ESTUDIO PREVIO TENDIENTE A JUSTIFICAR LA MODIFICACIÓN DEL CONVENIO DE ASOCIACIÓN No. 01 DE 2021

INFORMACION GENERAL DEL CONTRATO

CONVENIO DE ASOCIACIÓN	**01 DE 2021**
PARTICIPANTES	CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CESAR – COMFACESAR. FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR – **FONVISOCIAL.**
OBJETO	**"AUNAR ESFUERZOS ENTRE LAS PARTES PARA DESARROLLAR EL PROGRAMA DE APLICACION DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN UN AREA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-87736 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR"**
VALOR	**$110.385.909.000,00**
PLAZO	24 MESES

Se procede a elaborar el estudio previo que de sustento a la propuesta y viabilidad jurídica de la modificación del plazo del convenio No. 001 de 2021. Se enuncian las situaciones de orden jurídico, técnico y administrativo que dan paso a la necesidad de ajustar el acuerdo de voluntades que dio origen a la suscripción del convenio en mención, en sustento de las condiciones fácticas evidenciadas.

SOLICITUD DE MODIFICACIÒN

Mediante comunicación del 27 de marzo de 2023, la Señora Claudia Núñez Padilla, gerente de Proyectos de Vivienda de COMFACESAR, solicita prórroga del plazo de ejecución del convenio No. 001 de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2023, sustentada en las siguientes consideraciones:

1. A pesar de que las obras físicas del proyecto se encuentran en un 99% de avance, actualmente existen 362 beneficiarios vinculados al FIDEICOMISO UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA VILLA BOLIVARIANA administrado por ALIANZA FIDUICIARIA, de los cuales 255 beneficiarios realizaron en el mes de Noviembre de 2022, el proceso extraordinario en la Plataforma del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para habilitación de cupos del programa MI CASA YA.

2. Que en el mes de Febrero de 2023 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio anunció las modificaciones que tendría el programa MI CASA YA entre las que se encuentran asignación de subsidios no por rango de ingresos como se venía manejando sino por puntaje del SISBEN IV entre los rangos C7 Y D1.

3. Que en el mes de Marzo de 2023 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio publicó en la página WEB el borrador de Decreto de Modificación del Programa MI CASA YA, el cual se encuentra en su fase final para aprobación, previa socialización con los diferentes gremios y recepción de comentarios al articulado del mismo.

4. Que estos cambios han generado en los beneficiarios que apartaron su unidad de vivienda en el proyecto UNIDAD INMOBILIARIA VILLA BOLIVARIANA incertidumbre en la asignación de subsidios de MI CASA YA indispensables para el cierre financiero.

5. Que en aras de cumplir con los nuevos requisitos del programa se ha adelantado un trabajo conjunto entre FONVISOCIAL, Oficina de Planeación del Municipio de Valledupar a través de la dependencia del SISBEN, COMFACESAR, CAMACOL REGIONAL CESAR Y CONSTRUCTOR CARVAJAL SOTO para que los habilitados realicen la encuesta del SISBEN IV.

6. Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de la titular de esa cartera Dra. CATALINA VELASCO CAMPUZANO ha anunciado que a partir del 15 de Abril de 2023 se comenzarán a asignar los subsidios de MI CASA YA en todo el país, dando prioridad a los hogares habilitados inscritos en la encuesta del SISBEN IV.

7. Que previendo los procesos de la asignación, desembolso de los subsidios y escrituración de las unidades de vivienda a los beneficiarios pueden estar entre 6 meses o más, lo cual excedería el tiempo de vigencia actual del Convenio Marco que vence el próximo 28 de Abril de 2023

FUNDAMENTOS JURIDICOS Y FACTICOS

Conforme lo establecido en la ley 80 de 1993 en relación con el contenido y de la forma del contrato estatal, tenemos que:

"ARTÍCULO 39. DE LA FORMA DEL CONTRATO ESTATAL. Los contratos que celebren las entidades estatales constarán por escrito y no requerirán ser elevados a escritura pública, con excepción de aquellos que impliquen mutación del dominio o imposición de gravámenes y servidumbres sobre bienes inmuebles y, en general, aquellos que conforme a las normas legales vigentes deban cumplir con dicha formalidad.

Las entidades estatales establecerán las medidas que demande la preservación, inmutabilidad y seguridad de los originales de los contratos estatales.

ARTÍCULO 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración.

