



JUSTIFICACIÓN SUSPENSIÓN DE CONTRATO

ADICIÓN	☐	PRÓRROGA	☐	ACLARACIÓN/MODIFICACIÓN	☐
SUSPENSIÓN	☒	CESIÓN	☐		

CONCEPTO TECNICO	
CONTRATANTE	FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
CONTRATO / ORDEN DE COMPRA / CONVENIO No.	4244.0.12.1.094-2025
CONTRATISTA	EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI – EMCALI EICE ESP
IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATISTA	NIT 890.399.003-4
OBJETO	ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-1007585, UBICADO EN EL SECTOR "LAGUNA DEL PONDAJE" DE SANTIAGO DE CALI, PARA EL DESARROLLO DE SOLUCIONES HABITACIONALES VIP.
VALOR INICIAL	CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$4.874.812.800)
FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO ELECTRÓNICO	1 de diciembre de 2025
FECHA DE INICIO DEL CONTRATO ELECTRÓNICO	2 de diciembre de 2025
FECHA DE TERMINACIÓN	31 de marzo de 2026
ADICIONES	N/A
VALOR TOTAL A LA FECHA	CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$4.874.812.800)
PRORROGAS	N/A
FECHA DE TERMINACIÓN A LA FECHA	30 de enero de 2026
ACLARACIÓN	No. 1 perfeccionada el 29 de diciembre de 2025. por medio de la cual se extendió el termino de ejecución contractual hasta el día 31 de enero de 2026. No. 2 perfeccionada el 31 de enero de 2026. por medio de la cual se extendió el termino de ejecución contractual hasta el día 31 de marzo de 2026
SUSPENSIÓN	N/A
REANUDACIÓN	N/A



JUSTIFICACIÓN SUSPENSIÓN DE CONTRATO

CESIÓN

Nombre del Cesionario: N/A

Identificación del Cesionario: N/A

Fecha de Cesión: N/A

CONSIDERACIONES DE LA SUSPENSIÓN:

El Plan de Desarrollo Distrital 2024 – 2027 “Cali Capital Pacífica de Colombia” mediante Acuerdo 0578 de 2024, en lo referente al componente de vivienda, consagró dentro del propósito “Cali Renovada y sostenible”, el programa denominado “vivienda sostenible, saneamiento básico y servicios públicos”, que tiene como objetivo: “mejorar la calidad de vida de la población, en especial de los sectores más vulnerables, aumentando el acceso a viviendas dignas, saneamiento básico y de servicios públicos”

Para el cumplimiento de las metas de dicho programa, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, aprobó el proyecto de inversión denominado “FORTELECIMIENTO DE LA OFERTA HABITACIONAL EN SANTIAGO DE CALI” identificado con la BP-26005429, mediante el cual se pretende contener el déficit habitacional en Santiago de Cali, a través de la Generación de oferta de vivienda VIP y VIS en la ciudad.

Con el objetivo de aunar esfuerzos en la ejecución de los proyectos de vivienda VIP y VIS incluidos dentro del Plan de Desarrollo del Distrito Especial de Santiago de Cali, FEV, suscribieron el convenio marco interadministrativo No. 4244.0.12.1.012-2025 cuyo objeto comprende: “Establecer el marco de asociación y coordinación para aunar esfuerzos entre el Distrito de Santiago de Cali y el Fondo Especial de Vivienda, para el desarrollo de proyectos de vivienda y hábitat, estructuración de prefactibilidad y factibilidad, gestión, financiación, ejecución y promoción, en los lotes y/o predios que las partes dispongan para tal fin”

Dentro de las obligaciones a cargo del Fondo Especial de vivienda, el convenio contempla entre otras, las siguientes obligaciones (...).4. Adelantar los procesos precontractuales, contractuales y poscontractuales necesarios para cumplir con el objeto del presente Convenio Interadministrativo, así como también el de aquellos convenios y/o contratos interadministrativos derivados”.

