



ACTA DE SUSPENSIÓN

ACTA No. 1

CONTRATO ELECTRONICO N°	4244.0.12.1.094-2025
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:	CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$4.874.812.800,00)
PLAZO DE EJECUCIÓN	31 DE MARZO DE 2026

Entre los suscritos MARIA DEL MAR MOZO MURIEL No.38.565.370 de Cali (Valle del Cauca), actuando en calidad de directora del establecimiento público del orden Distrital denominado FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI, identificado con NIT. 805.013.033-1, según Decreto de Nombramiento No. 4112.010.20.0001 del primero (01) enero de 2024 y Acta de Posesión N°012 del primero (01) de enero de 2024, por una parte y por la otra ROGER MINA CARBONERO identificado con la cédula de ciudadanía 1.130.625.393, en calidad de Gerente General, nombrado por el Decreto 4112.010.20.0005 del 2 de enero de 2024, posesionado mediante el Acta 048 del 2 de enero de 2024, ante el Despacho del señor Alcalde del Distrito de Santiago de Cali, actuando en nombre y representación de las EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI – EMCALI EICE ESP quien para los efectos del presente acto se denominará el CONTRATISTA hemos convenido suspender la ejecución del presente contrato electrónico a partir del día 27 de marzo de 2026 teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Que, el Plan de Desarrollo Distrital 2024 – 2027 “Cali Capital Pacífica de Colombia”, adoptado 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”, cuyo objetivo es mejorar la calidad de vida de la población, en

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

ACTA DE SUSPENSIÓN

especial de los sectores más vulnerables, mediante el acceso a vivienda digna, saneamiento básico y servicios públicos.

2. Que, para el cumplimiento de las metas de dicho programa, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital aprobó el proyecto de inversión denominado “FORTALECIMIENTO DE LA OFERTA HABITACIONAL EN SANTIAGO DE CALI”, identificado con la BP-26005429, orientado a disminuir el déficit habitacional mediante la generación de oferta de vivienda VIP y VIS.
3. Que lo anterior se fundamenta en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, que consagra el derecho a una vivienda digna, así como en la obligación estatal de promover planes de vivienda de interés social.
4. Que, en desarrollo del citado programa, se estableció el Área Funcional 62010020005 “Soluciones habitacionales generadas”, con una meta institucional de intervención de 34.990 soluciones de vivienda.
5. Que para el logro de tales objetivos se requiere la habilitación de suelo y la articulación institucional que permita ejecutar proyectos estratégicos de impacto territorial.
6. Que, por otra parte, el Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago es una entidad descentralizada del orden Distrital creada a través del Acuerdo 01 de 1996 y reglamentada por el Decreto No. 4112.010.20.0153 del 9 de marzo de 2017, que se maneja como una cuenta especial de presupuesto, con unidad de caja, personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, el cual es equivalente a un establecimiento público, sometido a las normas presupuestales que rigen para el Distrito de Santiago de Cali, estando al servicio de los intereses generales de los habitantes del Distrito y que se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; y lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos.
7. Que, de conformidad con el artículo segundo del decreto reglamentario N° 4112.010.20.0153 del 9 de marzo de 2017, el Fondo Especial de Vivienda tiene como objeto principal la administración de los recursos del Subsidio Municipal y Nacional, para desarrollar las políticas de vivienda de interés social y prioritario en las áreas urbanas y rurales que para el efecto fije la administración Distrital e

ACTA DE SUSPENSIÓN

igualmente aplicar la reforma urbana en los términos previstos por la Ley 9 de 1989 (por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.), Ley 388 de 1997, y demás disposiciones concordantes especialmente las que hace referencia a la vivienda de interés social y prioritario.

