado = 93% Avance físico ejecutado = 34%</p> <p>Dificultades del proyecto 1. Se reporta un atraso de 275 días que corresponde al 93 % programado Vs el 34 % ejecutado 2. Durante este mes se han realizado acercamiento entre</p>

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		<p>el contrato promesa de compraventa para el 3 de septiembre de 2018 (160 aptos), 3 de diciembre de 2018 (160 aptos) y 3 de marzo de 2019 (140 aptos) y la imposibilidad de la última entrega en la fecha pactada contractualmente (3 junio de 2019 – 240 aptos), por lo que se requiere del vendedor (constructora) y el garante la devolución de los valores recibidos y los valores de sanción correspondientes</p>	<p>-Etapa 4: No se registran actividades. -PTAR: No se registran actividades. A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las Torres A y B. La fecha de vencimiento de los 15 días para solucionar el error según el objeto contractual se cumplió el miércoles 13 de febrero de 2019.</p>	<p>el Fondo Adaptación y el Grupo de Seguros Bolívar, sin llevar a ningún acuerdo 3. Poco personal de obra y material lo que afecta el rendimiento de la obra. 4. la Constructora no ha presentado plan remedial para superar el atraso de la obra 5. La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra</p> <p>Entrega de vivienda y estado de legalización: Incumplimiento de entrega de la Etapa N° 1 (160 aptos), N°2 (160 aptos) y N°3 (140 aptos) generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS).</p> <p>(TERCER INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL)</p>
68	2 al 31 de mayo 2019	<p>03-Mayo-2019, COMFANDI mediante comunicado a ProPacífico informa sobre la terminación unilateral del contrato, quedando a la espera de las instrucciones del Fondo.</p> <p>06-Mayo-2019, por medio de correo electrónico y en medio físico, COMFANDI envía los documentos soportes para la declaración de la terminación unilateral del contrato.</p> <p>07-Mayo-2019, ProPacífico envía comunicado acerca de las respuestas enviadas por COMFANDI del anticipo del proyecto y expresa la decisión de prestar</p>	<p>N°17</p> <p>-Etapa 1: Se encuentran suspendidas las actividades en todas las torres, hasta la fecha no se tiene reprogramación de las actividades de estructura, acueducto, y alcantarillado ni urbanismo. -Etapa 2: No se registran actividades -Etapa 3: No se registran actividades. -Etapa 4: No se registran actividades. -PTAR: No se registran</p>	<p>Atraso = 271 DIAS Avance físico programado = 97% Avance físico ejecutado = 34%</p> <p>Dificultades del proyecto 1. Actividades de obra suspendidas por parte del constructor. 2 La constructora no ha presentado recursos económicos para el</p>

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
		<p>colaboración en aras de sacar adelante el proyecto y en los requerimientos de los órganos de control.</p> <p>24-Mayo-2019, Seguros comerciales Bolívar da respuesta a la notificación de incumplimiento por parte de la constructora e informa que no hay un requerimiento específico e invita a las partes intervinientes del contrato a conformar mesas de trabajo para determinar lo realmente ocurrido en la ejecución del contrato</p>	<p>actividades.</p> <p>A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las Torres A y B. La fecha de vencimiento de los 15 días para solucionar el error según el objeto contractual se cumplió el miércoles 13 de febrero de 2019.</p>	<p>avance de la obra 3. COMFANDI presentó a la Fundación, documento de terminación unilateral del contrato y está a la espera de las instrucciones del Fondo Adaptación.</p>
69	1 al 30 de junio 2019	<p>12-Jun-2019, por medio de correo electrónico, Comfandi informa a Seguros Bolívar tener la disposición para las reuniones para llegar a los acuerdos que tendrá el proyecto, se contempla unas condiciones y valores.</p>	<p>Nº18</p> <p>-Etapa 1: Se encuentran suspendidas las actividades en todas las torres, hasta la fecha no se tiene reprogramación de las actividades de estructura, acueducto, y alcantarillado ni urbanismo.</p> <p>Etapa 2: No se registran actividades</p> <p>-Etapa 3:: No se registran actividades.</p> <p>-Etapa 4: No se registran actividades.</p> <p>-PTAR: No se registran actividades.</p> <p>ANS del Contrato</p> <p>En el mes de marzo de 2018, la interventoría generó formato de error técnico acerca del cambio en el material de relleno y se subsano dentro del tiempo establecido.</p> <p>A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las</p>	<p>Atraso = 153 días</p> <p>Avance físico programado = 97%</p> <p>Avance físico ejecutado = 34%</p> <p>Dificultades del proyecto</p> <p>1. Actividades de obra suspendidas por parte del constructor.</p> <p>2. La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra</p> <p>3. Se envía acta de suspensión de actividades del proyecto al Fondo Adaptación y a ProPacífico.</p> <p>Entrega de vivienda y estado de legalización:</p> <p>Incumplimiento de entrega de la Etapa N° 1 (160 aptos), N°2 (160 aptos), N°3 (140) y N°4 (240 aptos) generando el cobro de Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS).</p>

Inf. Mensual para la supervisión	Periodo	Informe mensual Supervisión	Informe mensual de interventoría	Dificultades del proyecto
				(CUARTO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL)
70	1 al 30 de Jul 2019	18- jul-2019, por medio de correo electrónico, Comfandi le remite acta de reunión conjunta con ProPacífico y la defensoría del pueblo buscando mecanismos para lograr la expedición de la prórroga de la licencia de construcción, también convoca a la constructora a una próxima reunión el 22 de julio	Nº18 No se realizó informe mensual de interventoría de obra ANS del Contrato En el mes de marzo de 2018, la interventoría generó formato de error técnico acerca del cambio en el material de relleno y se subsano dentro del tiempo establecido. A la fecha no se ha dado solución al error técnico No 003, cuyo objeto es la aparición de fisuras en el mortero pendiente de la losa de cubierta de las Torres A y B. La fecha de vencimiento de los 15 días para solucionar el error según el objeto contractual se cumplió el miércoles 13 de febrero de 2019.	Atraso = 275 días Avance físico programado = 97% Avance físico ejecutado = 34% Dificultades del proyecto 1. Actividades de obra suspendidas por parte del constructor. 2. La constructora no ha presentado recursos económicos para el avance de la obra 3. Se envía acta de suspensión de actividades del proyecto al Fondo Adaptación y a ProPacífico
ACUERDO #1 = 30/07/2019 = ENTRE FONDO ADAPTACIÓN, COMFANDI, ASEGURADORAS Y ARTEKTON. Nota: el acuerdo no hace parte de los informes de interventoría, sin embargo, se ubica en la presente Tabla, para tener claridad de la fecha en la que fue firmado.				

Fuente: Elaboración propia del auditor con base a informes de supervisión (ProPacífico) e informes de interventoría (COMFANDI) del año 2019

* Se resalta, que, en los informes para la supervisión realizados por COMFANDI en su función de interventora, no se hace un seguimiento detallado del componente financiero del proyecto y del manejo de la fiducia, dado que los reportes realizados son de carácter general.

Como se evidencia en la Tabla Nº 17, durante el año 2019, los porcentajes de avance físico ejecutado en enero y febrero de 2019 fueron de 32% y 34% respectivamente, mientras que los porcentajes de avance físico programado eran de 76% y 87% respectivamente. En enero, COMFANDI envió a las aseguradoras la notificación del incumplimiento de la entrega de las etapas 1 y 2 e inició el proceso de terminación unilateral del contrato a raíz de que Artekton no realizó la entrega de las etapas antes mencionadas y que, además, evidenciaba falta de liquidez para poder continuar con la ejecución. El atraso para dicho mes era de 206 días, y según los informes de supervisión y de interventoría, se evidenciaban pocos recursos humanos y materiales en el lugar de ejecución del proyecto. Sumado a lo anterior, el contratista aún no había presentado un plan remedial y tampoco evidencias de contar con recursos para superar los atrasos.

En febrero de 2019, la constructora envió a COMFANDI un comunicado informando que estaban próximos a contar con \$4.000 millones de pesos y solicitan continuar con el desarrollo del proyecto. Pese a lo anterior, la interventoría en su informe N°14, indica que se evidenció disminución del personal en las etapas 1 y 2, mientras que las etapas 3 y 4 no registraban avance alguno de ejecución. El atraso en este mes fue de 206 días.

En marzo de 2019, COMFANDI envió la tercera notificación a Seguros Bolívar del incumplimiento de las entregas de la etapa 1 de 160 apartamentos programada para el 3 de septiembre de 2018, etapa 2 de 160 apartamentos programada para el 3 diciembre de 2018 y etapa 3 de 140 apartamentos programada para el 3 de marzo de 2019. Pese a lo anterior, el informe N°66 de supervisión, indica que el 21 de marzo, COMFANDI envió comunicado informando que el Fondo adaptación había concedido a la constructora plazo adicional hasta el 20 de marzo de 2019 para solucionar su situación y presentar alternativa de solución para el avance de la obra e igualmente informó que se encontraba pendiente de una reunión con Seguros Bolívar y la Constructora para buscar alternativas y una solución concreta.

Durante el mes de abril, COMFANDI informó que la reunión entre la aseguradora Bolívar S.A y el Fondo Adaptación no llegó a ningún acuerdo, por lo tanto, COMFANDI inició el procedimiento para declarar incumplimiento a la constructora y siniestro al proyecto. El 30 de abril de 2019, COMFANDI notificó a Seguros Bolívar S.A el incumplimiento de las 3 primeras entregas de vivienda estipuladas en el contrato de promesa de compraventa para el 3 de septiembre de 2018 (160 aptos), 3 de diciembre de 2018 (160 aptos) y 3 de marzo de 2019 (140 aptos) y la imposibilidad de la última entrega en la fecha pactada contractualmente (3 junio de 2019 – 240 aptos). El avance físico programado para ese momento era del 93%, mientras que el ejecutado era de 34%. En total, existía un atraso de 275 días. Lo anterior, causado, según los informes de supervisión e interventoría, por la baja cantidad de mano de obra en sitio, la no existencia de un plan de contingencia y la iliquidez que el contratista presentaba en dicho momento.

En mayo de 2019, COMFANDI mediante comunicado a ProPacífico informó sobre la terminación unilateral del contrato y envió los soportes respectivos, quedando a la espera de las instrucciones del Fondo. ProPacífico envió un comunicado acerca de las respuestas enviadas por COMFANDI sobre el anticipo del proyecto y expresó la decisión de prestar colaboración en aras de sacar adelante el proyecto y en los requerimientos de los órganos de control. Por su parte, Seguros Comerciales Bolívar dio respuesta a la notificación de incumplimiento por parte de la Constructora e informó que no hay un requerimiento específico e invitó a las partes intervinientes del contrato a conformar mesas de trabajo para determinar lo realmente ocurrido en la ejecución del contrato. Durante este mes, no se reportaron avances en ninguna de las 4 etapas del proyecto y no se contaba con una reprogramación presentada por el contratista. Se recalca que, para este momento, ya se estaba generando el

cobro de ANS correspondientes al incumplimiento de la entrega de las 3 primeras etapas del proyecto Torres Alamadina.

Durante el mes de junio, COMFANDI informó a Seguros Bolívar tener la disposición para llevar a cabo reuniones y poder llegar a los acuerdos que tendrá el proyecto, se contemplaron las siguientes condiciones y valores para poder finalizar la ejecución respectiva:

Tabla 18. Condiciones y valores para finalizar la ejecución

Literal	Acciones	Valor
a	Presupuesto estimado para terminar el contrato	\$ 27.017.101.287
b	Valor de los recursos actuales disponibles para la ejecución del contrato	\$ 24.977.000.000
c	Recursos liberados por COMFANDI por renunciar a los honorarios de interventoría (4% del valor del proyecto)	\$ 1.077.407.017
d	Por concepto de Gestión del Proyecto, el Fondo Adaptación reconoce a COMFANDI el 3% por concepto de honorarios del valor total del proyecto. (COMFANDI renuncia a una parte de estos recursos, los cuales se liberarían y entrarían a hacer parte de los recursos para terminar el proyecto)	\$ 564.504.990
e	La aseguradora apalancaría financieramente el reinicio y desarrollo de la obra, asumiendo los costos financieros de los recursos para el reinicio, interventoría y acompañamiento al contratista	\$ 598.189.280

Fuente: Informe mensual N°69 para la supervisión, 5.6 Torre de Alamadina, página 40

El 21 de junio de 2019 se aprobó la suspensión del contrato (desde el 25 de junio hasta el 25 de agosto de 2019), a raíz de las demoras en el inicio y terminación de la Etapa I, asociadas a poco personal, materiales y equipos, por lo que a la fecha se contaban solo con 132 apartamentos construidos de los 160 proyectados. Para las etapas II (160 VIP) y III (140 VIP) que debían ser entregadas en los meses de diciembre de 2018 y marzo de 2019, respectivamente, se contaba únicamente con la cimentación de las torres de apartamentos. La etapa IV (240 VIP) que debía ser entregada el 3 de junio de 2019, solo contaba con el relleno de cimentación de los apartamentos. Por lo anterior, las partes decidieron suspender el contrato durante 2 meses mientras concretaban las medidas tendientes a la normalización de la obra. A corte 21 de junio de 2018, el estado de las ANS, era el siguiente:

1. Formato de error técnico de fecha 30-07-18: (326 días)
2. Incumplimiento Primera entrega de 160 viviendas VIP programada para el 3 de septiembre de 2018: (291 días)
3. Incumplimiento Segunda entrega por 160 viviendas programada para el 3 de diciembre de 2018: (200 días)
4. Incumplimiento Tercera entrega por 140 apartamentos programada para el 3 de marzo de 2019: (110 días)
5. Incumplimiento Cuarta entrega por 120 apartamentos programada para el 3 de junio de 2019: (18 días)

EL 31 de julio de 2019, finalmente Artekton, COMFANDI, las aseguradoras y el Fondo Adaptación firman un “ACTA DE ACUERDO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, en la cual pactan, entre otros, los siguientes compromisos:

PRIMERO: COMFANDI en calidad de: (i) Promotor de Vivienda conforme al contrato N°181 de 2013; (ii) Promitente comprador conforme al contrato de compraventa N.º 2013-C-0181-17-J0364 suscrito con Artekton Constructora S.A.S el pasado 31 de octubre de 2017; e (iii) Interventor, conforme con la cláusula novena del Contrato N.º 2013C0181-17-J0364, acuerda: a) con Artekton Constructora S.A.S terminar de mutuo acuerdo el contrato de interventoría suscrito el pasado 4 de diciembre de 2017, y en consecuencia, el valor que se libera de dicho contrato (\$1.077.407.017), se destinará para la culminación del proyecto, a través de la fiducia que en virtud del presente acuerdo se constituya; b) con el Garante se compromete a no hacer efectivas las pólizas expedidas por Seguros Comerciales Bolívar S.A y por la Compañía Mundial de Seguros S.A, por las obligaciones que han suscrito un retraso en su ejecución a la fecha; c) Se compromete a promover y adelantar, todas las modificaciones contractuales y/o contratos a que haya lugar con ocasión al presente acuerdo.

(...) **QUINTA: EI FONDO ADAPTACIÓN se compromete a: (i) No exigir a COMFANDI el traslado de valor alguno por los ANS que hayan sido aplicados con anterioridad a la fecha de la firma del presente documento y que no se han hecho efectivos mediante ningún descuento a ARTEKTON, entendiéndose que a la fecha de suscripción del presente acuerdo, el contrato se encuentra sin ANS pendientes por aplicar; (ii) promover y adelantar, todas las modificaciones contractuales y/o contratos a que haya lugar con ocasión al presente acuerdo (iii) promover y colaborar en los trámites necesarios para obtener las respectivas licencias de construcción, urbanismo y servicios públicos. (...)** (Negrilla fuera de texto)

El acuerdo antes señalado y los informes de interventoría y supervisión de las Tablas 16 y 17, no mencionan justificaciones técnicas y/o jurídicas que sustenten el hecho de que el Fondo Adaptación haya aceptado eximir a COMFANDI del cobro de los ANS que a la fecha estaban activos, producto del incumplimiento por parte de Artekton en la entrega de los sectores 1, 2 y 3. Sumado a lo anterior y pese a haber llegado al acuerdo antes mencionado, el contrato de compraventa venía suspendido desde el 21 de junio de 2019 y durante el mes de agosto, octubre y diciembre se aprobaron 3 ampliaciones de suspensión respectivamente y sin sustento técnico alguno que las justifique¹, lo cual implicó que el contrato se encontrara suspendido 7 meses en total, sin cobros de ANS, sin hacer efectivas las pólizas de las aseguradoras y con un acuerdo vigente que fue ratificado en el Otrosí

¹ Suspensión N.1 = Desde el 25/06/2019 hasta el 25/08/2019 (2 MESES); Ampliación Suspensión N°1 = Desde el 26/08/2019 hasta el 26/10/2019 (2 MESES MÁS); Ampliación Suspensión N°1 = Desde el 27/10/2019 hasta el 27/12/2019 (2 MESES MÁS); Ampliación Suspensión N°1 = Desde el 28/12/2019 hasta el 31/01/2020 (2 MESES MÁS). TOTAL A DICHA FECHA: 7 MESES DE SUSPENSIÓN.

Nº2 del 31 de enero de 2020¹, evidenciándose la inobservancia o inaplicación por parte del COMFANDI de la cláusula Décima Segunda (Acuerdos de Niveles de Servicios) y la Cláusula Penal Pecuniaria. Una vez finalizada la ampliación Nº3, el 31 de enero de 2020, se firmó el Otrosí Nº2, el cual ratificó el acuerdo antes mencionado, de tal forma que se le pudiese dar cumplimiento.