Por otro lado, dentro del presupuesto de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito de Santiago de Cali, se cuenta con la siguiente Disponibilidad Presupuestal: i) CDP No. 3300001923 del 09 de octubre del año 2025 por valor de: \$ 5.916.920.495 M/cte, la cual debió ser trasladada al Fondo Especial de Vivienda del Distrito Especial de Santiago de Cali, para su administración.

De acuerdo con lo anterior, a través de la No. 4147.010.21.363 del 19 de octubre de 2025 “Por medio de la cual se autoriza un traslado de recursos al Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali, para la generación de soluciones habitacionales y asignación de subsidios distritales de vivienda”, se autorizó al Departamento Administrativo de Hacienda Distrital para que realice el traslado de los recursos garantizados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal: CDP No. 3300001923 del 09 de octubre del año 2025 por valor de: \$ 5.916.920.495 M/cte, a favor del Fondo Especial de Vivienda

de Santiago de Cali, identificado con el Nit. 805.013.033-1 y, en consecuencia, expedir el registro presupuestal correspondiente y hacer el giro de los recursos a la cuenta de ahorros del Banco de Occidente 001-901941, de la cual es titular el organismo beneficiario del traslado que aquí se autoriza, Fondo Especial de Vivienda-FEV.

En este orden de ideas, el Fondo Especial de Vivienda expidió el CDP No. 00142 del 31 de octubre de 2025, por valor de CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$4.850.650.000), imputados al rubro 2.3.2.01.03.00101; y CDP No. 148 del 31 de octubre de 2025 por el valor de VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$ 24.252.800), imputados al rubro 2.3.2.01.03.001.

En consecuencia y, de acuerdo con las competencias y funciones del Fondo Especial de Vivienda, y para colaborar con las metas asignadas en el plan de desarrollo a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, en la ejecución del proyecto denominado "Fortalecimiento de la oferta habitacional en Santiago de Cali" con BP 26005429, el Fondo Especial de Vivienda, debía realizar las gestiones necesarias para la adquisición del predio identificado con la Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-1007585, que se describe a continuación, el cual se encuentra ubicado alrededor de la laguna del Pondaje de la Ciudad de Cali, y se encuentra incluido dentro del proyecto denominado "Ciudadela Recreativa El Pondaje y Charco Azul" y que hace parte integral de la generación de soluciones habitacionales a través de proyectos de Vivienda VIS y VIP, y objeto de adjudicación de Subsidio Distrital de Vivienda:

Folio M.I	Dirección	area	Propietario
370-1007585	CL 72 P # 26 J	24.252,80 M2	EMCALI E.I.C.E E.S.P

Para la adquisición del inmueble previamente identificado el Fondo Especial de Vivienda adelantó de manera integral las actuaciones precontractuales y contractuales exigidas por el ordenamiento jurídico, teniendo en cuenta que, si bien la compraventa de bienes inmuebles constituye un negocio jurídico de naturaleza civil y se rige por las disposiciones del derecho privado, la Entidad, en su condición de entidad estatal, se encuentra sujeta al cumplimiento del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en particular a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus normas reglamentarias.

En ese sentido, y conforme a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, el contrato de compraventa fue celebrado bajo las reglas del derecho privado en cuanto a su formación y efectos, sin perjuicio de la obligación de observar, en todas las etapas del proceso, los principios que orientan la contratación estatal, tales como la transparencia, la economía, la responsabilidad, la planeación y la publicidad.

En cumplimiento del principio de publicidad, la actuación contractual fue debidamente publicada en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP el día siete (07) de noviembre de 2025, garantizando la transparencia, la trazabilidad del proceso y el acceso a la información por

JUSTIFICACIÓN SUSPENSIÓN DE CONTRATO

parte de los interesados y de los organismos de control.

