19 de diciembre de 2024

Señores
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUAN
Calle 4 N° 4 - 65 Esquina, Palacio Municipal - Barrio Centro
Oficina de Planeación Municipal
DIEGO ALONSO HERNANDEZ VERGEL- supervisor

Asunto: **ENTREGA DE DOCUEMNTOS OBJETO DEL CONTRATO DE CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 500 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2024.**

En atención al asunto de referencia, se hace entrega de las obligaciones enmarcadas en el contrato de consultoría No. **500 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2024,** que tiene como objeto: CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN Y PRESENTACIÓN DE INFORME TÉCNICO, JURÍDICO, FINANCIERO Y AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO DE INVERSIÓN DENOMINADO, "CONSTRUCCIÓN DE 810 VIVIENDAS PARA LA POBLACIÓN DESPLAZADA DE LA ZONA NORTE DEL DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ EN EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN CAQUETÁ AMAZONIA" EN SAN VICENTE DEL CAGUÁN, CAQUETÁ.

Atentamente

Nombre: JONATHAN PASTRANA JOVEN
Cargo: REPRESENTANTE LEGAL
Documento de Identidad: 6.802.972

INFORME EJECUTIVO

GENERALIDADES

El municipio de MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUAN y la FUNDACIÓN AMBIENTAL PARA LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL - FUNASOT, celebraron el contrato de consultoría No. 500 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2024, que tiene como objeto: **CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN Y PRESENTACIÓN DE INFORME TÉCNICO, JURÍDICO, FINANCIERO Y AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO DE INVERSIÓN DENOMINADO, "CONSTRUCCIÓN DE 810 VIVIENDAS PARA LA POBLACIÓN DESPLAZADA DE LA ZONA NORTE DEL DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ EN EL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN CAQUETÁ AMAZONIA" EN SAN VICENTE DEL CAGUÁN, CAQUETÁ.**

Nombre Contratista:	FUNDACIÓN AMBIENTAL PARA LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL - FUNASOT
Fecha del Contrato:	29 DE OCTUBRE DE 2024
Plazo de Ejecución:	Un (01) mes
Valor del Contrato:	TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS ($36.128.400,00) M/CTE.
Valor del Anticipo:	DIECIOCHO MILLONESSESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS ($18.064.200,00) M/CTE.
Fecha de Iniciación:	SEIS (06) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)
Fecha de Terminación:	SEIS (06) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)
Fecha de Suspensión:	NA
Fecha de Reinicio:	NA
Supervisor:	DIEGO ALONSO HERNANDEZ VERGEL

Resumen actividades CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 500 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2024

1.1. El 06 de noviembre del 2003, en la notaría de El Doncello Caquetá, de acuerdo con la escritura pública No. 402, se otorga el título al Municipio de San Vicente del Caguan, de propiedad del predio rural, ubicado en la vereda La Pista, con Matricula Inmobiliaria 425-71596, el valor del acto corresponde a SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS ($600.000.000).

Posteriormente, aclara, mediante la escritura Publica No. 968 del 13 de mayo del 2009, en notaria segunda del circuito de Florencia, Caquetá, la señora María Esperanza Ferro Manrique Y Luis Humberto Ferro Manrique, transfiere el título de venta real y enajenación por medio de una negociación directa y voluntaria, al Municipio De San Vicente Del Caguan, según consta la matrícula 425-75481 identificado con ficha catastral número 01.01.0001.0139.000.

1.2. En el marco del convenio asociativo inicial, el pasado 20 de septiembre de 2012, se constituyó la Unión Temporal "Villas de Marsella", otorgando participaciones del 50% al Municipio y 50% a Sefair y Rojas Asociados S.A.S. Posteriormente, esta participación fue cedida a Ferretería La Escuadra Ltda., la cual pasó a tener una participación del 99% frente al 1% del Municipio.

Primer escenario:

GESTOR	APORTE	VALOR
Sefair Y Rojas Asociados S.A.S	Administración, Formulación y Diseños Urbanísticos y de Vivienda	$166.724.834
Municipio De San Vicente Del Caguan	Lotes 810 (Matricula 425-71596)	$810.000.000
	TOTAL	**$876.724.824**

Cuadro 1: Elaboración propia. Información obtenida de documento de constitución de Unión Temporal "Villas de Marsella"

Cesión de la participación:

Mediante acta de cesión de participación Juan Carlos Sefair Calderón, en representación de Sefair Y Rojas Asociados SAS, cede la participación en su totalidad y bajo las mismas condiciones en el proyecto a la empresa Ferretería La Escuadra Ltda representada por Marinelda Martínez Pérez, quien constituye la Unión Temporal "Villas De Marsella".