El 24 de marzo de 2020 a raíz de la pandemia del COVID 19, se suspende nuevamente el contrato, a partir del 25 de marzo hasta el 13 de abril, y posteriormente, se realizan cinco ampliaciones de dicha suspensión, abarcando el período del 13 de abril de 2020 al 01 de julio de 2020.

El acta de reinicio fue firmada el 10 de junio de 2020; el 8 de octubre de 2020, la constructora Artekton S.A solicita una nueva prórroga al contrato, debido a que los distribuidores de materiales soportaban escases de los mismos para poder cumplir con las entregas de los pedidos que ya habían sido pagados por el constructor. Sumado a lo anterior, la ejecución de los protocolos obligaba a reducir la cantidad de mano de obra disponible en el lugar de ejecución del proyecto, lo cual causaba que el rendimiento de ejecución física disminuyera notablemente. Para la fecha, según los informes de interventoría, el siguiente era el estado de avance físico del proyecto:

- Sector 1: Avance programado: 58%; Avance ejecutado 62%
- Sector 2: Avance programado: 29%; Avance ejecutado 33%
- Sector 3: Avance programado: 15%; Avance ejecutado 15%
- Sector 4: Avance programado: 16%; Avance ejecutado 15%

El 9 de octubre de 2022 fue aprobado el Otrosí Nº3, en el cual se ajustó la cantidad de viviendas de los sectores 3 y 4, los cuales inicialmente eran de 140 y 240 respectivamente y pasaron a ser de 240 y 140, es decir, se intercambiaron las cantidades de VIP. Se aprobó el siguiente plazo de entrega para los cuatro sectores, teniendo la justificación técnica antes mencionada:

- Sector 1: 160 VIP
 - Torres A, B, G y H = Mes 5, es decir, 12 de noviembre de 2020
 - Torres C, D, E y F = Mes 6, es decir, 30 de noviembre de 2020
- Sector 2: 160 VIP
 - Torres C, D, E, F, G y H = Mes 8, es decir, 12 de febrero de 2021
 - Torres A y B = Mes 10, es decir, 13 de ABRIL de 2021
- Sector 3: 240 VIP
 - Torres A, B, C y D = Mes 11, es decir, 12 de mayo de 2021

¹ Ajustó forma de pago de las Unidades de vivienda, se amplió el plazo de entrega de las unidades y de los procesos de escrituración, se amplió el plazo de vigencia del contrato y vigencias de las pólizas de garantía del contrato.

- Torres E, F, G, H, I, J, K y L = Mes 13, es decir, 13 de julio de 2021
- Sector 4: 140 VIP
 - Torres A, B y C = Mes 11, es decir, 12 de mayo de 2021
 - Torres D, E, F y G = Mes 10, es decir, 13 de abril de 2021

El 11 de noviembre de 2020, la Alcaldía de Santiago de Cali, beneficiaria de las unidades de vivienda, solicitó al supervisor ProPacífico prorrogar la entrega de las primeras 80 VIP (torres A, B, G y H del Sector 1) para el día 25 de noviembre de 2020. Lo anterior, sin justificación técnica y jurídica alguna que se pueda identificar en los informes de interventoría o supervisión. El 12 de noviembre de 2020, fue firmado el **Otrosí N°4** en el cual se aprobó la solicitud antes mencionada y la entrega fue postergada para la fecha solicitada. Así mismo, el 27 de noviembre de 2020, fue suscrito el **Otrosí N°5**, sin sustento técnico y/o jurídico que se pueda identificar en los informes de interventoría y supervisión, presentando la siguiente modificación a los plazos de entrega:

- Modificación fecha de entrega de primeros 80 VIP
- SECTOR 1 (80 VIP):
 - Torres C, D, E y F = para el 5 de diciembre 2020

Posterior a esta fecha, se presentaron los siguientes Otrosí, en los cuales se prorrogaron las fechas de entrega sustentando que los proveedores de materiales no tenían abastecimiento de los mismos y no podían cumplir con las entregas programadas pese a que Artekton ya había realizado los pagos de los mismos. En los informes de interventoría y supervisión, se adjuntan las certificaciones enviadas por cada proveedor sobre dicha situación.

Otrosí N°6: 13 de diciembre de 2020

Justificación: Es necesaria una reformulación en la ejecución del proyecto, dificultades para la consecución del personal debido a pandemia COVID 19 y el lento desarrollo de algunas actividades por la implementación de protocolos de bioseguridad.

- SECTOR 1 (160 VIP):
 - Torres C, D, E y F = 29 de enero de 2021
- SECTOR 2 (160 VIP):
 - Torres C, D, E, F, G y H= 30 de abril 2021
 - Torres A y B = 30 de abril 2021
- SECTOR 3 (240 VIP):
 - Torres A, B, C y D = 30 de junio 2021
 - Torres E, F, G, H, I, J, K y L = 30 de Julio 2021
- SECTOR 4 (140 VIP):
 - Torres A, B y C= 30 de junio 2021

- Torres D, E, F y G = 14 de mayo 2021

Otrosí N°7: 30 de abril de 2021

Justificación: Demora en la entrega de acero de refuerzo, cancelación de aparatos sanitarios (el proveedor manifiesta escasez y dificultad de proveer a la constructora), dificultad en consecución de material en PVC (proveedor manifiesta escasez en el mercado) pese a que las ordenes de giro ya habían sido pagadas, sin embargo, el proveedor no cuenta con material. Fuertes lluvias en la zona de la obra, impiden fundiciones de los apartamentos.

- SECTOR 2 (160 VIP):
 - Torres C, D, E, F, G y H= 4 de junio 2021
 - Torres A y B = 4 de junio 2021
- SECTOR 3 (240 VIP):
 - Torres A, B, C y D = 18 de agosto 2021
 - Torres E, F, G, H, I, J, K y L =15 de agosto 2021
- SECTOR 4 (140 VIP):
 - Torres A, B y C= 18 de agosto 2021
 - Torres D, E, F y G = 15 de agosto 2021

El 13 de mayo de 2021 fue suspendido el contrato por motivos de fuerza mayor (Paro Nacional) hasta el 22 de mayo de 2021, y posteriormente, se realizaron dos ampliaciones de suspensión comprendidas entre el 24 de mayo hasta el 7 de julio de 2021.

El 8 de julio de 2021 fue firmado el **Otrosí N°8**, a través del cual COMFANDI otorgó a Artekton un apalancamiento financiero, por valor de \$850.000.000, con el fin de culminar las obras de las 540 soluciones de viviendas pendientes. La constructora efectuó el pago de dicho apalancamiento a COMFANDI a través de la cesión de los derechos económicos del contrato de promesa de compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364. Posteriormente, el 4 de agosto de 2021, el contrato fue prorrogado nuevamente a petición de la constructora, sustentando que los proveedores estaban presentando dificultades en el suministro de insumos y materiales (baterías sanitarias, medidores de gas, carpintería de madera, ventanearía, entre otros), como consecuencia de los efectos causados por la pandemia COVID19, y pese a que las ordenes de giro ya habían sido pagadas por Artekton. Por lo anterior, se aprobaron los siguientes plazos de entrega:

- SECTOR 2 (160 VIP):
 - Torres C, D, E y F = 29 de enero de 2021
- SECTOR 2 (160 VIP):
 - Torres A y B = 28 de septiembre de 2021
 - Torres C, D y E = 29 de septiembre de 2021
 - Torres F, G, y H = 30 de septiembre de 2021

- SECTOR 3 (240 VIP):
 - Torres A, B, C y D = 1 de diciembre de 2021
 - Torres E, F, G y H = 2 de diciembre de 2021
 - Torres I, J, J y L = 3 de diciembre de 2021
- SECTOR 4 (140 VIP):
 - Torres A, B y C= 30 de noviembre de 2021
 - Torres D, E, F y G = 24 de noviembre de 2021

El 4 de agosto de 2021, Artekton solicita una nueva prórroga del contrato, esta vez, de las entregas de los sectores 3 y 4, argumentando los siguientes motivos de fuerza mayor:

-Persistían los efectos del COVID 19 y de la contingencia del paro nacional de abril 2021.

-Aumento de precio de insumos como acero, vidrios, aluminio, carpintería metálica, baterías sanitarias, medidores de gas. Todo necesario para cumplir con la entrega de los sectores 3 (240 VIP, 50,20% avance físico a la fecha) y 4 (140 VIP, 72% avance físico a la fecha)

-Desabastecimiento de materias primas por parte de los proveedores, quienes así lo certificaron a través de comunicaciones oficiales a COMFANDI.

Con base en lo anterior, fue aprobado el siguiente plazo de entregas a través de **Otrosí N° 9** el 4 de agosto de 2021:

- SECTOR 1 (160 VIP):
 - Torres A y B = entregado el 28-Nov-2020
 - Torres C, D, E y F = entregado el 27-Ago-2021
 - Torres G y H = entregado el 25-Nov-2020
- SECTOR 2 (160 VIP):
 - Torres A y B = 28 de septiembre de 2021
 - Torres C, D, E = 29 de septiembre de 2021
 - Torres F, G y H= 30 de septiembre de 2021
- SECTOR 3 (240 VIP):
 - Torres A, B, C y D = 9 de marzo de 2022
 - Torres E, F, G, H = 10 de marzo de 2022
 - Torres I, J, K y L = 11 de marzo de 2022
- SECTOR 4 (140 VIP):
 - Torres A, B y C= 27 de enero de 2022
 - Torres D, E, F y G = 28 de enero de 2022

El 29 de octubre de 2021 fue firmado el **Otrosí N°10**, a través del cual COMFANDI otorgó a Artekton un nuevo apalancamiento financiero, por valor de \$850.000.000,

con el fin de culminar las obras de las 380 soluciones de viviendas pendientes. La constructora efectuó el pago de dicho apalancamiento a COMFANDI a través de la cesión de los derechos económicos del contrato de promesa de compraventa Nro. 2013-C-0181-17-J0364.

El 24 de noviembre de 2021, fue firmado el **Otrosí N°11**, mediante el cual se prorroga el contrato. Lo anterior, basado en que el proveedor de acero informaba dificultades para cumplir con el suministro de material, así como también los proveedores de enchapes, aparatos sanitarios y de redes. Todas comunicaron al contratista y este comunicó a interventoría y a COMFANDI. Es por ello, que ante la dificultad técnica y de fuerza mayor presentada, la entrega de 240 VIP correspondiente a las torres E, F y L del sector 3 fue prorrogada de la siguiente manera:

- SECTOR 1 (160 VIP):
 - Torres A y B = entregado el 28 de noviembre de 2020
 - Torres C, D, E y F = entregado el 27 de agosto de 2021
 - Torres G y H = entregado el 25 de noviembre de 2020

- SECTOR 2 (160 VIP):
 - Torres A y B = 28 de septiembre de 2021
 - Torres C, D, E = 29 de septiembre de 2021
 - Torres F, G y H = 30 de septiembre de 2021

- SECTOR 3 (240 VIP):
 - Torres A, B, C y D = 28 de marzo de 2022
 - Torres E, F, G, H = 29 de marzo de 2022
 - Torres I, J, K y L = 30 de marzo de 2022

- SECTOR 4 (140 VIP):
 - Torres A, B y C = 27 de enero de 2022
 - Torres D, E, F y G = 28 de enero de 2022

El 30 de noviembre de 2021, fue firmado el **Otrosí N°12**, mediante el cual se modificó la forma de pago del contrato, únicamente en lo relativo al saldo pendiente por facturar de los literales B, C y D. Posteriormente, el 26 de enero de 2022 fue aprobado el **Otrosí N°13**, mediante el cual se prorrogó el contrato bajo los siguientes argumentos de fuerza mayor y técnicos:

- La OMS y el Minsalud declararon el 4º pico de la pandemia COVID 19, con el agravante de la variante Ómicron. Varios subcontratistas reportaron afectaciones en la salud de su personal (las certificaciones fueron enviadas a interventoría).
- El proveedor de baterías sanitarias no había confirmado que pasaría con el suministro de los entregables del Sector 3.

-Se solicitó colaboración a la gerente del Fondo Adaptación ante Corona para poder agilizar las entregas.

-La instalación de los 140 combos de sanitarios que se recibirían en la última semana de enero, y que serían instalados en el Sector 4, dependían del estado de salud y disponibilidad de mano de obra a raíz del 4º pico antes mencionado.

Con base en lo anterior, fue aprobado el siguiente nuevo cronograma de entregas:

- SECTOR 1 (160 VIP):
 - Torres A y B = entregado el 28-Nov-2020
 - Torres C, D, E y F = entregado el 27-Ago-2021
 - Torres G y H = entregado el 25-Nov-2020

- SECTOR 2 (160 VIP):
 - Torres A y B = 28 de septiembre de 2021 (no se modifica)
 - Torres C, D, E = 29 de septiembre de 2021 (no se modifica)
 - Torres F, G y H = 30 de septiembre de 2021 (no se modifica)

- SECTOR 3 (240 VIP):
 - Torres A, B, C y D = 28 de marzo de 2022 (no se modifica)
 - Torres E, F, G, H = 29 de marzo de 2022 (no se modifica)
 - Torres I, J, K y L = 30 de marzo de 2022 (no se modifica)

- SECTOR 4 (140 VIP):
 - Torres A, B y C = 1 de marzo de 2022 (se modifica)
 - Torres D, E, F y G = 2 de marzo de 2022 (se modifica)

Finalmente fueron suscritos dos nuevos Otrosí. El primero, correspondiente al **Otrosí N°14**, del 25 de febrero de 2022 y a través del cual se aprobó el apalancamiento financiero por parte de COMFANDI a Artekton, por valor de \$5.366.000.000. Lo anterior, con el fin de que el contratista pudiese culminar las obras a más tardar el 3-Ago-2022 y obtener los certificados de existencia y habitabilidad de las últimas 380 VIP. A su vez, se aprobó la participación activa de COMFANDI en la supervisión del proyecto y en el comité de compras del mismo. Y el **Otrosí N°15**, del 28 de febrero de 2022, bajo el sustento de que los recursos aprobados en el Otrosí N°14, producto del apalancamiento de COMFANDI, llegarían una vez se legalicen las garantías propias de este tipo de operaciones con los recursos en caja. Por lo anterior, fueron aprobadas las siguientes fechas de entrega de los sectores pendientes:

- SECTOR 3 (240 VIP):
 - Torres A, B, C y D = 13 de julio de 2022 (se modifica)
 - Torres E, F, G, H = 14 de julio de 2022 (se modifica)
 - Torres I, J, K y L = 15 de julio de 2022 (se modifica)

- SECTOR 4 (140 VIP):
 - Torres A, B y C= 24 de abril de 2022 (se modifica)
 - Torres D, E, F y G = 28 de abril de 2022 (se modifica)

Se modificaron igualmente, las fechas de firma de escrituras públicas de compraventa de los apartamentos de la siguiente manera:

- Sector 3 = 240 VIP = 13, 14 y 15 de julio de 2022
- Sector 4 = 140 VIP = 28 y 29 de abril de 2022

Con base en la trazabilidad de modificaciones, prórrogas y suspensiones contractuales, que antecede, se evidencia que no hubo justificación técnica y/o jurídica que a 30 de julio de 2019, sustente la aprobación del Acta de Acuerdo suscrita por el Fondo Adaptación, COMFANDI, ARTEKTON, Seguros Mundial y Seguros Bolívar, en la cual se eximió a COMFANDI de realizar el cobro y/o aplicar las siguientes cláusulas y pólizas, producto del incumplimiento por parte de la constructora Artekton en la entrega de los sectores 1, 2 y 3, a dicha fecha:

1. Póliza de Cumplimiento establecida en el contrato de compraventa 2013-C-181-17-J034, al contratista Artekton.
2. Cláusula Décima Segunda (Acuerdos de Niveles de Servicio – ANS), establecida en el contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034
3. Cláusula décimo cuarta (Penal Pecuniaria), establecida en el contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034:

Lo anterior, por deficiencias de control y seguimiento por parte del COMFANDI al cumplimiento debido de las obligaciones previstas en el Contrato de compraventa 2013-C-181-17-J034, mediante la aplicación de medidas conminatorias o sancionatorias que exigieran al contratista Artekton el cumplimiento del cronograma de entregas de los diferentes sectores habitacionales del Proyecto Torres de Alamadina, especialmente la deducción de las ANS determinadas por los atrasos evidenciados, en atención a lo previsto en las cláusulas Décima Segunda y Décimo Cuarta del contrato de promesa de compraventa 2013-C-181-17-J034, o aplicación de la Póliza de cumplimiento del contrato, sin que el Fondo Adaptación exigiese el cumplimiento de dicho clausulado y por el contrario aceptara con la suscripción del Acta de Acuerdo, cláusula quinta, no exigir a COMFANDI el traslado del valor alguno por los ANS que hayan sido aplicados con anterioridad a la fecha de dicho acuerdo.