Una vez surtidos los tramites precontractuales, se llevó a cabo la protocolización de la Escritura pública de compraventa No. 1870 del 14 de noviembre de 2025 otorgada por la Notaria Novena del Círculo de Cali, suscrita entre Roger Mina Carbonero en calidad de Representante Legal de Empresas Municipales de Cali – EMCALI EICE ESP en calidad de vendedor y María del Mar Mozo Muriel, en representación del Fondo Especial de Vivienda del Distrito Especial de Santiago de Cali – FEV, en calidad de compradora; a través de la cual se adquirió el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-1007585, ubicado en el Sector Laguna del Pondaje de Santiago de Cali, por valor de CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$4.874.812.800 COP).

En observancia de los preceptos contenidos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y de los principios que rigen la función administrativa y la contratación estatal, en especial los de transparencia, publicidad y responsabilidad, así como en cumplimiento de la obligación legal de adelantar y registrar las actuaciones contractuales a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, el día primero (01) de diciembre de 2025 EMCALI, aceptó mediante aprobación electrónica los términos de la escritura pública de compraventa a través del módulo de contratos del Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II

Ahora bien, una vez suscrita la Escritura Pública de Compraventa No. 1870 el 14 de noviembre de 2025, conforme al procedimiento legal y contractual aplicable a la adquisición de bienes inmuebles, el vendedor asumió y efectuó el pago de los gastos notariales, el 15 de noviembre de 2025.

Por otro lado, el 19 de diciembre de 2025 se entregó por parte de la Notaria Novena a EMCALI la liquidación de derechos de registro, obligaciones necesarias para la continuación del trámite de tradición del dominio.

Teniendo en cuenta que el contrato tenía un plazo hasta el 31 de diciembre de 2025 y EMCALI no había culminado los trámites de pago de derechos de registro por razones de fuerza mayor, las partes de común acuerdo realizaron aclaración del plazo del contrato, estableciendo como fecha de terminación el 30 de enero de 2026 con el objetivo de cumplir la obligación contractual de registro como requisito para finalizar la tradición del bien adquirido y en efecto el Fondo Especial de Vivienda corresponder a dicho cumplimiento con el pago del 50% restante del valor total del contrato.

No obstante lo anterior, el respectivo pago de los derechos de registro solo se pueden llevar a cabo hasta el mes de febrero de 2026, por lo tanto las partes de común acuerdo efectuaron aclaración del plazo del contrato, definiendo como fecha de terminación el 31 de marzo de 2026 con el objetivo de cumplir la obligación contractual de registro como requisito para finalizar la transferencia del inmueble adquirido y en tal sentido el Fondo Especial de Vivienda en contraprestación efectuar el pago del 50% restante del valor total del contrato.

JUSTIFICACIÓN SUSPENSIÓN DE CONTRATO

Justificación de la suspensión del contrato de compraventa:

La inscripción de la Escritura Pública N.º 1870 del 14 de noviembre de 2025 en el folio de matrícula inmobiliaria N.º 370-1007585 constituye un presupuesto técnico-jurídico indispensable no solo para la consumación de la tradición del dominio, sino también para la causación del segundo pago. Dicho trámite registral, a cargo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se desarrolla bajo estrictas reglas de calificación y revisión documental que pueden implicar plazos superiores a los inicialmente previstos, sin que ello obedezca a retrasos imputables a las partes contratantes.

En atención a lo anterior, y con fundamento en los principios de economía, planeación y responsabilidad consagrados en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, se hace necesario adoptar una medida de suspensión del plazo de ejecución contractual, que tenga como objeto adecuar el plazo contractual a los tiempos reales que demanda la culminación del trámite registral, evitando así la configuración de una eventual terminación anticipada o incumplimiento por causas ajenas a la voluntad de las partes; garantizar la finalidad del contrato, permitiendo que el Fondo Especial de Vivienda consolide jurídicamente la propiedad del inmueble y pueda, en consecuencia, proceder al pago del saldo del precio, en estricta correspondencia con la condición pactada y preservar la seguridad jurídica de las actuaciones contractuales, al ajustar los términos de ejecución a las circunstancias objetivas sobrevenidas, sin que ello implique modificación alguna de las obligaciones sustanciales ni de las condiciones económicas originalmente convenidas.