GESTOR	APORTE	VALOR
Ferretería la Escuadra Ltda.	Administración, Formulación y Diseños Urbanísticos y de Vivienda	$166.724.834

Municipio De San Vicente Del Caguan	Lotes 810 (Matricula 425-71596)	$810.000.000
	TOTAL	**$1.228.152.605**

Cuadro 2: Elaboración propia.

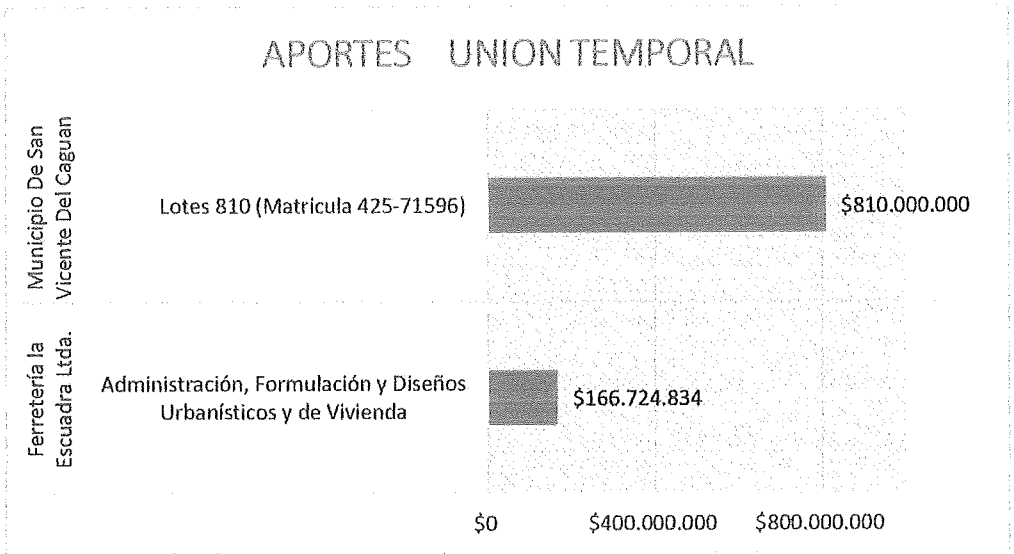


Gráfico 1: Elaboración propia. Información obtenida constitución del convenio.

El grafico anterior muestra la participación del oferente gestor, y los aportes realizados, así como también el gestor ejecutor.

1.3. Seguidamente, para desarrollar el proyecto de construcción de viviendas de interés social de la urbanización Villas de Marsella, El Municipio De San Vicente De Caguan suscribe con Ferretería La Escuadra Ltda, un convenio asociativo de vivienda No. 093 el 1 de diciembre de 2015, con una participación del 99% la entidad ejecutora, es decir, Ferretería La Escuadra Ltda y un 1% El Municipio De San Vicente Del Caguan la entidad gestora, el valor total corresponde a $25.952.134.997 incluidos gastos administrativos en un porcentaje del 15%, imprevistos por el 3%, y utilidad del 7%

1.4 El convenio estableció un presupuesto total de $25.952.134.997, incluyendo costos administrativos (15%), imprevistos (3%) y utilidad (7%). Las fuentes de financiamiento fueron diversas, se relación a continuación:

GESTOR	APORTE	VALOR
Municipio de San Vicente del Caguan	810 lotes de terreno	$810.000.000
Sistema General de Regalías	Obras de urbanismo, construcción de vivienda, interventoría	$7.700.212.392
Ferretería la Escuadra Ltda.	Administración, Diseños Urbanísticos, y Diseños del Plan de Vivienda	$418.152.605
FONVIVIENDA	Obras de Urbanismo	$3.253.770.000

Ministerio de Vivienda	Administración, Construcción de Viviendas	$13.770.000.000
	TOTAL	**$25.952.134.997**

Cuadro 1: Elaboración Propia, información obtenida del convenio 093/2015.

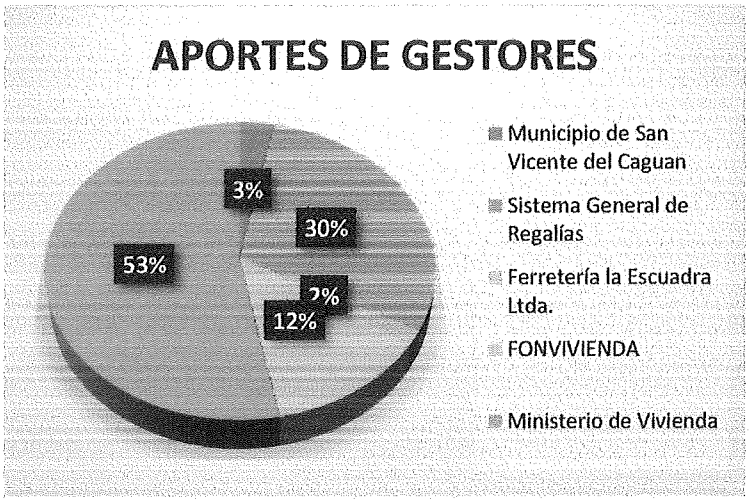


Gráfico 2: Elaboración propia. Información obtenida del convenio 093/2015

Sin embargo, el aporte realizado por el gestor SGR, fue modificado mediante CONVENIO MODIFICATORIO No. 02 del 13 de abril de 2016, la cual quedo en aporte real de REGALIAS por valor de $6.271.476.574, para un valor final del convenio $24.523.399.179.