El proyecto ha tenido una duración mayor a la inicialmente programada pasando de 34 meses a 61 meses a corte noviembre de 2022, teniendo como base que frente a los atrasos del contratista lo que hizo COMFANDI fue autorizar las suspensiones y sus prórrogas respectivas y no aplicar las sanciones que contractualmente tenía a disposición, lo que conlleva a que la constructora no sea sancionada por los atrasos sin justificación técnica y jurídica y que varios beneficiarios del proyecto no hayan podido obtener solución para reasentamiento y recibir sus viviendas en el

tiempo estipulado contractualmente; por lo anterior, se deriva un presunto incumplimiento del Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia (principios de Eficacia y Eficiencia), Artículo 3 de la Ley 489 de 1998 y el numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002 y artículo 38 de la Ley 1952 de 2009, constituyéndose en hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD

El Fondo Adaptación mediante oficio E-2022-026546 del 14 de noviembre de 2022, allegó respuesta en los siguientes términos:

Es preciso indicar que “(...) después que el Fondo Adaptación tomó acciones con el proveedor de vivienda (Comfandi), promitente vendedor (Artekon Constructora) y las compañías Aseguradoras (Seguros Bolívar y Mundial de Seguros), para lograr: i) la no siniestralidad del proyecto, ii) el apalancamiento financiero de las aseguradoras para garantizar la entrega de las unidades de vivienda; iii) la recomposición del contrato en relación con sus mecanismos de control y seguimiento; iv) la expedición de la Prórroga en Licencia de Construcción, mediante las firmas de las actas de acuerdo, esto llevo a que Comfandi en aras de recomponer el contrato y hacer viable el proyecto no aplicara una cuantiosa cantidad de días de ANS lo que haría inviable el proyecto. (...) (Subrayado fuera de texto)

(...) El contrato de promesa de Compraventa N°2013-C-0181-17-J0364 del proyecto habitacional Torres de Alamadina, ha tenido cuatro (4) suspensiones, las cuales fueron motivadas por:

Suspensión N°1 (21/06/2019): Desde el 21/06/2019 hasta 24/03/2020.

Motivada por la búsqueda de fórmulas, alternativas y mecanismos de arreglo directo que permitan lograr la ejecución de las obras. (Subrayado fuera de texto)

Suspensión N°2 (24/03/2020): Desde el 25/03/2020 hasta 01/07/2020. Motivado por las circunstancias de salud pública que atravesaba el país en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19.

Suspensión N°3 (04/12/2020): Desde el 04/12/2020 hasta 14/12/2020. Motivado por la suspensión de las obras del proyecto ordenadas por la Secretaria de Planeación y Coordinación de Jamundí mediante el oficio N° 2020-27-1467.

Suspensión N°4 (11/05/2021): Desde el 28/04/2021 hasta el 07/07/2021. Motivado por la situación de Orden Público a nivel nacional, especialmente en el departamento del Valle del Cauca, contra el gobierno nacional con ocasión de la reforma tributaria que presentó el gobierno al Congreso de la República. (...)

(...) Por lo tanto, los atrasos de las actividades motivadas por las suspensiones, se deben bien a el proceso de recomposición del contrato o a causas externas y exógenas a los vinculados al contrato de promesa de compraventa. (subrayado fuera de texto)

Así mismo, es importante aclarar que las prórrogas suscritas entre COMFANDI y Artekon son producto de acuerdos pactados entre privados dentro de su relación contractual, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad de las partes. (...)

ANÁLISIS DE RESPUESTA:

De acuerdo a la respuesta enviada por el Fondo Adaptación, es preciso indicar que la Entidad toma la respuesta a la observación de “Cumplimiento de Cronograma” como insumo para responder y soportar la respuesta a la Observación “Aplicación Acuerdos de Niveles de Servicio”.

El Fondo Adaptación ratifica en su respuesta que dicha Entidad firmó un acta de acuerdo el 30 de julio de 2019, con el proveedor de vivienda (Comfandi), promitente vendedor (Constructora Artekton S.A.S) y las compañías Aseguradoras (Seguros Bolívar y Mundial de Seguros S.A). Por otra parte, la entidad no se aparta de afirmar que “(...) esto llevo a que Comfandi en aras de recomponer el contrato y hacer viable el proyecto no aplicara una cuantiosa cantidad de días de ANS lo que haría inviable el proyecto (...)” (subrayado fuera de texto), por lo que se le dio prioridad a lograr las cuatro acciones mencionadas en la respuesta emitida por la Entidad.

El proceso de recomposición del contrato, utilizado como base por COMFANDI para sustentar la suspensión N°1, duró aproximadamente 9 meses y no cuenta con argumentos de fuerza mayor, externos o exógenos que la justifiquen, sino que fue un proceso interno llevado a cabo por COMFANDI, Artekton, las Aseguradoras y el Fondo Adaptación, en el que se firmó un acta de acuerdo como solución ante los atrasos evidenciados en los informes de interventoría y de supervisión y que corresponden a causas propias del constructor Artekton S.A.S. “dificultades en el flujo de caja o desfinanciación”, cabe destacar que el constructor estaba adelantando un proyecto para 1.340 viviendas, dentro de las cuales 700 VIP corresponden al proyecto Torres de Alamadina y 640 al proyecto Ciudadela del Viento, que comparten el urbanismo ejecutado por Artekton S.A.S. A diferencia de la suspensión N°1, las suspensiones 2, 3 y 4 obedecen a casos extraordinarios y no a causas imputables a las partes, tal y como se evidencia en la respuesta enviada por la Entidad.

Por otra parte, si bien las prórrogas suscritas entre COMFANDI y Artekton son producto de acuerdos pactados entre las partes y en virtud del principio de la autonomía de la voluntad de las mismas, la obligación de la Constructora con COMFANDI a través del contrato de promesa de compraventa, tiene una relación directa con la obligación que tiene COMFANDI con el Fondo Adaptación a través del contrato 181 de 2013. Teniendo en cuenta lo anterior, COMFANDI tenía un plazo inicial de 34 meses para proveer las 700 VIP del proyecto Torres de Alamadina al Fondo Adaptación, por lo que a su vez, Artekton contaba con el mismo plazo contractual para construir y venderle las VIP a COMFANDI, por lo tanto, las prórrogas aprobadas, afectan directamente el cumplimiento contractual del contrato 181 de 2013, hecho que debía tenerse en cuenta y que confirma que la aplicación de ANS por parte de COMFANDI al contratista Artekton S.A.S debió

materializarse con el fin de conminar a la constructora a que cumpliera con el objeto contractual en el plazo estipulado inicialmente, de tal forma que la Caja de Compensación pudiese a su vez, cumplir con el plazo contractual estipulado en el contrato firmado con el Fondo Adaptación.

Finalmente, en la respuesta emitida por el Fondo, se relacionan una serie de ANS aplicadas al contratista como sanción por el incumplimiento del hito de entrega de las VIP, correspondientes a hitos vencidos posteriormente a la firma del acuerdo antes mencionado, por \$12.974.363,8 y que no tienen relación con las ANS que debieron haber sido aplicadas previo a la firma del acuerdo.

Por lo anterior, se valida como hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria.

HALLAZGO 5. LICENCIA DE URBANISMO - CONTRATO 2013C0181-17- J0364. ADMINISTRATIVO (A) CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA (D)

Dificultades para la renovación de la Licencia de Urbanismo, teniendo en cuenta que se requiere por parte de la CVC el concepto de viabilidad técnica al cambio de la norma de la PTAR.

Fuentes de Criterio y Criterios:

Ley 80 de 1993, “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”, en los artículos 51 y 53, establece lo siguiente:

“Artículo 51º.- De la Responsabilidad de los Servidores Públicos. El servidor público responderá disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la Constitución y de la ley.”

“Artículo 53º.- De la Responsabilidad de los Consultores, Interventores y Asesores Modificado por el art. 82, Ley 1474 de 2011. (Modificado por el art. 2 de la Ley 1882 de 2018) Los consultores, interventores y asesores externos responderán civil y penalmente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría, interventoría, o asesoría, como por los hechos u omisiones que les fuere imputables y que causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de consultoría, interventoría o asesoría.”

Ley 1474 de 2011, “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública”, en los artículos 82, 83 y 84, establece lo siguiente:

“Artículo 82. Responsabilidad de los Interventores. Modifíquese el artículo [53](#) de la Ley 80 de 1993, el cual quedará así:

Los consultores y asesores externos responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría o asesoría, como por los

hechos u omisiones que les fueren imputables y que causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las actividades de consultoría o asesoría.

Por su parte, los interventores responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que les sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría (...)

Artículo 83. Supervisión e Interventoría Contractual. Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos.

La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría.

Por regla general, no serán concurrentes en relación con un mismo contrato, las funciones de supervisión e interventoría. Sin embargo, la entidad puede dividir la vigilancia del contrato principal, caso en el cual en el contrato respectivo de interventoría, se deberán indicar las actividades técnicas a cargo del interventor y las demás quedarán a cargo de la Entidad a través del supervisor. (...)

“Artículo 84. Facultades y Deberes de los Supervisores y los Interventores. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.

Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

PARÁGRAFO 1o. El numeral 34 del artículo 48 de la Ley 734 de 2000 <sic, es 2002> quedará así: No exigir, el supervisor o el interventor, la calidad de los bienes y servicios adquiridos por la entidad estatal, o en su defecto, los exigidos por las normas técnicas obligatorias, o certificar como recibida a satisfacción, obra que no ha sido ejecutada a cabalidad. También será falta gravísima omitir el deber de informar a la entidad contratante los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando se presente el incumplimiento.

PARÁGRAFO 2o. Adiciónese la Ley 80 de 1993, artículo 8o, numeral 1, con el siguiente literal:

k) <sic> <Literal **CONDICIONALMENTE** exequible> El interventor que incumpla el deber de entregar información a la entidad contratante relacionada con el incumplimiento del contrato, con hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato.

Esta inhabilidad se extenderá por un término de cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que así lo declare, previa la actuación administrativa correspondiente.

PARÁGRAFO 3o. El interventor que no haya informado oportunamente a la Entidad de un posible incumplimiento del contrato vigilado o principal, parcial o total, de alguna de las obligaciones a cargo del contratista, será solidariamente responsable con este de los perjuicios que se ocasionen con el incumplimiento por los daños que le sean imputables al interventor.

Cuando el ordenador del gasto sea informado oportunamente de los posibles incumplimientos de un contratista y no lo conmine al cumplimiento de lo pactado o adopte las medidas necesarias para salvaguardar el interés general y los recursos públicos involucrados, será responsable solidariamente con este, de los perjuicios que se ocasionen. **PARÁGRAFO 4o.** Cuando el interventor sea consorcio o unión temporal la solidaridad se aplicará en los términos previstos en el artículo 7o de la Ley 80 de 1993, respecto del régimen sancionatorio.

Decreto número 2218 de 2015, “Por el cual se modifica parcialmente el decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la vivienda de interés social y prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas sus vigencias, prorrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas”, por medio del cual se establece entre otras cosas lo siguiente:

(...)

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1. Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

PARÁGRAFO 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya

cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

PARÁGRAFO 2. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. En tratándose de licencias de parcelación o urbanización, para la expedición de licencias de construcción sobre sus áreas útiles se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo

2.2.6.1.1. 7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya".

(...)

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:

1. Desarrollo. Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.

2. Saneamiento. Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que seculmine (sic) la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanística y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.

3. Reurbanización. Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.

(...)

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

(...)

Manuales de “Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación Códigos 4-GPY-L-01 -Versión 1.0 de septiembre de 2019, 4-GPY-L-01 -Versión 1.1 de diciembre de 2019:

“2 Vigilancia y Seguimiento a la Gestión Contractual (...)

2.1.1 La Supervisión Contractual (...)

2.1.2 Funciones generales (...)

Ejercer un control integral sobre el proyecto o contrato (...)

2.1.3 Funciones específicas (...)

Administrativas (...)

Realizar la gestión integral al control de la ejecución del contrato, dando cumplimiento a las obligaciones de carácter técnico, ambiental, administrativo, contable, legal, financiero y de participación ciudadana, así como el seguimiento del cronograma de actividades en genera Técnicas (...)

- Verificar y controlar permanentemente el cumplimiento de las normas de calidad y especificaciones técnicas del objeto contratado, establecidas por la entidad, en el contrato y demás documentos contractuales.*

- Verificar cuando corresponda, la articulación de planos, diseños, licencias, permisos, autorizaciones, estudios, cálculos y demás especificaciones técnicas necesarias para suscribir el acta de iniciación y la ejecución del objeto pactado.

(...)

- Exigir al contratista la corrección de proyectos, productos, o entregables asociados que no cumplan con lo requerido en el contrato.

(...)

2.2 La Interventoría Contractual (...)

2.2.2.1 Obligaciones generales (...)

Ejercer un control integral sobre el proyecto o contrato. (...)

2.4 Responsabilidades (...)

2.4.1 Responsabilidad Fiscal

“Son responsables fiscales los supervisores e interventores cuando por el incumplimiento de sus funciones de control y vigilancia sobre el contrato se ocasiona un detrimento patrimonial para la Entidad Estatal que, entre otros, puede ser consecuencia de deficiencias en la ejecución del objeto contractual o en el cumplimiento de las condiciones de calidad y oportunidad establecidas en el contrato vigilado.”

(...)

Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación Código 4-GPY-L-01 -Versión 2.0, mayo de 2020:

“...2 Vigilancia y Seguimiento a la Gestión Contractual (...)

2.1.La Supervisión Contractual (...)

2.1.1 Calidades para ser Supervisor (...)

2.1.2. Designación de los Supervisores (...)

2.1.3 Funciones Generales (...)

- Velar por el cumplimiento del objeto misional asociado al contrato en términos de alcance, plazos, calidades, cantidades y adecuada ejecución de los recursos asignados a el (los) proyecto(s) o producto(s) que hacen parte del contrato.
- Ejercer un control integral sobre (los) proyecto(s) o producto(s) que hacen parte del contrato.

(...)

- Exigir la calidad de los bienes o servicios adquiridos por **EL FONDO** y los exigidos en el contrato y en las normas técnicas obligatorias que sean del caso.

2.1.4 Funciones específicas (...)

2.1.4.1 Administrativas

(...)

- Realizar la gestión integral de control sobre la ejecución del proyecto o producto, verificando que se dé cumplimiento a las obligaciones de carácter técnico, ambiental, administrativo, contable, legal, financiero, entre otras, así como el seguimiento del cronograma de actividades en general, verificando y controlando de igual manera la ejecución del contrato y los ítems adicionales previstos en este.

(...)

2.1.4.2 Técnicas

(...)

- Verificar y controlar permanentemente el cumplimiento de las normas de calidad y especificaciones técnicas del objeto contratado, establecidas por la entidad, en el contrato y demás documentos contractuales.

- Verificar, cuando corresponda, la articulación en la elaboración de planos, diseños, estudios, cálculos y demás especificaciones técnicas, así como la obtención de licencias, permisos y autorizaciones, necesarias para suscribir el acta de inicio y la ejecución del objeto pactado.

(...)

- Exigir al contratista la corrección de proyectos, productos, o entregables asociados que no cumplan con lo requerido en el contrato o sus documentos asociados (TCC, ANS, Estudios Previos, entre otros).

(...)

- Verificar el buen estado y correcto funcionamiento de los bienes adquiridos durante el término de la garantía y en aquellos casos en que observe fallas en los mismos, requerir al contratista, por escrito, para que subsane la falla en el menor tiempo posible o para que reemplace el bien por uno nuevo en caso de ser necesario.

(...)

2.1.4.3 Financieras (...)

2.1.4.4 Legales (...)

2.1.5 Apoyo a la supervisión. (...)

2.4 Responsabilidades de los Supervisores e interventores (...)

2.4.1 Responsabilidad Fiscal

“Son responsables fiscales los supervisores e interventores cuando por el incumplimiento de sus funciones de control y vigilancia sobre el contrato se ocasiona un detrimento patrimonial para la Entidad Estatal que, entre otros, puede ser consecuencia de deficiencias en la ejecución del objeto contractual o en el cumplimiento de las condiciones de calidad y oportunidad establecidas en el contrato vigilado.”

(...)

Resolución N°39-49-673 de fecha diciembre 11 de 2014 – Por medio de la cual se expide Licencia de Urbanización para el Proyecto de Vivienda de Interés Social Denominado “Ciudadela del Viento” del Municipio de Jamundí, por medio de la cual se establece entre otras cosas lo siguiente:

ARTÍCULO SEGUNDO: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Licencia, se tendrá en cuenta la siguiente información básica:

(...)

- Factibilidades de Servicios Públicos
- Estudio hidrológico e Hidráulico del Zanjón Villegas.
- Formato único nacional debidamente diligenciado

(...)

- Planos Urbanísticos

RESUMEN DE CUADRO DE ÁREAS URBANIZACIÓN

	M2
Área de Parqueaderos	7.124,80
Área Andenes	3.324,04
Área libre y Z.V.	25.849,15
Protección Canal	3.589,37
Vías vehiculares	4.903,40

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

1. La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

(...)

4. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público.

(...)

8. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de la estructura menor a tres mil (3000) metros cuadrados de área.

(...)

11. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

(...)

13. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se derivan de ella y responder por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS A CUMPLIR

- Adecuación y pavimentación de vías.
- Redes de acueducto
- Redes de alcantarillado Domiciliario y Pluvial
- Redes de energía y alumbrado público
- Instalación y dispositivos de control.
- Nomenclatura vial.
- Redes de telefonía.
- Adecuación de zonas verdes (Arborización, emperadización, equipamiento).
- Adecuación (pavimentación) de la vía que colinda con el predio. (...)

15. El proyecto deberá presentarse en el Cuerpo de Bomberos para cumplir con las normas de prevención de incendios. La obra deberá contar con servicios de un técnico constructor matriculado.