En los contratos de empréstito o cualquier otra forma de financiación de organismos multilaterales, podrán incluirse las previsiones y particularidades contempladas en los reglamentos de tales entidades, que no sean contrarias a la Constitución o a la ley.
*(…)" **(SUBRAYADO FUERA DEL TEXTO)***

Que los convenios de asociación tienen como finalidad que la entidad estatal, cualquiera que sea su naturaleza y orden administrativo, se asocien con personas jurídicas particulares para el desarrollo conjunto de actividades relacionadas con los cometidos y funciones asignadas a aquellas conforme a la Constitución y a la Ley, sin que esto comporte, como se verá, una relación conmutativa, ni implique la transferencia de funciones administrativas a los particulares. Dichos convenios tienen como motivación y están dirigidos en la posibilidad y la meta relacionada con que las entidades públicas puedan desarrollar las actividades que específicamente la ley les ha asignado, con colaboración de los particulares.

En los convenios de asociación, como se trata de la ejecución de actividades que la ley ha asignado a la entidad estatal, pero que se desarrollan en colaboración con un particular, ésta es la que detenta la dirección y seguimiento del objeto e imparte instrucciones para

lograr dicho fin, por lo que la autonomía del particular puede verse limitada; no obstante, como se busca su colaboración, se deben establecer mecanismos de coordinación en la ejecución de las actividades de cada uno de los cooperantes.

Que FONVISOCIAL suscribió Convenio de Asociación No. 001 de 2021 con la Caja de Compensación Familiar del Cesar – COMFACESAR, cuyo objeto es: "**AUNAR ESFUERZOS ENTRE LAS PARTES PARA DESARROLLAR EL PROGRAMA DE APLICACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN UN AREA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-87736 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**", convenio mediante el cual se establece la gerencia integral del proyecto denominado Villa Bolivariana a cargo de COMFACESAR.

Dicho convenio se suscribió en desarrollo del deber del Estado de promover las políticas, planes y sistemas adecuados que garanticen la satisfacción al derecho a la vivienda digna materializándose de forma progresiva especialmente, en aquellas personas que por sus condiciones económicas se encuentran en una mayor situación de vulnerabilidad. El derecho a la vivienda es un derecho fundamental y un derecho social de carácter prestacional y asistencial, lo que presupone la destinación de recursos por parte del Estado para su desarrollo, por ende, no solo son necesarias las políticas sociales para promover el acceso a la vivienda, sino que, además, se hace necesario la creación de políticas económicas y de cooperación que permitan la concesión de los recursos monetarios para financiar las políticas sociales.

Que mediante modificatorio No. 001 del 26 de mayo de 2022, se procedió a modificar la cláusula quinta del convenio, estableciendo nuevas obligaciones en cabeza de FONVISOCIAL y la Caja de Compensación Familiar del Cesar.

Que conforme a lo establecido en el convenio en su clausula decima segunda: *"La duración del convenio será de VEINTICUATRO (24) meses contados a partir de la suscripción de la respectiva Acta de Inicio y/o en el tiempo de terminación de las obras y asignación de los subsidios. El término anterior se podrá ampliar por acuerdo de las partes, en los casos en que el tiempo de ejecución establecido en la presente cláusula no fuera suficiente para cumplir con el objeto del presente anexo. El plazo de ejecución se podrá prorrogar de mutuo acuerdo, previa justificación que deberá constar por escrito."*

Siendo así, la modificación del plazo del convenio es viable siempre que medie acuerdo entre las partes, previa justificación que deberá constar por escrito y siendo viable en los casos en que el tiempo de ejecución establecido inicialmente no fuera suficiente para cumplir con el objeto del convenio.

Según solicitud de la Caja de compensación familiar del Cesar, la ampliación del plazo del convenio se estableceria hasta el 31 de diciembre de 2023, debido a la necesidad de contar

con el plazo necesario para que se lleven a cabo los tramites de asignación de subsidios, desembolso de los mismos y escrituración de las unidades de vivienda a los beneficiarios, correspondiente a la primera fase en el Grupo I, teniendo en cuenta que dichos tramites pueden tardar de 6 meses o más, y que el plazo inicial del convenio se vence el 28 de abril del 2023.

Además teniendo en cuenta que el desarrollo de los proyectos urbanísticos de esta magnitud, los tiempos dependen de las condiciones tanto técnicas como financieras (cierres financieros), es necesario contemplar la ejecución integral y general del proyecto de vivienda, establecida en dos Grupos (G1 Y G2), con unidades de vivienda específicas, pero con fuentes de financiación que contemplan las mismas, lo que ha determinado la ampliación en tiempos de legalización de las unidades de vivienda, de acuerdo a los parámetros establecidos dentro del programa de vivienda de interés social "MI CASA YA" el cual se describió en párrafos anteriores. Por ello, y teniendo en cuenta las condiciones para darle cumplimiento integral al proyecto inmobiliario, las cuales son además de otras, las etapas de Pre-ventas, Ventas, ejecución, entrega y legalización de las unidades de vivienda de este, se debe proceder a la ampliación de plazos, los cuales han cambiado por las condiciones financieras de lo programado inicialmente en el año 2021, en el inicio del programa.

Por lo tanto, es menester de la administración, durante el seguimiento y ejecución del mismo, tener en cuenta las variaciones que se puedan presentar, tanto técnicas, administrativas, sociales, financieras y jurídicas, lo cual ayuden a la toma de decisiones en pro del cumplimiento de los alcances de los proyectos en materia de vivienda social.

Otras de las condiciones que se deben de tener en cuenta, en este tipo de proyectos, son los ajustes relacionados con la financiación, la cual esta directamente relacionada con los valores de variación e incremento del salario mínimo mensual vigente en Colombia, que figura como factor para determinar los costos de las vivienda de interés social en nuestra país, el cual para la presente vigencia aumento en un 16%, quedando tasado en un valor de **UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS MLCTE ($1'160.000,00)**

En el caso de la vivienda de interés social, en el proyecto **UIC Villa Bolivariana**, el cual está proyectado en la ejecución según la norma, en **135 SMLMV**, sus costos quedarían actualizados de la siguiente manera:

- **VALORES UNIDAD DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIGENCIA 2023**

PROYECTOS VIS	VR APARTAMENTO UIC VILLA BOLIVARIANA
ENTIDADES COFINANCIADORAS	VR APORTES UNIT
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	$ 9.358.606,94
SUBSIDIO MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - MVCT - "MI CASA YA"	$ 34.800.000,00
BENEFICIARIO - CREDITO HIPOTECARIO, CUOTA INICIAL, OTROS	$ 112.441.393,06
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS	**$ 156.600.000,00**

Para el caso del **Grupo II – Torre 3**, correspondiente a la presente vigencia los costos deberán estar establecidos de la siguiente manera, para las 192 unidades de vivienda que se proyectan ejecutar en dicho grupo:

PROYECTOS VIS		VR APARTAMENTO UIC VILLA BOLIVARIANA	Grupo II (192 Und de VIS - IDEMA - VILLA BOLIVARIANA)
ENTIDADES COFINANCIADORAS		VR APORTES UNIT	VR APORTES TOTALES PROYECTO
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR		$ 9.358.606,94	$ 1.796.852.531,71
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA - - (Programa MI CASA YA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)		$ 34.800.000,00	$ 6.681.600.000,00
5% APORTE BENEFICIARIO - A LA CUOTA INICIAL		$ 7.830.000,00	$ 1.503.360.000,00
SEPARACION	$ 3.000.000,00		
SALDO A 8 MESES	$ 4.830.000,00		
BENEFICIARIO CREDITO HIPOTECARIO		$ 104.611.393,06	$ 20.085.387.468,29
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		$ 156.600.000,00	$ 30.067.200.000,00

En este sentido, describimos el estado actual de ejecución del convenio y de los contratos derivados del mismo así:

ESTADO ACTUAL

CONVENIO N°:	001 – 2021 FONVISOCIAL – COMFACESAR
TIPO DE CONVENIO:	COOPERACION – Gerencia Integral

FINANCIACION INICIAL 1 FASE – Planeación del proyecto

PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO		
PROYECTO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
VIVIENDAS TIPO VIS	CESAR	VALLEDUPAR

ETAPA UNICA VIS		Nº SOLUCIONES DE VIVIENDA		900 UNDS VIS
DESCRIPCION DE COFINANCIACION - CIERRE FINANCIERO	No. Sol.	VALOR APORTES UNIT	%	VALORES TOTALES
APORTE FONVISOCIAL - LOTE	900,00	8.067.764,60	6,6%	$ 7.260.988.140,00
Aporte SUBSIDIOS FAMILIASRES DE VIVIENDA - MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - (Programa MI CASA YA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)	900,00	27.255.780,00	22,2%	$ 24.530.202.000,00
APORTE BENEFICIARIOS, CREDITO HIPOTECARIO. BANCOS, FNA y/o OTROS	900,00	81.194.914,90	66,2%	$ 73.075.423.410,00
APORTE COMUNIDAD BENEFICIARIA - A LA CUOTA INICIAL (5%)	900,00	6.132.550,50	5,0%	$ 5.519.295.450,00
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		122.651.010,00	1,00	

VALOR TOTAL SOLICITUD RECURSOS SFV - FOVIS - OTROS: ($ 24'530,202.000,00)
VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL PESOS CON 00/100