8. Que, por su parte el artículo tercero del decreto 0153 del 2017 determina las siguientes funciones del Fondo Especial de Vivienda sin perjuicio de las otras que le asignen el Concejo Municipal: (...) “ 4. Adquirir conforme a los lineamientos de ley (enajenación voluntaria, expropiación o enajenación forzosa en pública subasta), los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social prioritario, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de Unidades de Actuación como reajuste de tierras, integración inmobiliaria y cooperación entre participantes, siempre que se trate de vivienda de interés social y prioritario. 5. Coordinar con la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat para coadyuvar en el efectivo desarrollo de sus responsabilidades asignadas a través del Decreto Extraordinario 411.0.20.516 del 28 de septiembre de 2016” (...)
9. Que en virtud de lo anterior el trabajo conjunto entre ambas entidades se orienta a incrementar la oferta de soluciones habitacionales dignas, progresivas y sostenibles, mediante la gestión y ejecución de proyectos integrales tales como, el proyecto denominado “Fortalecimiento de la oferta habitacional en Santiago de Cali”, B.P-26005429 respondiendo así a las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales de la ciudad. Esta articulación no sólo garantiza el cumplimiento de metas del Plan de Desarrollo Distrital y del Plan Nacional de Desarrollo, sino que también fortalece la capacidad del Distrito para atender las crecientes demandas habitacionales de la población y mejorar la calidad de vida de miles de familias caleñas.
10. En consecuencia de lo anterior mientras la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat con la cual coadyuva, formula y promueve políticas para el desarrollo de vivienda social dirigida principalmente a estratos 1 y 2, el Fondo Especial de Vivienda tiene a cargo todas las actividades administrativas y jurídicas necesarias para la asignación de subsidios y desarrollar la política de vivienda de interés, que incluye la adquisición de inmuebles requeridos para la ejecución de este tipo de iniciativas

ACTA DE SUSPENSIÓN

11. Que en virtud de lo anterior, el Fondo Especial de Vivienda adelantó el proceso de contratación directa No. 4244.0.12.1.094-2025, cuyo objeto consistió en la adquisición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-1007585, ubicado en el sector Laguna del Pondaje de Santiago de Cali.
12. Que, en desarrollo de los principios de legalidad, transparencia, economía, y responsabilidad que rigen la función administrativa y la contratación estatal, el Fondo Especial de Vivienda adelantó de manera previa, suficiente y completa las actuaciones precontractuales y contractuales necesarias para la adquisición del inmueble objeto del negocio jurídico, verificando el cumplimiento de los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.
13. Que, si bien la compraventa de bienes inmuebles constituye un negocio jurídico de naturaleza civil, cuya regulación sustancial se encuentra principalmente en las disposiciones del derecho privado, en especial en el Código Civil y demás normas concordantes, lo cierto es que cuando dicho negocio es celebrado por una entidad estatal, como ocurre en el presente caso, su actuación no se agota en el ámbito del derecho privado, sino que se encuentra necesariamente enmarcada por el régimen jurídico especial que gobierna la contratación pública.
14. Que en efecto, la Entidad, en su condición de sujeto de derecho público y en ejercicio de la función administrativa, se encuentra sometida al cumplimiento estricto de los principios constitucionales previstos en el artículo 209 de la Constitución Política, así como a los principios de legalidad, transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva que informan el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. En consecuencia, aun cuando el contrato de compraventa se rija en lo sustancial por normas de derecho privado, las etapas precontractual, contractual y postcontractual deben observar de manera integral las disposiciones contenidas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, sus decretos reglamentarios y las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
15. Que bajo este entendido, la Entidad está obligada a adelantar de forma previa y suficiente los estudios, análisis y verificaciones necesarios que permitan

ACTA DE SUSPENSIÓN

establecer la viabilidad de la adquisición del inmueble, así como a dejar constancia documental de las actuaciones surtidas, garantizando la trazabilidad del proceso y el adecuado control fiscal, disciplinario y administrativo a través de la publicación de sus actuaciones a través del Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II-.

16. Que en tal sentido, la Entidad garantizó que el proceso de adquisición del inmueble se ajustara a los principios que orientan la gestión pública, así como a los fines estatales y al interés general, dejando constancia de que las decisiones adoptadas se fundamentaron en criterios de conveniencia, oportunidad y legalidad, debidamente soportados y publicados.
17. En conclusión, en desarrollo de los principios de legalidad, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva que rigen la función administrativa y la contratación estatal, el Fondo Especial de Vivienda adelantó de manera previa, suficiente y completa las actuaciones necesarias para la adquisición del inmueble objeto del negocio jurídico, verificando el cumplimiento de los exigidos por el ordenamiento jurídico.
18. 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).
19. Que, 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

ACTA DE SUSPENSIÓN

pública de compraventa a través del módulo de contratos del Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II.