Resolución Nro.39-49-103-15 de fecha febrero 18 de 2015 – Por medio de la cual se Modifica la Resolución N°39-49-673 de diciembre 11 de 2014 por medio de la cual se expidió Licencia de Urbanización para el Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.

Resolución Nro.39-49-585 de fecha septiembre 03 de 2015 – Por medio de la cual se expide modificación de la Resolución N°39-49-673 de diciembre 11 de 2014 con la que se expidió la Licencia de Urbanización y la resolución Nro.39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.

Resolución Nro.39-49-723 de fecha octubre 16 de 2015 – Por medio de la cual se expide Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.

Resolución Nro.39-49-257 de fecha abril 13 de 2016 – Por medio de la cual se expide modificación de la Resolución Nro.39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí.

Resolución Nro.39-49-977 de fecha noviembre 15 de 2017 – Por medio de la cual se expide Modificación de las Resoluciones N°39-49-673 de diciembre 11 de 2014 con la que se expidió Licencia de Urbanización y Nro.39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió “Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones. Rad.621-17

(...)

Cuarto: Que la presente modificación se refiere a lo siguiente, según documentos de 19 de julio de 2.017 firmado por el señor Akrem Pérez Alonso:

– Lo que aparece marcado como Etapa 1 (640 apartamentos) continúa igual, lo que aparece marcado como etapa II, se convierte de conjunto cerrado a multifamiliar abierto, dicho proyecto se llamará Torres de Almadina, su cantidad sigue siendo 700 apartamentos.

(...)

Resolución Nro.39-49-998 de fecha noviembre 15 de 2017 – Por medio de la cual se expide prórroga de la Resolución Nro.39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Rad.812-17

Resolución Nro. 39-49-702 de fecha noviembre 12 de 2019 – Por medio de la cual se expide revalidación de la Resolución Nro.39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió Licencia de Construcción para 1.340 Apartamentos del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Radicado 640-19.

Resolución Nro. 39-49-286 de fecha mayo 25 de 2021 – Por medio de la cual se expide licencia de urbanización en la modalidad Saneamiento para Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Radicado 553-20.

Resolución Nro. 39-49-406 de fecha febrero 8 de 2021- “Por Medio De La Cual Se Expide Aprobación De Planos De Propiedad Horizontal Para El Proyecto “Torres De Almadina” Radicado 342-20”, el cual establece entre otras cosas lo siguiente:

(...)

Artículo Primero. Conceder la aprobación de los planos de propiedad horizontal del proyecto “Torres de Almadina”, a la sociedad ARTEKTON CONSTRUCTORA S.A.S., en calidad de fideicomitante del fideicomiso “Torres de Almadina” identificada con NIT 900363707-0, solicitud con radicado Nro. 324 del 22 de septiembre de 2020.

(...)

Resolución Nro. 39-49-701 de fecha agosto 2 de 2021- “Por Medio De La Cual Se Expide Segunda Prórroga de la resolución Nro.39-49-723 de octubre 16 de 2015 con la que se expidió “Licencia de Construcción para 1.340 apartamentos del proyecto de vivienda de Interés Social Denominado “Ciudadela del Viento” del viento” del municipio de Jamundí” y sus modificaciones Radicado 719-18.

Estudios Previos Contrato N°181 de 2013 – Fondo Adaptación y Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca - COMFANDI-

Obligaciones de Comfandi: (...)

Generales: “(...) 2. Proveer la estructura técnica, operativa y administrativa, incluyendo el equipo de personal idóneo y necesario para garantizar el desarrollo del contrato dentro de los más altos parámetros de calidad y oportunidad (...)”

De Gestión: (...)

- 2. Entregar las viviendas en condiciones de habitabilidad según los requerimientos técnicos de cada uno de los proyectos aprobados en cada plan de acción y las normas técnicas vigentes*

(...)

- 15. Responder por el cumplimiento de las siguientes condiciones técnicas en la ejecución de los proyectos cada plan de acción:*

- a. **Normatividad de la construcción.** Los diseños y la infraestructura del proyecto de cada plan de acción deben cumplir con la normatividad vigente para la construcción de asentamientos de vivienda y sujetarse a las disposiciones que rigen los diseños estructurales y sismo resistentes (NSR-2010)*
- b. **Gestión del riesgo.** La construcción del proyecto de cada plan de acción debe sustentarse en una adecuada planeación y gestión territorial a partir de la gestión de riesgos derivados de amenazas similares al fenómeno de la Niña 2010-2011, respaldada con información sobre amenazas recurrentes, información histórica sobre afectación por deslizamientos e inundaciones en el municipio, información sobre amenaza sísmica, cotas de inundación a escala local y análisis previos que constituyen garantía de que las obras no se ejecutarán en zona de alto riesgo.*
- c. **Gestión Predial.** El manejo predial y ambiental debe adecuarse a las normas pertinentes y garantizar el saneamiento jurídico de los predios e inmuebles afectados, construidos y/o entregados a los respectivos beneficiarios.*
- d. Las características y especificaciones técnicas y funcionales del proyecto de cada plan de acción deben corresponder con las exigidas y aprobadas por el **FONDO** para la ejecución de aquel.*
- e. Las normas urbanísticas y su proyección en el sitio objeto de intervención.*
- f. Realizar las obras que se considere pertinentes y necesarias para el desarrollo proyecto aprobado por el FONDO en cada plan de acción.*

(...)

20. Garantizar que en los proyectos se haya cumplido con todos los requerimientos ambientales, legales, prediales, etc., y permisos establecidos en la normatividad legal vigente, en materia de construcción, interventoría, asentamiento de vivienda, gestión de riesgos y demás normas aplicables.

(...)

22. Las viviendas deberán ser entregadas con todos los servicios públicos en funcionamiento, a paz y salvo de impuestos y servicios públicos y con el cumplimiento del 100% de las condiciones técnicas objeto de la oferta aprobada.

(...)

Contrato N°181 de 2013 – Fondo Adaptación y Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca - COMFANDI-

“Clausula Quinta: Supervisión - El FONDO ejercerá el control y la vigilancia integral del contrato mediante la supervisión externa de la Fundación para el Desarrollo Integral del Valle del Cauca (FDI-GIP) contratada entre otras actividades para tales efectos, sin perjuicio del correspondiente seguimiento administrativo y técnico que cumplirán sus propios funcionarios.

La supervisión se desarrollará de conformidad con las normas que regulan la materia y, especialmente, con las disposiciones del artículo 42 y siguientes del Manual de Contratación y de Supervisión del FONDO, el cual forma parte de este contrato.”

Contrato de Compraventa N°2013-C-0181-17-J034

“Clausula Séptima – obligaciones de la prometiente vendedora. (...)

“4. Cumplir con las condiciones técnicas mínimas estipuladas en el instructivos planes de intervención (Condiciones técnicas mínimas de vivienda) del Fondo Adaptación que hace parte integral de este contrato.”

“5. Cumplir con las obligaciones urbanísticas.”

Condición:

La Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFANDI, suscribió con la Constructora ARTEKTON, el contrato de Promesa de Compraventa **2013C0181-17-J0364** el 26 septiembre de 2013, con el fin de proveer setecientas (700) soluciones de vivienda multifamiliar tipo apartamento, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas.

Para tales efectos, el municipio de Jamundí (Valle del Cauca), a través de la Secretaria de Planeación y Coordinación, mediante la resolución N°39-49-673 de fecha 11/12/2014, otorgó la Licencia de Urbanización para el Proyecto de Vivienda de Interés Social Denominado “Ciudadela del Viento”, dentro del cual quedó incluido el proyecto Torres de Alamadina, dicha Licencia fue modificada mediante Resolución Nro. 39-49-103-15 de fecha 18/02/2015, Resolución Nro. 39-49-585 de fecha 3/09/2015, Resolución Nro. 39-49-977 de fecha 15/11/2017. De igual manera, mediante la Resolución Nro. 39-49-236 de fecha mayo 25 de 2021, fue expedida licencia de urbanización en la modalidad Saneamiento para *Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado “Ciudadela del Viento” del municipio de Jamundí y sus modificaciones Radicado 553-20.*

Se determinó que el proyecto requiere la renovación de la Licencia de Urbanismo, que a la fecha (octubre de 2022) no se ha logrado, teniendo en cuenta que se requiere por parte de la CVC el concepto de viabilidad técnica al cambio de la norma de la PTAR, situación que en reiteradas ocasiones ha sido puesta en conocimiento a Comfandi y ProPacífico por parte de PRI Colombia - Interventora del Proyecto.

La CGR solicitó al Fondo Adaptación mediante oficio 2022EE0182444 del 18 de octubre de 2022, información relacionada con la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanismo del proyecto Torres de Alamadina, frente a lo cual mediante comunicación con número de radicado E-2022-026274 de fecha 21-10-2022, remitido por el Fondo Adaptación como respuesta, la entidad indicó: *“Prevía respuesta a lo solicitado en el presente numeral, se informa que el Fondo Adaptación a través de la comunicación con radicado E-2022-026140 del 12 de octubre de 2022 en el punto 8 remitió el comunicado N° CD-010056 del 11 de octubre de 2022, de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFANDI en su calidad de operador de vivienda, en el cual informó que la Licencia de urbanismo en modalidad de Reurbanización del proyecto habitacional se encuentra radicada ante la Secretaría de Planeación de Jamundí (radicado Nro. 2021 E-10694), para efectos de ratificar las áreas de cesión. La mencionada solicitud está pendiente de respuesta por parte de la Secretaría de Planeación de Jamundí ”.*

Estas situaciones se generan por:

- Deficiencias en el desarrollo de las actividades de seguimiento, supervisión y control a cargo de la supervisión del proyecto.
- Construcción del proyecto de vivienda sin contar con Estudios Previos de Viabilidad de la prestación de los servicios públicos.
- Deficiencias por parte de Comfandi y el Fondo Adaptación en la verificación de los estudios, diseños y la disponibilidad de servicios públicos.

La no entrega de la Licencia de Urbanización por parte del Municipio al proyecto Torres de Alamadina del Contrato de Compraventa N°2013-C-0181-17-J034, en el evento de no emitirse por parte de la CVC el concepto de viabilidad técnica de la PTAR, conllevaría a que el Fondo Adaptación y el Municipio de Jamundí no reciban a satisfacción el proyecto.

La situación antes mencionada impactaría de manera negativa las condiciones de vida de los residentes del proyecto, teniendo en cuenta que, si no se cuenta con un sistema de tratamiento de las aguas residuales, se vería interrumpida la prestación del servicio público de alcantarillado sanitario.

Lo anterior también conllevaría a un posible incumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de Fondo Adaptación, Comfandi, Artekton y ProPacífico, establecidas en el Contrato N°181 de 2013, Contrato de Compraventa N°2013-C-0181-17-J034 y Contrato 076 de 2013.

Este hallazgo tiene presunta incidencia disciplinaria.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD

El Fondo Adaptación mediante el oficio E-2022-026589 con fecha de radicado y recibido del día 09-11-2022, indica principalmente lo siguiente:

“(...)

Ahora bien, conforme con lo indicado en la observación 7 de la Contraloría General de la República - CGR, ProPacífico mediante comunicado 4-457-1-0001-GG-0563-22 COMFANDI del 04 de noviembre de 2022 (anexo 1), dio traslado a Comfandi solicitando las aclaraciones y soportes de la gestión integral, control y seguimiento en la verificación de los estudios, diseños y la disponibilidad de servicios públicos (PTAR) y así mismo, la continuidad en el proceso de construcción a “falta de Viabilidad de la prestación de los servicios” que dieran pie a la revalidación de la licencia de Urbanismo.

Comfandi a través de su comunicado CD-011525-V010010702 del 08 de noviembre de 2022 (anexo 2 con soportes), da respuesta a la observación 7 de la CGR, en los siguientes términos:

“La PTAR cuenta con los estudios, diseños y aprobaciones de las entidades competentes, conforme consta en el reporte del 20 de octubre de 2022 vía correo electrónico emitido por el constructor, por medio del cual se reenviaron los diseños, las memorias de la planta y los permisos para el vertimiento.

La PTAR está operando cumpliendo los estándares de calidad que exige la CVC para la operación de la misma. La operación de la PTAR inició y se ha mantenido por parte de la empresa de servicios públicos Vakua S.A.S. E.S.P. especialmente creada para atender este requerimiento administrativo y legal. Las caracterizaciones de laboratorio evidencian el cumplimiento de la Resolución 0631 del 17 de marzo del 2016.

Adicional a lo anterior, en aplicación de la nueva Resolución 1216 del 2021 se radicó ante la CVC el proyecto para optimizar el sistema de tratamiento en operación, para transformarlo en un sistema de recuperación de agua para diferentes usos, como riego de jardines y de bosque, lavado de zonas duras, estanques ornamentales pandos, sistema contra incendios, entre otros.

También se elaboró un plan de manejo de olores para hacer un seguimiento y control mucho más preciso que garantizara la eliminación de riesgos por olores para la comunidad perimetral en especial la que está más cercana a la planta de tratamiento.

De igual manera, se presentó ante la CVC el plan de gestión del riesgo del vertimiento para evaluar los riegos de tener la planta de tratamiento en las condiciones indicadas de distancia y a las cuales se desea optimizar. En este documento se encuentra que los riesgos son mínimos, en especial porque la reducción de la distancia de amortiguamiento es completamente compensada y superada por los sistemas activos de control de gases y olores, monitoreo y seguimiento en los alrededores de la planta de tratamiento.

Con lo anterior el constructor muestra que la prestación de los servicios públicos básicos de alcantarillado en el caso particular y en general los de acueducto, gas domiciliario,

energía y aseo están garantizados en el proyecto, puesto que el artículo 187 del PBOT de Jamundí es expreso al señalar que:

“ARTÍCULO 187: Para las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, gas domiciliario y teléfonos, se construirán, de acuerdo con los requisitos que para el efecto fijen las entidades competentes”.

Por consiguiente, la empresa operadora Vakua S.A.S. E.S.P. está garantizando los servicios de acueducto y alcantarillado, Gases de Occidente S.A. está garantizando el servicio de gas domiciliario, Celsia S.A. está garantizando el servicio público de energía y Jamundí Aseo el de recolección de basuras.

Esto significa que las empresas prestadoras de tales servicios públicos cuentan con la viabilidad técnica y jurídica para la prestación de los servicios públicos, sin que sea obstáculo para ello los trámites y permisos que está gestionando Artekton Constructora para la culminación de las obras de urbanismo y construcción del proyecto.”

(...)

ANÁLISIS DE RESPUESTA:

La respuesta del Fondo Adaptación no desvirtúa lo observado; teniendo en cuenta que no brinda los argumentos y soportes necesarios que demuestren que la CVC emitió el concepto de viabilidad técnica al cambio de la norma de la PTAR, requerimiento exigido por la Secretaria de Planeación y Coordinación del municipio de Jamundí para poder expedir la renovación de la Licencia de Urbanismo del proyecto, simplemente se limita a hacer referencia que el proyecto contaba con la disponibilidad de los servicios públicos.

Por lo anterior, se constituye como hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria, toda vez que por deficiencias en la oportunidad de la gestión desplegada para la actualización de la licencia de construcción, a la fecha de corte de la revisión realizada por la CGR, la expedición de dicha actualización se encuentra condicionada al concepto de la Viabilidad técnica que deberá emitir la CVC ante el cambio de la norma de la PTAR, impactando de manera directa el recibo del proyecto, dado que no existe certeza sobre su efectiva expedición.

3.8. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 7

OBJETIVO ESPECÍFICO 7
Evaluar los mecanismos implementados para el seguimiento y control de los recursos involucrados en este proyecto.

Como resultado de la auditoría se detectaron las siguientes situaciones de incumplimiento que fueron validadas como hallazgos de auditoría.

HALLAZGO 6. RENDIMIENTOS GENERADOS POR EL ANTICIPO DEL CONTRATO 181 DE 2013. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y BENEFICIO DE AUDITORÍA (A, D y BA)

Deficiencias de supervisión por parte de la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL PACÍFICO – PROPACIFICO ESAL, en la aplicación de los controles establecidos para el seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones contractuales respecto a la consignación de los rendimientos financieros generados por el anticipo entregado para el Contrato 181 de 2013 “Fondo Adaptación – COMFANDI” establecidas en el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos y el Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación.

Fuente de Criterio y Criterio

El Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece:

“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”.

El Artículo 3 de la Ley 489 de 1998, establece:

“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. (...)”

El Artículo 26, 51 y 52 de la Ley 80 de 1993, establecen:

“ARTÍCULO 26. DEL PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD. En virtud de este principio:

1o. Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos

de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.

2o. Los servidores públicos responderán por sus actuaciones y omisiones antijurídicas y deberán indemnizar los daños que se causen por razón de ellas(...)"

“ARTÍCULO 51. DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS. El servidor público responderá disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la Constitución y de la ley.

ARTÍCULO 52. DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS CONTRATISTAS. Los contratistas responderán civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la ley.

Los consorcios y uniones temporales responderán por las acciones y omisiones de sus integrantes, en los términos del artículo 7o. de esta ley(...)"

El Artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, establece:

“ARTÍCULO 83. Supervisión e interventoría contractual. Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos.

La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría.

Por regla general, no serán concurrentes en relación con un mismo contrato, las funciones de supervisión e interventoría. Sin embargo, la entidad puede dividir la vigilancia del contrato principal, caso en el cual en el contrato respectivo de interventoría, se deberán indicar las actividades técnicas a cargo del interventor y las demás quedarán a cargo de la Entidad a través del supervisor.