TOTAL COSTO DEL PROYECTO (900 Unds de VIS)		$ 110.385.909.000,00

EJECUCION CONVENIO:	Contratación de Ejecutores para los **Grupos I y II – Obras e Interventoría**
Ejecución operativa Gerencia Integral:	Grupo I: Hasta 384 Unds de aptos
	Grupo II: Hasta 192 Unds. de aptos
	Total 1ra Fase: 576 Unds. de Aptos

EJECUCION PROYECTO:	CONTRATOS DERIVADOS **Grupos I y II – Obras e Interventoría**

APOYO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA EL PROYECTO DE CONSTRUCCION DE 576 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CONTEXTO URBANO MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR- FASE I (Villa Bolivariana)	576	$ 70.646.981.759,00	$ 15.699.329.280,00	Min Vivienda Cajas de Compensación
			$ 4.647.032.409,00	Alcaldía de Valledupar – FONVISOCIAL
			$ 46.768.270.982,00	Aporte del Beneficiario – Crédito Hipotecario
			$ 3.532.349.088,00	Aporte Comunidad

Grupos I y II				Beneficiario - 5%

PROYECTO	**Unidad Inmobiliaria Villa Bolivariana**			**ESTADO**
N° de Viviendas Fase 1	Constructores	N° de VIS	% de Ejecución	
	Carvajal y Soto CS SAS	384	96%	En ejecución por entregar
	JC Ingeniería SAS	192	0%	En proceso de Cesión Sin ejecutar
	Totales	**576**	**66.67%**	

- **ESTADO ACTUAL EJECUCION (Grupo 1 Obra – 384 aptos).**

APOYO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA EL PROYECTO DE CONSTRUCCION DE 576 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CONTEXTO URBANO MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR - FASE I (Villabolivariana)	384	Numeros de familias con subcidios de vivienda VIS aplicados / Numeros de Viviendas VIS Proyectadas	$ 47.097.987.840,00	$ 15.699.329.280,00	Min Vivienda / Caja de Compensación COMFACESAR
				$ 4.647.032.409,00	Alcaldía de Valledupar - Fonvisocial - Lote -
				$ 46.768.270.982,00	Aporte del Beneficiario - Hipoteca
				$ 3.532.349.088,00	Aporte Comunidad Beneficiario - 5%

N° de Viviendas Grupo I	**Constructor**	**N° de VIS**	**% de Ejecución**	**Estado**
	Carvajal y Soto CS SAS	384	96%	En ejecución por entregar

De acuerdo a lo descrito anteriormente, es menester continuar con la ejecución de las fases del proyecto de vivienda (G1 y G2), toda vez que se deben realizar los ajustes técnicos, administrativos, jurídicos, financieros, sociales y pertinentes y dar cumplimiento a las condiciones de ejecución del proyecto general. Que la continuación dichas fases y la terminación de la ejecución del grupo 2, implica la ampliación del plazo del convenio hasta el 31 de diciembre de 2025, con el fin de contar con el plazo necesario para la ejecución integral de los subsidios de vivienda proyectados en cada fase del proyecto.

CONSIDERACIÒN FINAL

Una vez analizadas las condiciones que dan paso a la solicitud de prórroga del convenio, la entidad determina que las mismas se derivan de circunstancias externas que han dado paso a un retraso en la actividad de las partes asociadas en el convenio respecto de la ejecución de su objeto y que, aunque estas circunstancias fueron previstas en el mismo, su desarrollo excedió lo previsto contractualmente.

Que el presente documento constituye la justificación por escrito que da paso a la viabilidad de ampliar el plazo de duración del convenio con el fin de cumplir con el objeto de este, toda vez que el plazo inicial culmina el día 28 de abril de 2023. Que se considera viable la ampliación en plazo del convenio hasta el 31 de diciembre de 2025 para dar cumplimiento a la ejecución integral del grupo 1 y grupo 2 del proyecto de vivienda. Que la ampliación del plazo compromete a la Caja de compensación familiar del Cesar, a realizar la actualización de las garantías exigidas en el marco del convenio en atención a la ampliación en tiempo.

Para constancia se firma en Valledupar - Cesar, a los 19 días del mes de abril de 2023.

SOL MARIA LIÑAN PANA
GERENTE – FONVISOCIAL

Revisó y aprobó: Álvaro Andrés Mendoza Gómez.
Secretario General.

Vo. Bo.: María Inés Arteta Echeverria.
Prof. Univ. Adscrita a Sec. General

Vo. Bo.: Tania María Barros Caicedo
Subgerencia de Planeación

Reviso: Lenin Ernesto Lima Amaya.
Prof. Univ. Adscrito a Sub. Planeación

Proyecto: Jessica Calderón – Abogada Contratación.