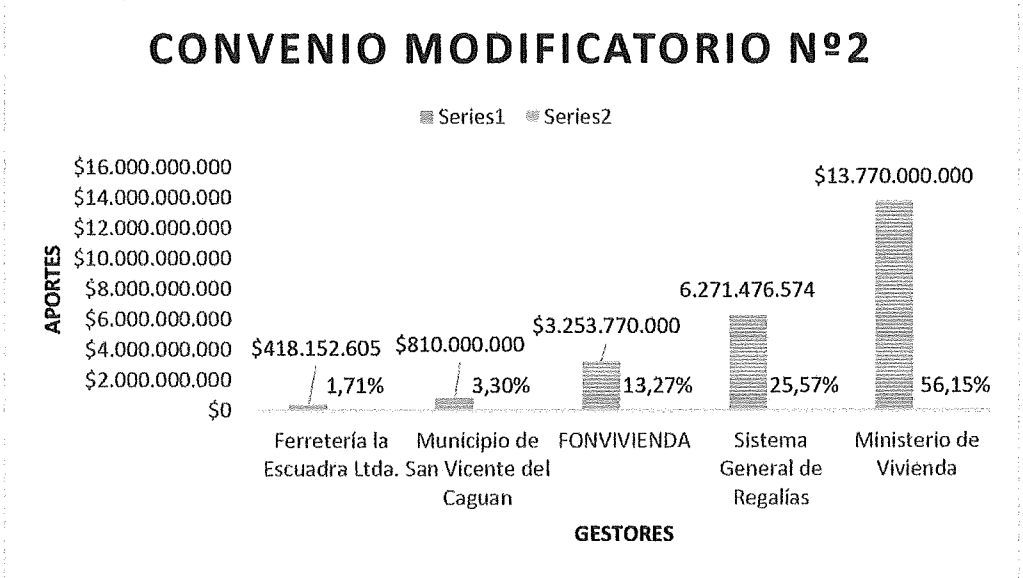


Gráfico 3: Elaboración propia. Información obtenida del convenio modificatorio No. 02/2016

1.4. Se giró un anticipo del 50% de los recursos del Sistema General de Regalías por ($3.850.106.196) a la entidad ejecutora y $248.144.880 para la interventoría.

1.5. El proyecto no logró finalizarse debido a inconvenientes con la adecuación del terreno, la construcción de la PTAR y los lotes han sido ocupados por terceros no beneficiarios. La Contraloría General de la República expresó preocupaciones sobre los aportes mínimos de la entidad ejecutora ($418.152.605), frente a un AIU proyectado de $4.548.782.420,69.

1.6. De acuerdo con la información emitida por el secretario de hacienda Jonier Lizcano, existe un saldo de $2.173.225.498, que permanece en la cuenta maestra del Municipio.

1. ANÁLISIS FINANCIERO

2.1. Relación entre los aportes y el compromiso contractual:

- El aporte de $418.152.605 por parte de Ferretería La Escuadra Ltda representa tan solo el 1.71% del valor total del convenio ($24.523.399.179), evidenciando una desproporción entre las obligaciones asumidas y los recursos aportados, como lo expreso la Contraloría General de la República, a través del radicado 2018EE0121104.

2.2. Utilización de los recursos:

- Del anticipo otorgado ($3.850.106.196), no se detalla cómo se distribuyó ni su relación con el avance real de la obra, igualmente los recursos girados al interventor Consorcio Intermarsella por ($248.144.880).

CONTRATO INTERVENTORÍA	RP 336 / 2016	14/04/2016	FCR	Caquetá	438.348.981,32
	RP 336 / 2016	14/04/2016	FDR	Caquetá	53.426.995,00
	RP 856 / 2016	23/09/2016	FCR	SVC	128.586.223,50
					620.362.199,82
					8.320.574.591,82

GIROS OBRA	Pago 01	6/10/2016	FCR	Caquetá	1.262.624.254,00
			FCR	Caquetá	1.262.624.254,00
					2.525.248.508,00
	Pago 02 "Anticipo"	24/10/2016	FCR	Caquetá	662.428.844,00
			FCR	Caquetá	662.428.844,00
					1.324.857.688,00
			TOTAL, GIROS		**3.850.106.196,00**

Fuente: Tomado informe de cuentas emitido por el contratista de apoyo para Sistema General de Regalías del municipio Juan Camilo López Guerrero

2.3. Ejecución del proyecto:

- A pesar de contar con $24.523.399.179 en financiación proyectada, los inconvenientes técnicos impidieron la culminación. Esto refleja una posible deficiencia en la planeación y mitigación de riesgos.