El contrato de Interventoría será supervisado directamente por la entidad estatal(...)"

“ARTÍCULO 84. Facultades y deberes de los supervisores y los interventores. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.

Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente(...)”

Si bien la Ley 734 de 2002 fue derogada a partir del 29 de marzo de 2022 por el artículo 265 de la Ley 1952 de 2019, modificado por el Artículo 73 de la Ley 2094 de 2021 (salvo el artículo 30 que continúa vigente hasta el 28 de diciembre de 2023), para el momento en que ocurrieron los hechos se encontraba vigente el numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002, el cual establecía:

“Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)”

El Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019, establece:

“ARTÍCULO 38. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos, de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)

La Cláusula Primera del Contrato 181 de 2013, establece:

“CLÁUSULA PRIMERA.-OBJETO. CONTRATISTA se compromete con EL FONDO a proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario – VIP-, para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable por inundación, localizados sobre aproximadamente 17 km del Jarillón de Aguablanca, en 2 km sobre el Río Cali y en 7.5 km sobre el Canal Interceptor Sur y en las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, beneficiarios del proyecto “PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI -PJAOC” (PJAOC) del FONDO, de conformidad con el estudio previo origen de este contrato, y con los documentos que lo conforman, los cuales, junto con la propuesta del CONTRATISTA forman parte integral de este contrato y prevalecen, para todos los efectos, sobre esta última(...)”

En el numeral 3 subnumeral 1 literal D Formas de pago del documento de estudios previos para proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario –(VIP) para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable localizados sobre el Jarillón del Río Cauca y las lagunas del Pondaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, se establece:

“(...) Los rendimientos financieros que generen los recursos anticipados a COMFANDI serán propiedad del FONDO; por lo tanto, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la completa amortización del anticipo, COMFANDI deberá consignar los rendimientos financieros correspondientes en la cuenta que, para el efecto, le indique EL FONDO. Si COMFANDI no restituye al FONDO los rendimientos financieros en el término antes señalado, deberá reconocer a esta Entidad intereses corrientes y moratorios, liquidados a la máxima tasa permitida vigente a la fecha de la mora(...)”

El Otrosí Nro. 1 del Contrato 181 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y el [sic] la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFANDI del 25 de julio de 2016, establece:

“CLÁUSULA SEGUNDA.- RENDIMIENTOS FINANCIEROS. MODIFICAR el penúltimo párrafo del LITERAL D, FORMA DE PAGO, DE LOS ESTUDIOS PREVIOS, relacionado con los RENDIMIENTOS FINANCIEROS el cual quedará de la siguiente manera:

Los rendimientos financieros que generen los recursos anticipados a COMFANDI serán propiedad del FONDO; por lo tanto, COMFANDI deberá consignar de manera mensual los rendimientos financieros correspondientes en la cuenta que, para el efecto, le indique EL FONDO. Si COMFANDI no restituye al FONDO los rendimientos financieros en el término antes señalado, deberá reconocer a esta Entidad intereses corrientes y moratorios a la máxima tasa permitida vigente a la fecha de la mora.

PARÁGRAFO. COMFANDI, deberá suscribir la respectiva modificación en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos denominado “Patrimonio Autónomo COMFANDI-programa fondo adaptación PJAOC”, suscrito con la Fiduciaria Alianza para la administración del anticipo el día 21 de octubre de 2013, específicamente en la Cláusula Quinta, numeral 2 y Parágrafo Tercero del enunciado documento(...)”

El numeral 2 de la cláusula Quinta del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Patrimonio Autónomo COMFANDI – PROGRAMA FONDO ADAPTACIÓN PJAOC, establece:

“(...)2. Entregar al FONDO ADAPTACIÓN los rendimientos que generen los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo por concepto de Anticipo, acompañados de la respectiva certificación o soportes bancarios sobre su cuantificación, dentro los diez (10) días hábiles siguientes a la completa amortización del anticipo(...)”

El Otrosí Nro. 1 de fecha 23 de agosto de 2016, al Contrato de Fiducia Mercantil contentivo del Fideicomiso COMFANDI-PROGRAMA FONDO ADAPTACIÓN PJAOC suscrito el 21 de octubre de 2013, con el cual las partes de común acuerdo proceden a modificar el numeral 2 y el parágrafo segundo de la Cláusula Quinta del Contrato con el fin de señalar que los rendimientos que generen los recursos anticipados a Comfandi serán de propiedad del Fondo Adaptación y deben ser consignados mensualmente.

El numeral 11 del Manual de Pagos del Fondo Adaptación Versión 2 Julio 2018 y Versión 2.1 Agosto de 2018 Código 7-GTR-M-02 y el numeral 13 del Manual de Pagos con Recursos de Inversión Administrados a través de Patrimonios Autónomos del Fondo Adaptación Versión 3 Marzo de 2022 Código 7-GTR-M-02, describe:

“(…)

Los rendimientos financieros obtenidos sobre los valores girados por el Fondo Adaptación a título de anticipo deben ser consignados por el contratista de acuerdo con las condiciones específicas pactadas en el contrato. Para tal efecto los depósitos de estos recursos deben hacerse a través de las siguientes cuentas, según corresponda:

· Fiduciaria de Occidente

Titular de la cuenta: Fideicomisos Sociedad Fiduciaria de Occidente S.A

Nit: 830.054.076-2

Entidad Financiera: Banco de Occidente

Tipo Cuenta: Ahorros

Número Cuenta: 256910XXX

· Fiduprevisora

Titular de la cuenta: Fideicomisos Patrimonios Autónomos Fiduciaria La Previsora S.A

Nit: 830.053.105-3

Código: 310481

Entidad Financiera: Banco BBVA

Tipo Cuenta: Ahorros

Número Cuenta: 30901XXXX

El soporte de la transacción efectuada por este concepto debe remitirse por correo electrónico identificando el asunto del correo como “Consignación rendimientos financieros a título de anticipo del contrato N° XXX”. En el texto del correo debe citar número del contrato asignado por la entidad y período al que corresponda la consignación efectuada. Las direcciones de correo electrónico a los cuales se deben remitir los soportes están detalladas en el anexo 26(…)”

El numeral 3.5 Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión del Fondo Adaptación Versión 1 noviembre de 2015, establece:

“3.5. RENDIMIENTOS FINANCIEROS POR ANTICIPOS.

Sin perjuicio de las responsabilidades a cargo de los Supervisores e Interventores contractuales de realizar seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico al cumplimiento del objeto del contrato bajo su supervisión o interventoría, cada Sector, llevará un control y seguimiento, del valor que corresponda a cada contrato por concepto de giro de anticipos, amortización de anticipos y rendimientos financieros de los anticipos.

El Fondo Adaptación podrá de igual manera, emitir requerimiento con el fin que las Fiducias asuman la obligación del control y seguimiento a las partidas incluyendo tal información en los informes mensuales que deben remitir a la Entidad; esta información tendrá como finalidad servir de insumo para adelantar cruces dirigidos a obtener el valor de las cifras de rendimientos financieros de los anticipos(…)”

El numeral 3.4 Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión del Fondo Adaptación Versión 2 enero de 2016, establece:

“3.4. RENDIMIENTOS FINANCIEROS.

El Fondo Adaptación en cumplimiento de la normatividad vigente realizará las devoluciones que corresponda al Tesoro Nacional en lo relacionado con los rendimientos financieros(…)”

El Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 3 Código 07-04-I-01 octubre de 2016, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 4 Código 7-GPP-M-01 diciembre 2017, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5 Código 7-GPP-M-01 julio de 2018, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.1 Código 7-GPP-M-01 agosto de 2018, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.2 Código 7-GPP-M-01 mayo de 2020, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.3 Código 7-GPP-M-01 agosto de 2021, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.4 Código 7-GPP-M-01 enero de 2022, establecen:

“De otra parte, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público emitió respuesta a las consultas efectuadas por la entidad en Junio 2013 y Octubre 2016, en los siguientes términos: “(...) teniendo en cuenta que el Fondo Adaptación actúa como fideicomitente de los patrimonios autónomos a través de los cuales se administran los recursos, se reitera lo expuesto en el concepto con número de radicación 2-2013-020114 de 2013, en el sentido que los excedentes de liquidez que se generan en dichos patrimonios autónomos, deben ser invertidos de conformidad con el mismo régimen aplicable al Fondo Adaptación, esto de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1525 de 2008”(...).”

El Numeral 1.8. Funciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 1 Código 13-03-I-01 Noviembre de 2015, describe:

“(...)1.8. FUNCIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

*17. Son funciones de carácter Financiero de los supervisores e interventores, las siguientes:
(...)
e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...).”*

El Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 2 Código 13-03-I-01 Enero de 2016 y el Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 3 Código 13-03-I-01 Octubre de 2016, describe:

“(...)1.9. OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

*18. Son obligaciones de carácter Financiero de los supervisores e interventores, las siguientes:
(...)
e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...).”*

El Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 1 Código 4-GPY-L-01 septiembre de 2019 y el Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 1.1. Código 4-GPY-L-01 diciembre de 2019, describen:

“2.1 La Supervisión Contractual

(...)

2.1.1 Funciones generales

(...)

Verificar la entrega de los anticipos o pagos anticipados pactados con el interventor, y la adecuada amortización del anticipo, en los términos del contrato, cuando aplique(...)

(...)

2.1.2 Funciones específicas

(...)

Técnicas

(...)

Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato(...)

(...)

Financieras

(...)

Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale el Manual de Contratación y la Secretaría General del FONDO(...)

(...)

2.2 La Interventoría Contractual

(...)

2.2.2.1 Obligaciones generales

(...)

Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale el Manual de Contratación y la Secretaría General del FONDO(...)

(...)

Verificar la entrega de los anticipos o pagos anticipados pactados con el contratista, y la adecuada amortización del anticipo, en los términos del contrato, cuando aplique(...)

(...)

3.3 Seguimiento y control

(...)

3.3.2 Técnico

3.3.2.1 Revisión de requisitos para el anticipo para la contratación (cuando aplique)

ü Supervisor

· Cuando hay contrato de interventoría

En coordinación con la interventoría, debe velar que el anticipo quede pactado en el contrato y que éste no supere el valor establecido por la entidad, así como el mecanismo de recaudo de los rendimientos generados por el mismo, y que cumpla con lo establecido para la interventoría más adelante

· Cuando no hay contrato de interventoría

En coordinación con el Equipo de Trabajo Contractual, debe velar que el anticipo quede pactado en el contrato y que éste no superé el valor establecido por la entidad, así como el mecanismo de recaudo de los rendimientos generados por el mismo, y que cumpla con lo siguiente:

(...)

El supervisor tiene a cargo el control del anticipo referente a su amortización, a los rendimientos generados y su reintegro a la entidad de acuerdo a la periodicidad establecida en el contrato(...)

(...)

los rendimientos financieros que produzca los recursos administrados son propiedad del Fondo Adaptación, ante lo cual la fiducia los debe consignar a la cuenta indicada por el Fondo con la periodicidad establecida entre las partes, preferiblemente de manera mensual.

ü Interventor

(...)

El delegado de la interventoría tiene a cargo el control del anticipo referente a su amortización, a los rendimientos generados y su reintegro a la entidad de acuerdo a la periodicidad establecida en el contrato(...)

(...)

los rendimientos financieros que produzca los recursos administrados son propiedad del Fondo Adaptación, ante lo cual la fiducia los debe consignar a la cuenta indicada por el Fondo con la periodicidad establecida entre las partes, preferiblemente de manera mensual(...)"

El Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 2 Código 4-GPY-L-01 mayo de 2020, describe:

“2.1 La Supervisión Contractual

(...)

2.1.3 Funciones generales

(...)

Verificar la entrega de los anticipos o pagos anticipados pactados con el interventor, y la adecuada amortización del anticipo, en los términos del contrato, cuando aplique(...)

(...)

2.1.4 Funciones específicas

(...)

2.1.4.2 Técnicas

(...)

Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato(...)

(...)

2.1.4.3 Financieras

(...)

Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, deberá verificarse que el contratista constituya un patrimonio autónomo para su manejo con base en los lineamientos dispuestos al efecto en la normatividad aplicable, el contrato y el presente documento(...)

(...)

2.2 La Interventoría Contractual

(...)

2.2.3 Obligaciones generales de la Interventoría

(...)

Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá verificarse el cumplimiento de la normatividad aplicable, así como de la regulación consignada en el contrato respectivo(...)

(...)

Verificar la entrega de los anticipos o pagos anticipados pactados con el contratista, y la adecuada amortización del anticipo, en los términos del contrato, cuando aplique(...)

(...)

3.2 Etapa de Seguimiento y control

(...)

3.2.2 Seguimiento y Control Técnico

3.2.2.1 Revisión de requisitos para el anticipo para la contratación (cuando aplique)

ü Supervisor

· Cuando hay contrato de interventoría

En coordinación con la interventoría, verifica que el anticipo pactado en el contrato esté acorde con las disposiciones aplicables al mismo, así como el mecanismo de recaudo de los rendimientos generados por el mismo, y que se cumplan las obligaciones al respecto señaladas para la interventoría más adelante.

· Cuando no hay contrato de interventoría

Verifica que el anticipo pactado en el contrato esté acorde con las disposiciones aplicables al mismo, así como el mecanismo de recaudo de los rendimientos generados por el mismo, y que cumpla además con lo siguiente:

(...)

El supervisor tiene a cargo el control del anticipo referente a su amortización, a los rendimientos generados y su reintegro a la Entidad, de acuerdo a la periodicidad establecida en el contrato y en las disposiciones aplicables(...)

(...)

La fiducia debe informar al fideicomitente y al FONDO sobre la situación financiera o estado de cuenta de los recursos del contrato, esta información debe ser de manera mensual, en la cual debe ir detallada las inversiones efectuadas, el saldo, rendimientos, giros, pagos realizados, gastos bancarios, entre otros(...)

(...)

Los rendimientos financieros que produzcan los recursos administrados son propiedad de EL FONDO, ante lo cual la fiducia los debe consignar a la cuenta indicada por EL FONDO con la periodicidad establecida entre las partes, preferiblemente de manera mensual.

(...)

ü Interventor

(...)

El designado por la interventoría tiene a cargo el control del anticipo referente a su amortización, a los rendimientos generados y su reintegro a la Entidad, de acuerdo a la periodicidad establecida en el contrato(...)

(...)

Los rendimientos financieros que produzca los recursos administrados son propiedad de EL FONDO, ante lo cual la fiducia los debe consignar a la cuenta indicada por EL FONDO con la periodicidad establecida entre las partes, preferiblemente de manera mensual(...)"

El Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 3 Código 4-GPY-I-03 septiembre 2018 y el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 3.1 Código 4-GPY-I-03 febrero 2019, describe:

“1.7 Obligaciones técnicas del supervisor o interventor

(...)

i. Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, equipos, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato.

(...)

1.9 Obligaciones financieras del supervisor o interventor

(...)

e. Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...)

El Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 1 Código 13-03-I-01 noviembre 2015, describe:

“1.7. FUNCIONES TÉCNICAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

i) Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, equipos, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato”

“1.8. FUNCIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...)”

El Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2 Código 13-03-I-01 enero 2016, describe:

“1.7. FUNCIONES TÉCNICAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

i) Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, equipos, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato”

“1.9. OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...)”

El Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2.1 Código 4-GPY-I-03 diciembre 2017 y el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2.2 Código 4-GPY-I-03 enero 2018, describe:

“1.7 FUNCIONES TÉCNICAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

i) Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, equipos, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato(...)"

"1.8 FUNCIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...)"

SITUACIÓN ENCONTRADA:

El 26 de septiembre de 2013 el Fondo Adaptación suscribió el Contrato 181 de 2013 (Código Fondo Adaptación 2013-C-0181) con la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI, el cual establece en su Cláusula Primera:

"CLÁUSULA PRIMERA.-OBJETO. CONTRATISTA se compromete con EL FONDO a proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario – VIP-, para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable por inundación, localizados sobre aproximadamente 17 km del Jarillón de Aguablanca, en 2 km sobre el Río Cali y en 7.5 km sobre el Canal Interceptor Sur y en las lagunas del Pontaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, beneficiarios del proyecto "PLAN JARILLÓN RÍO CAUCA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI -PJAOC" (PJAOC) del FONDO, de conformidad con el estudio previo origen de este contrato, y con los documentos que lo conforman, los cuales, junto con la propuesta del CONTRATISTA forman parte integral de este contrato y prevalecen, para todos los efectos, sobre esta última(...)"

En el numeral 3 subnumeral 1 literal D Formas de pago del documento de estudios previos para proveer hasta 6.000 soluciones de vivienda de interés prioritario –(VIP) para el reasentamiento de hogares en riesgo no mitigable localizados sobre el Jarillón del Río Cauca y las lagunas del Pontaje y Charco Azul en la ciudad de Santiago de Cali, se establece:

"(...) Los rendimientos financieros que generen los recursos anticipados a COMFANDI serán propiedad del FONDO; por lo tanto, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la completa amortización del anticipo, COMFANDI deberá consignar los rendimientos financieros correspondientes en la cuenta que, para el efecto, le indique EL FONDO. Si COMFANDI no restituye al FONDO los rendimientos financieros en el término antes señalado, deberá reconocer a esta Entidad intereses corrientes y moratorios, liquidados a la máxima tasa permitida vigente a la fecha de la mora(...)"

