Bancolombia

COMITÉ FIDUCIARIO: FIDEICOMISO P.A. PLAN TERRAZAS. Acta No. 137

Ciudad: Bogotá, 27 de mayo de 2026.
Lugar: Teleconferencia Teams.
Duración: 33 minutos.

OBJETIVO DE LA REUNIÓN (QUÉ Y PARA QUÉ):

En cumplimiento de la Cláusula Novena del Contrato Fiduciario se realiza comité Fiduciario para la revisión y administración del Fideicomiso P.A. PLAN TERRAZAS (14352).

PARTICIPANTES	% ASISTENCIA	ENTIDAD	CARGO	VOZ Y VOTO
Daniel Eduardo Contreras Castro	100%	Secretaria Distrital del Hábitat	Subsecretario de Vivienda	SI
José Alexander Moreno Páez	100%	Secretaria Distrital del Hábitat	Subsecretario Corporativo	SI
Martha Janeth Carreño Lizarazo	100%	Caja de Vivienda Popular	Directora de Gestión Corporativa	SI
Juan Sebastián Reyes	100%	Caja de Vivienda Popular	Director Jurídico	SI
Luis Alfonso Ojeda Medina	100%	Caja de Vivienda Popular	Director de Mejoramiento de Vivienda - Caja de Vivienda Popular	INVITADO
Daniel Humberto Vargas Bolivar	100%	Fiduciaria Bancolombia	Jefe de administración de negocios fiduciarios	INVITADO

ORDEN DEL DÍA	RESPONSABLE(S)
1. Llamada de lista y verificación del Quórum.	Todos
2. Aprobación del orden del día.	Todos
3. Aprobar e instruir el inicio del procedimiento de presunto incumplimiento del Contrato de Obra No. 005 de 2023 – Grupo 9.	Caja de Vivienda Popular
4. Ordenar e instruir la liquidación del contrato de obra correspondiente al Grupo 7.	Caja de Vivienda Popular
5. Proposiciones y varios.	Todos

TEMAS TRATADOS

DESARROLLO DE LA REUNIÓN:

1. **Llamada de lista y verificación del quórum**

Verificada la asistencia, de las partes se confirma que si hay quórum necesario para la realización del Comité Fiduciario.

2. **Aprobación del orden del día**

Se da por aprobado el orden del día.

3. Aprobar e instruir el inicio del procedimiento de presunto incumplimiento del Contrato de Obra No. 005 de 2023 – Grupo 9.

4. Ordenar e instruir la liquidación del contrato de obra No. 005 de 2023 correspondiente al Grupo 7.

Sobre los anteriores puntos Luis Alfonso Ojeda desde la Caja de Vivienda Popular indicó:

Efectivamente, la solicitud de llevar al Comité Fiduciario los dos puntos previamente expuestos tiene como finalidad que estos sean aprobados y, por supuesto, que desde dicho comité se impartan las instrucciones necesarias para continuar con los procedimientos correspondientes.

En este sentido, vale la pena destacar que el Grupo 9, como es de conocimiento general, ya finalizó la ejecución de las obras. Actualmente, hemos venido avanzando en el proceso de liquidación contractual; no obstante, la interventoría del grupo 7, desde hace un tiempo considerable, ha notificado el inicio de un proceso por incumplimiento al contratista, dado que este no ha atendido de manera oportuna los requerimientos de información documental.

Por otra parte, en relación con el Grupo 7, se trata igualmente de un grupo cuya ejecución ya se encuentra completamente finalizada. En este caso, también se han cumplido todos los requerimientos asociados al procedimiento.

Los dos puntos, tanto el primero como el segundo, fueron presentados previamente ante el Comité Técnico. Sin embargo, es importante tener en cuenta una situación ya conocida por los integrantes del comité fiduciario, relacionada con el valor de los subsidios para este grupo, lo cual impidió dar continuidad al proceso de incumplimiento en el contrato.

Por lo que Elizabeth Díaz, del equipo jurídico de la dirección de mejoramiento de vivienda de la Caja de la Vivienda Popular, informa en cuanto al punto número uno, relacionado con el inicio del presunto incumplimiento del contratista del Grupo 9, la interventoría presentó en el mes de enero un informe en el que evidenció dicho presunto incumplimiento. Esto obedece a que no se ha entregado la documentación necesaria para avanzar en el proceso de liquidación contractual, lo cual ha generado inconvenientes para la Caja de la Vivienda Popular, la Secretaría Distrital de Hábitat, el contratante y también para el contratista de interventoría, quien debe continuar ejerciendo su seguimiento contractual.

Es importante resaltar que la ejecución física del contrato se cumplió en un 100%, y que lo único pendiente corresponde a la documentación necesaria para la liquidación.

Este tema fue presentado en el Comité Técnico No. 98; sin embargo, la Secretaría Distrital de Hábitat se abstuvo de emitir su voto, dado que se encontraba a la espera de un concepto jurídico solicitado a su Subsecretaría Jurídica, con el fin de analizar las adiciones contractuales realizadas al contrato de obra.

La solicitud de presentar ante el Comité Fiduciario los dos puntos previamente mencionados tiene como propósito que estos sean analizados y, de ser procedente, aprobados, con el fin de que se impartan las instrucciones necesarias para continuar con los procedimientos correspondientes.

Por otra parte, en lo que respecta al Grupo 7, también se cuenta con la ejecución total de las obras y con el cumplimiento de los requerimientos asociados al procedimiento; sin embargo, se ha identificado una situación relacionada con el valor de los subsidios que, en su momento, impidió dar continuidad al proceso.

Frente a lo anterior, Elizabeth Díaz, precisa que, si bien el Comité Técnico conoció los casos, su naturaleza es la de un órgano de recomendación y no de decisión. En consecuencia, corresponde al Comité Fiduciario adoptar las decisiones e impartir las instrucciones a la fiducia, conforme a lo establecido en el Manual Operativo Fiduciario, particularmente en lo relacionado con el inicio del proceso por presunto incumplimiento.

El Sr Daniel Contreras Subsecretario de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat se reitera la solicitud de presentar el detalle subsidio por subsidio, incluyendo el análisis de los posibles desfases y los valores adicionales asumidos en la ejecución de las obras.

Por lo que Elizabeth Díaz indica que la información ya ha sido remitida previamente a la Secretaría Distrital de Hábitat, se considera pertinente su exposición en este espacio para efectos de claridad y toma de decisiones. En este contexto, es importante precisar que, si bien se ha señalado que la información fue remitida con anterioridad, la solicitud se formuló en el marco del Comité Fiduciario Ordinario, y no en el Comité Operativo, por lo cual se entiende que debe ser atendida y expuesta formalmente en esta instancia, en concordancia con los principios de transparencia, trazabilidad y soporte para la toma de decisiones.

En ese sentido, se reitera la necesidad de presentar un informe consolidado y desagregado que incluya:

- El estado actual de los tres (3) contratos objeto de análisis.
- El detalle subsidio por subsidio, incluyendo su asignación, ejecución y eventuales ajustes.

- La identificación de posibles desfases financieros entre los valores inicialmente asignados y los efectivamente ejecutados.
- La cuantificación de los recursos adicionales comprometidos en la ejecución de obra, así como su justificación técnica y contractual.

Lo anterior resulta indispensable para que el Comité Fiduciario cuente con elementos objetivos que permitan ejercer adecuadamente su función decisoria, especialmente en lo relacionado con la instrucción a la fiducia frente a procesos como el eventual inicio de un presunto incumplimiento.

Si bien se ha indicado que la información correspondiente al Grupo 9 fue previamente remitida, se considera técnicamente necesario contar con una visión integral y comparativa de los tres grupos, a efectos de garantizar consistencia en el análisis y en la toma de decisiones.

En consecuencia, Daniel Contreras Subsecretario de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat solicita que dicha información sea presentada en esta sesión, de manera estructurada y con el nivel de detalle requerido.

Julián Alberto Vásquez Grajales, indica en este punto, es importante precisar que, con fecha 30 de diciembre de 2024, la Caja de la Vivienda Popular, a través de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda, remitió un informe detallado que incluye la totalidad de beneficiarios, no solo de los tres grupos a los que hace referencia el doctor Daniel, sino de los diez (10) grupos de obra que se encontraban contratados y en ejecución en ese momento, en el marco del patrimonio autónomo fiduciario. Dicho oficio fue dirigido a la Subdirección de Barrios, al Subsecretario Camilo Peñuela y al Subdirector Jaime Olaya, incluyendo como soporte un archivo en formato Excel que consolida la información desagregada por grupo.

En el mismo se encuentra el detalle individual por hogar, incorporando variables como: grupo de obra, CHIP, identificación del hogar, nombre del beneficiario, valor del subsidio asignado, valor de las adiciones contractuales, valor total, estado de ejecución, trámite y demás información relevante para el seguimiento.

A manera de ejemplo, para el Grupo 7 se evidencia que los hogares cuentan con un subsidio base de $55.000.000, sobre el cual se realizaron adiciones contractuales aproximadas de $8.800.000 por hogar, lo que conlleva a un valor total cercano a los $63.800.000 por unidad habitacional.

De igual forma, para el Grupo 8 se presenta la misma estructura de información, identificándose hogares con subsidios asignados inicialmente por $55.000.000 y adiciones contractuales en magnitudes similares.

En el caso del Grupo 9, se dispone igualmente del detalle completo bajo la misma lógica de análisis, permitiendo identificar con precisión los valores asignados, las adiciones contractuales y el comportamiento financiero de cada subsidio.

En este sentido, resulta necesario precisar que la entidad ha cumplido con la remisión oportuna y completa de la información requerida desde hace aproximadamente dos años. Por lo tanto, se considera pertinente que, a nivel interno de la Secretaría Distrital de Hábitat, se asegure la adecuada articulación y circulación de dicha información, de manera que todos los actores involucrados cuenten con los insumos necesarios para su análisis y toma de decisiones.

Por lo que José Alexander Moreno Páez de la Subsecretario Corporativo de la SDHT, indica que se requiere contar con el archivo en Excel que permita realizar una validación integral de la información, de tal manera que sea posible revisar en detalle la asignación de subsidios, las resoluciones correspondientes y las adiciones contractuales efectuadas.

Lo anterior, con el fin de identificar con precisión cuáles contratos se encuentran ajustados a lo dispuesto en la resolución particularmente aquellos amparados bajo los valores de $50.000.000 o $55.000.000— y cuáles quedaron por fuera de estos parámetros. Esta clasificación resulta fundamental para adelantar un análisis técnico adecuado, que permita sustentar la toma de decisiones y la respectiva deliberación en el marco del comité.

Adicionalmente, este ejercicio es indispensable para evaluar el alcance del proceso de legalización, determinando hasta qué punto es posible avanzar en el mismo bajo condiciones de cumplimiento normativo y contractual.

En este contexto, se reitera la preocupación ya expuesta, en el sentido de que la información no ha sido socializada de manera clara ni oportuna, lo cual dificulta el entendimiento y análisis por parte de los miembros del comité. Por ello, se respalda la solicitud de contar con la información completa y estructurada para su revisión.

En consecuencia, Daniel Contreras Subsecretario de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat solicita a la Caja de Vivienda Popular que el informe sea radicado formalmente ante el Comité Fiduciario, a través de la Fiduciaria, garantizando que llegue de manera oficial, completa y verificable para todos los integrantes.

Martha Carreño de la Directora de Gestión Corporativa de la CVP, indica que es importante dejar constancia formal, en mi calidad de integrante del mismo, de varias situaciones que han sido objeto de discusión en sesiones anteriores, particularmente frente a las solicitudes realizadas por la Secretaría Distrital de Hábitat.

Si bien se entiende que existe inconformidad respecto a la precisión y suficiencia de la información presentada, es necesario advertir que nos encontramos ante un riesgo relevante, en la medida en que las pólizas asociadas a los contratos están próximas a su vencimiento. Esta situación nos ubica en una posición crítica frente al proceso de liquidación contractual.

En ese sentido, aun reconociendo que persisten dudas por parte de algunos integrantes del comité, es importante advertir que la no adopción de decisiones oportunas podría derivar en un eventual daño antijurídico, especialmente en relación con el Grupo 7, lo cual podría dar lugar a reclamaciones o acciones en contra de la entidad.

Por lo anterior, solicito que quede expresa constancia de mi posición, en el sentido de que podríamos vernos incursos en un escenario de responsabilidad administrativa y patrimonial, en caso de que no se actúe dentro de los términos establecidos. En consecuencia, hago un llamado a que, de manera prioritaria, se adelante una revisión conjunta, técnica y rigurosa de la información disponible, con el fin de adoptar las decisiones que correspondan dentro de un marco de diligencia y oportunidad. Lo anterior, considerando que el vencimiento de términos es inminente y que ello incrementa el nivel de riesgo para la entidad.

Finalmente, si bien no es mi campo específico el jurídico, manifiesto mi preocupación frente a la posibilidad de eventuales acciones como una acción de repetición, derivadas de decisiones u omisiones en este proceso.

Juan Sebastián Reyes López, Director Jurídico - CVP informa que, en línea con lo expuesto, y retomando las intervenciones, es importante señalar que, si bien conforme al Manual Operativo las decisiones pueden adoptarse en el Comité Fiduciario aun sin recomendación del Comité Técnico, también es procedente contar con el pronunciamiento o apoyo de este último cuando así se estime necesario.

No obstante, en este caso particular, ya se cuenta con un proyecto de acta de liquidación, por lo cual se requiere avanzar en su revisión. En ese sentido, se solicita que los miembros del comité remitan las observaciones y salvedades correspondientes, con el fin de continuar con el trámite. Esto resulta fundamental, considerando que, de no lograrse una liquidación bilateral, será necesario acudir a la vía judicial.

Adicionalmente, es pertinente reiterar la preocupación asociada al vencimiento próximo de las pólizas, lo cual incrementa el nivel de riesgo y exige actuaciones oportunas. En este escenario, se propone que, de ser necesario, se adelanten mesas de trabajo adicionales entre los directivos, con el fin de unificar criterios y llegar a decisiones articuladas.

Por su parte, Juan Sebastián Reyes López, Director Jurídico - CVP plantea la necesidad de avanzar de manera integral en la liquidación de los Grupos 7, 8 y 9, los cuales constituyen los casos más críticos en la actualidad.

En este contexto, Daniel Contreras Subsecretario de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat reitera que, en el marco del Comité Fiduciario, el supervisor del contrato debe presentar la información completa y actualizada de los tres grupos, identificando de manera clara:

- Los valores ejecutados dentro del subsidio.
- Los valores pagados por fuera del subsidio.
- Los eventuales mayores valores y su justificación.

Esta información es indispensable para definir las salvedades que deberán incorporarse en las actas de liquidación, las cuales constituirán el soporte para eventuales actuaciones posteriores.

En ese sentido, Juan Sebastián Reyes López, Director Jurídico - CVP propone una hoja de ruta clara:

1. Remisión de la información actualizada por parte del supervisor, dirigida formalmente al Comité Fiduciario.
2. Revisión técnica por parte de los miembros del comité.
3. Sesión extraordinaria, proponiéndose el día viernes 29 de mayo de 2026, para:
    - Analizar la información.
    - Definir las salvedades correspondientes.
    - Avanzar en la aprobación de las actas de liquidación de los tres grupos.

Juan Sebastián Reyes López, Director Jurídico - CVP indica que las salvedades deberán consignar de manera expresa los valores pagados por fuera de los montos de subsidio establecidos, identificando las resoluciones y asignaciones correspondientes, con el fin de garantizar la trazabilidad y soportar eventuales acciones posteriores.

Finalmente, se concluye que el objetivo inmediato es dejar listos los tres grupos (7, 8 y 9) desde el punto de vista de liquidación contractual, garantizando que el Comité Fiduciario cuente con todos los elementos técnicos para la toma de decisiones.

José Alexander Moreno Páez Secretario Corporativo de la Secretaría Distrital de Hábitat, indica que, en este punto, considera pertinente evaluar la conveniencia de que, con base en la información que será remitida directamente al Comité Fiduciario, el Comité Técnico también deba sesionar y realizar el análisis correspondiente.

La idea sería que, a partir de la misma información, el Comité Técnico adelante su revisión y emita una recomendación, con el fin de contribuir a la construcción de una posición más alineada y, eventualmente, soportar la toma de decisiones con mayor consenso entre las instancias.

En ese sentido, se sugiere revisar la posibilidad de convocar al Comité Técnico en el corto plazo, ya sea el día de mañana o el mismo viernes, de manera que puedan analizar la información y emitir su respectivo pronunciamiento.

Por su parte, Daniel Contreras Subsecretario de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat solicita a los responsables correspondientes, en particular a Luis Alfonso Ojeda Director de Mejoramiento de Vivienda de la CVP y Rodolfo Beltrán Director de Mejoramiento Habitacional de la SDHT, que apoyen esta revisión, con el fin de avanzar de manera articulada en el análisis técnico de la información.

Conclusiones

- No se aprueban los puntos presentados en esta sesión.
- Se emitirá el acta de comité fiduciario a los integrantes.
- Se programará un nuevo comité para el viernes 29 de mayo a las 9:00 a.m.
- Se remitirá información previa para revisión antes del comité fiduciario y
- Contar con la recomendación del comité técnico para las respectivas aprobaciones con base al manual operativo.

Agotados los temas tratados en el comité fiduciario, se levanta la correspondiente acta.

VERIFICACIÓN DE EFICACIA	% de cumplimiento del orden del día	100%	% de logro de los objetivos	0%

FIRMAS DE INTEGRANTES DE COMITÉ CON VOZ Y VOTO - APROBACIÓN

Firma: CONTRERAS CASTRO DANIEL EDUARDO Firmado digitalmente por CONTRERAS CASTRO DANIEL EDUARDO Fecha: 2026.06.30 12:30:40 -05'00'	Firma: Jose Alexandr Moreno Paez 30 junio 2026

Nombre: Daniel Eduardo Contreras Castro – Subsecretario de Vivienda – Secretaría Distrital del Hábitat.	**Nombre:** José Alexander Moreno Páez - Subsecretario Corporativo – Secretaría Distrital del Hábitat.
Firma:	Firma:
Nombre: Martha Janeth Carreño Lizarazo - Directora de Gestión Corporativa - Caja de Vivienda Popular.	**Nombre:** Juan Sebastián Reyes – Director Jurídico– Caja de Vivienda Popular.
REPRESENTANTE DE LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	
Firma:	
Nombre: Daniel Humberto Vargas Bolivar – Fiduciaria Bancolombia S.A.	