2.4. Impacto de la ocupación de lotes:

- La ocupación por terceros no beneficiarios dificulta la continuidad del proyecto y compromete el patrimonio del Municipio, afectando directamente la posibilidad de cumplir con el objetivo de vivienda para la población desplazada.

2.5. Preservación de recursos remanentes:

- De los recursos recibidos por REGALIAS, por valor de $6.271.476.547, se invirtieron la suma de $4.098.251.076, destinados en anticipos a la Ferretería la Escuadra y Consorcio Intermarsella, quedando un saldo de $2.173.225.498 que según certificación expedida por el secretario de hacienda JONIER MAURICIO LIZCANO FUENTES, el día 28 de octubre de 2021, y reposa en la cuenta maestra de Bancolombia.

2. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

3.1. Riesgo por desfinanciación:

- Los precios acordados en el presupuesto inicial del año 2012 sufren un incremento a lo largo de estos doce años, en razón al índice de precios del consumidor, por tanto, el proyecto quedaría desfinanciado, constituyendo un obstáculo legal y financiero significativo para la continuación del proyecto.

3.2. Insuficiencia de aportes privados:

- De acuerdo con lo expresado por la Contraloría General de la República, la participación limitada de Ferretería La Escuadra Ltda. Cuestiona su capacidad de cumplir con las obligaciones contractuales.

3.3. Falta de claridad en el manejo de recursos:

- La Contraloría ya ha señalado posibles irregularidades en el manejo de los recursos asignados al proyecto, *ver oficio 80182-, comunicación de observancias AT174 de 2018. (... en consecuencia, hemos evidenciado irregularidades que afectaron los recursos del Sistema General de Regalías...).*

3. CONCLUSIONES

4.1.Viabilidad del proyecto:

En su estado actual, el proyecto no es viable para continuar debido a:

- Desfinanciación en los recursos: En el año 2012, se aprobó el presupuesto detallado de obra, al trascurrir doce años, los precios unitarios sufren un incremento significativo, por tanto, el proyecto quedaría desfinanciado totalmente, constituyendo un obstáculo legal y financiero significativo para la continuación del proyecto.

- Las cartas cheques: El documento carta cheque emitido a los beneficiarios para la asignación del subsidio familiar de vivienda urbana, se realizaron en el año 2011, y estos cuentan con un plazo estipulado de seis (6) meses para su aplicación, dicho subsidio varia cada año en razón al salario mínimo aprobado por el Gobierno Nacional.

- Ejecución deficiente de la entidad ejecutora: La Contraloría destacó que los aportes de Ferretería La Escuadra Ltda, son irrelevantes frente al total del proyecto, lo cual

compromete la sostenibilidad financiera del convenio. Además, no se justifica adecuadamente el uso del anticipo ni se demuestra progreso significativo en las obras.

- Impacto de la ocupación de los lotes: A través de la información obtenida se evidencio la ocupación por terceros no beneficiarios.

- Deterioro del activo municipal: Los lotes, inicialmente valorados en $600.000.000, podrían haber perdido valor debido a su condición actual y a la falta de mantenimiento. En la inspección realizada por la Contraloría General de la República, evidenciaron que las obras de urbanismos se encuentran en abandono y en deterioro progresivo, debido a que las lluvias han venido enterrando las diferentes obras adelantadas por el contratista, las cuales van rellenando el área excavada previamente.

4.2. Futuro del proyecto:

Podría evaluarse la posibilidad de reiniciar el proceso con un nuevo operador, garantizando:

- Un esquema financiero y contractual más equilibrado.
- Planeación adecuada para mitigar riesgos ambientales, sociales y contemplando las actividades de adecuación del terreno, demás.

4.3. Conclusión sobre la viabilidad:

- **A corto plazo:** El proyecto no es viable financieramente en su estado actual. La falta de presupuesto, los recursos insuficientes aportados por la entidad ejecutora, la ocupación de los lotes y las observaciones de la Contraloría generan riesgos financieros y administrativos que dificultan su continuidad.

- **A largo plazo:** Si se logran gestionar los recursos necesarios, recuperar los lotes, sanear la situación financiera y rediseñar el modelo de ejecución, el proyecto podría ser retomado, pero con un enfoque completamente distinto y bajo condiciones estrictas de supervisión y control.

Nombre: JONATHAN PASTRANA JOVEN
Cargo: REPRESENTANTE LEGAL
Documento de Identidad: 6.802.972