El Otrosí Nro. 1 del Contrato 181 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y el [sic] la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFANDI del 25 de julio de 2016, establece:

“CLÁUSULA SEGUNDA.- RENDIMIENTOS FINANCIEROS. MODIFICAR el penúltimo párrafo del LITERAL D, FORMA DE PAGO, DE LOS ESTUDIOS PREVIOS, relacionado con los RENDIMIENTOS FINANCIEROS el cual quedará de la siguiente manera:

Los rendimientos financieros que generen los recursos anticipados a COMFANDI serán propiedad del FONDO; por lo tanto, COMFANDI deberá consignar de manera mensual los rendimientos financieros correspondientes en la cuenta que, para el efecto, le indique EL FONDO. Si COMFANDI no restituye al FONDO los rendimientos financieros en el término antes señalado, deberá reconocer a esta Entidad intereses corrientes y moratorios a la máxima tasa permitida vigente a la fecha de la mora.

PARÁGRAFO. COMFANDI, deberá suscribir la respectiva modificación en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos denominado “Patrimonio Autónomo COMFANDI-programa fondo adaptación PJAOC”, suscrito con la Fiduciaria Alianza para la administración del anticipo el día 21 de octubre de 2013, específicamente en la Cláusula Quinta, numeral 2 y Parágrafo Tercero del enunciado documento(...).”

El Fondo Adaptación mediante Orden de Pago 791 del 24 de octubre de 2013 autorizó el pago de \$2.228.310.000 por concepto de anticipo del 30% del valor del Contrato 2013-C-0181.

Por lo anterior la CGR procedió a solicitar información mediante los Oficios CGR 2022EE0138620 del 12 de agosto de 2022 (Numeral 19¹) y Oficio CGR 2022EE0156603 del 12 de septiembre de 2022 (Numeral 1²), el Fondo Adaptación dio respuesta mediante Oficio Radicado FA E-2022-025129 - Radicado CGR 2022ER0171031 del 23 de agosto de 2022 (Respuesta Numeral 19) y Oficio Radicado FA E-2022-025791 - Radicado CGR 2022ER0161595, analizada la información entregada se evidenció que para los siguientes meses se incumplió la Cláusula contractual que establecía la consignación mensual de los rendimientos financieros generados por el anticipo:

¹ 19. Del contrato de fiducia para la administración de los recursos del Proyecto, allegar los informes y soportes de ejecución emitidos por la Fiduciaria.

² 1. Del contrato de fiducia para la administración del anticipo de los recursos del Contrato C-181 de 2013, Contrato 076 de 2013 y Contrato 2013-C-0181-17-J0364

- A. Copia extracto mensual de fiducia donde se identifiquen los rendimientos generados y la consignación de los rendimientos al fondo adaptación
- B. Copia comprobante contable del Fondo Adaptación del registro de los rendimientos financieros generados por el anticipo.
- C. Copia del correo electrónico donde se informa de la consignación al Fondo Adaptación de los rendimientos financieros
- D. Copia de solicitud y acto administrativo de adición presupuestal de los rendimientos financieros generados por los anticipos de los contratos mencionados

Contrato 181 de 2013 “Fondo Adaptación – COMFANDI”

Tabla 19. Consignaciones extemporáneas por concepto de rendimientos generados del anticipo del contrato

AÑO	MES	RENDIMIENTOS GENERADOS	FECHA FINAL CONSIGNACIÓN	VALOR CONSIGNADO	DIFERENCIA	DIAS DE MORA
2014	SEPTIEMBRE	\$ 412.696,76	30/08/2016	\$412.696,76	\$0	30
2016	ABRIL	\$ 2.206.023,95		\$2.206.023,95	\$0	30
2016	MAYO	\$ 2.051.699,07	11/10/2016	\$2.051.699,07	\$0	71
2016	JUNIO	\$ 1.930.862,25	11/10/2016	\$1.930.862,25	\$0	71
2016	JULIO	\$ 1.877.868,23	11/10/2016	\$1.877.868,23	\$0	71
2016	AGOSTO	\$ 2.141.200,08	11/10/2016	\$2.141.200,08	\$0	41
2017	NOVIEMBRE	\$ 1.736.828,41	05/12/2017	\$1.680.756,60	\$0	72
			12/02/2018	\$56.071,81		

Fuente: Elaboración propia

En atención al Otrosí Nro. 1 del Contrato 181 de 2013 suscrito entre el Fondo Adaptación y el [sic] la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFANDI del 25 de julio de 2016, que establece:

“CLÁUSULA SEGUNDA.- RENDIMIENTOS FINANCIEROS. MODIFICAR el penúltimo párrafo del LITERAL D, FORMA DE PAGO, DE LOS ESTUDIOS PREVIOS, relacionado con los RENDIMIENTOS FINANCIEROS el cual quedará de la siguiente manera:

“Los rendimientos financieros que generen los recursos anticipados a COMFANDI serán propiedad del FONDO; por lo tanto, COMFANDI deberá consignar de manera mensual los rendimientos financieros correspondientes en la cuenta que, para el efecto, le indique EL FONDO. Si COMFANDI no restituye al FONDO los rendimientos financieros en el término antes señalado, deberá reconocer a esta Entidad intereses corrientes y moratorios a la máxima tasa permitida vigente a la fecha de la mora.

PARÁGRAFO. COMFANDI, deberá suscribir la respectiva modificación en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos denominado “Patrimonio Autónomo COMFANDI-programa fondo adaptación PJAOC”, suscrito con la Fiduciaria Alianza para la administración del anticipo el día 21 de octubre de 2013, específicamente en la Cláusula Quinta, numeral 2 y Parágrafo Tercero del enunciado documento(...).”

Se procedió a realizar el cálculo de los intereses e indexación¹ de los rendimientos consignados extemporáneamente, así:

1. Rendimientos septiembre de 2014 consignados al Fondo Adaptación el 30 de agosto de 2016:

Días de mora: 30 días del mes de agosto de 2016

¹ Índices - Serie de empalme 2003 – 2022 DANE Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)
 Factor de Indexación = Índice IPC final / Índice IPC Inicial

Tasa de usura: 32,01% julio-octubre de 2016
Intereses moratorios: $\$412.696,76 * (32,01\% / 360) * 30 = \$11.008,68$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:
Agosto de 2016: $\$11.008,68 * (122,63 / 92,73) = \$14.558,33$

2. Rendimientos abril de 2016 consignados al Fondo Adaptación el 30 de agosto de 2016:

Días de mora: 30 días del mes de agosto de 2016
Tasa de usura: 32,01% julio-octubre de 2016
Intereses moratorios: $\$2.206.023,95 * (32,01\% / 360) * 30 = \$58.845,68$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:
Agosto de 2016: $\$58.845,68 * (122,63 / 92,73) = \$77.819,96$

3. Rendimientos mayo de 2016 consignados al Fondo Adaptación el 11 de octubre de 2016:

Días de mora: 30 días de agosto de 2016
31 días de septiembre de 2016
10 días de octubre de 2016
Tasa de usura: 32,01% julio-octubre de 2016
Intereses moratorios: $\$2.051.699,07 * (32,01\% / 360) * 71 = \$129.525,47$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:
Octubre de 2016: $\$129.525,47 * (122,63 / 92,62) = \$171.493,28$

4. Rendimientos junio de 2016 consignados al Fondo Adaptación el 11 de octubre de 2016:

Días de mora: 30 días de agosto de 2016
31 días de septiembre de 2016
10 días de octubre de 2016
Tasa de usura: 32,01% julio-octubre de 2016
Intereses moratorios: $\$1.930.862,25 * (32,01\% / 360) * 71 = \$121.896,94$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:
Octubre de 2016: $\$121.896,94 * (122,63 / 92,62) = \$161.393,02$

5. Rendimientos julio de 2016 consignados al Fondo Adaptación el 11 de octubre de 2016:

Días de mora: 30 días de agosto de 2016
31 días de septiembre de 2016
10 días de octubre de 2016
Tasa de usura: 32,01% julio-octubre de 2016
Intereses moratorios: $\$1.877.868,23 * (32,01\% / 360) * 71 = \$118.551,38$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Octubre de 2016: $\$118.551,38 * (122,63 / 92,62) = \$156.963,46$

6. Rendimientos agosto de 2016 consignados al Fondo Adaptación el 11 de octubre de 2016:

Días de mora: 31 días de septiembre de 2016

10 días de octubre de 2016

Tasa de usura: 32,01% julio-octubre de 2016

Intereses moratorios: $\$2.141.200,08 * (32,01\% / 360) * 41 = \$78.059,23$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Octubre de 2016: $\$78.059,23 * (122,63 / 92,62) = \$103.351,36$

7. Rendimientos noviembre de 2017 por \$1.736.828,41 consignados al Fondo Adaptación el 5 de diciembre de 2017 por \$1.680.756.60, la diferencia de \$56.071,81 se consignó el 12 de febrero de 2018:

Liquidación e indexación intereses de rendimientos consignados extemporáneamente:

Tabla 20. Cálculo de intereses e indexación sobre el valor de rendimientos consignados extemporáneamente

MES/AÑO	DIAS DE MORA	TASA DE USURA	RENDIMIENTOS NO CONSIGNADOS	INTERESES RENDIMIENTO NO CONSIGNADOS	INDEXACIÓN			
					INDICE IPC	INDICE IPC SEPTIEMBRE 2022	INTERESES INDEXADOS	
diciembre de 2017	30	31,16%	\$ 56.071,81	\$ 1.455,76	\$96,92	122,63	\$ 1.841,93	
enero de 2018	31	31,04%	\$ 56.071,81	\$ 1.498,50	\$97,53	122,63	\$ 1.884,15	
febrero de 2018	11	31,52%	\$ 56.071,81	\$ 539,95	\$98,22	122,63	\$ 674,14	
TOTAL								\$ 4.400,22

Fuente: Elaboración propia

Total intereses e indexación rendimientos Contrato 181 de 2013:

Tabla 21. Total Adeudado

AÑO	MES	VALOR EN PESOS
2014	SEPTIEMBRE	\$ 14.558,33
2016	ABRIL	\$ 77.819,96
2016	MAYO	\$ 171.493,28
2016	JUNIO	\$ 161.393,02
2016	JULIO	\$ 156.963,46
2016	AGOSTO	\$ 103.351,36
2017	NOVIEMBRE	\$ 4.400,22
TOTAL		\$ 689.979,63

Fuente: Elaboración propia

Esta situación se genera por las deficiencias de supervisión por parte de la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL PACÍFICO – PROPACIFICO ESAL, en la aplicación de los controles establecidos para el seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones contractuales respecto a la consignación de los rendimientos financieros generados por el anticipo entregado para el Contrato 181 de 2013 “Fondo Adaptación – COMFANDI”

establecidas en el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos y el Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación.

Lo anterior generó riesgo de pérdida de recursos (Contrato 181 de 2013 “Fondo Adaptación – COMFANDI”) correspondientes a los intereses e indexación de los rendimientos consignados extemporáneamente en las cuentas del Fondo Adaptación por parte de la Fiduciaria, encargada de la administración de los recursos por concepto del anticipo del contrato reseñado.

Igualmente, dicha situación denota un presunto incumplimiento del Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia (principios de Eficacia y Eficiencia), Artículo 3 de la Ley 489 de 1998, numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002 y el Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019, en materia contractual Artículos 83 y 84 de la Ley 1474, Artículo 26 de la Ley 80 de 1993 en concordancia con el Capítulo 5 Artículos 51 y 52, por lo cual se determina una posible incidencia disciplinaria.

Dado que la entidad, el 11 de noviembre de 2022, acreditó la realización de la consignación por \$1.152.161, discriminados así \$698.911 Rendimientos Anticipo Contrato 181 de 2013 y \$453.250 Rendimientos Anticipo Contrato 2013-C-0181-17-J0364, se retira la incidencia fiscal inicialmente comunicada.

RESPUESTA ENTIDAD

El Fondo Adaptación mediante oficio E-2022-026547 del 4 de noviembre de 2022, dio respuesta a la observación; el equipo auditor analizó cada uno de los argumentos presentados por la entidad y destaca los siguientes:

“Una vez conocida la posición de la CGR se realizó traslado a Comfandi a través de la comunicación nro. 4-457-1-001-GG-0554-22 Comfandi del 27 de octubre de 2022, quien realizó el siguiente análisis a través de la comunicación no. CD-011391-V010010702 del 2 de noviembre de 2022 (Anexo 2)(...)”

Revisado el Anexo 2 del Oficio E-2022-026547, se identifica que Comfandi mediante Oficio CD-011372-V010010702 del 1 de noviembre de 2022, describe:

1. Los rendimientos del mes de noviembre 2017 por valor de \$1.736.828,41, se consignaron el 5 de diciembre 2017 el valor de \$1.680.756,60 generando una diferencia por valor de \$56.071,81 la cual fue consignada el 12 de febrero de 2018. (Anexo – Extracto mes de febrero 2018)

2. Indican que no se consignaron los rendimientos de julio 2021 mes de cancelación de la cuenta bancaria, pero todos los recursos del capital y rendimientos se

consignaron a las cuentas del Fondo Adaptación el día 13 de Julio por un valor de \$25.598,05 y la cuenta quedó en ceros. (Anexo – Extracto mes de julio 2021).

3. Respecto a los demás rendimientos que señaló la CGR y que fueron consignados de manera extemporánea, se procederá con el pago de los intereses moratorios que corresponda.

ANÁLISIS RESPUESTA:

Se procedió a identificar en el extracto del mes de febrero de 2018 la consignación de los rendimientos faltantes por \$56.071,81 relacionada en el argumento del numeral 1 identificando la consignación, por lo tanto, se procedió a realizar el ajuste en el hallazgo en este aspecto.

Frente al argumento del numeral 2 no se evidenció el soporte donde se identifique lo manifestado por el Fondo Adaptación, el Fondo Adaptación mediante alcance a la respuesta inicial oficio E-2022-026599 del 10 de noviembre de 2022, procedió a enviar el soporte y describir:

“(...) aclaración con respecto al detalle del pago de los rendimientos financieros del fideicomiso del contrato 2013-C-0181, que se observa en el extracto del mes de julio de 2022, donde aparece una transferencia por valor de \$155.065.084,40.

En este sentido, por medio del oficio CD-011527-V010010702 del 9 de noviembre de 2022, Comfandi Caja de compensación familiar, nos confirma que efectivamente los rendimientos financieros por valor de \$22.184,65, fueron transferidos(...)”

Respecto al argumento 3 Comfandi acepta lo observado por la CGR y mediante Oficio E-2022-026616 del 11 de noviembre de 2022 el Fondo Adaptación realiza alcance a la respuesta inicial el 11 de noviembre de 2022, enviando copia de los soportes de la consignación de los intereses moratorios por la consignación extemporánea de los rendimientos financieros generados por el anticipo del Contrato 2013-C-0181 por \$1.152.161, discriminados así \$698.911 Rendimientos Anticipo Contrato 181 de 2013 y \$453.250 Rendimientos Anticipo Contrato 2013-C-0181-17-J0364; atendiendo el Artículo 16 del Decreto Ley 610 de 2000, se retira la incidencia fiscal.

HALLAZGO 7. RENDIMIENTOS GENERADOS POR EL ANTICIPO DEL CONTRATO 2013-C-0181-17-J0364 “TORRES DE ALAMADINA”. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y BENEFICIO DE AUDITORÍA (A, D y BA)

Deficiencias de supervisión por parte de la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL PACÍFICO – PROPACIFICO ESAL y deficiencias en la interventoría por parte de COMFANDI y PRI COLOMBIA, en la aplicación de los controles establecidos para el seguimiento y control del cumplimiento de las

obligaciones contractuales respecto a la consignación de los rendimientos financieros generados por el anticipo entregado para el Contrato 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina” establecidas en el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos y el Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación.

Fuente de Criterio y Criterio

El Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece:

“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”.

El Artículo 3 de la Ley 489 de 1998, establece:

“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. (...)”

El Artículo 26, 51 y 52 de la Ley 80 de 1993, establecen:

“ARTÍCULO 26. DEL PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD. En virtud de este principio:

1o. Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.

2o. Los servidores públicos responderán por sus actuaciones y omisiones antijurídicas y deberán indemnizar los daños que se causen por razón de ellas(...)”

“ARTÍCULO 51. DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS. El servidor público responderá disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la Constitución y de la ley.

ARTÍCULO 52. DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS CONTRATISTAS. Los contratistas responderán civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la ley.

Los consorcios y uniones temporales responderán por las acciones y omisiones de sus integrantes, en los términos del artículo 7o. de esta ley(...)"

El Artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, establece:

"ARTÍCULO 83. Supervisión e interventoría contractual. Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos.

La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría.

Por regla general, no serán concurrentes en relación con un mismo contrato, las funciones de supervisión e interventoría. Sin embargo, la entidad puede dividir la vigilancia del contrato principal, caso en el cual en el contrato respectivo de interventoría, se deberán indicar las actividades técnicas a cargo del interventor y las demás quedarán a cargo de la Entidad a través del supervisor.

El contrato de Interventoría será supervisado directamente por la entidad estatal(...)"

"ARTÍCULO 84. Facultades y deberes de los supervisores y los interventores. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligatorio por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.

Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente(...)"

Si bien la Ley 734 de 2002 fue derogada a partir del 29 de marzo de 2022 por el artículo 265 de la Ley 1952 de 2019, modificado por el Artículo 73 de la Ley 2094 de 2021 (salvo el artículo 30 que continúa vigente hasta el 28 de diciembre de 2023), para el momento en

que ocurrieron los hechos se encontraba vigente el numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002, el cual establecía:

“Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...).”

El Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019, establece:

“ARTÍCULO 38. Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos, de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente(...)

El Parágrafo Primero de la Cláusula Cuarta del contrato 2013-C-0181-17-J0364 del 31 de octubre de 2017, que describe:

“(...) PARÁGRAFO PRIMERO.-ANTICIPO: (...)Los rendimientos financieros generados por el anticipo otorgado a LA PROMETIENTE VENDEDORA son de propiedad del Fondo Adaptación. En consecuencia, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Torres de Alamadina deberá reintegrar los excedentes y rendimientos financieros generados en la administración de los recursos desembolsados por concepto del anticipo sobre el saldo mensual reportado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y transferirse mensualmente a la cuenta que para tal efecto indique el Fondo Adaptación. En el caso de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no restituya al Fondo Adaptación los rendimientos financieros en el término antes señalado, deberá reconocer al Fondo intereses corrientes y moratorios liquidados a la máxima tasa permitida vigente a la fecha de la mora(...).”

Cláusula Primera del Otrosí Nro. 2 al Contrato de “Promesa de Compraventa “Torres de Alamadina” del 31 de enero de 2020, que describe:

(...)CLÁUSULA PRIMERA: MODIFICAR la cláusula cuarta “FORMA DE PAGO” del contrato de promesa de compraventa No. 2013-C-187-17-J0364, la cual quedará así:

(...)PARÁGRAFO PRIMERO: ANTICIPO: (...)Los rendimientos financieros generados por el anticipo otorgado a LA PROMETIENTE VENDEDORA son de propiedad del Fondo Adaptación. En consecuencia, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Torres de Alamadina deberá reintegrar los excedentes y rendimientos financieros generados en la administración de los recursos desembolsados por concepto del anticipo sobre el saldo mensual reportado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y transferirse mensualmente a la cuenta que para tal efecto indique el Fondo Adaptación. En el caso de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no restituya al Fondo Adaptación los rendimientos

financieros en el término antes señalado, deberá reconocer al Fondo intereses corrientes y moratorios liquidados a la máxima tasa permitida vigente a la fecha de la mora(...)

La cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Fideicomiso “Torres de Alamadina” del 1 de noviembre de 2017, describe:

“DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE ALIANZA FIDUCIARIA: Para el desarrollo del objeto del presente Fideicomiso, ALIANZA como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, seguirá las siguientes instrucciones que en el presente contrato le imparte EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO:

(...)

2. Administrar los recursos económicos del proyecto, en especial el pago derivado de la promesa de compraventa suscrita entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO y COMFANDI de fecha 31 de octubre de 2017; para ello administrará los recursos correspondientes al Anticipo convenido en la cláusula cuarta de dicho contrato, correspondiente al treinta por ciento (30%) del valor de cada una de las soluciones de vivienda, en el Fondo Gobierno administrado por Alianza, en cuenta independiente de las demás vinculadas para administración de los recursos del Fideicomiso, debiendo girar mensualmente los rendimientos generados en el Fondo del anticipo, a favor del FONDO ADAPTACIÓN(...)

El numeral 11 del Manual de Pagos del Fondo Adaptación Versión 2 Julio 2018 y Versión 2.1 Agosto de 2018 Código 7-GTR-M-02 y el numeral 13 del Manual de Pagos con Recursos de Inversión Administrados a través de Patrimonios Autónomos del Fondo Adaptación Versión 3 Marzo de 2022 Código 7-GTR-M-02, describe:

(...)

Los rendimientos financieros obtenidos sobre los valores girados por el Fondo Adaptación a título de anticipo deben ser consignados por el contratista de acuerdo con las condiciones específicas pactadas en el contrato. Para tal efecto los depósitos de estos recursos deben hacerse a través de las siguientes cuentas, según corresponda:

· Fiduciaria de Occidente

Titular de la cuenta: Fideicomisos Sociedad Fiduciaria de Occidente S.A

Nit: 830.054.076-2

Entidad Financiera: Banco de Occidente

Tipo Cuenta: Ahorros

Número Cuenta: 256910XXX

· Fiduprevisora

Titular de la cuenta: Fideicomisos Patrimonios Autónomos Fiduciaria La Previsora S.A

Nit: 830.053.105-3

Código: 310481

Entidad Financiera: Banco BBVA

Tipo Cuenta: Ahorros

Número Cuenta: 309017XXXX

El soporte de la transacción efectuada por este concepto debe remitirse por correo electrónico identificando el asunto del correo como “Consignación rendimientos financieros a título de anticipo del contrato N° XXX”. En el texto del correo debe citar número del contrato

asignado por la entidad y periodo al que corresponda la consignación efectuada. Las direcciones de correo electrónico a los cuales se deben remitir los soportes están detalladas en el anexo 26(...)

El numeral 3.5 Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión del Fondo Adaptación Versión 1 Noviembre de 2015, establece:

“3.5. RENDIMIENTOS FINANCIEROS POR ANTICIPOS.

Sin perjuicio de las responsabilidades a cargo de los Supervisores e Interventores contractuales de realizar seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico al cumplimiento del objeto del contrato bajo su supervisión o interventoría, cada Sector, llevará un control y seguimiento, del valor que corresponda a cada contrato por concepto de giro de anticipos, amortización de anticipos y rendimientos financieros de los anticipos.

El Fondo Adaptación podrá de igual manera, emitir requerimiento con el fin que las Fiducias asuman la obligación del control y seguimiento a las partidas incluyendo tal información en los informes mensuales que deben remitir a la Entidad; esta información tendrá como finalidad servir de insumo para adelantar cruces dirigidos a obtener el valor de las cifras de rendimientos financieros de los anticipos(...)

El numeral 3.4 Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión del Fondo Adaptación Versión 2 enero de 2016, establece:

“3.4. RENDIMIENTOS FINANCIEROS.

El Fondo Adaptación en cumplimiento de la normatividad vigente realizará las devoluciones que corresponda al Tesoro Nacional en lo relacionado con los rendimientos financieros(...)

El Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 3 Código 07-04-I-01 octubre de 2016, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 4 Código 7-GPP-M-01 diciembre 2017, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5 Código 7-GPP-M-01 julio de 2018, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.1 Código 7-GPP-M-01 agosto de 2018, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.2 Código 7-GPP-M-01 mayo de 2020, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.3 Código 7-GPP-M-01 agosto de 2021, Numeral 3.4. Rendimientos Financieros del Manual de Manejo de Recursos de Inversión Versión 5.4 Código 7-GPP-M-01 enero de 2022, establecen:

“De otra parte, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público emitió respuesta a las consultas efectuadas por la entidad en Junio 2013 y Octubre 2016, en los siguientes términos: “(...) teniendo en cuenta que el Fondo Adaptación actúa como fideicomitente de los patrimonios autónomos a través de los cuales se administran los recursos, se reitera lo expuesto en el concepto con número de radicación 2-2013-020114 de 2013, en el sentido que los excedentes de liquidez que se generan en dichos patrimonios autónomos, deben ser

invertidos de conformidad con el mismo régimen aplicable al Fondo Adaptación, esto de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1525 de 2008”(...)

El Numeral 1.8. Funciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 1 Código 13-03-I-01 Noviembre de 2015, describe:

“(...)**1.8. FUNCIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR**

17. Son funciones de carácter Financiero de los supervisores e interventores, las siguientes:
(...)

e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(“...”)

El Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 2 Código 13-03-I-01 enero de 2016 y el Numeral 1.9. Obligaciones Financieras del Supervisor o Interventor del Instructivo para el Seguimiento y Control de los Contratos Versión 3 Código 13-03-I-01 octubre de 2016, describe:

“(...)**1.9. OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR**

18. Son obligaciones de carácter Financiero de los supervisores e interventores, las siguientes:

(...)

e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(“...”)

El Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 1 Código 4-GPY-L-01 septiembre de 2019 y el Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 1.1. Código 4-GPY-L-01 diciembre de 2019, describen:

“2.1 La Supervisión Contractual

(...)

2.1.1 Funciones generales

(...)

Verificar la entrega de los anticipos o pagos anticipados pactados con el interventor, y la adecuada amortización del anticipo, en los términos del contrato, cuando aplique(“...)

(...)

2.1.2 Funciones específicas

(...)

Técnicas

(...)

Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato(“...)

(...)

Financieras

(...)

Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale el Manual de Contratación y la Secretaría General del FONDO(...)

(...)

2.2 La Interventoría Contractual

(...)

2.2.2.1 Obligaciones generales

(...)

Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale el Manual de Contratación y la Secretaría General del FONDO(...)

(...)

Verificar la entrega de los anticipos o pagos anticipados pactados con el contratista, y la adecuada amortización del anticipo, en los términos del contrato, cuando aplique(...)

(...)

3.3 Seguimiento y control

(...)

3.3.2 Técnico

3.3.2.1 Revisión de requisitos para el anticipo para la contratación (cuando aplique)

ü Supervisor

· Cuando hay contrato de interventoría

En coordinación con la interventoría, debe velar que el anticipo quede pactado en el contrato y que éste no supere el valor establecido por la entidad, así como el mecanismo de recaudo de los rendimientos generados por el mismo, y que cumpla con lo establecido para la interventoría más adelante

· Cuando no hay contrato de interventoría

En coordinación con el Equipo de Trabajo Contractual, debe velar que el anticipo quede pactado en el contrato y que éste no supere el valor establecido por la entidad, así como el mecanismo de recaudo de los rendimientos generados por el mismo, y que cumpla con lo siguiente:

(...)

El supervisor tiene a cargo el control del anticipo referente a su amortización, a los rendimientos generados y su reintegro a la entidad de acuerdo a la periodicidad establecida en el contrato(...)

(...)

los rendimientos financieros que produzca los recursos administrados son propiedad del Fondo Adaptación, ante lo cual la fiducia los debe consignar a la cuenta indicada por el Fondo con la periodicidad establecida entre las partes, preferiblemente de manera mensual.

ü Interventor

(...)

El delegado de la interventoría tiene a cargo el control del anticipo referente a su amortización, a los rendimientos generados y su reintegro a la entidad de acuerdo a la periodicidad establecida en el contrato(...)

(...)
los rendimientos financieros que produzca los recursos administrados son propiedad del Fondo Adaptación, ante lo cual la fiducia los debe consignar a la cuenta indicada por el Fondo con la periodicidad establecida entre las partes, preferiblemente de manera mensual(...)”

El Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría Versión 2 Código 4-GPY-L-01 mayo de 2020, describe:

“2.1 La Supervisión Contractual

(...)

2.1.3 Funciones generales

(...)

Verificar la entrega de los anticipos o pagos anticipados pactados con el interventor, y la adecuada amortización del anticipo, en los términos del contrato, cuando aplique(...)

(...)

2.1.4 Funciones específicas

(...)

2.1.4.2 Técnicas

(...)

Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato(...)

(...)

2.1.4.3 Financieras

(...)

Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, deberá verificarse que el contratista constituya un patrimonio autónomo para su manejo con base en los lineamientos dispuestos al efecto en la normatividad aplicable, el contrato y el presente documento(...)

(...)

2.2 La Interventoría Contractual

(...)

2.2.3 Obligaciones generales de la Interventoría

(...)

Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá verificarse el cumplimiento de la normatividad aplicable, así como de la regulación consignada en el contrato respectivo(...)

(...)

Verificar la entrega de los anticipos o pagos anticipados pactados con el contratista, y la adecuada amortización del anticipo, en los términos del contrato, cuando aplique(...)

(...)

3.2 Etapa de Seguimiento y control

(...)

3.2.2 Seguimiento y Control Técnico

3.2.2.1 Revisión de requisitos para el anticipo para la contratación (cuando aplique)

ü Supervisor

· Cuando hay contrato de interventoría

En coordinación con la interventoría, verifica que el anticipo pactado en el contrato esté acorde con las disposiciones aplicables al mismo, así como el mecanismo de recaudo de los rendimientos generados por el mismo, y que se cumplan las obligaciones al respecto señaladas para la interventoría más adelante.

· Cuando no hay contrato de interventoría

Verifica que el anticipo pactado en el contrato esté acorde con las disposiciones aplicables al mismo, así como el mecanismo de recaudo de los rendimientos generados por el mismo, y que cumpla además con lo siguiente:

(...)

El supervisor tiene a cargo el control del anticipo referente a su amortización, a los rendimientos generados y su reintegro a la Entidad, de acuerdo a la periodicidad establecida en el contrato y en las disposiciones aplicables(...)

(...)

La fiducia debe informar al fideicomitente y al FONDO sobre la situación financiera o estado de cuenta de los recursos del contrato, esta información debe ser de manera mensual, en la cual debe ir detallada las inversiones efectuadas, el saldo, rendimientos, giros, pagos realizados, gastos bancarios, entre otros(...)

(...)

Los rendimientos financieros que produzcan los recursos administrados son propiedad de EL FONDO, ante lo cual la fiducia los debe consignar a la cuenta indicada por EL FONDO con la periodicidad establecida entre las partes, preferiblemente de manera mensual.

(...)

Û Interventor

(...)

El designado por la interventoría tiene a cargo el control del anticipo referente a su amortización, a los rendimientos generados y su reintegro a la Entidad, de acuerdo a la periodicidad establecida en el contrato(...)

(...)

Los rendimientos financieros que produzca los recursos administrados son propiedad de EL FONDO, ante lo cual la fiducia los debe consignar a la cuenta indicada por EL FONDO con la periodicidad establecida entre las partes, preferiblemente de manera mensual(...)"

El Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 3 Código 4-GPY-I-03 septiembre 2018 y el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 3.1 Código 4-GPY-I-03 febrero 2019, describe:

"1.7 Obligaciones técnicas del supervisor o interventor

(...)

i. Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, equipos, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato.

(...)

1.9 Obligaciones financieras del supervisor o interventor

(...)

e. Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...)

El Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 1 Código 13-03-I-01 noviembre 2015, describe:

“1.7. FUNCIONES TÉCNICAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

i) Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, equipos, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato”

“1.8. FUNCIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...)”

El Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2 Código 13-03-I-01 enero 2016, describe:

“1.7. FUNCIONES TÉCNICAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

i) Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, equipos, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato”

“1.9. OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...)”

El Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2.1 Código 4-GPY-I-03 diciembre 2017 y el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos Versión 2.2 Código 4-GPY-I-03 enero 2018, describe:

“1.7 FUNCIONES TÉCNICAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

i) Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, equipos, etc., en aquellos casos en que aplique por las características del contrato(...)”

“1.8 FUNCIONES FINANCIERAS DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR

(...)

e) Cuando por las características del contrato se pacten anticipos y en consecuencia, el contratista deba constituir un patrimonio autónomo para su manejo, deberá seguir los lineamientos que para el efecto le señale la Secretaría General del FONDO(...)”

SITUACIÓN ENCONTRADA:

El 31 de octubre de 2017 la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca – COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI en calidad de Promotor de Vivienda del Fondo Adaptación conforme a las obligaciones contractuales emanadas del Contrato 181 de 2013, suscribió contrato de promesa de compraventa (Código Fondo Adaptación 2013-C-0181-17-J0364) con la Constructora Artekton Constructora S.A.S., el cual establece en la Cláusula Cuarta:

“CUARTA.- FORMA DE PAGO.- Las partes acuerdan que la forma de pago y el giro de los recursos del precio de este contrato tiene como única fuente de pago los recursos del FONDO ADAPTACIÓN, conforme al CDR No. 0002966 DEL 15 DE AGOSTO DE 2017, EXPEDIDO POR EL CONSORCIO FADAP 2012, para este evento, cuyos giros se harán conforme las condiciones y plazos definidos en este contrato. De ninguna manera COMFANDI estará obligada a pagar con recursos propios o de otras fuentes el precio de este contrato ni asumirá costo alguno por el perfeccionamiento, ejecución, terminación y/o liquidación del mismo. En virtud de lo anterior, la forma de pago y giro de los recursos del FONDO ADAPTACIÓN se hará de la siguiente forma:

1) Un anticipo amortizable correspondiente al treinta por ciento (30%) del valor de cada una de las soluciones de viviendas prometidas en venta, que será cancelado a los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación en el Fondo Adaptación(...)

PARÁGRAFO PRIMERO.-ANTICIPO: (...)Los rendimientos financieros generados por el anticipo otorgado a LA PROMETIENTE VENDEDORA son de propiedad del Fondo Adaptación. (...) deberá reintegrar los excedentes y rendimientos financieros generados en la administración de los recursos desembolsados por concepto del anticipo sobre el saldo mensual reportado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y transferirse mensualmente(...)”

El Fondo Adaptación mediante Orden de Pago 4998 del 26 de diciembre de 2017 autorizó el pago de \$10.844.439.900 por concepto de anticipo del 30% del valor del Contrato 2013-C-0181-17-J0364.

Por lo anterior la CGR procedió a solicitar información mediante los Oficios CGR 2022EE0138620 del 12 de agosto de 2022 (Numeral 19¹) y Oficio CGR 2022EE0156603 del 12 de septiembre de 2022 (Numeral 1²), el Fondo Adaptación dio respuesta mediante Oficio Radicado FA E-2022-025129 - Radicado CGR 2022ER0171031 del 23 de agosto de 2022 (Respuesta Numeral 19) y Oficio Radicado FA E-2022-025791 - Radicado CGR 2022ER0161595, analizada la información entregada se evidenció que para los siguientes meses se incumplió la Cláusula contractual que establecía la consignación mensual de los rendimientos financieros generados por el anticipo:

¹ 19. Del contrato de fiducia para la administración de los recursos del Proyecto, allegar los informes y soportes de ejecución emitidos por la Fiduciaria.