20. Que en la Escritura pública de Compraventa No. 1870 del 14 de noviembre de 2025, se pactó como forma de pago la siguiente:

1. Un Primer pago (50%): \$2.437.406.400 (que se pagarán previa suscripción de la escritura pública de Compraventa.)
2. Un Segundo pago equivalente al (50%): \$2.437.406.400 (que se pagarán previa expedición del certificado de tradición con la anotación de la compraventa realizada a favor del Fondo Especial de Vivienda).

21. Que de conformidad con el informe de supervisión contractual emitido el veintiocho (28) de noviembre de 2025 por la doctora María del Mar Mozo Muriel, Directora del Fondo Especial de Vivienda en ejercicio de las labores de seguimiento y vigilancia contractual, se constató el cumplimiento del primer hito de pago previsto en el numeral quinto la Escritura Pública de Compraventa – FORMA DE PAGO- al verificarse la suscripción válida de la escritura pública y el cumplimiento de las condiciones precedentes pactadas para dicho efecto. En consecuencia, se otorgó viabilidad para la realización del pago correspondiente del 50% del valor de la compraventa efectuada, es decir la suma de \$2.437.406.400.

22. Que el cumplimiento del segundo pago pactado contractualmente se encuentra sujeto al acaecimiento de una condición objetiva, consistente en la inscripción de la Escritura Pública de Compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, actuación que materializa la tradición del dominio en los términos de los artículos 756 y concordantes del Código Civil. En tal sentido, dicho requisito no constituye una mera formalidad, sino un presupuesto esencial para la exigibilidad de la obligación de pago, en tanto garantiza la oponibilidad del derecho real adquirido frente a terceros y la plena consolidación jurídica de la titularidad a favor de la Entidad.

23. En consecuencia, la satisfacción de esta condición depende exclusivamente de la culminación del trámite registral ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, procedimiento de naturaleza pública, técnica y reglada, sometido a la verificación integral de legalidad por parte de la autoridad registral, en los términos

ACTA DE SUSPENSIÓN

del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012). Dicho trámite, por su propia naturaleza, se encuentra sujeto a variables operativas, administrativas y de calificación jurídica que escapan al ámbito de control de las partes contratantes, razón por la cual su duración no puede ser determinada de manera unilateral por estas, configurando una circunstancia de carácter externo, imprevisible y no imputable a las partes, que afecta temporalmente la ejecución normal del contrato.

24. Que en vista de lo anterior, la supervisora del contrato y directora del Fondo Especial de Vivienda MARIA DEL MAR MOZO MURIEL una vez realizado el análisis del estado del contrato de compraventa, estando electrónicamente vigente hasta el día 31 de marzo de 2026, procedió a emitir concepto de justificación sobre la suspensión mismo, en los siguientes términos:

(...) “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

ACTA DE SUSPENSIÓN

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.

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.(...)”.

25. Que de conformidad con el principio de equilibrio económico del contrato y lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de la Ley 80 de 1993, las entidades estatales deben adoptar las medidas necesarias para garantizar la ejecución adecuada del contrato.
26. Que igualmente, en aplicación de los principios de economía, responsabilidad y planeación, resulta procedente adoptar mecanismos jurídicos que eviten la configuración de incumplimientos formales o materiales derivados de situaciones no atribuibles a las partes.

ACTA DE SUSPENSIÓN

27. Que la suspensión del contrato estatal es una figura jurídica procedente cuando se presentan circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros que impiden temporalmente su ejecución, sin que ello implique modificación de las condiciones esenciales del contrato.