No obstante, es preciso señalar que el procedimiento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no constituye una actuación meramente formal, sino un procedimiento de naturaleza jurídica y técnica, ajeno a la esfera de control y voluntad de las partes contratantes, en tanto corresponde al ejercicio de una función pública registral orientada a la verificación integral de los requisitos legales, formales y técnicos del título objeto de inscripción. En dicho procedimiento, la autoridad registral adelanta un estudio de legalidad que comprende, entre otros aspectos, la revisión de la validez del acto contenido en la escritura pública, la concordancia entre el título y el folio de matrícula inmobiliaria, la correcta identificación física y jurídica de los inmuebles, la ausencia de incompatibilidades, inconsistencias o afectaciones registrales, así como el cumplimiento de las cargas fiscales y documentales exigidas por la normatividad vigente, evidenciando así el estudio técnico de fondo para que la compra del bien inmueble cumpla con los cometidos establecidos en el contrato estatal.

En este orden de ideas la técnica de registro del inmueble no es meramente un trámite, es un procedimiento técnico que produce efectos tales como: I. registrar el inmueble si todo se encuentra conforme a la ley, II registrar parcialmente, en el evento que existan actos no registrables y III no registrar el inmueble mediante nota devolutiva indicando las causales legales.



JUSTIFICACIÓN SUSPENSIÓN DE CONTRATO

En razón a lo anterior, los tiempos asociados a este procedimiento dependen de variables técnicas y operativas propias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, tales como la carga de trabajo, los turnos de radicación, los procesos de calificación registral y, de ser el caso, la formulación de observaciones o requerimientos de subsanación, circunstancias todas que exceden la capacidad de gestión directa de las partes y que inciden de manera objetiva en la duración del proceso de tradición del dominio.

En este contexto, y con el propósito de garantizar el adecuado cumplimiento de la obligación pendiente, resulta necesario llevar a cabo la suspensión del contrato N.º 4244.0.12.1.094-2025, suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda del Distrito Especial de Santiago de Cali y las Empresas Municipales de Cali - EMCALI EICE ESP, hasta que se cumpla la condición consistente en la inscripción de la compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto del contrato por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en favor del Fondo Especial de Vivienda.

SOLICITUD DEL SUPERVISOR Y/O INTERVENTOR

De conformidad con los argumentos previamente expuestos, y en mi calidad de Supervisora del contrato de compraventa perfeccionado mediante la Escritura Pública de Compraventa No. 1870 del catorce (14) de noviembre de 2025, identificado con el número de contrato digital No. 4244.0.12.1.094-2025, solicito se efectúe la correspondiente suspensión contractual, en el sentido de precisar que la fecha de terminación del contrato sea una vez cumplida la condición del registro de la Escritura Pública mencionada por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Lo anterior tiene como finalidad garantizar el cabal cumplimiento de la totalidad de las obligaciones adquiridas por las partes y permitir la culminación del trámite registral de los inmuebles objeto de la compraventa, condición necesaria para la causación y ejecución del segundo pago, equivalente al cincuenta por ciento (50 %) del valor total del contrato.

NOMBRE COMPLETO: MARIA DEL MAR MOZO MURIEL

CARGO: Directora del Fondo Especial de Vivienda

CIUDAD Y FECHA: Santiago de Cali, 27 de marzo de 2026.

Proyectó: Lina Marcela Isaza - Contratista
Paola Andrea Mejía - Contratista
Revisó: Salomón Aguiar - Arquitecto Contratista
Liddy Vera Gamboa - Contratista
Aprobó: Julián Hernando Gutiérrez Díaz - Contratista