² 1. Del contrato de fiducia para la administración del anticipo de los recursos del Contrato C-181 de 2013, Contrato 076 de 2013 y Contrato 2013-C-0181-17-J0364

A. Copia extracto mensual de fiducia donde se identifiquen los rendimientos generados y la consignación de los rendimientos al fondo adaptación

B. Copia comprobante contable del Fondo Adaptación del registro de los rendimientos financieros generados por el anticipo.

C. Copia del correo electrónico donde se informa de la consignación al Fondo Adaptación de los rendimientos financieros

D. Copia de solicitud y acto administrativo de adición presupuestal de los rendimientos financieros generados por los anticipos de los contratos mencionados

Contrato 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina”

Tabla 22. Consignación de rendimientos generados por el anticipo del contrato en forma extemporánea:

RENDIMIENTOS GENERADOS			FECHA CONSIGNACIÓN	DÍAS DE MORA
AÑO	MES	VALOR EN PESOS		
2017	DICIEMBRE	\$ 6.274.571,65	08/02/2018	38
2018	MAYO	\$ 4.499.322,00	11/07/2018	40
2020	MAYO	\$ 30.881,25	14/07/2020	43
2021	ENERO	\$ 5.167,25	12/04/2021	39
2021	AGOSTO	\$ 5.969,78	12/10/2021	41
2021	DICIEMBRE	\$ 3.802,51	14/03/2022	72
2022	ENERO	\$ 392,21	14/03/2022	41
2022	MARZO	\$ 286,90	09/05/2022	38
2022	MAYO	\$ 404,68	19/08/2022	122
2022	JUNIO	\$ 558,73	19/08/2022	92
2022	JULIO	\$ 670,88	19/08/2022	61

Fuente: Elaboración propia

En atención al Parágrafo Primero de la Cláusula Cuarta del contrato 2013-C-0181-17-J0364 del 31 de octubre de 2017, que describe:

“(…) PARÁGRAFO PRIMERO.-ANTICIPO: (….)En el caso de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no restituya al Fondo Adaptación los rendimientos financieros en el término antes señalado, deberá reconocer al Fondo intereses corrientes y moratorios liquidados a la máxima tasa permitida vigente a la fecha de la mora(…)”

La CGR realizó el cálculo de los intereses e indexación¹ de los rendimientos consignados en forma extemporánea, así:

1. Rendimientos diciembre de 2017 consignados al Fondo Adaptación el 8 de febrero de 2018 por \$6.274.571,65:

Días de mora: 31 días de enero de 2018 y 7 días de febrero de 2018

Tasa de usura: 31,04% enero de 2018

31,52% febrero de 2018

Intereses moratorios: \$6.274.571,65 * (31,04% / 360) * 31 = \$167.712,32

\$6.274.571,65 * (31,52% / 360) * 7 = \$38.456,15

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Enero 2018: \$167.712,32 * (122,63 / 97,53) = 210.874,21

Febrero 2018: \$38.456,15 * (122,63 / 98,22) = 48.013,41

2. Rendimientos mayo de 2018 consignados al Fondo Adaptación el 11 de julio de 2018 por \$4.499.322,00:

Días de mora: 30 días de junio de 2018 y 10 días de julio de 2018

Tasa de usura: 30,42% junio de 2018

¹ Índices - Serie de empalme 2003 – 2022 DANE Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)
 Factor de Indexación = Índice IPC final / Índice IPC Inicial

30,05% julio de 2018

Intereses moratorios: $\$4.499.322,00 * (30,42\% / 360) * 30 = \$114.057,81$

$\$4.499.322,00 * (30,05\% / 360) * 10 = \$37.556,84$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Junio de 2018: $\$114.057,81 * (122,63 / 99,31) = \$140.840,89$

Julio de 2018: $\$37.556,84 * (122,63 / 99,18) = \$46.436,73$

3. Rendimientos mayo de 2020 consignados al Fondo Adaptación el 14 de julio de 2020 por \$30.881,25:

Días de mora: 30 días de junio de 2020 y 13 días de julio de 2020

Tasa de usura: 27,18% junio de 2020

27,18% julio de 2020

Intereses moratorios: $\$30.881,25 * (27,18\% / 360) * 30 = \$699,46$

$\$30.881,25 * (27,18\% / 360) * 13 = \$303,09$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Junio de 2020: $\$699,46 * (122,63 / 104,97) = \$817,13$

Julio de 2020: $\$303,09 * (122,63 / 104,97) = \$354,08$

4. Rendimientos enero de 2021 consignados al Fondo Adaptación el 12 de abril de 2021 por \$5.167,25:

Días de mora: 28 días de febrero, 31 días de marzo, 11 días de abril de 2020

Tasa de usura: 26,31% febrero de 2021

26,12% marzo de 2021

25,97% abril de 2021

Intereses moratorios: $\$5.167,25 * (26,31\% / 360) * 28 = \$105,73$

$\$5.167,25 * (26,12\% / 360) * 31 = \$116,22$

$\$5.167,25 * (25,97\% / 360) * 11 = \$41,03$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Febrero de 2021: $\$105,73 * (122,63 / 106,58) = \$121,65$

Marzo de 2021: $\$116,22 * (122,63 / 107,12) = \$133,04$

Abril de 2021: $\$41,03 * (122,63 / 107,76) = \$46,69$

5. Rendimientos agosto de 2021 consignados al Fondo Adaptación el 12 de octubre de 2021 por \$5.969,78:

Días de mora: 30 días de septiembre y 11 días de octubre de 2021

Tasa de usura: 25,79% septiembre de 2021

25,62% octubre de 2021

Intereses moratorios: $\$5.969,78 * (25,79\% / 360) * 30 = \$128,30$

$\$5.969,78 * (25,62\% / 360) * 11 = \$46,73$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Septiembre de 2021: $\$128,30 * (122,63 / 110,04) = \$142,97$

Octubre de 2021: $\$46,73 * (122,63 / 110,06) = \$52,06$

6. Rendimientos diciembre de 2021 consignados al Fondo Adaptación el 14 de marzo de 2022 por \$3.802,51:

Días de mora: 31 días de enero, 28 días de febrero y 13 días de marzo de 2022

Tasa de usura: 26,49% enero de 2022

27,45% febrero de 2022

27,71% marzo de 2022

Intereses moratorios: $\$3.802,51 * (26,49\% / 360) * 31 = \$86,73$

$\$3.802,51 * (27,45\% / 360) * 28 = \$81,18$

$\$3.802,51 * (27,71\% / 360) * 13 = \$38,04$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Enero de 2022: $\$86,73 * (122,63 / 113,26) = \$93,90$

Febrero de 2022: $\$81,18 * (122,63 / 115,11) = \$86,48$

Marzo de 2022: $\$38,04 * (122,63 / 116,26) = \$40,12$

7. Rendimientos enero de 2022 consignados al Fondo Adaptación el 14 de marzo de 2022 por \$392,21:

Días de mora: 28 días de febrero y 13 días de marzo de 2022

Tasa de usura: 27,45% febrero de 2022

27,71% marzo de 2022

Intereses moratorios: $\$392,21 * (27,45\% / 360) * 28 = \$8,37$

$\$392,21 * (27,71\% / 360) * 13 = \$3,92$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Febrero de 2022: $\$8,37 * (122,63 / 115,11) = \$8,91$

Marzo de 2022: $\$3,92 * (122,63 / 116,26) = \$4,13$

8. Rendimientos marzo de 2022 consignados al Fondo Adaptación el 9 de mayo de 2022 por \$286,90:

Días de mora: 30 días de abril y 8 días de mayo de 2022

Tasa de usura: 28,58% abril de 2022

29,57% mayo de 2022

Intereses moratorios: $\$286,90 * (28,58\% / 360) * 30 = \$6,83$

$\$286,90 * (29,57\% / 360) * 8 = \$1,88$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Abril de 2022: $\$6,83 * (122,63 / 117,71) = \$7,11$

Mayo de 2022: $\$1,88 * (122,63 / 118,70) = \$1,94$

9. Rendimientos mayo de 2022 consignados al Fondo Adaptación el 19 de agosto de 2022:

Días de mora: 30 días de junio, 31 días de julio y 18 días de agosto

Tasa de usura: 30,60% junio de 2022

31,92% julio de 2022

33,32% agosto de 2022

Intereses moratorios: $\$404,68 * (30,60\% / 360) * 30 = \$10,31$

$\$404,68 * (31,92\% / 360) * 31 = \$11,12$

$\$404,68 * (33,32\% / 360) * 18 = \$6,74$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Junio de 2022: $\$10,31 * (122,63 / 119,31) = \$10,59$

Julio de 2022: $\$11,12 * (122,63 / 120,27) = \$11,33$

Agosto de 2022: $\$6,74 * (122,63 / 121,50) = \$6,80$

10. Rendimientos junio de 2022 no consignados al Fondo Adaptación el 19 de agosto de 2022:

Días de mora: 31 días de julio y 18 días de agosto

Tasa de usura: 31,92% julio de 2022

33,32% agosto de 2022

Intereses moratorios: $\$558,73 * (31,92\% / 360) * 31 = \$15,35$

$\$558,73 * (33,32\% / 360) * 18 = \$9,30$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Julio de 2022: $\$15,35 * (122,63 / 120,27) = \$15,65$

Agosto de 2022: $\$9,30 * (122,63 / 121,50) = \$9,38$

11. Rendimientos julio de 2022 consignados al Fondo Adaptación el 19 de agosto de 2022:

Días de mora: 18 días de agosto

Tasa de usura: 33,32% agosto de 2022

Intereses moratorios: $\$670,88 * (33,32\% / 360) * 8 = \$4,96$

Indexación a 30 de septiembre de 2022:

Agosto de 2022: $\$4,96 * (122,63 / 121,50) = \5

Valor Total Adeudado Contrato 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina”

Tabla 23. Cálculo de Intereses generados por consignación extemporánea

AÑO	MES	VALOR INTERESES E INDEXACIÓN EN PESOS
2017	DICIEMBRE	\$ 258.887,62
2018	MAYO	\$ 187.277,62
2020	MAYO	\$ 1.171,21
2021	ENERO	\$ 301,38
2021	AGOSTO	\$ 195,03
2021	DICIEMBRE	\$ 220,50
2022	ENERO	\$ 13,04
2022	MARZO	\$ 9,05
2022	MAYO	\$ 28,72
2022	JUNIO	\$ 25,03
2022	JULIO	\$ 5,00
TOTAL		\$ 448.134,20

Fuente: Elaboración propia

Esta situación se genera por las deficiencias de supervisión por parte de la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL PACÍFICO – PROPACIFICO ESAL y deficiencias en la interventoría por parte de COMFANDI y PRI COLOMBIA, en la aplicación de los controles establecidos para el seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones contractuales respecto a la consignación de los rendimientos financieros generados por el anticipo entregado para el Contrato 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina” establecidas en el Manual de Contratación Instructivo para el Seguimiento y Control de Contratos y el Manual Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación.

Esta situación generó riesgo de pérdida de recursos (Contrato 2013-C-0181-17-J0364 “Torres de Alamadina”) correspondientes a los intereses e indexación de los rendimientos consignados extemporáneamente en las cuentas del Fondo Adaptación por parte de la Fiduciaria encargada de la administración de los recursos por concepto de anticipo del contrato reseñado, destinados a la ejecución del proyecto Torres de Alamadina.

Igualmente, dicha situación denota un presunto incumplimiento del Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia (principios de Eficacia y Eficiencia), Artículo 3 de la Ley 489 de 1998, numeral 1 del Artículo 34 de la Ley 734 de 2002 y el Artículo 38 de la Ley 1952 de 2019, en materia contractual Artículos 83 y 84 de la Ley 1474, Artículo 26 de la Ley 80 de 1993 en concordancia con el Capítulo 5 Artículos 51 y 52, por lo cual se determina una posible incidencia disciplinaria.

Dado que la entidad el 11 de noviembre de 2022 acreditó la realización de la consignación por \$1.152.161, discriminados así \$698.911 Rendimientos Anticipo Contrato 181 de 2013 y \$453.250 Rendimientos Anticipo Contrato 2013-C-0181-17-J0364, se retira la incidencia fiscal inicialmente comunicada.

RESPUESTA FONDO ADAPTACIÓN

El Fondo Adaptación mediante oficio E-2022-026547 del 4 de noviembre de 2022, dio respuesta a la observación, el equipo auditor analizó cada uno de los argumentos presentados por la entidad y destaca los siguientes:

“Una vez conocida la posición de la CGR se realizó traslado a Comfandi a través de la comunicación nro. 4-457-1-001-GG-0554-22 Comfandi del 27 de octubre de 2022, quien realizó el siguiente análisis a través de la comunicación no. CD-011391-V010010702 del 2 de noviembre de 2022 (Anexo 2)(...)”

Revisado el Anexo 2 del Oficio E-2022-026547, se identifica que Comfandi mediante Oficio CD-011372-V010010702 del 1 de noviembre de 2022, describe:

“Frente a esta observación se cotejó con Alianza Fiduciaria y Constructora Artekton, concluyendo que si hay lugar a intereses de mora e indexación anotados por la CGR en su oficio; sin embargo, estamos en proceso de recopilar junto con Alianza Fiduciaria y Constructora Artekton los soportes del pago de los rendimientos de los meses mayo, junio y julio de 2022(...)”

ANÁLISIS RESPUESTA:

Frente al argumento y análisis presentado por el Fondo Adaptación no se evidenció soporte que justificara la consignación de los rendimientos del mes de mayo, junio y julio de 2022; por lo cual el Fondo Adaptación mediante alcance a la respuesta inicial oficio E-2022-026599 del 10 de noviembre de 2022, describe:

“(...) Por otro lado, en la siguiente ruta, se adjunta el extracto del Fideicomiso del contrato 2013-c-0181-17-J0364 de Torres de Alamadina del mes de agosto de 2022, el cual se encontraba pendiente por incluir(...)”

Revisado el extracto se identifica la consignación de los rendimientos de mayo, junio y julio de 2022, se procede a ajustar el hallazgo en este sentido.

Respecto al argumento: *“Frente a esta observación se cotejó con Alianza Fiduciaria y Constructora Artekton, concluyendo que si hay lugar a intereses de mora e indexación anotados por la CGR en su oficio; sin embargo estamos en proceso de recopilar junto con Alianza Fiduciaria y Constructora Artekton los soportes del pago de los rendimientos de los meses mayo, junio y julio de 2022(...)”*

Mediante Oficio E-2022-026616 del 11 de noviembre de 2022 el Fondo Adaptación realiza alcance a la respuesta inicial el 11 de noviembre de 2022 enviando copia de los soportes de la consignación de los intereses moratorios por la consignación extemporánea de los rendimientos financieros generados por el anticipo del Contrato 2013-C-0181-17-J0364 por \$1.152.161, discriminados así \$698.911 Rendimientos Anticipo Contrato 181 de 2013 y \$453.250 Rendimientos Anticipo Contrato 2013-C-0181-17-J0364; atendiendo el Artículo 16 del Decreto Ley 610 de 2000, se retira la incidencia fiscal.

3.9. RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO Nro. 8

OBJETIVO ESPECÍFICO 8
Atender las denuncias asignadas, insumos y las alertas enviadas por la DIARI, relacionadas con los objetos de control de esta auditoría.

A la presente Auditoría no se allegaron denuncias ni peticiones ciudadanas, tampoco se asignaron para seguimiento alertas de la DIARI, en relación con el objeto de evaluación, correspondiente al Proyecto Torres de Alamadina.

4 ANEXOS

4.1 MATRIZ DE HALLAZGOS

DESCRIPCIÓN	ADMIN	FISCAL	DISC.	BENEFICIO	CUANTÍA
HALLAZGO 1. MATRIZ DE RIESGOS CONTRATO C-181 2013. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA (A y D)	X		X		
HALLAZGO 2. CUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA DE ENTREGAS DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) – CONTRATOS 181 DE 2013 Y 2013-C-0181-17-J0364. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA (A y D)	X		X		
HALLAZGO 3. CALIDAD DE LAS OBRAS DE URBANISMO - CONTRATO 2013C0181-17-J0364. ADMINISTRATIVO (A)	X				
HALLAZGO 4. APLICACIÓN ACUERDOS DE NIVELES DE SERVICIOS (ANS) – CONTRATO 2013-C-0181-17-J0364. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA (A y D)	X		X		
HALLAZGO 5. LICENCIA DE URBANISMO - CONTRATO 2013C0181-17- J0364. ADMINISTRATIVO (A) CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA (A y D)	X		X		
HALLAZGO 6. RENDIMIENTOS GENERADOS POR EL ANTICIPO DEL CONTRATO 181 DE 2013. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y BENEFICIO DE AUDITORÍA (A, D y BA)	X		X	X	\$698.911,00
HALLAZGO 7. RENDIMIENTOS GENERADOS POR EL ANTICIPO DEL CONTRATO 2013-C-0181-17-J0364 “TORRES DE ALAMADINA”. ADMINISTRATIVO CON PRESUNTA INCIDENCIA DISCIPLINARIA Y BENEFICIO DE AUDITORÍA (A, D y BA)	X		X	X	\$453.250,00
TOTAL	7	0	6	2	\$1.152.161,00