28. Que la jurisprudencia del Consejo de Estado ha reconocido la viabilidad de la suspensión contractual como mecanismo para salvaguardar el interés público y garantizar la correcta ejecución del objeto contractual, cuando se presentan situaciones que impiden su desarrollo normal:

(...) Ha coincidido la jurisprudencia en que el fin de la contratación estatal en el Estado Social de Derecho se asocia directamente al interés general, puesto que el contrato estatal es uno de los “instrumentos jurídicos de los que se vale el Estado para cumplir sus finalidades, hacer efectivos los deberes públicos y prestar los servicios a su cargo, con la colaboración de los particulares a quienes corresponde ejecutar, a nombre de la administración, las tareas acordadas. Es por eso que, a más del principio de la autonomía de la voluntad, la aplicación de la figura de la suspensión temporal encuentra sus límites y fundamento en la primacía del interés general como causa de la contratación estatal, y en la consecución de los fines del Estado tal como lo dispone el artículo 3 de la Ley 80 de 1993. (...) Recuerda la Sala que la justificación del principio general de conservación de los contratos reside en que no obstante que se pueden observar imperfecciones en el curso de la ejecución del contrato, las partes normalmente tienen interés en mantener vigente el negocio originario, ya que lo contrario supondría comenzar de nuevo con la consecuente pérdida de tiempo y de recursos, razón por la cual se les impone el deber de hacer “lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla” y acordar “los mecanismos y procedimientos pertinentes para precaver o solucionar rápida y eficazmente” las situaciones que lleguen a presentarse. En síntesis, el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública, sin desconocer el principio de legalidad administrativa y dentro del marco del ejercicio de la autonomía de la voluntad, del interés general y del principio de conservación del contrato, permite la estipulación de cláusulas o la elaboración de acuerdos con el fin de suspender justificadamente de forma temporal la ejecución del contrato estatal.

“Se ha entendido la suspensión como la “parálisis transitoria del contrato”, que tiene lugar cuando no es “posible continuar con su ejecución por circunstancias imputables a la Administración o por hechos externos”; así mismo, que si ante tales circunstancias no se acude a la suspensión del contrato, el contratista se vería afectado “por el acortamiento del plazo contractual.

Respecto de la suspensión del contrato también se ha dicho que:

“permite legalizar fácil y rápidamente la suspensión del cumplimiento del objeto de un contrato, originada en circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito “El beneficio de esta medida de la suspensión del plazo a través de un acta es tangible, ya que se evitan

ACTA DE SUSPENSIÓN

trámites posteriores más complejos y costosos como son la elaboración y la suscripción de un contrato adicional de plazo...”

Por otra parte, la jurisprudencia ha reconocido la eficacia, existencia y validez de la suspensión en el negocio jurídico cuando las partes la utilizan como una medida excepcional y temporal encaminada a reconocer las situaciones de fuerza mayor, de caso fortuito o de procura del interés público -que de forma suficiente y justificada le dan fundamento-, y hacen constar esas circunstancias y sus efectos por escrito con la finalidad de salvaguardar la continuidad de la relación contractual. (...)

29. Que en el presente caso, las circunstancias descritas constituyen un hecho externo, ajeno a las partes, que impide continuar temporalmente con la ejecución del contrato electrónico, particularmente respecto del cumplimiento de la obligación de pago sujeta a registro.
30. Que, en consecuencia, resulta jurídicamente procedente y necesario SUSPENDER temporalmente la ejecución del contrato, hasta tanto se superen las circunstancias que dieron lugar a dicha situación y se cuente con la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
31. Que la suspensión no implica modificación del objeto contractual ni de las condiciones económicas pactadas, sino únicamente la interrupción temporal del plazo de ejecución, en los términos permitidos por la normativa vigente.
32. Que la presente decisión se adopta en cumplimiento de los fines estatales, en especial la garantía de la correcta ejecución del contrato y la protección del interés general, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993.

En consecuencia, se procede a la suspensión del contrato a partir de la fecha y hasta que se superen los motivos que dieron origen a la misma

Las partes acuerdan que la suspensión del contrato no generará gastos adicionales a cargo del Fondo Especial de Vivienda.

El término de la suspensión no será computable para efectos del plazo inicialmente pactado.



ACTA DE SUSPENSIÓN

Hacen parte integral de la presente acta la solicitud de suspensión presentada por el contratista, así como los demás documentos, soportes y comunicaciones intercambiadas entre este y la entidad contratante, que acreditan y fundamentan las circunstancias que dan lugar a la presente decisión.

En constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali, a los veintisiete días del mes de marzo de 2024.

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
ROGER MINA CARBONERO
Representante legal
EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI –
EMCALI EICE ESP

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
MARIA DEL MAR MOZO MURIEL
Directora
FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA