EcoVivienda	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA	CÓDIGO: RA-J-03-03
	ASESORIA JURIDICA	FECHA: 08/10/2026
	ACTA DE SEGUIMIENTO ACTIVIDADES CONTRATISTA	VERSIÓN: 06
		PÁGINA : 1 de 1

ACTA PARCIAL N° 01

FECHA PRESENTE ACTA	4 de noviembre de 2026
CONTRATO	ECO-CD-022-2026
OBJETO	DJ1 PRESTACION DE SERVICIOS DE UN PROFESIONAL ALTAMENTE CALIFICADO PARA ASESORAR JURIDICAMENTE A LA GERENCIA DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA, EN LA REVISION DE LOS PROCESOS PREJURIDICOS EN TODAS LAS ETAPAS Y JURISDICCIONES EN QUE TENGA INJERENCIA LA ENTIDAD
VALOR DEL CONTRATO	$ 24.000.000,00
PLAZO	90
ENTIDAD CONTRATANTE	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA
NIT.	820.003.259-9
CONTRATISTA	Marco Antonio Palma Luna
NIT. y/o C.C.	C.C 7.165.950
INTERVENTOR y/o SUPERVISOR	Nidia Leonor Israel Salgado
FECHA DE INICIACION	1 de octubre de 2026
FECHA DE TERMINACION	30 de diciembre de 2026
ACTA DE SUSPENSION	
ACTA DE REINICIACION	
PERIODO DE PAGO	1 DE OCTUBRE AL 31 DE OCTUBRE
ADICIONAL No.1 EN VALOR	
PRORROGA No.1 EN TIEMPO	

En la ciudad de Tunja, a los cuatro (04) días del mes de noviembre del año 2026, la Gerente NIDIA LEONOR ISRAEL SALGADO, y quien obra como supervisor del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales No. ECO-CD-022-2026 del 18 de septiembre de 2026, certifica que el ACTA PARCIAL No.01, corresponde al periodo de pago del 1 de octubre 2026 al 31 de octubre de 2026, en los siguientes términos:

BALANCE DE PAGOS

VALOR DEL CONTRATO	$ 24.000.000,00
VALOR ACTAS PAGADAS	$ 0,00
VALOR DE LA PRESENTE ACTA	$ 8.000.000,00
ADICIÓN N° 1	
VALOR POR EJECUTAR DESPUES DE LA PRESENTE ACTA	$ 16.000.000,00

Como Supervisora del Contrato No.ECO-CD-022-2026 del 18 de septiembre de 2026, manifiesto que he recibido a satisfacción y dentro de los términos contractuales las actividades pactadas y establecidas dentro las obligaciones y que revisado el informe presentado por el contratista de común acuerdo correspondiente al período de pago mencionado, quien cumplió a satisfacción los términos establecidos.

Se constató que lo ejecutado está de acuerdo con el porcentaje equivalente al:	33,33%

Para constancia se firma:

NOMBRE
SUPERVISOR Y/O INTERVENTOR

NOMBRE
CONTRATISTA

Anexos:
Cuenta de Cobro (1 folio)
Planilla de pago de Sistema Seguridad Social (1 folio)
Informe de actividades (1 folio)
Certificado de calificación Tributaria (1 folio) solo primer cuenta
Certificación bancaria (1 folio) solo primer cuenta
RUT (1 folio) solo primer cuenta

Scanned with CamScanner

ECOVIVIENDA	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA	CÓDIGO: RA-J-03-04
	DIRECCIÓN JURÍDICA	FECHA: 08/10/2026
	INFORME DE ACTIVIDADES CONTRATISTA	VERSIÓN: 06
		PÁGINA: 1

CONTRATO No:	ECO-CD-077-2026	PERIODO REPORTE:	1 DE OCTUBRE AL 31 DE OCTUBRE 2026
FECHA PRESENTE INFORME:	4 de noviembre de 2026		
FECHA INICIO DE CONTRATO:	1 de octubre de 2026	FECHA TERMINACION CONTRATO:	30 de diciembre 2026
CONTRATISTA:	Marco Antonio Palma Luna	SUPERVISOR:	Nidia Leonor Israel Salgado
OBJETO DEL CONTRATO:	DJ1 PRESTACION DE SERVICIOS DE UN PROFESIONAL ALTAMENTE CALIFICADO PARA ASESORAR JURIDICAMENTE A LA GERENCIA DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA, EN LA REVISION DE LOS PROCESOS PREJURIDICOS EN TODAS LAS ETAPAS Y JURISDICCIONES EN QUE TENGA INJERENCIA LA ENTIDAD		

	REPORTE DEL CONTRATISTA		REPORTE DEL INTERVENTOR				
ITEM	ACTIVIDADES PACTADAS	ACTIVIDADES EJECUTADAS	VERIFICACIÓN EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES				OBSERVACIONES
			T	P	N	N/A	
1	1. Asesorar jurídicamente a la Gerencia de ECOVIVIENDA en la revisión de los procesos pre-jurídicos, jurídicos y litigiosos que le asigne la gerencia de la entidad	Estudio patrologico parcial de caracter juridico contractual administrativo y fiduciario respecto a la ejecucion contractual del proyecto VIPVG Bellavista II	x				
2	2. Realizar el diagnóstico y estado actual de los procesos judiciales, extrajudiciales, acciones de tutela, procesos policivos, cobro coactivo y reclamaciones administrativas en contra o a favor de la entidad.	07 de octubre de 2026: asesoria juridica y consultoria en la elaboracion de la minuta del otrosi No. 4 al contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administracion y pagos constituido del patrimonio autonomo inmobiliario el Jardin CD-031-2021.	x				
3	3. Brindar acompañamiento jurídico preventivo a las diferentes dependencias de ECOVIVIENDA para que sus actuaciones se desarrollen dentro del ámbito de sus competencias y con observancia de los principios de la función administrativa.	16 de octubre de 2026: estudio patrologico, juridico, contractual y financiero de los proyectos Bellavista I, Bellavista II y Bellavista Reservado, para efecto de enterme y adoptar decisiones.	x				
4	4. Asistir a comités, juntas directivas y mesas de trabajo donde sea requerida su presencia.	23 de octubre de 2026: estudio juridico y proyecto de memorando dictamen tecnico-juridico respecto al "informe entrega empresa constructora de vivienda ECOVIVIENDA 2024- 2026 contexto general"	x				
5	5. Guardar absoluta reserva y confidencialidad de la información conocida en ejecución del contrato	23 de octubre de 20226 estudio juridico y conceptual normativo, concepto y proyeccion de ruta normativa y procedimental (ley 80 de 1993, ley 1474 de 2011) para la exigibilidad de obligaciones contractuales y concurrencia de procesos administrativos sancionatorios (multas y sanciones) frente a los contratos criticos en ejecucion de ECOVIVIENDA TUNJA.	X				
6							
7							
8							
9							
10							

FIRMA CONTRATISTA

FIRMA SUPERVISOR

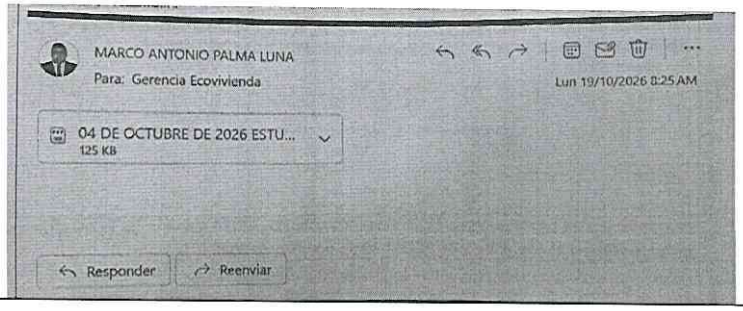
T: Cumple totalmente las actividades pactadas, P: Cumple parcialmente las actividades pactadas, N: No cumplió las actividades pactadas. N/A: No Aplica

FECHA PRESENTE INFORME	4 DE NOVIEMBRE DE 2026
CONTRATO No	ECO-CD-022-2026
OBJETO DEL CONTRATO	DJ1 PRESTACION DE SERVICIOS DE UN PROFESIONAL ALTAMENTE CALIFICADO PARA ASESORAR JURIDICAMENTE A LA GERENCIA DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA-ECOVIVIENDA, EN LA REVISION DE LOS PROCESOS PREJURIDICOS EN TODAS LAS ETAPAS Y JURISDICCIONES EN QUE TENGA INJERENCIA LA ENTIDAD
CONTRATISTA	MARCO ANTONIO PALMA LUNA
SUPERVISOR	NIDIA LEONOR ISRAEL SALGADO
PERIODO DE REPORTE	1 DE OCTUBRE AL 31 DE OCTUBRE DE 2026

ACTIVIDAD N°1 - Asesorar jurídicamente a la Gerencia de ECOVIVIENDA en la revisión de los procesos pre-jurídicos, jurídicos y litigiosos que le asigne la gerencia de la entidad

DESCRIPCIÓN DE LA EVIDENCIA:

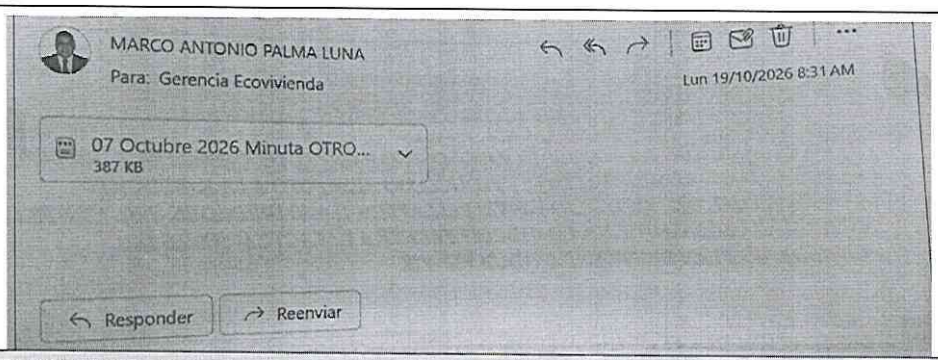
- 04 de octubre de 2026: estudio patológico parcial de carácter jurídico, contractual, administrativo, y fiduciario respecto a la ejecución contractual del proyecto vip/vis bellavista ii (680 unidades) y el contrato de fiducia mercantil no. CD-031-2021 frente a las actuaciones del consorcio plan de vivienda Tunja VIP-VIS.



ACTIVIDAD N°2 - Realizar el diagnóstico y estado actual de los procesos judiciales, extrajudiciales, acciones de tutela, procesos policivos, cobro coactivo y reclamaciones administrativas en contra o a favor de la entidad.

DESCRIPCIÓN DE LA EVIDENCIA:

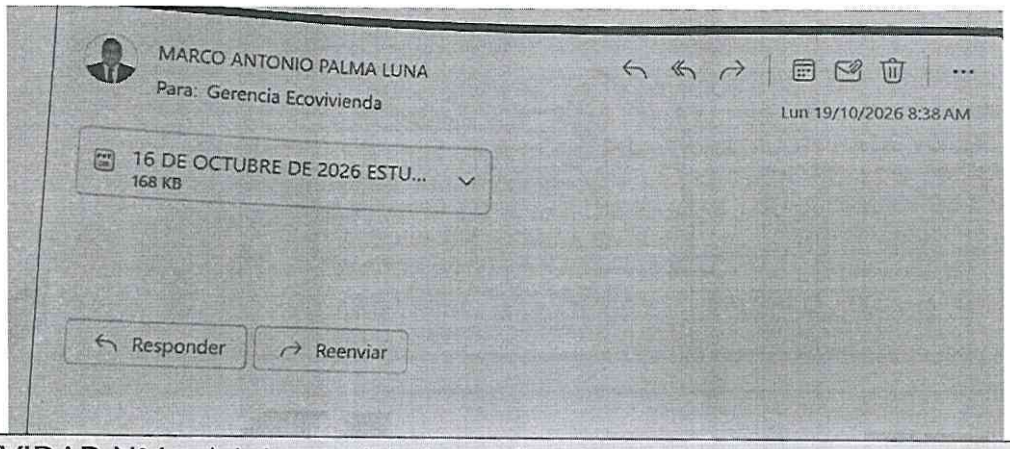
- 07 de octubre de 2026: asesoría jurídica y consultoría en la elaboración de la minuta del otrosí no. 4 al contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos constitutivo del patrimonio autónomo inmobiliario el jardín CD-031-2021.



ACTIVIDAD N°3 – Brindar acompañamiento jurídico preventivo a las diferentes dependencias de ECOVIVIENDA para que sus actuaciones se desarrollen dentro del ámbito de sus competencias y con observancia de los principios de la función administrativa.

DESCRIPCION DE LA EVIDENCIA:

16 de octubre de 2026: estudio patológico, jurídico, contractual y financiero de los proyectos BELLA VISTA I, BELLA VISTA II Y BELLA VISTA RESERVADO, para efecto de empalme y adoptar decisiones



ACTIVIDAD N°4 – Asistir a comités, juntas directivas y mesas de trabajo donde sea requerida su presencia.

DESCRIPCIÓN DE LA EVIDENCIA:

- 23 DE OCTUBRE DE 2026 ESTUDIO JURÍDICO Y PROYECTO DE MEMORANDO DICTAMEN TÉCNICO-JURÍDICO RESPECTO AL "INFORME ENTREGA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA ECOVIVIENDA 2024 - 2026 CONTEXTO GENERAL."



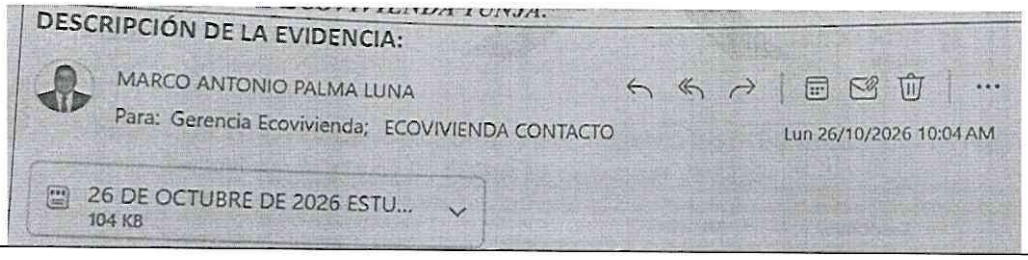
ACTIVIDAD N°5 – Guardar absoluta reserva y confidencialidad de la información conocida en ejecución del contrato.

DESCRIPCIÓN DE LA EVIDENCIA:

- 23 de octubre de 2026 estudio jurídico y conceptual normativo: concepto y proyección de ruta normativa y procedimental (ley 80 de 1993, ley 1474 de 2011) para la exigibilidad de obligaciones contractuales y concurrencia de procesos administrativos sancionatorios

(multas y sanciones) frente a los contratos críticos en ejecución de ECOVIVIENDA Tunja.

DESCRIPCIÓN DE LA EVIDENCIA:



FIRMA CONTRATISTA

ESTUDIO JURÍDICO Y CONCEPTUAL NORMATIVO

Fecha: *26 de octubre de 2026*
Para: *Arq. Nidia Leonor Israel Salgado – Gerente General – Empresa Constructora de Vivienda de Tunja "ECOVIVIENDA".*
De: *Marco Antonio Palma Luna – Asesor Jurídico Externo Altamente Especializado en Derecho Administrativo y Contratación Estatal (T.P. No. 145.635 del C.S de la Jud.)*
Asunto: *Concepto y Proyección de Ruta Normativa y Procedimental (Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011) para la Exigibilidad de Obligaciones Contractuales y Concurrencia de Procesos Administrativos Sancionatorios (Multas y Sanciones) frente a los Contratos Críticos en Ejecución de Ecovivienda Tunja.*

I. OBJETIVO DEL DICTAMEN:

El presente estudio normativo y conceptual tiene por finalidad brindar la asesoría jurídica y contractual integral a la Gerencia de Ecovivienda Tunja, proyectando el marco legal, técnico e interno adecuado para:

1. Conminar e instruir a los contratistas de obra e interventoría en estado crítico de ejecución para que subsanen y cumplan de manera inmediata con las obligaciones contractuales en mora o ejecución deficiente.

2. Formular la hoja de ruta procedimental estricta que permita a la entidad aperturar, desarrollar e imponer los Procesos Administrativos Sancionatorios (Multas y Penalidades) por incumplimientos parciales, garantizando el pleno respeto del debido proceso legal (artículo 29 de la Constitución Política y artículo 86 de la Ley 1474 de 2011) sin incurrir en vicios, nulidades ni extralimitaciones.

II. MARCO LEGAL Y NORMATIVO APLICABLE:

La actuación jurídica e institucional de Ecovivienda Tunja debe enmarcarse estrictamente dentro de los siguientes preceptos de la contratación pública en Colombia:

- *Constitución Política de Colombia (Artículos 2, 29, 209): Principios de la función administrativa (eficacia, celeridad, imparcialidad, publicidad) y garantía iusfundamental del Debido Proceso.*

- *Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993):*

  - *Artículo 4°: Derechos y deberes de las entidades estatales para exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado.*
  - *Artículo 14°: Medios que pueden emplear las entidades estatales para el cumplimiento del objeto contractual (dirección, control y potestad sancionatoria).*
  - *Artículos 23, 25 y 26: Principios de actuación contractual, responsabilidad de los servidores y contratistas.*

- *Estatuto Anticorrupción (Ley 1474 de 2011 - Artículo 86): Procedimiento verbal obligatorio para la imposición de multas, sanciones y declaratorias de incumplimiento a los contratistas de la Administración Pública.*

- *Decreto 1082 de 2015: Reglamentación del sector administrativo de planeación nacional y contratación estatal.*

- *Reglamento y Manual Interno de Contratación de Ecovivienda Tunja.*

III. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL Y ANÁLISIS DE LOS CONTRATOS CRÍTICOS:

De acuerdo con la información consignada en el informe técnico-contractual de la Entidad del 30 de septiembre de 2026 (Anexo 1. Informe Contratos en Ejecución Críticos), se evidencia la existencia de proyectos estratégicos con llamados de advertencia por inobservancia o rezago en las cronogramas y compromisos adquiridos:

1. ***Convenio Interadministrativo No. 021 de 2024 (FONVIVIENDA – ECOVIVIENDA):***

- *Contrato Derivado de Obra No. ECO-LP-055-2025 (Mejoramiento de 152 viviendas urbanas).*
- *Contrato Derivado de Interventoría No. ECO-CM-057-2025.*
- *Situación: Pese a las prórrogas tramitadas y el tiempo transcurrido, se han generado pronunciamientos formales de advertencia por incumplimiento contractual emitidos hacia la interventoría y la Dirección Jurídica de ECOVIVIENDA.*

2. ***Contrato de Obra No. ECO-LP-053-2025:***

- *Objeto: Mejoramiento de 150 viviendas rurales en Tunja.*
- *Situación: Cuenta con llamados formalizados de advertencia a la interventoría y la Dirección Jurídica por atrasos y falta de ejecución oportuna frente a las obligaciones pactadas.*

3. ***Convenio Interadministrativo CIC-002 de 2025 / Contrato No. 014 de 2026 (Mejoramiento Integral de Barrios - Andenes):***

- *Situación: Registra un porcentaje de ejecución del 10% con llamado de advertencia formalizado a la Dirección Jurídica de la entidad debido al reiterado desacato de las obligaciones contractuales.*

IV. HOJA DE RUTA PROCEDIMENTAL Y MATRIZ DE ACCIÓN CONTRACTUAL:

Para garantizar que Ecovivienda Tunja actúe con celeridad y rigor jurídico, sin incurrir en alucinaciones interpretativas ni violaciones normativas, se propone la ejecución inmediata del siguiente esquema escalonado:

- ***PASO 1:** Requerimiento Técnico-Contractual.*
- ***PASO 2:** Conminación e Plan de Choque / Mitigación.*
- ***PASO 3:** Proceso Sancionatorio - Art. 86 Ley 1474/11.*
- ***PASO 4:** Decisión (Resolución de Multa) y Cobro.*

FASE 1: REQUERIMIENTO PERENTORIO Y REUNIÓN DE CONMINACIÓN:

***1. Instrucción a la Interventoría y Supervisión (Dirección Técnica):** Consolidar en un lapso no mayor a tres (3) días hábiles un Informe Técnico Contractual de Requerimiento, especificando:*

- *Mapeo detallado ítem por ítem del avance físico vs. cronograma programado.*
- *Determinación clara de las obligaciones específicas violadas.*
- *Cuantificación exacta de las viviendas o tramos con atraso.*

***2. Oficio de Conminación Perentorio:** Expedir notificación formal al Representante Legal del contratista y del interventor, otorgando un término estricto para:*

- *Presentar un Plan de Recuperación e Impulso (Plan de Choque) con frentes de trabajo incrementados.*
- *Subsanar los defectos técnicos o de personal detectados.*

FASE 2: APERTURA DEL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO (ARTÍCULO 86 - LEY 1474 DE 2011):

En el evento en que el contratista persistiese en la ejecución deficiente o no presentare un plan viable, Ecovivienda Tunja deberá proceder formalmente al trámite sancionatorio administrativo:

*1. **Citación Formal a Audiencia de Incumplimiento:** Expedición del acto administrativo de citación, en el que se indicará:*

- *Relación sucinta e idónea de los hechos que configuran el incumplimiento parcial.*
- *Soportes documentales y técnicos elaborados por la supervisión e interventoría.*
- *Cita de las cláusulas del contrato y normas legales infringidas.*
- *Monto preliminar de la multa o sanción a imponer según las fórmulas de cálculo del contrato.*
- *Fecha, hora y canal para la celebración de la audiencia verbal.*
- *Notificación obligatoria a la Aseguradora / Garante: Para hacer efectiva la vinculación del garante del contrato.*

*2. **Desarrollo de la Audiencia Verbal de Imposición de Multas:***

- *Apertura y lectura de los hechos por parte del Gerente/Delegado y Asesor Jurídico.*
- *Concesión del uso de la palabra al Contratista y a la Aseguradora para la presentación de descargos y aporte/solicitud de pruebas.*
- *Sustanciación y resolución de pruebas por parte de la entidad pública.*

*3. **Adopción de la Decisión mediante Resolución Motiva:***

- *Si se constata el incumplimiento parcial, Ecovivienda Tunja declarará el incumplimiento e impondrá la multa sancionatoria o apremiante mediante Resolución motivada emitida en la misma audiencia.*
- *Contra dicho acto procederá únicamente el recurso de reposición, el cual se tramitará y resolverá en la misma diligencia.*

FASE 3: EJECUCIÓN ECONÓMICA DE LAS MULTAS Y MEDIDAS CAUTELARES:

*1. **Descuento Directo:** De los saldos a favor del contratista pendientes de pago en las actas parciales.*

*2. **Cobro ante la Compañía de Seguros:** En caso de no existir saldos suficientes para cubrir la sanción, se requerirá la efectividad del amparo de cumplimiento de la póliza de garantía.*

*3. **Cargue Obligatorio en la Plataforma SECOP II:** Registro formal del acto administrativo ejecutoriado para efectos de la hoja de vida del contratista e inhabilidades contractuales en el Registro Único de Proponentes (RUP).*

V. RECOMENDACIONES FINALES A LA GERENCIA GENERAL:

En mi calidad de Asesor Jurídico Externo Altamente Especializado, aconsejo y sugiero respetuosamente a la Sra. Gerente de Ecovivienda Tunja adoptar las siguientes decisiones inmediatas:

*1. **Aprobar e Instruir** a la Dirección Técnica (Ing. Sandra Milena Cortés Bonilla) para que dentro de las 48 horas siguientes remita a la Dirección Jurídica el expediente técnico actualizado con el cálculo de los días de retraso e incumplimientos por cada uno de los contratos críticos.*

*2. **Autorizar** a la Dirección Jurídica iniciar con la radicación de la primera tanda de Citaciones a Audiencias del Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 contra los consorcios ejecutores en mora.*

*3. **Notificar** a las compañías aseguradoras que garantizan los Contratos de Obra Nos. ECO-LP-055-2025, ECO-LP-053-2025 y el Contrato derivados 014 de 2026, la ocurrencia de la posible siniestralidad por incumplimiento contractual.*

Quedo a su entera disposición para coadyuvar a sustanciar y proyectar de manera directa los actos administrativos, requerimientos y resoluciones que sean requeridos y a que haya lugar dentro del presente trámite.

Atentamente,



MARCO ANTONIO PALMA LUNA
C.C. No. 7.163.996 de Tunja.
T.P. No. 145.635 del C. S de la Jud.
Abogado Asesor Jurídico Externo Altamente Especializado – Ecovivienda Tunja.

ESTUDIO PATOLÓGICO, JURÍDICO, CONTRACTUAL Y FINANCIERO DE LOS PROYECTOS BELLA VISTA I, BELLA VISTA II Y BELLA VISTA RESERVADO, PARA EFECTO DE EMPALME Y ADOPTAR DECISIONES

Fecha de Generación: *Tunja, 14 de octubre de 2026.*
Para: *Arq. Nidia Leonor Israel Salgado – Gerente General, Empresa Constructora de Vivienda de Tunja "ECOVIVIENDA"*
Elaboró: *Abogado Marco Antonio Palma Luna – Asesor Jurídico Externo Especializado.*

I. OBJETIVO Y FINALIDAD DEL PRESENTE ESTUDIO

1. Objetivo General:

Realizar la evaluación integral (patológica, jurídica, contractual, financiera y fiduciaria) sobre la ejecución del Proyecto de Vivienda VIS/VIP El Jardín (desarrollado por etapas: ***Bella Vista I*** *(470 Unidades Residenciales),* ***Bella Vista II*** *(680 Unidades Residenciales) y* ***Bella Vista Reservado*** *(430 Unidades Residenciales), en el marco del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos No. CD-031-2021 y sus modificatorios (Otrosíes 1, 2, 3 y Otrosí No. 4 del 23 de septiembre de 2026), suscrito entre Empresa Territorial del Estado de Tunja "ECOVIVIENDA" (Fideicomitente Aportante), el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP VIS (Fideicomitente Constructor) y Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Popular S.A., tras el proceso de escisión fiduciaria de 2025/2026).*

2. Objetivos Específicos y Alcance Técnico-Jurídico:

- *Respecto a la Trazabilidad Contractual y Fiduciaria: Determinar la validez de las estipulaciones del Contrato CD-031-2021, así mismo, valuar la evolución del negocio fiduciario y sus modificaciones (Otrosíes 1, 2, 3 y borrador del Otrosí No. 4), frente al régimen fiduciario y de contratación estatal.*

- *En cuanto al Diagnóstico de Ejecución Física: Contrastar el avance real en terreno de Bella Vista II para poder determinar el estado patológico y el porcentaje real que registra un atraso acumulado con un avance físico estimado de apenas el 33% frente a los cronogramas y la normativa sismo resistente (Ley 400 de 1997 / NSR-10).*

- *Respecto a la Determinación de Cargas Tributarias (Impuesto Predial): Precisar la asignación del Impuesto Predial Unificado de los folios segregados del fideicomiso a la luz del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por el artículo 150 de la Ley 2010 de 2019), evaluando el documento aprobado entre las que se encuentran algunas Cláusulas entre ellas la Quinta del Otrosí No. 4 suscrito entre Empresa Territorial del Estado de Tunja "ECOVIVIENDA" (Fideicomitente Aportante), el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP VIS (Fideicomitente Constructor), y Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Popular S.A., tras el proceso de escisión fiduciaria de 2025/2026).*

- *En cuanto Identificar Hallazgos y Riesgos de Incumplimiento: Tipificar las falencias técnicas, operativas, laborales (aportes a seguridad social - PILA) y financieras en las que ha incurrido el Fideicomitente Constructor (Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS).*

- *Respecto a la Hoja de Ruta Jurídica, Sancionatoria y Preventiva: Evaluar de parte de administración de Ecovivienda las alternativas normativas y jurisprudenciales para proceder aplicar el procedimiento sancionatorio (Art. 86 de la Ley 1474 de 2011), que pueden ser efectivas para garantizar y conminar al constructor al cumplimiento de los amparos de pólizas y el alcance fiduciario sobre los flujos del proyecto, para poder proteger los recursos públicos de la entidad y salvaguardar los derechos de los beneficiarios de vivienda.*

II. MARCO JURÍDICO Y DESARROLLO NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA APLICABLE:

El presente análisis se fundamenta y robustece con las siguientes disposiciones legales y líneas jurisprudenciales de las Altas Cortes:

A. Régimen de las EICE y Principios de la Función Administrativa:

- *En cuanto a la Naturaleza del Contratante Como Regla General: Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado (EICE) como ECOVIVIENDA y las sociedades de economía mixta se rigen por un régimen especial exceptuado del Estatuto General de Contratación Pública (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007), es por ello, que en su gestión contractual se regirá primordialmente por el derecho privado en su gestión contractual. Sin embargo, la jurisprudencia contencioso-administrativa de la Sección Tercera del Consejo de Estado señala que el manejo de recursos públicos o bienes fiscales destinados a Vivienda de Interés Social (VIS/VIP) impone el cumplimiento estricto de los principios del artículo 209 C.P.N., y del artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 (moralidad, transparencia y selección objetiva).*

- *Respecto al Equilibrio Económico: En contratos exceptuados de la Ley 80 de 1993, el mantenimiento del equilibrio económico no actúa de forma automática como en el estatuto general, sino según lo pactado por las partes o bajo las reglas de imprevisión de la codificación comercial.*

- *En cuanto a los Recursos Públicos: Cuando estas entidades administran o ejecutan recursos destinados a programas de vivienda de interés social a través de subsidios o convenios específicos, la jurisprudencia señala que los recursos mantienen su naturaleza pública, por lo que la gestión de contratación debe sujetarse a estrictos principios de transparencia y moralidad, pero bajo sus propios manuales de contratación de derecho privado (salvo que una norma especial les ordene aplicar directamente la Ley 80 de 1993.).*

B. Procedimiento Sancionatorio Administrativo:

- *Debido Proceso (Art. 29 C.P.N., y Art. 86 Ley 1474 de 2011): La imposición de multas, la declaratoria de incumplimiento o la efectividad de cláusulas penales y garantías requieren agotar el trámite administrativo garantizando audiencia previa, traslado de cargos, periodo probatorio y decisión motivada susceptible de recursos.*

C. Régimen de Fiducia Mercantil y Protección del Patrimonio Autónomo (Código de Comercio):

- *En cuanto a la Normativa: Artículos 1226, 1234 (numerales 1 y 4 sobre deberes de diligencia y lealtad) y 1238 del Código de Comercio de Colombia. Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 029 de 2014), mediante la cual se reexpidió la Circular Básica Jurídica, actualizando y compilando las instrucciones jurídicas aplicables a las entidades sometidas a inspección, vigilancia y control de dicha Superintendencia. Parte I, Título IV sobre negocios fiduciarios).*

- *Respecto al Patrimonio Autónomo y Deberes Fiduciarios (Arts. 1226, 1234 y 1238 C.Co. y Circular Básica Jurídica CE 029/2014): Los bienes aportados conforman un patrimonio autónomo independiente. La Fiduciaria (Aval Fiduciaria S.A.) está legalmente obligada a cumplir los deberes de diligencia y lealtad, realizando desembolsos o liberaciones de recursos únicamente cuando se cumplan las condiciones contractuales y las certificaciones de la interventoría o supervisión técnica.*

D. Régimen Tributario Territorial (Impuesto Predial Unificado en Fideicomisos):

- *En cuanto a la Normatividad: En cuanto a la Normativa: Artículo 29 de la Constitución Política (debido proceso). Artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción), el cual consagra el procedimiento administrativo para la imposición de multas, declaratorias de incumplimiento, caducidad y efectividad de cláusulas penales y garantías, exigiendo un trámite con traslado de cargos, término para descargos, contradicción de pruebas y decisión motivada.*

- *Respecto a la Normatividad: El artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, modificado por el artículo 150 de la Ley 2010 de 2019 (Regula los sujetos pasivos de los impuestos territoriales, es decir, quiénes están obligados a pagar los impuestos departamentales y municipales.), en armonía con el Estatuto Tributario del Municipio de Tunja.*

- *En cuanto al Desarrollo Jurisprudencial y Doctrinario: La norma legal establece expresamente que, en los contratos de fiducia mercantil, los fideicomitentes y/o beneficiarios son los sujetos pasivos de los impuestos reales (como el Impuesto Predial Unificado) sobre los bienes que conforman el patrimonio autónomo, salvo que las partes pacten contractualmente su asunción o que el hecho generador radique en cabeza del constructor tenedor según las etapas de transferencia. Intentar trasladar obligaciones sustanciales y formales de predios ya segregados y transferidos al fideicomiso sin atender la proporción legal infringe el principio de legalidad tributaria consagrado en el artículo 338 de la Constitución Política.*

- *Respecto a la Línea Jurisprudencial (Corte Constitucional y Consejo de Estado): La Sentencia C-091 de 2018 de la Corte Constitucional de Colombia, bajo la ponencia del Magistrado Alejandro Linares Cantillo, se entra a determinar si prohibirle al juez civil declarar la prescripción extintiva de oficio vulnera el principio de igualdad, dado que el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA - Ley 1437 de 2011, Art. 180).*

- *En cuanto a la EXEQUIBILIDAD: La Corte declaró exequibles las expresiones demandadas de las leyes civiles, manteniendo la regla de que, en los procesos de la justicia ordinaria civil, la prescripción extintiva siempre debe ser alegada por la parte beneficiada y nunca dictada de oficio por el juez.*

- *Respecto a la Sujeción Pasiva en Fideicomisos (Art. 54 Ley 1430 de 2010, mod. por Art. 150 Ley 2010 de 2019): Los fideicomitentes y/o beneficiarios son los sujetos pasivos de los impuestos reales (Impuesto Predial Unificado) sobre los bienes que integran el patrimonio autónomo, salvo pacto o exención legalmente reconocida por la autoridad tributaria competente.*

E. Régimen de Contratación Estatal y Principios de la Función Administrativa:

- *En cuanto a la Normativa: Artículos 2, 209 y 365 de la Constitución Política (fines esenciales del Estado, eficiencia y función social de la propiedad y de los servicios públicos). Artículos 3, 4, 14, 25 y 26 de la Ley 80 de 1993 (deber de selección objetiva, postulación de los fines estatales, dirección general del contrato por la entidad y responsabilidad de los contratistas).*

F. Equilibrio Económico y Cronograma:

La afirmación sobre que el equilibrio económico y el cumplimiento del cronograma son consustanciales a los contratos estatales de obra es parcialmente cierta:

- *En contratos bajo la Ley 80 de 1993: El equilibrio económico es un derecho bidireccional intangible y de esencia legal (Artículo 27 de la Ley 80.).*

- *En contratos exceptuados (EICE): El Consejo de Estado ha aclarado que en los contratos de derecho privado celebrados por entidades públicas exceptuadas no opera de manera abstracta o implícita la obligación de mantener el equilibrio económico del contrato en los términos del estatuto general. En estos casos, se rige por la autonomía de la voluntad (lo pactado por las partes) o por la teoría de la imprevisión del Código de Comercio.*

G. En cuanto a la Línea Jurisprudencial (Consejo de Estado - Sección Tercera):

- *El Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Tercera: Ha reiterado de manera pacífica que los contratos celebrados por empresas industriales y comerciales del Estado o entidad es descentralizadas del orden territorial destinadas a la ejecución de programas de vivienda de interés social se rigen por los principios de la función administrativa*

y el estatuto general de contratación pública cuando involucran recursos públicos y bienes fiscales destinados a la comunidad. Asimismo, la corporación ha señalado que el equilibrio económico y el cumplimiento estricto del cronograma son de esencia connatural en los contratos estatales de obra e infraestructura inmobiliaria.

- *La Sentencia con Rad. 85001-23-31-000-2011-10099-01 del Consejo de Estado - Sección Tercera - Subsección A (con ponencia del magistrado José Roberto Sáchica Méndez), resuelve una acción de controversias contractuales. En donde determina el régimen jurídico aplicable y ha establecido: Que conforme al artículo 96 de la Ley 489 de 1998, los convenios de asociación se rigen por el derecho privado, a la vez que analiza los límites normativos del artículo 355 de la Constitución y el Decreto 777 de 1992 en relación con la Ley 80 de 1993.*

- *La Sentencia con Radicación 85001-23-33-000-2015-00064-02 del Consejo de Estado - Sección Tercera, Subsección A (con ponencia de la consejera María Adriana Marín), resuelve un medio de control de controversias contractuales: Determina el régimen jurídico de los convenios de asociación y los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) bajo los parámetros de la Ley 388 de 1997 y la Ley 80 de 1993.*

- *La Sentencia Rad. 25000-23-36-000-2016-01908-02 (Expediente Interno 68440), proferida el 12 de abril de 2024 por el Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B, bajo la ponencia del magistrado Martín Bermúdez Muñoz, dirime un medio de control de controversias contractuales. En esta providencia resuelve el litigio entre Vías y Construcciones S.A. – Vicon S.A. (demandante) y el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU (demandado) respecto al Contrato de Obra No. 116 de 2005 para la rehabilitación de la Autopista al Llano, en donde se declaró responsable a la entidad por deficiencias en los estudios, diseños y retrasos en la entrega de predios. Sin embargo, a pesar del incumplimiento, se negaron las solicitudes económicas del contratista por falta de prueba técnica sobre mayores obras o sobrecostos. En segunda instancia; Se revocó el fallo de primera instancia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, estableciendo que la falta de salvedades en modificaciones contractuales no implica la renuncia del contratista a reclamar.*

H. Línea Jurisprudencial (Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil):

- *En cuanto a la Línea de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia: Ha sostenido de forma invariable que los bienes fideicomitidos forman un patrimonio autónomo separado del resto de los bienes del fiduciario y del fideicomitente, cuya finalidad exclusiva es la realización del objeto previsto en el contrato de fiducia (Fiducia de Inversión y Administración Inmobiliaria). En consecuencia, los recursos depositados en el patrimonio autónomo no pueden ser desviados ni liberados por instrucciones unilaterales del constructor sin la verificación técnica previa de la interventoría o supervisión de la entidad pública aportante.*

I. Normativa Técnica y de Seguridad Sismo Resistente:

- *En cuanto a la Normatividad: Ley 400 de 1997 (La finalidad de esta ley es establecer los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, con el propósito de que puedan resistir la acción de los sismos y otras cargas impuestas por la naturaleza o el uso. Además, regula la idoneidad profesional y las responsabilidades de quienes intervienen en estas actividades.). Decreto 926 de 2010 - Norma Sismo Resistente NSR-10 (El decreto desarrolla la Ley 400 de 1997 mediante la adopción de un reglamento técnico obligatorio para las edificaciones sometidas a su ámbito de aplicación. Adopta el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10,), y Ley 1537 de 2012 sobre VIS y VIP. "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda." Esta ley regula instrumentos para promover el acceso a la vivienda y el desarrollo urbano, con especial énfasis en la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP).*

  La finalidad de esta ley es establecer los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, con el propósito de que puedan resistir la

acción de los sismos y otras cargas impuestas por la naturaleza o el uso. Además, regula la idoneidad profesional y las responsabilidades de quienes intervienen en estas actividades.

III. EVOLUCIÓN CRONOLÓGICA Y ACTUACIONES CONTRACTUALES:

***1.** En cuanto a la Constitución del Fideicomiso (05 de agosto de 2021): Se celebró el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos No. CD-031-2021 entre ECOVIVIENDA (Fideicomitente Aportante) y Fiduciaria Popular S.A. (hoy Aval Fiduciaria S.A.) para constituir el Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín, cuyo objeto es desarrollar un proyecto de VIS y/o VIP en el predio "El Jardín" (Matrícula Inmobiliaria No. 070-158038).*

***2.** Respecto a la Selección del Constructor y Aporte del Lote (Octubre - Noviembre de 2021): Mediante Junta Directiva de Ecovivienda (del día 19 de octubre de 2021), se aprobó la propuesta del Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS (integrado por Constructora e Inversora Cesma S.A.S. e Inversiones y Proyectos González y Álvarez S.A.S.) como Fideicomitente Constructor. El lote se valoró en $18.912.370.575, compensados así: **i)** $10.000.000.000 en obras de urbanismo para Bellavista II, y **ii)** $8.912.370.575 en subsidios en especie distribuidos entre las viviendas VIS de Bella Vista I y II. El predio fue transferido al patrimonio autónomo mediante la Resolución No. 115 del 24 de noviembre de 2021.*

***3.** En cuanto al Otrosíes 1, 2 y 3 (del mes de Noviembre de 2021 a Enero de 2023): Se suscribieron modificaciones dirigidas a ajustar los plazos, la estructura técnica y los diseños preliminares del proyecto a las licencias de urbanismo.*

***4.** Respecto a las Modificaciones Urbanísticas y Subdivisión (2023 - 2025): Mediante Resolución No. 0594 de 2023 y escritura de propiedad horizontal No. 2252, se realizó la subdivisión material del predio de mayor extensión, generando 13 folios (11 entregados al Municipio como cesiones, y dos folios independientes: No. 070-258532 para Bella Vista I y No. 070-258533 para Bella Vista II). Posteriormente, la Curaduría Urbana No. 1 expidió la Resolución No. 368 del 14 de agosto de 2025 modificando la licencia de construcción.*

***5.** En cuanto a la Escisión Fiduciaria (Enero de 2026): Por aprobación de la Superintendencia Financiera (Resolución 1777 de 2025), la actividad fiduciaria de Fiduciaria Popular S.A. fue absorbida en bloque por Aval Fiduciaria S.A.*

IV. TRAZABILIDAD Y REALIDAD CONTRACTUAL DEL OTROSÍ No. 4:

De la revisión comparativa entre el expediente de empalme y el texto final del Otrosí No. 4 de fecha 23 de septiembre de 2026, se constatan los siguientes aspectos estructurantes:

***1.** En cuanto a la Reorganización Fiduciaria: Se ratifica a Aval Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín CD-031-2021, producto de la escisión en bloque autorizada por la Superintendencia Financiera mediante Resolución 1777 del 23 de septiembre de 2025 y formalizada en la Escritura Pública No. 2.647 de 2025.*

***2.** Respecto a la Reorganización de Áreas y Subdivisión (Licencias y Resoluciones):*

***a)** Por medio de la Resolución de Licencia No. 0594 de 2023 y la Escritura de Propiedad Horizontal No. 2252 de 2023, el predio mayor (Matrícula No. 070-158038) se subdividió en 13 folios: 11 destinados a áreas de cesión y afectaciones entregadas al Municipio, y 2 folios matriz para el desarrollo del proyecto: **Bella Vista II:** Folio No. 070-258533. **Bella Vista I:** Folio No. 070-258532.*

- *La Resolución No. 368 del 14 de agosto de 2025 (Curaduría Urbana No. 1 de Tunja) ajustó la licencia de urbanismo y construcción.*

- *Distribución Física de Unidades Habitacionales: Urbanización Bella Vista II (Matrícula 070-258533): Comprende 680 unidades distribuidas en 11 etapas (580 VIP a 90 SMMLV y 100 VIS a 135 SMMLV). Urbanización Bella Vista I (Matrícula 070-258532): Comprende 1.020 unidades VIS (a 135 SMMLV) distribuidas en 10 etapas.*

▪ *Imputación Contractual del Aporte del Lote y Subsidios en Especie: El lote aportado por ECOVIVIENDA se valoró en $18.912.370.575 y se distribuye así:*

a) *De los $10.000.000.000: Imputados como aporte en especie al urbanismo de las 580 unidades VIP de Bella Vista II, bajo la condición técnica de incrementar el área construida entregada de 48 m² a un área mínima construida de 53 m². Este valor no se refleja en el cierre financiero del comprador, pero se deja constancia expresa en la escritura pública.*

b) *De los $8.912.370.575: Imputados como subsidio en especie distribuido entre las 1.120 unidades VIS del proyecto (1.020 en Bella Vista I y 100 en Bella Vista II), dando un valor unitario inicial de $7.957.474 por vivienda VIS, el cual afecta directamente el cierre financiero del beneficiario.*

c) *De los Subsidio Convenio Interadministrativo No. 1096 de 2021: Para las 580 viviendas VIP de Bella Vista II, se aplica un descuento por subsidio en especie de $10.258.620 por unidad al momento de la escrituración, afectando el cierre financiero conforme al Convenio 1096 de 2021.*

▪ *De la Estipulación de la Cláusula Quinta sobre Impuesto Predial: En el texto firmado del Otrosí No. 4, las partes reconocieron que la transferencia fiduciaria al Patrimonio Autónomo no constituye por sí misma causal de exención tributaria. Es por ello, que se estableció que ECOVIVIENDA responderá por las obligaciones formales y sustanciales del Impuesto Predial que legalmente le correspondan de acuerdo con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por el artículo 150 de la Ley 2010 de 2019) y las normas locales, precisando que los tratamientos especiales solo aplican cuando estén reconocidos formalmente por la autoridad tributaria (como ocurrió en la Resolución No. 254 de 2024 del Municipio de Tunja para el año 2024).*

V. MATRIZ DE HALLAZGOS Y HOJA DE RUTA JURÍDICO-SANCIONATORIA A LA FECHA:

Del análisis integral de la ejecución, la norma y la jurisprudencia aplicable, se tipifican los siguientes incumplimientos y falencias del Fideicomitente Constructor (Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS):

Número	***Tipo de Hallazgo***	***Situación Identificada***	***Fundamento Legal / Contractual***	***Acción y Ruta Sugerida***
1	*Físico / Cronograma*	*Atraso del 33% en la ejecución física de las 680 unidades de Bella Vista II.*	*Principios de eficiencia, con naturalidad del plazo en obras públicas / VIS, Art. 86 Ley 1474/11.*	*Iniciar formalmente el procedimiento del Art. 86 de la Ley 1474 de 2011 mediante formulación de cargos y citación a audiencia para conminar al Plan de Choque o imponer sanciones/multas.*
2	*Fiduciario / Flujos*	*Intentos de tramitar liberaciones/giros sin soportes o actas de avance debidamente avaladas por interventoría.*	*Arts. 1234 y 1238 del Código de Comercio.*	*Instruir por escrito a Aval Fiduciaria S.A. para condicionar cualquier liberación de flujos a la verificación estricta de certificaciones de avance e inversión por la Interventoría.*
3	*Cierre Financiero*	*Necesidad de expedición de resoluciones administrativas individuales de asignación de*	*Cláusula Cuarta (numeral 2.4.4) del Otrosí No. 4 y Convenio 1096 de 2021.*	*Expedir formalmente las resoluciones de asignación de subsidio ($7.957.474 para VIS y $10.258.620*

		subsidios en especie.		*para VIP) para soportar la validez de los cierres financieros en las escrituras.*
4	*Tributario*	*Aplicación del régimen tributario sobre los folios segregados (Matrículas 070-258532 y 070-258533).*	*Art. 54 Ley 1430/2010, Ley 2010/2019 y Cláusula Quinta Otrosí No. 4.*	*Aplicar de forma estricta la Cláusula Quinta del Otrosí No. 4, gestionando los trámites de exclusión/exención tributaria vigentes ante Hacienda Municipal según la calidad del predio y los beneficios legales aplicables.*

VI. IMPLICACIONES Y RIESGOS JURÍDICOS PARA ECOVIVIENDA Y EL PROYECTO:

- *Detrimento Patrimonial y Responsabilidad Fiscal: Asumir cargas tributarias o convalidar contractualmente actuaciones irregulares del constructor sin soportes de interventoría expone posiblemente a los ordenadores del gasto de Ecovivienda a investigaciones disciplinarias y fiscales por parte de los órganos de control, conforme a la Ley 610 de 2000 y el Código General Disciplinario (Ley 1952 de 2019).*

- *Riesgo de Cierres Financieros Nulos: La falta de expedición previa de las resoluciones administrativas de asignación de subsidios en especie por parte de Ecovivienda ($7.957.474 por vivienda VIS y $10.258.620 por VIP vinculados al Convenio 1096 de 2021) dejará las escrituras públicas de transferencia sin sustento financiero, generando nulidades u observaciones de los entes de control y de las entidades otorgantes del subsidio nacional.*

- *Debilitamiento de la Posición Contractual: Una ratificación general e indeterminada de actuaciones pasadas (como se advertía en el texto original del Otrosí No. 4) implicaría una renuncia tácita a iniciar acciones legales y sancionatorias contra el constructor por los retrasos acumulados, contraviniendo los deberes de control y vigilancia exigidos por la jurisprudencia contencioso-administrativa a las entidades públicas. Sin embargo, en posterior reunión del comité técnico y dirección juridica de Ecovivienda se subsanaron entre otras circunstancias de dicho hallazgo.*

VII. MECANISMOS SANCIONATORIOS Y FUNDAMENTOS LEGALES PARA SANCIONAR:

Ecovivienda cuenta con facultades legales y contractuales plenamente respaldadas por la jurisprudencia para exigir el cumplimiento y sancionar las irregularidades:

1. Fundamento Legal del Estatuto Anticorrupción (Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011): Otorga la competencia directa para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio garantizando el debido proceso (citación a audiencia, traslado de cargos, descargos y contradicción probatoria) para la imposición de multas sucesivas, declaratorias de incumplimiento y efectividad de garantías.

2. Activación de Garantías (Pólizas de Cumplimiento, Anticipo y Estabilidad): Ante el retraso en el cronograma y el bajo avance físico (33%), procede la exigibilidad de los amparos ante la compañía aseguradora, una vez agotado el debido proceso sancionatorio.

3. Instrucción de Bloqueo Fiduciario: Facultad de ordenar a Aval Fiduciaria S.A. la inmovilización temporal de desembolsos al constructor hasta que subsane los incumplimientos técnicos y demuestre el plan de inversión del anticipo, amparado en el deber de diligencia del negocio fiduciario (artículo 1234 del Código de Comercio). Sin embargo, se debe indicar, que los aportes de ECOVIVIENDA fueron en especie y no en recursos económicos como tal.

VIII. REQUERIMIENTOS Y RECOMENDACIONES A ADOPTARSE POR ECOVIVIENDA:

De acuerdo con el estudio general y técnico aportado para los proyectos de Bella Vista, sí es jurídicamente viable y procedente sugerir e iniciar acciones para emplear los mecanismos coercitivos y sancionatorios (como el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011). Sin embargo, este análisis debe ajustarse de manera rigurosa al marco normativo, los tiempos protocolarios y las realidades contractuales y fiduciarias específicas del caso descritas en el documento:

1. Aplicación del Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción):

- *Respecto a la Procedencia y Oportunidad: El estudio señala que Ecovivienda cuenta plenamente con la habilitación legal para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio (citación a audiencia, traslado de cargos, plazos de descargos y contradicción probatoria) destinado a imponer multas sucesivas, declarar incumplimientos o hacer efectivas las garantías.*
- *En cuanto al Fundamento Técnico del Incumplimiento: Esta actuación coercitiva está respaldada objetivamente por el atraso severo y descalce crítico en el cronograma de obra, registrando un avance físico estimado de apenas el 33% en las 680 unidades de Bella Vista II.*

- *Respecto a los Tiempos Protocolarios: Para cumplir con el debido proceso constitucional (Artículo 29 C.P.N.) y el ritual procesal del artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, la entidad debe otorgar los términos perentorios de traslado y defensa para que el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS y la compañía aseguradora (garante) ejerzan su derecho de contradicción antes de adoptar decisiones definitivas de sanción o siniestro.*

2. Análisis Crítico sobre los "Bloqueos Fiduciarios" y su Naturaleza:

El estudio advierte una precisión jurídica fundamental respecto a los bloqueos de giros en el Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021:

- *De la Naturaleza de los Aportes de Ecovivienda: El documento aclara de manera expresa que los aportes realizados por Ecovivienda al patrimonio autónomo se efectuaron en especie (consistentes en el lote de terreno valorado en $18.912.370.575) y no en recursos económicos líquidos directos.*

- *En cuanto al Alcance de la Instrucción de Bloqueo: Si bien la fiduciaria (Aval Fiduciaria S.A.) tiene el deber de diligencia comercial (Artículo 1234 del Código de Comercio) de exigir la certificación previa de la Interventoría antes de liberar recursos, el mecanismo de bloqueo fiduciario debe encauzarse técnicamente sobre los flujos del proyecto o los pagos condicionados, teniendo en cuenta que la contraprestación del constructor y los aportes públicos operan bajo esquemas de subsidios en especie y compensaciones de urbanismo debidamente detallados en los otrosíes.*

3. Saneamiento de Aspectos Previos y Consolidación de la Ruta Legal:

- *Respecto a la Actualización del Otrosí No. 4: El estudio puntualiza que algunos de los riesgos iniciales planteados en el borrador del Otrosí No. 4 (como la carga del Impuesto Predial y la ratificación genérica de actuaciones pasadas) fueron subsanados y ajustados de manera pertinente en reuniones posteriores del comité técnico y la dirección jurídica de Ecovivienda para la suscripción de la minuta final.*

- *De la Estrategia Combinada: Por lo tanto, la recomendación se mantiene firme en exigir la entrega de un Plan de Choque de obra aprobado por la Interventoría para recuperar el retraso en Bella Vista II, coordinar las resoluciones administrativas de asignación de subsidios en especie para asegurar los cierres financieros de los beneficiarios, y activar el procedimiento sancionatorio en caso de persistir el incumplimiento físico y técnico de las obligaciones contractuales.*

IX. ANEXO TÉCNICO-JURÍDICO PARA EL EMPALME INSTITUCIONAL Y TRASLADO A ENTES DE CONTROL:

Como componente esencial e inescindible del proceso de empalme final de la administración de la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja (ECOVIVIENDA), y en cumplimiento de los deberes de transparencia, salvaguarda del patrimonio público y protección de los fines estatales de la contratación, el presente Estudio Integral y Dictamen Patológico sobre la Ejecución Contractual del Proyecto VIP/VIS Bellavista II (680 unidades) y el Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021 se constituye formalmente como documento anexo oficial.

1. Propósito Institucional del Anexo en el Empalme:

Se deja a considera de la Gerente de Ecovivienda de Tunja, para que el presente dictamen sea incorporado al informe de empalme final con el propósito inequívoco de poner en conocimiento de la administración entrante, de manera clara, cronológica y jurídicamente soportada, el estado real, los riesgos fiscales y las desviaciones operativas y contractuales detectadas en la ejecución del proyecto a cargo del Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS. Lo anterior garantiza la continuidad institucional y previene la convalidación de actuaciones irregulares, asumiendo la gerencia la hoja de ruta legal necesaria para la defensa de los intereses del municipio.

2. Traslado y Remisión a los Entes de Vigilancia y Control del Estado:

En atención a las competencias institucionales de vigilancia, control fiscal, disciplinario y penal, el presente estudio y sus anexos probatorios técnicos se remiten formalmente a las siguientes autoridades para los fines de su competencia:

- *Ante la Procuraduría General de la Nación: Para lo de su competencia en materia de control disciplinario y la verificación del cumplimiento de los principios de la función administrativa, la moralidad pública y el respeto al debido proceso en el desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021.*

- *Ante la Contraloría General de la República / Contraloría Municipal: Para el ejercicio del control fiscal integral, con el fin de evaluar los riesgos de detrimento patrimonial identificados ante la eventual asunción indebida de cargas tributarias (Impuesto Predial Unificado) o la falta de soportes de interventoría en los pagos y compensaciones del patrimonio autónomo.*

- *Ante la Fiscalía General de la Nación: Para que, en el marco de sus funciones constitucionales, evalúe la tipicidad de conductas que puedan comprometer la responsabilidad penal en la administración de recursos parafiscales y públicos destinados a programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS y VIP).*

3. Alcance Estricto de la Remisión:

La remisión de este informe se fundamenta única y exclusivamente en los hechos, hallazgos patológicos, pruebas documentales, cláusulas contractuales y normatividad legal real (Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011, Código de Comercio y normas tributarias aplicables) contenidas de manera taxativa en el presente documento, sin incorporar valoraciones subjetivas ni circunstancias extrañas a las debidamente investigadas y dictaminadas por la asesoría jurídica externa especializada.

X. CONCLUSIONES:

- *El desarrollo normativo y jurisprudencial aplicable confirma que los proyectos Bella Vista I, Bella Vista II y Bella Vista Reservado se encuentran sujetos al rigor de los principios de la contratación estatal, la función administrativa y la ley comercial de la fiducia, evidenciando una desviación operativa crítica (33% de avance en Bella Vista II) imputable al Fideicomitente Constructor.*

- *Ecovivienda posee el soporte legal y la habilitación jurisprudencial necesaria para emplear los mecanismos coercitivos y sancionatorios (Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y bloqueos*

fiduciarios) para asegurar la protección del patrimonio público y la entrega material de las viviendas a los beneficiarios.

De la Señora Gerente de Ecovivienda,

Cordialmente,



MARCO ANTONIO PALMA LUNA
C.C. No. 7.163.996 de Tunja.
T.P. No. 145.635 del C.S de la Jud.
Abogado Consultor Externo Especialista en Derecho Administrativo.

ESTUDIO PATOLOGICO PARCIAL DE CARÁCTER JURIDICO, CONTRACTUAL, ADMINISTRATIVO, Y FIDUCIARIO RESPECTO A LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL DEL PROYECTO VIP/VIS BELLAVISTA II (680 UNIDADES) Y EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. CD-031-2021 FRENTE A LAS ACTUACIONES DEL CONSORCIO PLAN DE VIVIENDA TUNJA VIP-VIS.

Fecha de Elaboración: *04 de octubre de 2026.*
Dirigido a: *Arq. Nidia Leonor Israel Salgado – Gerente General – Empresa Constructora de Vivienda de Tunja "ECOVIVIENDA".*
Elaborado por: *Marco Antonio Palma Luna – Asesor Jurídico Externo Especializado de Ecovivienda Tunja.*
Primer Estudio Patológico: *Proyecto VIP/VIS Bellavista II.*

CAPÍTULO I. OBJETO DEL ESTUDIO JURÍDICO:

El presente estudio tiene por objeto realizar la evaluación parcial de carácter jurídico, contractual, administrativa, y fiduciario de las actuaciones del Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS dentro del desarrollo del Proyecto VIP/VIS Bellavista II (comprendido por 680 unidades habitacionales en el Municipio de Tunja), así como el contraste sistemático de sus obligaciones frente al Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021 y la normatividad colombiana aplicable.

A través de este estudio patológico parcial de carácter jurídico, contractual, administrativo, y fiduciario, se dictaminará y tipificará de manera parcial algunas inconsistencias y falencias detectadas, determinando la ruta legal exacta, recomendaciones de las acciones requeridas por parte de Ecovivienda para forzar la subsanación contractual y de garantías de parte del contratista.

CAPÍTULO II. MARCO INSTITUCIONAL, ANTECEDENTES CONTRACTUALES Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO:

1. En cuanto al Marco Institucional: *La Empresa Constructora de Vivienda de Tunja "ECOVIVIENDA" actúa como entidad pública fiduciante/promotora en el Municipio de Tunja, con la responsabilidad institucional de velar por la efectividad del derecho a la vivienda digna (Art. 51 C.P.N.) y el correcto uso de los recursos públicos destinados a proyectos VIS y VIP (Ley 1537 de 2012).*

2. Respecto a los Antecedentes Contractuales:

- ***Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021:*** *Instrumento de administración y fuente de pagos mediante la constitución de un Patrimonio Autónomo para la recaudo y flujo condicionado de los recursos del proyecto.*

- ***Relación con el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS:*** *Asunción de la ejecución material, técnica, financiera y administrativa de la obra para entregar 680 viviendas de interés prioritario e interés social (Bellavista II).*

3. En cuanto a la Delimitación del Problema Jurídico:

- *¿Incurrió el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS en un desequilibrio contractual, retraso injustificado o extralimitación en el manejo del negocio fiduciario y la ejecución técnica de las 680 unidades de vivienda?*

- *¿Cuáles son los hallazgos patológicos específicos en el marco del Contrato No CD-031-2021 y cuáles son las acciones legales inmediatas que debe incoar Ecovivienda para lograr la subsanación o la efectividad de las garantías?*

CAPÍTULO III. ESTUDIO PATOLÓGICO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO Y JURÍDICO DEL CONTRATO Y SUS OTROSÍ:

El análisis patológico contractual revela deficiencias estructurales en las siguientes dimensiones:

1. Patología Técnica:

- *Descalce severo entre el cronograma de avance físico de obra ofertado frente al avance real ejecutado en el terreno para las 680 unidades habitacionales.*

- *Deficiencias y falta de oportunidad en el reporte de bitácoras de obra e informes de calidad de materiales según la Norma Sismo Resistente (NSR-10).*

2. Patología Administrativa:

- *Omisión reiterada en la entrega de reportes financieros a la interventoría y supervisión designada por Ecovivienda.*

- *Falta de subsanación inmediata de los requerimientos y observaciones formuladas formalmente por la interventoría.*

3. Patología Jurídico-Fiduciaria (Contrato No. CD-031-2021):

- *Intento de extralimitación de funciones al pretender tramitar o solicitar giros del Patrimonio Autónomo sin el previo cumplimiento de los requisitos habilitantes contractuales (como la certificación del avance físico por la interventoría).*

- *Suscripción de modificatorios y otrosí sin el soporte financiero ni la suficiencia de garantías que los respalde legalmente.*

CAPÍTULO IV. SINDICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS DIRECTOS AL CONSTRUCTOR Y RUTA DE ACCIÓN LEGAL DE ECOVIVIENDA:

Numero	*Hallazgo / Falencia Contractual y Fiduciaria.*	*Incumplimiento Tipificado.*	*Acción Legal / Conminación de Ecovivienda para Subsanación.*
1.	*Atraso e Inobservancia del*	*Incumplimiento de la obligación principal*	*Requerimiento en Mora e Intimación*

	Cronograma: *Avance físico real de obra inferior al programado para la entrega gradual de las 680 unidades VIP/VIS.*	*de hacer (entrega en el plazo pactado).*	***de Subsanación (Art. 86 Ley 1474 de 2011):*** *Notificación formal otorgando plazo perentorio para la entrega de un Plan de Choque Aprobado por Interventoría, bajo conminación explícita de imposición de multas sucesivas.*
2.	***Tramitación Indebida e Instrucciones Irregulares de Giro:*** *Pretensión de liberación de recursos del fideicomiso (Contrato CD-031-2021) sin actas de avance técnico válidamente suscritas.*	*Extralimitación de atribuciones fiduciarias e inobservancia del reglamento del fideicomiso.*	***Instrucción de Inmovilización Fiduciaria y Orden de Bloqueo:*** *Notificación fehaciente a la Sociedad Fiduciaria del Contrato CD-031-2021 para suspender cualquier desembolso al Consorcio hasta el estricto cumplimiento de las condiciones de giro.*
3.	*Falta de Suficiencia e Inoportuna Actualización de Garantías: Desactualización o vencimiento parcial de los amparos de las pólizas de cumplimiento, anticipo y estabilidad de la obra.*	*Violación de la obligación de mantener indemne a la entidad (Art. 25 Num. 19 Ley 80 de 1993 y Dec. 1082 de 2015).*	*Orden Administrativa de Actualización Inmediata y Suspensión Preventiva de Pagos: Conminar al Consorcio a aportar los anexos de modificación de póliza en un término no mayor a 5 días hábiles, bajo prevención de inicio de procedimiento sancionatorio de imposición de multa.*
4.	*Inobservancia de Calidad Técnica y Control de Obra: Inconsistencias en*	*Incumplimiento de especificaciones técnicas y estándares*	*Requerimiento Técnico de Subsanación con Pruebas de*

	las pruebas de laboratorio de materiales de la estructura para las 680 unidades acorde con la NSR-10.	*de seguridad pública.*	*Carga/Ensayos a Costa del Contratista: Conminación legal para realizar y costear de manera inmediata las pruebas de vulnerabilidad estructural necesarias que apruebe la Interventoría.*
5.	*Retraso o Incumplimiento en Obligaciones Laborales y Prestacionales: Falta de certificación de aportes al sistema de seguridad social del personal de obra en el proyecto Bellavista II.*	*Violación del Art. 50 de la Ley 789 de 2002 y estipulaciones contractuales de salarios.*	*Retención Cautelar de Pagos: Retención administrativa de los saldos a favor del contratista hasta tanto no acredite el paz y salvo de la planilla PILA del personal vinculado.*

CAPÍTULO V. MARCO LEGAL NORMADO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE:

Las actuaciones descritas y las medidas recomendadas se fundamentan de manera inalterable y estricta en el ordenamiento jurídico colombiano:

1. Régimen de Contratación Estatal y Administrativa:

- ***Ley 80 de 1993:*** *Artículos 3 (Fines de la contratación estatal), 4 (Derechos y deberes de las entidades estatales), 14 (Medios que pueden utilizar las entidades estatales para el cumplimiento del objeto contractual), 25 (Principio de economía) y 26 (Desarrolla el principio de responsabilidad en la contratación estatal).*

- ***Ley 1150 de 2007:*** *Artículo 17 (Regula el derecho al debido proceso en materia sancionatoria de la contratación estatal y los criterios para la imposición de multas y sanciones).*

- ***Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción):*** *Artículo 84 (Facultades y deberes de la supervisión e interventoría) y Artículo 86 (Procedimiento sancionatorio para la imposición de multas, sanciones y declaratorias de incumplimiento).*

- ***Decreto 1082 de 2015:*** *Estableció el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, y fue especialmente relevante porque reúne gran*

parte de la reglamentación de las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y 1474 de 2011 en materia de contratación pública.

2. ***Régimen de Fiducia Mercantil y Normativa Comercial:***
   - ***Código de Comercio de Colombia:*** *Artículos 1226 a 1244 (regulan la institución de la fiducia mercantil.), el Artículo 1234 (Deberes indelegables del fiduciario) y Artículo 1238 (Protección de los bienes Fideicomitidos.).*

   - ***Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia (CE 029 de 2014):*** *Instrucciones sobre fideicomisos inmobiliarios, verificación de requisitos de giro y deber de diligencia profesional del fiduciario.*

3. ***Régimen de Vivienda (VIS/VIP) y Normativa Técnica:***

   - ***Ley 1537 de 2012:*** *Normas para facilitar el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.*

   - ***Ley 400 de 1997 y Decreto 926 de 2010 (Norma NSR-10):*** *Requisitos técnicos, sísmicos y estructurales de obligatorio cumplimiento en edificaciones residenciales.*

4. ***Marco Jurisprudencial Relevante (Corte Constitucional y Consejo de Estado):***

   - ***Consejo de Estado, Sección Tercera:*** *Jurisprudencia reiterada sobre el Procedimiento Sancionatorio Contractual y debido proceso (Auto de unificación sobre aplicación del Art. 86 de la Ley 1474 de 2011), así como la prevalencia del interés general en la ejecución de contratos estatales.*

   - ***Corte Constitucional, Sentencia C-300 de 2012:*** *Con ponencia del magistrado Jorge Ignacio Pretelt Chaljub, estudió una demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 28 de la Ley 1150 de 2007, que regulaba la prórroga o adición de los contratos de concesión de obra pública.*

CAPÍTULO VI. ESTRATEGIA DE REQUERIMIENTO CONTRACTUAL Y ACTIVACIÓN DE GARANTÍAS:

Para forzar la subsanación inmediata del Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS o, en su defecto, proteger el erario de Ecovivienda y el proyecto de las 680 viviendas, se adopta la siguiente estrategia secuencial:

- ***Etapa 1:*** *Conminación y Requerimiento de Subsanación.*
- ***Etapa 2:*** *Audiencia Administrativa Sancionatoria (Art. 86 Ley 1474/2011).*
- ***Etapa 3:*** *Instrucción de Bloqueo Fiduciario (Contrato CD-031-2021).*
- ***Etapa 4:*** *Declaratoria del Siniestro de Garantías y/o Caducidad.*

Paso 1: Notificación de Conminación de Subsanación Oportuna: *Expedir requerimiento escrito detallando la matriz de hallazgos (Capítulo IV), concediendo un término de subsanación no mayor a cinco (5) a ten (10) días hábiles.*

Paso 2: Citación a Audiencia Administrativa del Art. 86 de la Ley 1474 de 2011: *Si transcurrido el término no se subsanan los hallazgos técnicos ni administrativos, citar al Consorcio y a la Compañía de Seguros (Garante) a audiencia de imposición de multas o declaratoria de incumplimiento.*

Paso 3: Notificación Preventiva a la Sociedad Fiduciaria: *Remitir a la fiduciaria del Contrato CD-031-2021 la certificación de incumplimiento emitida por la interventoría para impedir giros o liberaciones de recursos al constructor hasta que cese la patología contractual.*

Paso 4: Declaratoria de Siniestro y Reclamación de Pólizas: *En caso de persistencia en el incumplimiento, declarar formalmente el siniestro de las coberturas de Buen Manejo y Correcta Inversión del Anticipo, Cumplimiento y Calidad de la Obra, exigiendo el pago inmediato de los amparos a la aseguradora.*

Con base estrictamente en la documentación oficial analizada (el borrador del **Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021** y el **Concepto Jurídico Integral de Ecovivienda del 30 de septiembre de 2026**), se estructura a continuación el capítulo dedicado a evaluar la **viabilidad o inviabilidad de suscribir dicho Otrosí No.** *4 y el desglose de sus* ***consecuencias jurídicas y contractuales***.

CAPÍTULO VIII. EVALUACIÓN DE VIABILIDAD CONTRACTUAL Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA SUSCRIPCIÓN DEL OTROSÍ NO. 04

1. Dictamen de Viabilidad Jurídica y Contractual:

- ***Pronunciamiento Expreso:*** *Existe viabilidad jurídica condicionada para introducir modificaciones al Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021 mediante un modificatorio; sin embargo, es inviable y no se recomienda la suscripción del otrosí No. 04 en la versión actualmente propuesta sin que previamente se realicen los ajustes de fondo y las verificaciones técnicas, financieras y contables señaladas por la Dirección Jurídica.*

- ***Sustento de la Inviabilidad de la Minuta Presentada:***

1. De la Atribución Ilegítima de Cargas Tributarias a Ecovivienda (Cláusula Quinta): *La minuta redactada pretende imponer que Ecovivienda responda directamente por las obligaciones sustanciales y formales del Impuesto Predial Unificado de los inmuebles desenglobados (Matrículas 070-258532 y 070-258533). Esto desconoce que la titularidad registral consta a nombre del Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín CD-31-2021 (administrado por Aval Fiduciaria S.A.) y altera indebidamente el sujeto pasivo y la matriz de riesgos del proyecto.*

2. De la Indeterminación Técnica y Financiera del Aporte Público ($18.912.370.575): *Aunque aritméticamente la suma de $10.000.000.000 (urbanismo VIP) y $8.912.370.575 (subsidios VIS) coincide con la valoración del lote, la minuta carece del soporte de interventoría que certifique que las obras de urbanismo efectivamente ejecutadas compensan dicho valor público en las 580 unidades VIP.*

3. Del Peligro de Ratificación General Indeterminada (Cláusula Octava / Ratificaciones): *La minuta busca convalidar indiscriminadamente actuaciones pasadas de la fiduciaria y del constructor sin previa verificación, lo que podría exonerar de responsabilidad al Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS por inconsistencias de diseños, demoras o documentos fiduciarios anteriores.*

2. Consecuencias Jurídicas y Contractuales:

El análisis del impacto de firmar la minuta en su estado actual frente a no firmarla y condicionarla se desglosa a continuación:

A. Consecuencias Jurídicas y Fiscales de Suscribir el Otrosí No. 04 sin Modificaciones (Escenario de Riesgo):

- ***De la Responsabilidad Fiscal y Patrimonial de los Ordenadores del Gasto:*** *Al asumir tributos (Impuesto Predial) sobre predios cuya titularidad registral y explotación corresponden al Patrimonio Autónomo y al Fideicomitente Constructor, la Gerencia y funcionarios de Ecovivienda podrían incurrir en detrimento patrimonial e investigaciones ante la Contraloría General de la República y la Procuraduría.*

- ***De la Renuncia Implícita de Reclamación al Constructor:*** *La convalidación general de actuaciones pasadas impide que Ecovivienda e Interventoría exijan responsabilidades o impongan sanciones al Consorcio por descalces en el cronograma o inconsistencias en los ejecutables de licencias anteriores.*

- ***Carencia de Trazabilidad del Subsidio en Escrituración:*** *Si no se expiden previamente las resoluciones individuales de asignación de subsidio por parte de Ecovivienda ($7.957.474 para VIS y $10.258.620 para VIP vinculados al Convenio 1096 de 2021), las escrituras públicas de transferencia a los beneficiarios carecerán de soporte administrativo y financiero, generando observaciones de los entes de control y posibles nulos cierres financieros.*

B. Consecuencias Jurídicas y Contractuales de Condicionar la Firma y Exigir los Ajustes (Escenario Recomendado):

- ***De la Preservación del Principio de Indemnidad y Responsabilidad Tributaria (Ley 1430 de 2010):*** *Se obliga a reestructurar la Cláusula Quinta. Las cargas tributarias territoriales del Patrimonio Autónomo deberán ser atendidas con cargo a los recursos y rendimientos del propio Fideicomiso o por el Fideicomitente Constructor conforme a la ley y al Estatuto de Rentas Municipal, sin afectar el presupuesto de Ecovivienda.*

- ***Del Blindaje del Aporte Público Inmobiliario:*** *Se exige que la Interventoría Técnica y la Dirección Financiera emitan certificaciones previas que acrediten la ejecución real del urbanismo por $10.000 millones y la tabla de distribución de los subsidios antes de legalizar las modificaciones en el contrato fiduciario.*

- ***De la Habilitación de Medidas Sancionatorias:*** *Al no sanear de manera indiscriminada la conducta anterior del Consorcio, Ecovivienda mantiene intacta la facultad contractual y*

legal para iniciar el procedimiento sancionatorio (Art. 86 Ley 1474 de 2011), exigir planes de choque o conminar al cobro de pólizas por mora en la entrega de las 680 unidades de Bellavista II.

4. ***Condicionamientos Técnico-Jurídicos Inexcusables Previos a Cualquier Firma:***

Para que el Otrosí No. 04 sea jurídicamente viable y pueda ser suscrito por la Gerente General de Ecovivienda, se debe cumplir con la siguiente hoja de ruta:

1. Sustitución Integral de la Cláusula Quinta (Tributaria): *Eliminar la frase que indica que el contrato es un simple "encargo fiduciario" y redactar la cláusula conforme al texto sugerido por la Dirección Jurídica, fundamentado en el Artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por la Ley 2010 de 2019), donde la responsabilidad tributaria se evalúa por folio de matrícula y por vigencia fiscal.*

2. Acreditación y Soporte de Interventoría: *Aportar al expediente la certificación del Interventor del Proyecto donde avale la configuración física (680 unidades en Bellavista II), el avance real de obra (aproximado al 33%), las áreas construidas (mínimo 53 m² para VIP) y la validez técnica de la extensión del plazo hasta el cronograma real de liquidación.*

3. Expedición de Resoluciones de Subsidio e Individualización de Fuentes: *Diferenciar técnicamente que los $10.258.620 por vivienda VIP no son un subsidio en dinero nuevo, sino la materialización en la solución habitacional de los $5.950.000.000 provenientes del Convenio Interadministrativo No. 1096 de 2021.*

4. Acotamiento de la Cláusula de Ratificación: *Modificar la estipulación de ratificación para restringirla únicamente a las actuaciones "debidamente soportadas, ejecutadas conforme a las instrucciones válidamente impartidas y en cumplimiento de la normatividad aplicable".*

CAPÍTULO IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE LA CONSULTORÍA:

❖ ***Conclusiones:***

1. Inconveniencia de Suscribir el Otrosí No. 04 en la Versión Actual: *Aunque existe sustento legal para mantener la continuidad del Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021 y adecuar la configuración técnica y comercial del Proyecto Bellavista mediante modificatorios, la minuta del Otrosí No. 04 en su versión examinada no es jurídicamente recomendable ni conveniente para ECOVIVIENDA. La suscripción en el estado actual impondría cargas tributarias indebidas a la entidad y generaría un saneamiento de responsabilidades pasadas a favor del contratista sin las previas verificaciones de rigor.*

2. Tipificación de Patologías y Riesgos en el Texto del Borrador:

- ***Alteración de la Carga Tributaria (Cláusula Quinta):*** *La minuta califica erróneamente el negocio fiduciario como un simple "encargo fiduciario" y pretende atribuir la responsabilidad del Impuesto Predial Unificado directamente a ECOVIVIENDA. Lo anterior desconoce que las matrículas 070-258532 y 070-258533 registran como titular de dominio al Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín CD-31-2021 (administrado por AVAL FIDUCIARIA S.A.), por lo que el tratamiento fiscal debe sujetarse estrictamente al artículo 54 de la Ley 1430 de 2010.*

- ***Exoneración de Responsabilidad e Indeterminación (Cláusulas Segunda y Octava):*** *La estipulación que exime de responsabilidad al Fideicomitente Constructor por inconsistencias originadas en documentos fiduciarios anteriores, sumada a una ratificación general e indeterminada de actuaciones pasadas, constituye una renuncia implícita de acciones de responsabilidad que privaría a ECOVIVIENDA de exigir garantías o sancionar descalces en la obra.*

3. Del Mantenimiento de Incumplimientos en la Ejecución Física: *El Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS presenta un atraso significativo en la entrega gradual de las 680 unidades de la Urbanización Bellavista II (con un avance físico aproximado de solo el 33%), además de retrasos en la actualización oportuna de las garantías y reportes de calidad técnica acorde con la norma NSR-10.*

4. De la Correspondencia del Aporte Público y Subsidios: *Aritméticamente, la suma de $10.000.000.000 (destinados al urbanismo de 580 VIP) y $8.912.370.575 (destinados a subsidios en especie para 1.120 VIS a razón de $7.957.474 por unidad) coincide con la valoración del predio El Jardín ($18.912.370.575) aprobada por la Junta Directiva el 19 de octubre de 2021. Asimismo, el valor individual de $10.258.620 por vivienda VIP responde a la materialización en la solución habitacional de los $5.950.000.000 transferidos mediante el Convenio Interadministrativo 1096 de 2021. Sin embargo, falta la certificación formal de interventoría que garantice la ejecución física equivalente de estos rubros.*

❖ ***Recomendaciones:***

1. Notificar el Rechazo y Condicionar la Firma del Otrosí No. 04: *La Gerencia General de ECOVIVIENDA debe notificar formalmente a AVAL FIDUCIARIA S.A. y al Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS que se abstendrá la suscripción de la minuta del Otrosí No. 04 hasta tanto no se acojan las correcciones de fondo señaladas por la Dirección Jurídica y se cuente con los soportes técnicos correspondientes.*

2. Exigir la Redacción Restructurada de Cláusulas Críticas:

- ***Sustitución de la Cláusula Quinta (Tributaria):*** *Reemplazar el texto propuesto por la fórmula sugerida por la Dirección Jurídica. En ella se debe reconocer la estructura de fiducia mercantil constitutiva de patrimonio autónomo según los folios VUR, aplicando el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por la Ley 2010 de 2019) para determinar las obligaciones del Impuesto Predial predio por predio y vigencia por vigencia, impidiendo que ECOVIVIENDA asuma cargas del contratista o del patrimonio autónomo.*

- ***Modificación de la Cláusula de Ratificación y Exoneración:*** *Suprimir todo texto que exima al constructor de responsabilidad por inconsistencias anteriores, y acotar la ratificación de actuaciones fiduciarias únicamente a aquellas que se encuentren "debidamente soportadas, ejecutadas conforme a las instrucciones válidamente impartidas y en cumplimiento de la normatividad aplicable".*

3. Incoar el Procedimiento Sancionatorio de Conminación y Mora: *Iniciar de forma inmediata el procedimiento administrativo contemplado en el Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción), citando al Consorcio y a la Compañía Aseguradora (Garante) para intimarlos a la entrega de un Plan de Choque Aprobado por Interventoría que supere el*

retraso de las 680 unidades de Bellavista II, bajo prevención de imponer multas o hacer efectivas las pólizas de cumplimiento.

4. Emisión de Instrucción de Bloqueo a la Sociedad Fiduciaria: *Notificar preventivamente a AVAL FIDUCIARIA S.A. la prohibición de tramitar o autorizar giros o liberaciones de recursos del Fideicomiso CD-031-2021 a favor del constructor que no cuenten con la certificación técnica previa, expresa y válida expedida por la Interventoría de ECOVIVIENDA.*

5. Expedición de Actos Administrativos de Subsidios y Certificaciones de Interventoría: *Exigir, de manera previa a cualquier firma, la expedición de las resoluciones individuales de asignación de subsidio por parte de ECOVIVIENDA para cada beneficiario, e incorporar al expediente contractual las certificaciones financieras, contables y de interventoría técnica que validen el cronograma actualizado, el cumplimiento de los 53 m² construidos para VIP, y la ejecución efectiva del urbanismo por $10.000 millones.*

De la Señora Gerente de Ecovivienda,

Cordialmente,



MARCO ANTONIO PALMA LUNA
C.C. No. 7.163.996 de Tunja.
T.P. No. 145.635 del C.S de la Jud.
Abogado Consultor Externo Especialista en Derecho Administrativo.

ESTUDIO INTEGRAL Y DICTAMEN PATOLÓGICO SOBRE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL DEL PROYECTO VIP/VIS BELLAVISTA II (680 UNIDADES) Y EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. CD-031-2021 FRENTE A LAS ACTUACIONES DEL CONSORCIO PLAN DE VIVIENDA TUNJA VIP-VIS.

Fecha de Elaboración: *02 de octubre de 2026.*
Dirigido a: *Arq. Nidia Leonor Israel Salgado – Gerente General – Empresa Constructora de Vivienda de Tunja "ECOVIVIENDA".*
Elaborado por: *Marco Antonio Palma Luna – Asesor Jurídico Externo Especializado de Ecovivienda Tunja.*

CAPÍTULO I. OBJETO DEL ESTUDIO JURÍDICO:

El presente estudio tiene por objeto realizar la evaluación integral, técnica, legal y administrativa de las actuaciones del Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS dentro del desarrollo del Proyecto VIP/VIS Bellavista II (comprendido por 680 unidades habitacionales en el Municipio de Tunja), así como el contraste sistemático de sus obligaciones frente al Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021 y la normatividad colombiana aplicable.

A través de este estudio patológico jurídico y contractual se dictaminará y tipificará los hallazgos y falencias detectadas, determinando la ruta legal exacta y las acciones requeridas por parte de Ecovivienda para forzar la subsanación por el contratista o activar el régimen de sanciones y garantías.

CAPÍTULO II. MARCO INSTITUCIONAL, ANTECEDENTES CONTRACTUALES Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO:

1. En cuanto al Marco Institucional: *La Empresa Constructora de Vivienda de Tunja "ECOVIVIENDA" actúa como entidad pública fiduciante/promotora en el Municipio de Tunja, con la responsabilidad institucional de velar por la efectividad del derecho a la vivienda digna (Art. 51 C.P.N.) y el correcto uso de los recursos públicos destinados a proyectos VIS y VIP (Ley 1537 de 2012).*

2. Respecto a los Antecedentes Contractuales:

- ***Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021:*** *Instrumento de administración y fuente de pagos mediante la constitución de un Patrimonio Autónomo para la recaudo y flujo condicionado de los recursos del proyecto.*

- ***Relación con el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS:*** *Asunción de la ejecución material, técnica, financiera y administrativa de la obra para entregar 680 viviendas de interés prioritario e interés social (Bellavista II).*

3. En cuanto a la Delimitación del Problema Jurídico:

- *¿Incurrió el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS en un desequilibrio contractual, retraso injustificado o extralimitación en el manejo del negocio fiduciario y la ejecución técnica de las 680 unidades de vivienda?*

- *¿Cuáles son los hallazgos patológicos específicos en el marco del Contrato No CD-031-2021 y cuáles son las acciones legales inmediatas que debe incoar Ecovivienda para lograr la subsanación o la efectividad de las garantías?*

CAPÍTULO III. ESTUDIO PATOLÓGICO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO Y JURÍDICO DEL CONTRATO Y SUS OTROSÍ:

El análisis patológico contractual revela deficiencias estructurales en las siguientes dimensiones:

1. Patología Técnica:

- *Descalce severo entre el cronograma de avance físico de obra ofertado frente al avance real ejecutado en el terreno para las 680 unidades habitacionales.*

- *Deficiencias y falta de oportunidad en el reporte de bitácoras de obra e informes de calidad de materiales según la Norma Sismo Resistente (NSR-10).*

2. Patología Administrativa:

- *Omisión reiterada en la entrega de reportes financieros a la interventoría y supervisión designada por Ecovivienda.*

- *Falta de subsanación inmediata de los requerimientos y observaciones formuladas formalmente por la interventoría.*

3. Patología Jurídico-Fiduciaria (Contrato No. CD-031-2021):

- *Intento de extralimitación de funciones al pretender tramitar o solicitar giros del Patrimonio Autónomo sin el previo cumplimiento de los requisitos habilitantes contractuales (como la certificación del avance físico por la interventoría).*

- *Suscripción de modificatorios y otrosí sin el soporte financiero ni la suficiencia de garantías que los respalde legalmente.*

CAPÍTULO IV. SINDICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS DIRECTOS AL CONSTRUCTOR Y RUTA DE ACCIÓN LEGAL DE ECOVIVIENDA:

Numero	***Hallazgo / Falencia Contractual y Fiduciaria.***	***Incumplimiento Tipificado.***	***Acción Legal / Conminación de Ecovivienda para Subsanación.***
1.	***Atraso e Inobservancia del Cronograma:*** *Avance físico real de obra inferior al programado para la*	*Incumplimiento de la obligación principal de hacer (entrega en el plazo pactado).*	***Requerimiento en Mora e Intimación de Subsanación (Art. 86 Ley 1474 de 2011):*** *Notificación formal otorgando*

	entrega gradual de las 680 unidades VIP/VIS.		*plazo perentorio para la entrega de un Plan de Choque Aprobado por Interventoría, bajo conminación explícita de imposición de multas sucesivas.*
2.	***Tramitación Indebida e Instrucciones Irregulares de Giro:*** *Pretensión de liberación de recursos del fideicomiso (Contrato CD-031-2021) sin actas de avance técnico válidamente suscritas.*	*Extralimitación de atribuciones fiduciarias e inobservancia del reglamento del fideicomiso.*	***Instrucción de Inmovilización Fiduciaria y Orden de Bloqueo:*** *Notificación fehaciente a la Sociedad Fiduciaria del Contrato CD-031-2021 para suspender cualquier desembolso al Consorcio hasta el estricto cumplimiento de las condiciones de giro.*
3.	*Falta de Suficiencia e Inoportuna Actualización de Garantías: Desactualización o vencimiento parcial de los amparos de las pólizas de cumplimiento, anticipo y estabilidad de la obra.*	*Violación de la obligación de mantener indemne a la entidad (Art. 25 Num. 19 Ley 80 de 1993 y Dec. 1082 de 2015).*	*Orden Administrativa de Actualización Inmediata y Suspensión Preventiva de Pagos: Conminar al Consorcio a aportar los anexos de modificación de póliza en un término no mayor a 5 días hábiles, bajo prevención de inicio de procedimiento sancionatorio de imposición de multa.*
4.	*Inobservancia de Calidad Técnica y Control de Obra: Inconsistencias en las pruebas de laboratorio de materiales de la estructura para las*	*Incumplimiento de especificaciones técnicas y estándares de seguridad pública.*	*Requerimiento Técnico de Subsanación con Pruebas de Carga/Ensayos a Costa del Contratista: Conminación legal*

	680 unidades acorde con la NSR-10.		*para realizar y costear de manera inmediata las pruebas de vulnerabilidad estructural necesarias que apruebe la Interventoría.*
5.	*Retraso o Incumplimiento en Obligaciones Laborales y Prestacionales: Falta de certificación de aportes al sistema de seguridad social del personal de obra en el proyecto Bellavista II.*	*Violación del Art. 50 de la Ley 789 de 2002 y estipulaciones contractuales de salarios.*	*Retención Cautelar de Pagos: Retención administrativa de los saldos a favor del contratista hasta tanto no acredite el paz y salvo de la planilla PILA del personal vinculado.*

CAPÍTULO V. MARCO LEGAL NORMADO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE:

Las actuaciones descritas y las medidas recomendadas se fundamentan de manera inalterable y estricta en el ordenamiento jurídico colombiano:

1. Régimen de Contratación Estatal y Administrativa:

- ***Ley 80 de 1993:** Artículos 3 (Fines de la contratación estatal), 4 (Derechos y deberes de las entidades estatales), 14 (Medios que pueden utilizar las entidades estatales para el cumplimiento del objeto contractual), 25 (Principio de economía) y 26 (Desarrolla el principio de responsabilidad en la contratación estatal).*

- ***Ley 1150 de 2007:** Artículo 17 (Regula el derecho al debido proceso en materia sancionatoria de la contratación estatal y los criterios para la imposición de multas y sanciones).*

- ***Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción):** Artículo 84 (Facultades y deberes de la supervisión e interventoría) y Artículo 86 (Procedimiento sancionatorio para la imposición de multas, sanciones y declaratorias de incumplimiento).*

- ***Decreto 1082 de 2015:** Estableció el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, y fue especialmente relevante porque reúne gran parte de la reglamentación de las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y 1474 de 2011 en materia de contratación pública.*

2. Régimen de Fiducia Mercantil y Normativa Comercial:

- ***Código de Comercio de Colombia:*** *Artículos 1226 a 1244 (regulan la institución de la fiducia mercantil.), el Artículo 1234 (Deberes indelegables del fiduciario) y Artículo 1238 (Protección de los bienes Fideicomitidos.).*

- ***Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia (CE 029 de 2014):*** *Instrucciones sobre fideicomisos inmobiliarios, verificación de requisitos de giro y deber de diligencia profesional del fiduciario.*

3. ***Régimen de Vivienda (VIS/VIP) y Normativa Técnica:***

- ***Ley 1537 de 2012:*** *Normas para facilitar el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.*

- ***Ley 400 de 1997 y Decreto 926 de 2010 (Norma NSR-10):*** *Requisitos técnicos, sísmicos y estructurales de obligatorio cumplimiento en edificaciones residenciales.*

4. ***Marco Jurisprudencial Relevante (Corte Constitucional y Consejo de Estado):***

- ***Consejo de Estado, Sección Tercera:*** *Jurisprudencia reiterada sobre el Procedimiento Sancionatorio Contractual y debido proceso (Auto de unificación sobre aplicación del Art. 86 de la Ley 1474 de 2011), así como la prevalencia del interés general en la ejecución de contratos estatales.*

- ***Corte Constitucional, Sentencia C-300 de 2012:*** *Con ponencia del magistrado Jorge Ignacio Pretelt Chaljub, estudió una demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 28 de la Ley 1150 de 2007, que regulaba la prórroga o adición de los contratos de concesión de obra pública.*

CAPÍTULO VI. ESTRATEGIA DE REQUERIMIENTO CONTRACTUAL Y ACTIVACIÓN DE GARANTÍAS:

Para forzar la subsanación inmediata del Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS o, en su defecto, proteger el erario de Ecovivienda y el proyecto de las 680 viviendas, se adopta la siguiente estrategia secuencial:

- ***Etapa 1:*** *Conminación y Requerimiento de Subsanación.*
- ***Etapa 2:*** *Audiencia Administrativa Sancionatoria (Art. 86 Ley 1474/2011).*
- ***Etapa 3:*** *Instrucción de Bloqueo Fiduciario (Contrato CD-031-2021).*
- ***Etapa 4:*** *Declaratoria del Siniestro de Garantías y/o Caducidad.*

Paso 1: Notificación de Conminación de Subsanación Oportuna: *Expedir requerimiento escrito detallando la matriz de hallazgos (Capítulo IV), concediendo un término de subsanación no mayor a cinco (5) a ten (10) días hábiles.*

Paso 2: Citación a Audiencia Administrativa del Art. 86 de la Ley 1474 de 2011: *Si transcurrido el término no se subsanan los hallazgos técnicos ni administrativos, citar al*

Consorcio y a la Compañía de Seguros (Garante) a audiencia de imposición de multas o declaratoria de incumplimiento.

Paso 3: Notificación Preventiva a la Sociedad Fiduciaria: *Remitir a la fiduciaria del Contrato CD-031-2021 la certificación de incumplimiento emitida por la interventoría para impedir giros o liberaciones de recursos al constructor hasta que cese la patología contractual.*

Paso 4: Declaratoria de Siniestro y Reclamación de Pólizas: *En caso de persistencia en el incumplimiento, declarar formalmente el siniestro de las coberturas de Buen Manejo y Correcta Inversión del Anticipo, Cumplimiento y Calidad de la Obra, exigiendo el pago inmediato de los amparos a la aseguradora.*

Con base estrictamente en la documentación oficial analizada (el borrador del **Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021** y el **Concepto Jurídico Integral de Ecovivienda del 30 de septiembre de 2026**), se estructura a continuación el capítulo dedicado a evaluar la **viabilidad o inviabilidad de suscribir dicho Otrosí No.** *4 y el desglose de sus* ***consecuencias jurídicas y contractuales****.*

CAPÍTULO VIII. EVALUACIÓN DE VIABILIDAD CONTRACTUAL Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA SUSCRIPCIÓN DEL OTROSÍ NO. 04

1. Dictamen de Viabilidad Jurídica y Contractual:

- ***Pronunciamiento Expreso:*** *Existe viabilidad jurídica condicionada para introducir modificaciones al Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021 mediante un modificatorio; sin embargo, es inviable y no se recomienda la suscripción del otrosí No. 04 en la versión actualmente propuesta sin que previamente se realicen los ajustes de fondo y las verificaciones técnicas, financieras y contables señaladas por la Dirección Jurídica.*

- ***Sustento de la Inviabilidad de la Minuta Presentada:***

1. De la Atribución Ilegítima de Cargas Tributarias a Ecovivienda (Cláusula Quinta): *La minuta redactada pretende imponer que Ecovivienda responda directamente por las obligaciones sustanciales y formales del Impuesto Predial Unificado de los inmuebles desenglobados (Matrículas 070-258532 y 070-258533). Esto desconoce que la titularidad registral consta a nombre del Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín CD-31-2021 (administrado por Aval Fiduciaria S.A.) y altera indebidamente el sujeto pasivo y la matriz de riesgos del proyecto.*

2. De la Indeterminación Técnica y Financiera del Aporte Público ($18.912.370.575): *Aunque aritméticamente la suma de $10.000.000.000 (urbanismo VIP) y $8.912.370.575 (subsidios VIS) coincide con la valoración del lote, la minuta carece del soporte de interventoría que certifique que las obras de urbanismo efectivamente ejecutadas compensan dicho valor público en las 580 unidades VIP.*

3. Del Peligro de Ratificación General Indeterminada (Cláusula Octava / Ratificaciones): *La minuta busca convalidar indiscriminadamente actuaciones pasadas de la fiduciaria y del constructor sin previa verificación, lo que podría exonerar de responsabilidad al Consorcio*

Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS por inconsistencias de diseños, demoras o documentos fiduciarios anteriores.

2. Consecuencias Jurídicas y Contractuales:

El análisis del impacto de firmar la minuta en su estado actual frente a no firmarla y condicionarla se desglosa a continuación:

A. Consecuencias Jurídicas y Fiscales de Suscribir el Otrosí No. 04 sin Modificaciones (Escenario de Riesgo):

- ***De la Responsabilidad Fiscal y Patrimonial de los Ordenadores del Gasto:*** *Al asumir tributos (Impuesto Predial) sobre predios cuya titularidad registral y explotación corresponden al Patrimonio Autónomo y al Fideicomitente Constructor, la Gerencia y funcionarios de Ecovivienda podrían incurrir en detrimento patrimonial e investigaciones ante la Contraloría General de la República y la Procuraduría.*

- ***De la Renuncia Implícita de Reclamación al Constructor:*** *La convalidación general de actuaciones pasadas impide que Ecovivienda e Interventoría exijan responsabilidades o impongan sanciones al Consorcio por descalces en el cronograma o inconsistencias en los ejecutables de licencias anteriores.*

- ***Carencia de Trazabilidad del Subsidio en Escrituración:*** *Si no se expiden previamente las resoluciones individuales de asignación de subsidio por parte de Ecovivienda ($7.957.474 para VIS y $10.258.620 para VIP vinculados al Convenio 1096 de 2021), las escrituras públicas de transferencia a los beneficiarios carecerán de soporte administrativo y financiero, generando observaciones de los entes de control y posibles nulos cierres financieros.*

B. Consecuencias Jurídicas y Contractuales de Condicionar la Firma y Exigir los Ajustes (Escenario Recomendado):

- ***De la Preservación del Principio de Indemnidad y Responsabilidad Tributaria (Ley 1430 de 2010):*** *Se obliga a reestructurar la Cláusula Quinta. Las cargas tributarias territoriales del Patrimonio Autónomo deberán ser atendidas con cargo a los recursos y rendimientos del propio Fideicomiso o por el Fideicomitente Constructor conforme a la ley y al Estatuto de Rentas Municipal, sin afectar el presupuesto de Ecovivienda.*

- ***Del Blindaje del Aporte Público Inmobiliario:*** *Se exige que la Interventoría Técnica y la Dirección Financiera emitan certificaciones previas que acrediten la ejecución real del urbanismo por $10.000 millones y la tabla de distribución de los subsidios antes de legalizar las modificaciones en el contrato fiduciario.*

- ***De la Habilitación de Medidas Sancionatorias:*** *Al no sanear de manera indiscriminada la conducta anterior del Consorcio, Ecovivienda mantiene intacta la facultad contractual y legal para iniciar el procedimiento sancionatorio (Art. 86 Ley 1474 de 2011), exigir planes de choque o conminar al cobro de pólizas por mora en la entrega de las 680 unidades de Bellavista II.*

4. Condicionamientos Técnico-Jurídicos Inexcusables Previos a Cualquier Firma:

Para que el Otrosí No. 04 sea jurídicamente viable y pueda ser suscrito por la Gerente General de Ecovivienda, se debe cumplir con la siguiente hoja de ruta:

***1. Sustitución Integral de la Cláusula Quinta (Tributaria):** Eliminar la frase que indica que el contrato es un simple "encargo fiduciario" y redactar la cláusula conforme al texto sugerido por la Dirección Jurídica, fundamentado en el Artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por la Ley 2010 de 2019), donde la responsabilidad tributaria se evalúa por folio de matrícula y por vigencia fiscal.*

***2. Acreditación y Soporte de Interventoría:** Aportar al expediente la certificación del Interventor del Proyecto donde avale la configuración física (680 unidades en Bellavista II), el avance real de obra (aproximado al 33%), las áreas construidas (mínimo 53 m² para VIP) y la validez técnica de la extensión del plazo hasta el cronograma real de liquidación.*

***3. Expedición de Resoluciones de Subsidio e Individualización de Fuentes:** Diferenciar técnicamente que los $10.258.620 por vivienda VIP no son un subsidio en dinero nuevo, sino la materialización en la solución habitacional de los $5.950.000.000 provenientes del Convenio Interadministrativo No. 1096 de 2021.*

***4. Acotamiento de la Cláusula de Ratificación:** Modificar la estipulación de ratificación para restringirla únicamente a las actuaciones "debidamente soportadas, ejecutadas conforme a las instrucciones válidamente impartidas y en cumplimiento de la normatividad aplicable".*

CAPÍTULO IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE LA CONSULTORÍA:

❖ ***Conclusiones:***

***1. Inconveniencia de Suscribir el Otrosí No. 04 en la Versión Actual:** Aunque existe sustento legal para mantener la continuidad del Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021 y adecuar la configuración técnica y comercial del Proyecto Bellavista mediante modificatorios, la minuta del Otrosí No. 04 en su versión examinada no es jurídicamente recomendable ni conveniente para ECOVIVIENDA. La suscripción en el estado actual impondría cargas tributarias indebidas a la entidad y generaría un saneamiento de responsabilidades pasadas a favor del contratista sin las previas verificaciones de rigor.*

2. Tipificación de Patologías y Riesgos en el Texto del Borrador:

- ***Alteración de la Carga Tributaria (Cláusula Quinta):** La minuta califica erróneamente el negocio fiduciario como un simple "encargo fiduciario" y pretende atribuir la responsabilidad del Impuesto Predial Unificado directamente a ECOVIVIENDA. Lo anterior desconoce que las matrículas 070-258532 y 070-258533 registran como titular de dominio al Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín CD-31-2021 (administrado por AVAL FIDUCIARIA S.A.), por lo que el tratamiento fiscal debe sujetarse estrictamente al artículo 54 de la Ley 1430 de 2010.*

- ***Exoneración de Responsabilidad e Indeterminación (Cláusulas Segunda y Octava):** La estipulación que exime de responsabilidad al Fideicomitente Constructor por*

inconsistencias originadas en documentos fiduciarios anteriores, sumada a una ratificación general e indeterminada de actuaciones pasadas, constituye una renuncia implícita de acciones de responsabilidad que privaría a ECOVIVIENDA de exigir garantías o sancionar descalces en la obra.

3. Del Mantenimiento de Incumplimientos en la Ejecución Física: *El Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS presenta un atraso significativo en la entrega gradual de las 680 unidades de la Urbanización Bellavista II (con un avance físico aproximado de solo el 33%), además de retrasos en la actualización oportuna de las garantías y reportes de calidad técnica acorde con la norma NSR-10.*

4. De la Correspondencia del Aporte Público y Subsidios: *Aritméticamente, la suma de $10.000.000.000 (destinados al urbanismo de 580 VIP) y $8.912.370.575 (destinados a subsidios en especie para 1.120 VIS a razón de $7.957.474 por unidad) coincide con la valoración del predio El Jardín ($18.912.370.575) aprobada por la Junta Directiva el 19 de octubre de 2021. Asimismo, el valor individual de $10.258.620 por vivienda VIP responde a la materialización en la solución habitacional de los $5.950.000.000 transferidos mediante el Convenio Interadministrativo 1096 de 2021. Sin embargo, falta la certificación formal de interventoría que garantice la ejecución física equivalente de estos rubros.*

❖ ***Recomendaciones:***

1. Notificar el Rechazo y Condicionar la Firma del Otrosí No. 04: *La Gerencia General de ECOVIVIENDA debe notificar formalmente a AVAL FIDUCIARIA S.A. y al Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS que se abstendrá la suscripción de la minuta del Otrosí No. 04 hasta tanto no se acojan las correcciones de fondo señaladas por la Dirección Jurídica y se cuente con los soportes técnicos correspondientes.*

2. Exigir la Redacción Restructurada de Cláusulas Críticas:

- ***Sustitución de la Cláusula Quinta (Tributaria):*** *Reemplazar el texto propuesto por la fórmula sugerida por la Dirección Jurídica. En ella se debe reconocer la estructura de fiducia mercantil constitutiva de patrimonio autónomo según los folios VUR, aplicando el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por la Ley 2010 de 2019) para determinar las obligaciones del Impuesto Predial predio por predio y vigencia por vigencia, impidiendo que ECOVIVIENDA asuma cargas del contratista o del patrimonio autónomo.*

- ***Modificación de la Cláusula de Ratificación y Exoneración:*** *Suprimir todo texto que exima al constructor de responsabilidad por inconsistencias anteriores, y acotar la ratificación de actuaciones fiduciarias únicamente a aquellas que se encuentren "debidamente soportadas, ejecutadas conforme a las instrucciones válidamente impartidas y en cumplimiento de la normatividad aplicable".*

3. Incoar el Procedimiento Sancionatorio de Conminación y Mora: *Iniciar de forma inmediata el procedimiento administrativo contemplado en el Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción), citando al Consorcio y a la Compañía Aseguradora (Garante) para intimarlos a la entrega de un Plan de Choque Aprobado por Interventoría que supere el retraso de las 680 unidades de Bellavista II, bajo prevención de imponer multas o hacer efectivas las pólizas de cumplimiento.*

4. Emisión de Instrucción de Bloqueo a la Sociedad Fiduciaria: *Notificar preventivamente a AVAL FIDUCIARIA S.A. la prohibición de tramitar o autorizar giros o liberaciones de recursos del Fideicomiso CD-031-2021 a favor del constructor que no cuenten con la certificación técnica previa, expresa y válida expedida por la Interventoría de ECOVIVIENDA.*

5. Expedición de Actos Administrativos de Subsidios y Certificaciones de Interventoría: *Exigir, de manera previa a cualquier firma, la expedición de las resoluciones individuales de asignación de subsidio por parte de ECOVIVIENDA para cada beneficiario, e incorporar al expediente contractual las certificaciones financieras, contables y de interventoría técnica que validen el cronograma actualizado, el cumplimiento de los 53 m² construidos para VIP, y la ejecución efectiva del urbanismo por $10.000 millones.*

De la Señora Gerente de Ecovivienda,

Cordialmente,



MARCO ANTONIO PALMA LUNA
C.C. No. 7.163.996 de Tunja.
T.P. No. 145.635 del C.S de la Jud.
Abogado Consultor Externo Especialista en Derecho Administrativo.

ESTUDIO PATOLÓGICO, JURÍDICO, CONTRACTUAL Y FINANCIERO DE LOS PROYECTOS BELLA VISTA I, BELLA VISTA II Y BELLA VISTA RESERVADO, PARA EFECTO DE EMPALME Y ADOPTAR DECISIONES

Fecha de Generación: *Tunja, 16 de octubre de 2026.*
Para: *Arq. Nidia Leonor Israel Salgado – Gerente General, Empresa Constructora de Vivienda de Tunja "ECOVIVIENDA"*
Elaboró: *Abogado Marco Antonio Palma Luna – Asesor Jurídico Externo Especializado.*

I. OBJETIVO Y FINALIDAD DEL PRESENTE ESTUDIO

1. Objetivo General:

Realizar la evaluación integral (patológica, jurídica, contractual, financiera y fiduciaria) sobre la ejecución del Proyecto de Vivienda VIS/VIP El Jardín (desarrollado por etapas: ***Bella Vista I*** *(470 Unidades Residenciales),* ***Bella Vista II*** *(680 Unidades Residenciales) y* ***Bella Vista Reservado*** *(430 Unidades Residenciales), en el marco del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos No. CD-031-2021 y sus modificatorios (Otrosíes 1, 2, 3 y Otrosí No. 4 del 23 de septiembre de 2026), suscrito entre Empresa Territorial del Estado de Tunja "ECOVIVIENDA" (Fideicomitente Aportante), el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP VIS (Fideicomitente Constructor) y Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Popular S.A., tras el proceso de escisión fiduciaria de 2025/2026).*

2. Objetivos Específicos y Alcance Técnico-Jurídico:

- *Respecto a la Trazabilidad Contractual y Fiduciaria: Determinar la validez de las estipulaciones del Contrato CD-031-2021, así mismo, valuar la evolución del negocio fiduciario y sus modificaciones (Otrosíes 1, 2, 3 y borrador del Otrosí No. 4), frente al régimen fiduciario y de contratación estatal.*

- *En cuanto al Diagnóstico de Ejecución Física: Contrastar el avance real en terreno de Bella Vista II para poder determinar el estado patológico y el porcentaje real que registra un atraso acumulado con un avance físico estimado de apenas el 33% frente a los cronogramas y la normativa sismo resistente (Ley 400 de 1997 / NSR-10).*

- *Respecto a la Determinación de Cargas Tributarias (Impuesto Predial): Precisar la asignación del Impuesto Predial Unificado de los folios segregados del fideicomiso a la luz del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por el artículo 150 de la Ley 2010 de 2019), evaluando el documento aprobado entre las que se encuentran algunas Cláusulas entre ellas la Quinta del Otrosí No. 4 suscrito entre Empresa Territorial del Estado de Tunja "ECOVIVIENDA" (Fideicomitente Aportante), el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP VIS (Fideicomitente Constructor), y Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Popular S.A., tras el proceso de escisión fiduciaria de 2025/2026).*

- *En cuanto Identificar Hallazgos y Riesgos de Incumplimiento: Tipificar las falencias técnicas, operativas, laborales (aportes a seguridad social - PILA) y financieras en las que ha incurrido el Fideicomitente Constructor (Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS).*

- *Respecto a la Hoja de Ruta Jurídica, Sancionatoria y Preventiva: Evaluar de parte de administración de Ecovivienda las alternativas normativas y jurisprudenciales para proceder aplicar el procedimiento sancionatorio (Art. 86 de la Ley 1474 de 2011), que pueden ser efectivas para garantizar y conminar al constructor al cumplimiento de los amparos de pólizas y el alcance fiduciario sobre los flujos del proyecto, para poder proteger los recursos públicos de la entidad y salvaguardar los derechos de los beneficiarios de vivienda.*

II. MARCO JURÍDICO Y DESARROLLO NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA APLICABLE:

El presente análisis se fundamenta y robustece con las siguientes disposiciones legales y líneas jurisprudenciales de las Altas Cortes:

A. Régimen de las EICE y Principios de la Función Administrativa:

- *En cuanto a la Naturaleza del Contratante Como Regla General: Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado (EICE) como ECOVIVIENDA y las sociedades de economía mixta se rigen por un régimen especial exceptuado del Estatuto General de Contratación Pública (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007), es por ello, que en su gestión contractual se regirá primordialmente por el derecho privado en su gestión contractual. Sin embargo, la jurisprudencia contencioso-administrativa de la Sección Tercera del Consejo de Estado señala que el manejo de recursos públicos o bienes fiscales destinados a Vivienda de Interés Social (VIS/VIP) impone el cumplimiento estricto de los principios del artículo 209 C.P.N., y del artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 (moralidad, transparencia y selección objetiva).*

- *Respecto al Equilibrio Económico: En contratos exceptuados de la Ley 80 de 1993, el mantenimiento del equilibrio económico no actúa de forma automática como en el estatuto general, sino según lo pactado por las partes o bajo las reglas de imprevisión de la codificación comercial.*

- *En cuanto a los Recursos Públicos: Cuando estas entidades administran o ejecutan recursos destinados a programas de vivienda de interés social a través de subsidios o convenios específicos, la jurisprudencia señala que los recursos mantienen su naturaleza pública, por lo que la gestión de contratación debe sujetarse a estrictos principios de transparencia y moralidad, pero bajo sus propios manuales de contratación de derecho privado (salvo que una norma especial les ordene aplicar directamente la Ley 80 de 1993.).*

B. Procedimiento Sancionatorio Administrativo:

- *Debido Proceso (Art. 29 C.P.N., y Art. 86 Ley 1474 de 2011): La imposición de multas, la declaratoria de incumplimiento o la efectividad de cláusulas penales y garantías requieren agotar el trámite administrativo garantizando audiencia previa, traslado de cargos, período probatorio y decisión motivada susceptible de recursos.*

C. Régimen de Fiducia Mercantil y Protección del Patrimonio Autónomo (Código de Comercio):

- *En cuanto a la Normativa: Artículos 1226, 1234 (numerales 1 y 4 sobre deberes de diligencia y lealtad) y 1238 del Código de Comercio de Colombia. Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 029 de 2014), mediante la cual se reexpidió la Circular Básica Jurídica, actualizando y compilando las instrucciones jurídicas aplicables a las entidades sometidas a inspección, vigilancia y control de dicha Superintendencia. Parte I, Título IV sobre negocios fiduciarios).*

- *Respecto al Patrimonio Autónomo y Deberes Fiduciarios (Arts. 1226, 1234 y 1238 C.Co. y Circular Básica Jurídica CE 029/2014): Los bienes aportados conforman un patrimonio autónomo independiente. La Fiduciaria (Aval Fiduciaria S.A.) está legalmente obligada a cumplir los deberes de diligencia y lealtad, realizando desembolsos o liberaciones de recursos únicamente cuando se cumplan las condiciones contractuales y las certificaciones de la interventoría o supervisión técnica.*

D. Régimen Tributario Territorial (Impuesto Predial Unificado en Fideicomisos):

- *En cuanto a la Normatividad: En cuanto a la Normativa: Artículo 29 de la Constitución Política (debido proceso). Artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción), el cual consagra el procedimiento administrativo para la imposición de multas, declaratorias de incumplimiento, caducidad y efectividad de cláusulas penales y garantías, exigiendo un trámite con traslado de cargos, término para descargos, contradicción de pruebas y decisión motivada.*

- *Respecto a la Normatividad: El artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, modificado por el artículo 150 de la Ley 2010 de 2019 (Regula los sujetos pasivos de los impuestos territoriales, es decir, quiénes están obligados a pagar los impuestos departamentales y municipales.), en armonía con el Estatuto Tributario del Municipio de Tunja.*

- *En cuanto al Desarrollo Jurisprudencial y Doctrinario: La norma legal establece expresamente que, en los contratos de fiducia mercantil, los fideicomitentes y/o beneficiarios son los sujetos pasivos de los impuestos reales (como el Impuesto Predial Unificado) sobre los bienes que conforman el patrimonio autónomo, salvo que las partes pacten contractualmente su asunción o que el hecho generador radique en cabeza del constructor tenedor según las etapas de transferencia. Intentar trasladar obligaciones sustanciales y formales de predios ya segregados y transferidos al fideicomiso sin atender la proporción legal infringe el principio de legalidad tributaria consagrado en el artículo 338 de la Constitución Política.*

- *Respecto a la Línea Jurisprudencial (Corte Constitucional y Consejo de Estado): La Sentencia C-091 de 2018 de la Corte Constitucional de Colombia, bajo la ponencia del Magistrado Alejandro Linares Cantillo, se entra a determinar si prohibirle al juez civil declarar la prescripción extintiva de oficio vulnera el principio de igualdad, dado que el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA - Ley 1437 de 2011, Art. 180).*

- *En cuanto a la EXEQUIBILIDAD: La Corte declaró exequibles las expresiones demandadas de las leyes civiles, manteniendo la regla de que, en los procesos de la justicia ordinaria civil, la prescripción extintiva siempre debe ser alegada por la parte beneficiada y nunca dictada de oficio por el juez.*

- *Respecto a la Sujeción Pasiva en Fideicomisos (Art. 54 Ley 1430 de 2010, mod. por Art. 150 Ley 2010 de 2019): Los fideicomitentes y/o beneficiarios son los sujetos pasivos de los impuestos reales (Impuesto Predial Unificado) sobre los bienes que integran el patrimonio autónomo, salvo pacto o exención legalmente reconocida por la autoridad tributaria competente.*

E. Régimen de Contratación Estatal y Principios de la Función Administrativa:

- *En cuanto a la Normativa: Artículos 2, 209 y 365 de la Constitución Política (fines esenciales del Estado, eficiencia y función social de la propiedad y de los servicios públicos). Artículos 3, 4, 14, 25 y 26 de la Ley 80 de 1993 (deber de selección objetiva, postulación de los fines estatales, dirección general del contrato por la entidad y responsabilidad de los contratistas).*

F. Equilibrio Económico y Cronograma:

La afirmación sobre que el equilibrio económico y el cumplimiento del cronograma son consustanciales a los contratos estatales de obra es parcialmente cierta:

- *En contratos bajo la Ley 80 de 1993: El equilibrio económico es un derecho bidireccional intangible y de esencia legal (Artículo 27 de la Ley 80.).*

- *En contratos exceptuados (EICE): El Consejo de Estado ha aclarado que en los contratos de derecho privado celebrados por entidades públicas exceptuadas no opera de manera abstracta o implícita la obligación de mantener el equilibrio económico del contrato en los términos del estatuto general. En estos casos, se rige por la autonomía de la voluntad (lo pactado por las partes) o por la teoría de la imprevisión del Código de Comercio.*

G. En cuanto a la Línea Jurisprudencial (Consejo de Estado - Sección Tercera):

- *El Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Tercera: Ha reiterado de manera pacífica que los contratos celebrados por empresas industriales y comerciales del Estado o entidad es descentralizadas del orden territorial destinadas a la ejecución de programas de vivienda de interés social se rigen por los principios de la función administrativa*

y el estatuto general de contratación pública cuando involucran recursos públicos y bienes fiscales destinados a la comunidad. Asimismo, la corporación ha señalado que el equilibrio económico y el cumplimiento estricto del cronograma son de esencia connatural en los contratos estatales de obra e infraestructura inmobiliaria.

- *La Sentencia con Rad. 85001-23-31-000-2011-10099-01 del Consejo de Estado - Sección Tercera - Subsección A (con ponencia del magistrado José Roberto Sáchica Méndez), resuelve una acción de controversias contractuales. En donde determina el régimen jurídico aplicable y ha establecido: Que conforme al artículo 96 de la Ley 489 de 1998, los convenios de asociación se rigen por el derecho privado, a la vez que analiza los límites normativos del artículo 355 de la Constitución y el Decreto 777 de 1992 en relación con la Ley 80 de 1993.*

- *La Sentencia con Radicación 85001-23-33-000-2015-00064-02 del Consejo de Estado - Sección Tercera, Subsección A (con ponencia de la consejera María Adriana Marín), resuelve un medio de control de controversias contractuales: Determina el régimen jurídico de los convenios de asociación y los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) bajo los parámetros de la Ley 388 de 1997 y la Ley 80 de 1993.*

- *La Sentencia Rad. 25000-23-36-000-2016-01908-02 (Expediente Interno 68440), proferida el 12 de abril de 2024 por el Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B, bajo la ponencia del magistrado Martín Bermúdez Muñoz, dirime un medio de control de controversias contractuales. En esta providencia resuelve el litigio entre Vías y Construcciones S.A. – Vicon S.A. (demandante) y el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU (demandado) respecto al Contrato de Obra No. 116 de 2005 para la rehabilitación de la Autopista al Llano, en donde se declaró responsable a la entidad por deficiencias en los estudios, diseños y retrasos en la entrega de predios. Sin embargo, a pesar del incumplimiento, se negaron las solicitudes económicas del contratista por falta de prueba técnica sobre mayores obras o sobrecostos. En segunda instancia; Se revocó el fallo de primera instancia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, estableciendo que la falta de salvedades en modificaciones contractuales no implica la renuncia del contratista a reclamar.*

H. Línea Jurisprudencial (Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil):

- *En cuanto a la Línea de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia: Ha sostenido de forma invariable que los bienes fideicomitidos forman un patrimonio autónomo separado del resto de los bienes del fiduciario y del fideicomitente, cuya finalidad exclusiva es la realización del objeto previsto en el contrato de fiducia (Fiducia de Inversión y Administración Inmobiliaria). En consecuencia, los recursos depositados en el patrimonio autónomo no pueden ser desviados ni liberados por instrucciones unilaterales del constructor sin la verificación técnica previa de la interventoría o supervisión de la entidad pública aportante.*

I. Normativa Técnica y de Seguridad Sismo Resistente:

- *En cuanto a la Normatividad: Ley 400 de 1997 (La finalidad de esta ley es establecer los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, con el propósito de que puedan resistir la acción de los sismos y otras cargas impuestas por la naturaleza o el uso. Además, regula la idoneidad profesional y las responsabilidades de quienes intervienen en estas actividades.). Decreto 926 de 2010 - Norma Sismo Resistente NSR-10 (El decreto desarrolla la Ley 400 de 1997 mediante la adopción de un reglamento técnico obligatorio para las edificaciones sometidas a su ámbito de aplicación. Adopta el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10,), y Ley 1537 de 2012 sobre VIS y VIP. "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda." Esta ley regula instrumentos para promover el acceso a la vivienda y el desarrollo urbano, con especial énfasis en la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP).*

  La finalidad de esta ley es establecer los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, con el propósito de que puedan resistir la

acción de los sismos y otras cargas impuestas por la naturaleza o el uso. Además, regula la idoneidad profesional y las responsabilidades de quienes intervienen en estas actividades.

III. EVOLUCIÓN CRONOLÓGICA Y ACTUACIONES CONTRACTUALES:

1. *En cuanto a la Constitución del Fideicomiso (05 de agosto de 2021): Se celebró el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos No. CD-031-2021 entre ECOVIVIENDA (Fideicomitente Aportante) y Fiduciaria Popular S.A. (hoy Aval Fiduciaria S.A.) para constituir el Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín, cuyo objeto es desarrollar un proyecto de VIS y/o VIP en el predio "El Jardín" (Matrícula Inmobiliaria No. 070-158038).*

2. *Respecto a la Selección del Constructor y Aporte del Lote (Octubre - Noviembre de 2021): Mediante Junta Directiva de Ecovivienda (del día 19 de octubre de 2021), se aprobó la propuesta del Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS (integrado por Constructora e Inversora Cesma S.A.S. e Inversiones y Proyectos González y Álvarez S.A.S.) como Fideicomitente Constructor. El lote se valoró en $18.912.370.575, compensados así:* ***i)*** *$10.000.000.000 en obras de urbanismo para Bellavista II, y* ***ii)*** *$8.912.370.575 en subsidios en especie distribuidos entre las viviendas VIS de Bella Vista I y II. El predio fue transferido al patrimonio autónomo mediante la Resolución No. 115 del 24 de noviembre de 2021.*

3. *En cuanto al Otrosíes 1, 2 y 3 (del mes de Noviembre de 2021 a Enero de 2023): Se suscribieron modificaciones dirigidas a ajustar los plazos, la estructura técnica y los diseños preliminares del proyecto a las licencias de urbanismo.*

4. *Respecto a las Modificaciones Urbanísticas y Subdivisión (2023 - 2025): Mediante Resolución No. 0594 de 2023 y escritura de propiedad horizontal No. 2252, se realizó la subdivisión material del predio de mayor extensión, generando 13 folios (11 entregados al Municipio como cesiones, y dos folios independientes: No. 070-258532 para Bella Vista I y No. 070-258533 para Bella Vista II). Posteriormente, la Curaduría Urbana No. 1 expidió la Resolución No. 368 del 14 de agosto de 2025 modificando la licencia de construcción.*

5. *En cuanto a la Escisión Fiduciaria (Enero de 2026): Por aprobación de la Superintendencia Financiera (Resolución 1777 de 2025), la actividad fiduciaria de Fiduciaria Popular S.A. fue absorbida en bloque por Aval Fiduciaria S.A.*

IV. TRAZABILIDAD Y REALIDAD CONTRACTUAL DEL OTROSÍ No. 4:

De la revisión comparativa entre el expediente de empalme y el texto final del Otrosí No. 4 de fecha 23 de septiembre de 2026, se constatan los siguientes aspectos estructurantes:

1. *En cuanto a la Reorganización Fiduciaria: Se ratifica a Aval Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín CD-031-2021, producto de la escisión en bloque autorizada por la Superintendencia Financiera mediante Resolución 1777 del 23 de septiembre de 2025 y formalizada en la Escritura Pública No. 2.647 de 2025.*

2. *Respecto a la Reorganización de Áreas y Subdivisión (Licencias y Resoluciones):*

a) *Por medio de la Resolución de Licencia No. 0594 de 2023 y la Escritura de Propiedad Horizontal No. 2252 de 2023, el predio mayor (Matrícula No. 070-158038) se subdividió en 13 folios: 11 destinados a áreas de cesión y afectaciones entregadas al Municipio, y 2 folios matriz para el desarrollo del proyecto:* ***Bella Vista II:*** *Folio No. 070-258533.* ***Bella Vista I:*** *Folio No. 070-258532.*

- *La Resolución No. 368 del 14 de agosto de 2025 (Curaduría Urbana No. 1 de Tunja) ajustó la licencia de urbanismo y construcción.*

- *Distribución Física de Unidades Habitacionales: Urbanización Bella Vista II (Matrícula 070-258533): Comprende 680 unidades distribuidas en 11 etapas (580 VIP a 90 SMMLV y 100 VIS a 135 SMMLV). Urbanización Bella Vista I (Matrícula 070-258532): Comprende 1.020 unidades VIS (a 135 SMMLV) distribuidas en 10 etapas.*

▪ *Imputación Contractual del Aporte del Lote y Subsidios en Especie: El lote aportado por ECOVIVIENDA se valoró en $18.912.370.575 y se distribuye así:*

a) *De los $10.000.000.000: Imputados como aporte en especie al urbanismo de las 580 unidades VIP de Bella Vista II, bajo la condición técnica de incrementar el área construida entregada de 48 m² a un área mínima construida de 53 m². Este valor no se refleja en el cierre financiero del comprador, pero se deja constancia expresa en la escritura pública.*

b) *De los $8.912.370.575: Imputados como subsidio en especie distribuido entre las 1.120 unidades VIS del proyecto (1.020 en Bella Vista I y 100 en Bella Vista II), dando un valor unitario inicial de $7.957.474 por vivienda VIS, el cual afecta directamente el cierre financiero del beneficiario.*

c) *De los Subsidio Convenio Interadministrativo No. 1096 de 2021: Para las 580 viviendas VIP de Bella Vista II, se aplica un descuento por subsidio en especie de $10.258.620 por unidad al momento de la escrituración, afectando el cierre financiero conforme al Convenio 1096 de 2021.*

▪ *De la Estipulación de la Cláusula Quinta sobre Impuesto Predial: En el texto firmado del Otrosí No. 4, las partes reconocieron que la transferencia fiduciaria al Patrimonio Autónomo no constituye por sí misma causal de exención tributaria. Es por ello, que se estableció que ECOVIVIENDA responderá por las obligaciones formales y sustanciales del Impuesto Predial que legalmente le correspondan de acuerdo con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 (modificado por el artículo 150 de la Ley 2010 de 2019) y las normas locales, precisando que los tratamientos especiales solo aplican cuando estén reconocidos formalmente por la autoridad tributaria (como ocurrió en la Resolución No. 254 de 2024 del Municipio de Tunja para el año 2024).*

V. MATRIZ DE HALLAZGOS Y HOJA DE RUTA JURÍDICO-SANCIONATORIA A LA FECHA:

Del análisis integral de la ejecución, la norma y la jurisprudencia aplicable, se tipifican los siguientes incumplimientos y falencias del Fideicomitente Constructor (Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS):

Número	***Tipo de Hallazgo***	***Situación Identificada***	***Fundamento Legal / Contractual***	***Acción y Ruta Sugerida***
1	*Físico / Cronograma*	*Atraso del 33% en la ejecución física de las 680 unidades de Bella Vista II.*	*Principios de eficiencia, con naturalidad del plazo en obras públicas / VIS, Art. 86 Ley 1474/11.*	*Iniciar formalmente el procedimiento del Art. 86 de la Ley 1474 de 2011 mediante formulación de cargos y citación a audiencia para conminar al Plan de Choque o imponer sanciones/multas.*
2	*Fiduciario / Flujos*	*Intentos de tramitar liberaciones/giros sin soportes o actas de avance debidamente avaladas por interventoría.*	*Arts. 1234 y 1238 del Código de Comercio.*	*Instruir por escrito a Aval Fiduciaria S.A. para condicionar cualquier liberación de flujos a la verificación estricta de certificaciones de avance e inversión por la Interventoría.*
3	*Cierre Financiero*	*Necesidad de expedición de resoluciones administrativas individuales de asignación de*	*Cláusula Cuarta (numeral 2.4.4) del Otrosí No. 4 y Convenio 1096 de 2021.*	*Expedir formalmente las resoluciones de asignación de subsidio ($7.957.474 para VIS y $10.258.620*

		subsidios en especie.		*para VIP) para soportar la validez de los cierres financieros en las escrituras.*
4	*Tributario*	*Aplicación del régimen tributario sobre los folios segregados (Matrículas 070-258532 y 070-258533).*	*Art. 54 Ley 1430/2010, Ley 2010/2019 y Cláusula Quinta Otrosí No. 4.*	*Aplicar de forma estricta la Cláusula Quinta del Otrosí No. 4, gestionando los trámites de exclusión/exención tributaria vigentes ante Hacienda Municipal según la calidad del predio y los beneficios legales aplicables.*

VI. IMPLICACIONES Y RIESGOS JURÍDICOS PARA ECOVIVIENDA Y EL PROYECTO:

- *Detrimento Patrimonial y Responsabilidad Fiscal: Asumir cargas tributarias o convalidar contractualmente actuaciones irregulares del constructor sin soportes de interventoría expone posiblemente a los ordenadores del gasto de Ecovivienda a investigaciones disciplinarias y fiscales por parte de los órganos de control, conforme a la Ley 610 de 2000 y el Código General Disciplinario (Ley 1952 de 2019).*

- *Riesgo de Cierres Financieros Nulos: La falta de expedición previa de las resoluciones administrativas de asignación de subsidios en especie por parte de Ecovivienda ($7.957.474 por vivienda VIS y $10.258.620 por VIP vinculados al Convenio 1096 de 2021) dejará las escrituras públicas de transferencia sin sustento financiero, generando nulidades u observaciones de los entes de control y de las entidades otorgantes del subsidio nacional.*

- *Debilitamiento de la Posición Contractual: Una ratificación general e indeterminada de actuaciones pasadas (como se advertía en el texto original del Otrosí No. 4) implicaría una renuncia tácita a iniciar acciones legales y sancionatorias contra el constructor por los retrasos acumulados, contraviniendo los deberes de control y vigilancia exigidos por la jurisprudencia contencioso-administrativa a las entidades públicas. Sin embargo, en posterior reunión del comité técnico y dirección jurídica de Ecovivienda se subsanaron entre otras circunstancias de dicho hallazgo.*

VII. MECANISMOS SANCIONATORIOS Y FUNDAMENTOS LEGALES PARA SANCIONAR:

Ecovivienda cuenta con facultades legales y contractuales plenamente respaldadas por la jurisprudencia para exigir el cumplimiento y sancionar las irregularidades:

1. Fundamento Legal del Estatuto Anticorrupción (Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011): Otorga la competencia directa para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio garantizando el debido proceso (citación a audiencia, traslado de cargos, descargos y contradicción probatoria) para la imposición de multas sucesivas, declaratorias de incumplimiento y efectividad de garantías.

2. Activación de Garantías (Pólizas de Cumplimiento, Anticipo y Estabilidad): Ante el retraso en el cronograma y el bajo avance físico (33%), procede la exigibilidad de los amparos ante la compañía aseguradora, una vez agotado el debido proceso sancionatorio.

3. Instrucción de Bloqueo Fiduciario: Facultad de ordenar a Aval Fiduciaria S.A. la inmovilización temporal de desembolsos al constructor hasta que subsane los incumplimientos técnicos y demuestre el plan de inversión del anticipo, amparado en el deber de diligencia del negocio fiduciario (artículo 1234 del Código de Comercio). Sin embargo, se debe indicar, que los aportes de ECOVIVIENDA fueron en especie y no en recursos económicos como tal.

VIII. REQUERIMIENTOS Y RECOMENDACIONES A ADOPTARSE POR ECOVIVIENDA:

De acuerdo con el estudio general y técnico aportado para los proyectos de Bella Vista, sí es jurídicamente viable y procedente sugerir e iniciar acciones para emplear los mecanismos coercitivos y sancionatorios (como el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011). Sin embargo, este análisis debe ajustarse de manera rigurosa al marco normativo, los tiempos protocolarios y las realidades contractuales y fiduciarias específicas del caso descritas en el documento:

1. Aplicación del Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción):

- *Respecto a la Procedencia y Oportunidad: El estudio señala que Ecovivienda cuenta plenamente con la habilitación legal para adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio (citación a audiencia, traslado de cargos, plazos de descargos y contradicción probatoria) destinado a imponer multas sucesivas, declarar incumplimientos o hacer efectivas las garantías.*
- *En cuanto al Fundamento Técnico del Incumplimiento: Esta actuación coercitiva está respaldada objetivamente por el atraso severo y descalce crítico en el cronograma de obra, registrando un avance físico estimado de apenas el 33% en las 680 unidades de Bella Vista II.*

- *Respecto a los Tiempos Protocolarios: Para cumplir con el debido proceso constitucional (Artículo 29 C.P.N.) y el ritual procesal del artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, la entidad debe otorgar los términos perentorios de traslado y defensa para que el Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS y la compañía aseguradora (garante) ejerzan su derecho de contradicción antes de adoptar decisiones definitivas de sanción o siniestro.*

2. Análisis Crítico sobre los "Bloqueos Fiduciarios" y su Naturaleza:

El estudio advierte una precisión jurídica fundamental respecto a los bloqueos de giros en el Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021:

- *De la Naturaleza de los Aportes de Ecovivienda: El documento aclara de manera expresa que los aportes realizados por Ecovivienda al patrimonio autónomo se efectuaron en especie (consistentes en el lote de terreno valorado en $18.912.370.575) y no en recursos económicos líquidos directos.*

- *En cuanto al Alcance de la Instrucción de Bloqueo: Si bien la fiduciaria (Aval Fiduciaria S.A.) tiene el deber de diligencia comercial (Artículo 1234 del Código de Comercio) de exigir la certificación previa de la Interventoría antes de liberar recursos, el mecanismo de bloqueo fiduciario debe encauzarse técnicamente sobre los flujos del proyecto o los pagos condicionados, teniendo en cuenta que la contraprestación del constructor y los aportes públicos operan bajo esquemas de subsidios en especie y compensaciones de urbanismo debidamente detallados en los otrosíes.*

3. Saneamiento de Aspectos Previos y Consolidación de la Ruta Legal:

- *Respecto a la Actualización del Otrosí No. 4: El estudio puntualiza que algunos de los riesgos iniciales planteados en el borrador del Otrosí No. 4 (como la carga del Impuesto Predial y la ratificación genérica de actuaciones pasadas) fueron subsanados y ajustados de manera pertinente en reuniones posteriores del comité técnico y la dirección jurídica de Ecovivienda para la suscripción de la minuta final.*

- *De la Estrategia Combinada: Por lo tanto, la recomendación se mantiene firme en exigir la entrega de un Plan de Choque de obra aprobado por la Interventoría para recuperar el retraso en Bella Vista II, coordinar las resoluciones administrativas de asignación de subsidios en especie para asegurar los cierres financieros de los beneficiarios, y activar el procedimiento sancionatorio en caso de persistir el incumplimiento físico y técnico de las obligaciones contractuales.*

IX. ANEXO TÉCNICO-JURÍDICO PARA EL EMPALME INSTITUCIONAL Y TRASLADO A ENTES DE CONTROL:

Como componente esencial e inescindible del proceso de empalme final de la administración de la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja (ECOVIVIENDA), y en cumplimiento de los deberes de transparencia, salvaguarda del patrimonio público y protección de los fines estatales de la contratación, el presente Estudio Integral y Dictamen Patológico sobre la Ejecución Contractual del Proyecto VIP/VIS Bellavista II (680 unidades) y el Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021 se constituye formalmente como documento anexo oficial.

1. Propósito Institucional del Anexo en el Empalme:

Se deja a considera de la Gerente de Ecovivienda de Tunja, para que el presente dictamen sea incorporado al informe de empalme final con el propósito inequívoco de poner en conocimiento de la administración entrante, de manera clara, cronológica y jurídicamente soportada, el estado real, los riesgos fiscales y las desviaciones operativas y contractuales detectadas en la ejecución del proyecto a cargo del Consorcio Plan de Vivienda Tunja VIP-VIS. Lo anterior garantiza la continuidad institucional y previene la convalidación de actuaciones irregulares, asumiendo la gerencia la hoja de ruta legal necesaria para la defensa de los intereses del municipio.

2. Traslado y Remisión a los Entes de Vigilancia y Control del Estado:

En atención a las competencias institucionales de vigilancia, control fiscal, disciplinario y penal, el presente estudio y sus anexos probatorios técnicos se remiten formalmente a las siguientes autoridades para los fines de su competencia:

- *Ante la Procuraduría General de la Nación: Para lo de su competencia en materia de control disciplinario y la verificación del cumplimiento de los principios de la función administrativa, la moralidad pública y el respeto al debido proceso en el desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil No. CD-031-2021.*

- *Ante la Contraloría General de la República / Contraloría Municipal: Para el ejercicio del control fiscal integral, con el fin de evaluar los riesgos de detrimento patrimonial identificados ante la eventual asunción indebida de cargas tributarias (Impuesto Predial Unificado) o la falta de soportes de interventoría en los pagos y compensaciones del patrimonio autónomo.*

- *Ante la Fiscalía General de la Nación: Para que, en el marco de sus funciones constitucionales, evalúe la tipicidad de conductas que puedan comprometer la responsabilidad penal en la administración de recursos parafiscales y públicos destinados a programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS y VIP).*

3. Alcance Estricto de la Remisión:

La remisión de este informe se fundamenta única y exclusivamente en los hechos, hallazgos patológicos, pruebas documentales, cláusulas contractuales y normatividad legal real (Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011, Código de Comercio y normas tributarias aplicables) contenidas de manera taxativa en el presente documento, sin incorporar valoraciones subjetivas ni circunstancias extrañas a las debidamente investigadas y dictaminadas por la asesoría jurídica externa especializada.

X. CONCLUSIONES:

- *El desarrollo normativo y jurisprudencial aplicable confirma que los proyectos Bella Vista I, Bella Vista II y Bella Vista Reservado se encuentran sujetos al rigor de los principios de la contratación estatal, la función administrativa y la ley comercial de la fiducia, evidenciando una desviación operativa crítica (33% de avance en Bella Vista II) imputable al Fideicomitente Constructor.*

- *Ecovivienda posee el soporte legal y la habilitación jurisprudencial necesaria para emplear los mecanismos coercitivos y sancionatorios (Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y bloqueos*

fiduciarios) para asegurar la protección del patrimonio público y la entrega material de las viviendas a los beneficiarios.

De la Señora Gerente de Ecovivienda,

Cordialmente,



MARCO ANTONIO PALMA LUNA
C.C. No. 7.163.996 de Tunja.
T.P. No. 145.635 del C.S de la Jud.
Abogado Consultor Externo Especialista en Derecho Administrativo.

Doctor
JOSÉ ISAÍAS PALACIOS PALACIOS
Procuraduría Provincial de Instrucción de Tunja
E. S. D.

Doctor
FÉLIX HERNANDO RAMÍREZ GONZÁLEZ
Contralor Municipal de Tunja
E. S. D.

Doctora
GRACE CONSUELO GARCÍA GUTIÉRREZ
Dirección Seccional de Fiscalías Boyacá
E. S. D.

ASUNTO: *Remisión e informe consolidado de observaciones, irregularidades y hallazgos en la entrega de gestión de la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja -* ***ECOVIVIENDA*** *(Vigencias 2024–2026) para los fines pertinentes acorde a sus competencias constitucionales y legales.*

I. MARCO INSTITUCIONAL Y COMPETENCIA:

En atención a las funciones y facultades consagradas en la Constitución Política de Colombia (artículos 118, 119, 267 y 250) y en cumplimiento de los deberes legales previstos en la Ley 951 de 2005 que garantiza la continuidad administrativa, la transparencia y la rendición de cuentas mediante la obligación de entregar formalmente la información, documentos, bienes, recursos y asuntos a cargo del funcionario o administrador saliente., y la Ley 1474 de 2011 que constituye el principal Estatuto Anticorrupción colombiano. Su finalidad es prevenir, detectar, investigar y sancionar la corrupción mediante reformas en contratación estatal, responsabilidad disciplinaria, control fiscal, régimen penal, control interno y participación ciudadana. Es por ello, que se traslada a sus DESPACHOS el informe consolidado del proceso de entrega y recepción de gestión de Empresa Constructora de Vivienda ECOVIVIENDA Tunja.

El presente oficio fundamenta los hechos verificados de forma rigurosa a partir del informe de empalme firmado y suscrito por la Gerencia de la entidad, para que, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, cada órgano de control y de investigación adelanten las actuaciones disciplinarias, fiscales y penales a que haya lugar y adopte las decisiones que legalmente correspondan acorde a sus conclusiones meritorias.

II. RESUMEN EJECUTIVO Y CONSOLIDADO DE HALLAZGOS POR ÁREAS:

1. Faltantes Financieros y Sustracción de Recursos Públicos:

- ***Sustracción de fondos bancarios sin esclarecer / Incidente de seguridad:*** *El 24 de diciembre de 2025, de la cuenta institucional de Davivienda terminada en 3101, se ejecutaron cuatro (4) operaciones no autorizadas por valor de $146.801.306. La entidad bancaria devolvió parte de los recursos, quedando un saldo pendiente / faltante de $29.000.000 (reportado también en activos contingentes por valor de $29.534.426) sin esclarecimiento formal previo ni soporte de denuncia realizada por la administración saliente.*

- ***Incumplimiento en entrega de cargo:*** *El funcionario saliente de la Dirección Administrativa y Financiera no realizó la entrega formal de su cargo.*

2. Proyecto Bellavista y Administración de Recursos en Patrimonio Autónomo ($5.950.000.000):

- ***Ausencia de trazabilidad e información financiera:*** *Desconocimiento de la administración, inversión y destinación de $5.950.000.000 transferidos al Patrimonio Autónomo (Contrato de Fiducia Mercantil CD-031-2021 y sus Otrosí con Fiduciaria Aval / Fiduaval). No reposan soportes, comprobantes de egreso, órdenes de pago, extractos, informes de rendición de cuentas ni certificaciones de quiénes autorizaron los desembolsos.*

- ***Incumplimiento físico y metas de vivienda:*** *De un total de 580 unidades habitacionales proyectadas (y 680 contempladas en programación), el avance físico general acumulado es de apenas* ***24.7%*** *(urbanismo 27.7%). Solo hay 120 viviendas construidas y el plazo contractual se encuentra vencido/suspendido sin cumplirse la entrega de las metas pactadas.*
- ***Indefinición y desatención a beneficiarios del Grupo 3:*** *Falta de información consolidada sobre las familias del Grupo 3 de Torres del Parque asociadas al proyecto, su estado de postulación, asignación, escrituración o vinculación.*

3. Convenios y Contratación Crítica:

- ***Convenio Interadministrativo No. 002 de 2025 (Andenes - ASOSUPRO):*** *Contrato por valor de $2.380.958.872,06 con una ejecución física de apenas el 10% y retrasos injustificados. Se giraron la totalidad de los recursos a ASOSUPRO, omitiendo la publicación del expediente contractual en SECOP II y sin entrega física ni magnética del expediente.*

- ***Contratos de Mejoramiento de Vivienda e Interventoría:***

  - ***ECO-LP-053-2025 (Rural - $3.581.065.451):*** *Avance físico del 54.61%. Solicitud de proceso sancionatorio por presunto incumplimiento en trámite.*

  - ***ECO-CM-057-2025 (Interventoría - $416.670.959,99):*** *Presenta retrasos reiterados en la ejecución y trámites de presunto incumplimiento.*

- ***Inconsistencias y Bloqueo en Plataformas de Contratación (SECOP II y SIA OBSERVA):*** *La administración saliente eliminó los flujos de aprobación contractual en SECOP II y omitió la entrega de credenciales, usuarios, contraseñas y accesos a plataformas clave (SECOP II, SIA OBSERVA, VUR, Kedo Next Gen, Reparto Notarial y plataformas del Ministerio de Vivienda).*

4. Hallazgos Auditados por la Contraloría Municipal (Vigencia 2025):

- ***Observación No. 06 (Incidencia Disciplinaria y Fiscal - $411.948.090):*** *Posible extralimitación de funciones y deficiencia en la destinación de recursos en el Contrato ECO-SAMC-040-2025 para la construcción del parque del Barrio Los Patriotas, actividad ajena a la misionalidad de ECOVIVIENDA.*

- ***Observación No. 04 (Incidencia Disciplinaria):*** *Deficiencia grave en la planeación contractual respecto del Contrato ECO-CD-025-2025.*

5. Gestión Institucional, Archivo y Transparencia:

- ***Gestión Documental e Instrumentos Archivísticos:*** *Omisión total en la entrega de Tablas de Retención Documental (TRD) y Tablas de Valoración Documental (TVD) en las dependencias.*

- ***Inventarios:*** *Omisión en la entrega de inventarios físicos de bienes muebles e inmuebles ajustados entre Almacén y Contabilidad.*

- ***MIPG y Plan Estratégico (Contrato ECO-CD-009):*** *Contrato de apoyo a la implementación de MIPG con baja ejecución y sin actualización de procesos ni procedimientos. Falta de monitoreo e informes sobre las 19 políticas del MIPG y los planes institucionales del Decreto 612 de 2018.*

III. SOLICITUD DE ACTUACIÓN A LAS ENTIDADES COMPETENTES:

Por todo lo expuesto, de conformidad con sus mandatos constitucionales y legales:

1. A LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN: *Se solicita de encontrarse méritos adelantar las investigaciones disciplinarias a que haya lugar en contra de los exservidores*

públicos y/o contratistas involucrados por el posible incumplimiento de deberes, extralimitación de funciones, falta de entrega formal de cargos, omisión en el traslado de contraseñas/información pública y presuntas faltas a la contratación estatal y planeación.

2. A LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA: *Se traslada el presente expediente para que analice y de encontrarse méritos se inicie los procesos de responsabilidad fiscal pertinentes por la presunta pérdida, menoscabo o indebida destinación de recursos públicos patrimoniales ($29.000.000 faltantes en cuenta bancaria; $5.950.000.000 en el Patrimonio Autónomo Bellavista; y $411.948.090 en ejecución de obras fuera de la misionalidad de la entidad).*

3. A LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN: *Se remite la información correspondiente para que se investigue la posible comisión de conductas punibles contra la administración pública (tales como peculado, prevaricato, abuso de función pública o delitos informáticos asociados a la sustracción de recursos y alteración/bloqueo de accesos institucionales).*

IV. ANEXOS:

Copia del Informe Definitivo de Entrega de Gestión ECOVIVIENDA (2024–2026) y sus soportes.

Atentamente,

NIDIA ISRAEL SALGADO
Gerente ECOVIVIENDA
Firma Electrónico

ESTUDIO JURÍDICO Y PROYECTO DE MEMORANDO
DICTAMEN TÉCNICO-JURÍDICO

Fecha: *23 de octubre de 2026.*
Para: *Arquitecta. Nidia Israel Salgado — Gerente General, Empresa Constructora de Vivienda de Tunja (ECOVIVIENDA)*
De: *Marco Antonio Palma Luna — Abogado Consultor y Asesor Jurídico Especializado Externo (T.P. No. 145.635 del C.S. de la Jud.)*
Asunto: *Viabilidad, fundamento legal y trámite de remisión oficial del "Informe de Entrega y Empalme – ECOVIVIENDA 2024–2026 (Contexto General)" a los Órganos de Control Fiscal, Disciplinario y de Investigación Penal (Procuraduría Provincial de Instrucción de Tunja, Contraloría Municipal de Tunja y Dirección Seccional de Fiscalías de Boyacá).*

I. MARCO JURÍDICO Y COMPETENCIAL DE LA REMISIÓN:

El presente estudio legal sustenta la obligación funcional e institucional de la Gerencia de ECOVIVIENDA para trasladar de forma inmediata el informe consolidado de entrega de gestión a los órganos de control e investigación, en estricto apego a las siguientes normas:

1. Constitución Política de Colombia:

- ***Artículo 6.°:*** *Responsabilidad de los servidores públicos por infringir la Constitución y las leyes, y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.*
- ***Artículo 118 y 277:*** *Funciones de control disciplinario y salvaguarda del orden jurídico a cargo de la Procuraduría General de la Nación.*
- ***Artículo 250:*** *Atribuciones de la Fiscalía General de la Nación para investigar los hechos que revistan características de delito.*
- ***Artículo 119, 267 y 272:*** *Vigilancia de la gestión fiscal a cargo de los organismos de control fiscal en el ámbito territorial (Contraloría Municipal de Tunja).*

2. Ley 951 de 2005 (Acta de Informe de Gestión):

Regula la obligación de los servidores públicos de entregar formalmente sus cargos y presentar el informe pormenorizado de los recursos financieros, humanos, contractuales y administrativos a su cargo.

3. Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción) y Ley 2195 de 2022:

Imponen el deber legal a los representantes legales de las entidades públicas de denunciar e informar formalmente cualquier irregularidad o detrimento patrimonial detectado en la administración de fondos públicos.

4. Ley 734 de 2002 / Ley 1952 de 2019 (Código Disciplinario Único / Código General Disciplinario):

Obligatoriedad de compulsar copias ante las autoridades disciplinarias cuando se evidencien presuntas faltas contra la función pública.

5. Código de Procedimiento Penal (Ley 906 de 2004, Art. 67):

Deber irrenunciable de todo servidor público o contratista con funciones públicas de denunciar los delitos de los cuales tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.

II. SÍNTESIS TÉCNICO-JURÍDICA DE LOS HALLAZGOS OBJETO DE TRASLADO:

De acuerdo con el documento "INFORME ENTREGA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA ECOVIVIENDA 2024 - 2026 CONTEXTO GENERAL", suscrito por la Gerencia, los

hallazgos y observaciones se estructuran de acuerdo a las competencias específicas de cada entidad destinataria:

1. ÁMBITO DE COMPETENCIA DE LA PROCURADURÍA PROVINCIAL DE INSTRUCCIÓN DE TUNJA: (Posibles Faltas Disciplinarias por Omisión, Negligencia y Violación de Deberes), Omisión en la entrega formal de cargo:

- *Incumplimiento del deber legal de entrega formal del cargo por parte de exfuncionarios de la Dirección Administrativa y Financiera y la Dirección Jurídica.*

- *Retención y bloqueo de claves/accesos institucionales: Omisión en la entrega de contraseñas, credenciales de acceso y flujos de proceso en plataformas fundamentales como SECOP II, SIA OBSERVA, VUR, KEDO NEXT GEN, Reparto Notarial y plataformas del Ministerio de Vivienda, lo que generó parálisis e interrupción de la función pública y de los trámites de escrituración y contratación.*

- *Falta de trazabilidad y desorden documental: Incumplimiento en la entrega organizada de expedientes contractuales, resoluciones de adjudicación de subsidios, Tablas de Retención Documental (TRD) e inventarios físicos de bienes muebles e inmuebles.*

- *Deficiencias en contratación estatal y planeación: Omisión en el seguimiento a los planes institucionales (Decreto 612 de 2018), baja ejecución contractual en el fortalecimiento del MIPG (Contrato ECO-CD-009) y falta de trámite oportuno a las solicitudes de sanción por presunto incumplimiento contractual formuladas por la Dirección Técnica.*

2. ÁMBITO DE COMPETENCIA DEL CONTRALOR MUNICIPAL DE TUNJA: (Vigilancia Fiscal y Protección del Patrimonio Público):

- *Sustracción / Faltante en Cuentas Bancarias: Evento del 24 de diciembre de 2025 en la cuenta institucional de Davivienda terminada en 3101, donde se ejecutaron cuatro operaciones no autorizadas por $146.801.306, restando un saldo pendiente por esclarecer y recuperar de $29.000.000 (registrado contablemente como activo contingente por $29.534.426).*

- *Gestión Fiduciaria del Proyecto Bellavista (Contrato CD-031-2021): Incertidumbre y falta de trazabilidad financiera en la ejecución de $5.950.000.000 aportados por el Municipio al Patrimonio Autónomo en Aval Fiduciaria (FIDUAVAL). Avance físico acumulado del proyecto de solo 24.7% frente a 580 soluciones de vivienda programadas.*

- *Convenio Interadministrativo No. 002 de 2025 (Andenes - ASOSUPRO): Ejecución de $2.380.958.872,06 con un avance físico de apenas 10%, habiéndose desembolsado la totalidad de los recursos a la entidad ejecutora sin que repose el expediente en el SECOP II ni en los archivos de la entidad.*

- *Ejecución de Obras Fuera de la Misionalidad (Observación No. 06 Auditoría 2025): Hallazgo con presunta incidencia fiscal por $411.948.090 correspondiente a la ejecución del parque Los Patriotas (Contrato ECO-SAMC-040-2025), función correspondiente a la Secretaría de Infraestructura Territorial y no a ECOVIVIENDA.*

- *Baja ejecución física en contratos de mejoramiento de vivienda: Contrato ECO-LP-053-2025 (Rural) por $3.581.065.451 y Contrato ECO-CM-057-2025 (Interventoría) con retrasos significativos.*

3. ÁMBITO DE COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE FISCALÍAS BOYACÁ: (Investigación Penal por Conductas Punibles contra la Administración Pública) Presunta Sustracción Ficticia o Delito Informático:

Hechos relacionados con la extracción no autorizada de recursos por valor de $146.801.306 de las cuentas bancarias de la entidad el 24 de diciembre de 2025, de los cuales restan $29.000.000 sin justificación ni soporte legal.

- *Presunto Peculado por Apropiación o Destinación Diferente: Inconsistencias en los giros de recursos públicos al convenio ASOSUPRO ($2.380.958.872,06) y la falta de soportes en el manejo de los $5.950.000.000 de los recursos del empréstito en el Fideicomiso Bellavista.*

- *Ocultamiento, Retención o Alteración de Documento Público / Abuso de Función Pública:** Obstrucción deliberada al servicio público derivado de la eliminación de flujos de trabajo en SECOP II y la retención no autorizada de credenciales y contraseñas de las plataformas institucionales del Estado.*

III. PROYECTO DE OFICIO CONSOLIDADO DE REMISIÓN INSTITUCIONAL: (A continuación, se presenta el borrador formal del oficio listo para firma de la Gerente):

Doctor
JOSÉ ISAÍAS PALACIOS PALACIOS
Procuraduría Provincial de Instrucción de Tunja
E. S. D.

Doctor
FÉLIX HERNANDO RAMÍREZ GONZÁLEZ
Contralor Municipal de Tunja
E. S. D.

Doctora
GRACE CONSUELO GARCÍA GUTIÉRREZ
Dirección Seccional de Fiscalías Boyacá
E. S. D.

ASUNTO: *Remisión e informe consolidado de observaciones, irregularidades y hallazgos en la entrega de gestión de la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja -* ***ECOVIVIENDA*** *(Vigencias 2024–2026) para los fines pertinentes acorde a sus competencias constitucionales y legales.*

I. MARCO INSTITUCIONAL Y COMPETENCIA:

En atención a las funciones y facultades consagradas en la Constitución Política de Colombia (artículos 118, 119, 267 y 250) y en cumplimiento de los deberes legales previstos en la Ley 951 de 2005 que garantiza la continuidad administrativa, la transparencia y la rendición de cuentas mediante la obligación de entregar formalmente la información, documentos, bienes, recursos y asuntos a cargo del funcionario o administrador saliente., y la Ley 1474 de 2011 que constituye el principal Estatuto Anticorrupción colombiano. Su finalidad es prevenir, detectar, investigar y sancionar la corrupción mediante reformas en contratación estatal, responsabilidad disciplinaria, control fiscal, régimen penal, control interno y participación ciudadana. Es por ello, que se traslada a sus DESPACHOS el informe consolidado del proceso de entrega y recepción de gestión de Empresa Constructora de Vivienda ECOVIVIENDA Tunja.

El presente oficio fundamenta los hechos verificados de forma rigurosa a partir del informe de empalme firmado y suscrito por la Gerencia de la entidad, para que, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, cada órgano de control y de investigación adelanten las actuaciones disciplinarias, fiscales y penales a que haya lugar y adopte las decisiones que legalmente correspondan acorde a sus conclusiones meritorias.

II. RESUMEN EJECUTIVO Y CONSOLIDADO DE HALLAZGOS POR ÁREAS:

1. Faltantes Financieros y Sustracción de Recursos Públicos:

- ***Sustracción de fondos bancarios sin esclarecer / Incidente de seguridad:*** *El 24 de diciembre de 2025, de la cuenta institucional de Davivienda terminada en 3101, se ejecutaron cuatro (4) operaciones no autorizadas por valor de $146.801.306. La entidad bancaria devolvió parte de los recursos, quedando un saldo pendiente / faltante de $29.000.000 (reportado también en activos contingentes por valor de $29.534.426) sin esclarecimiento formal previo ni soporte de denuncia realizada por la administración saliente.*

- ***Incumplimiento en entrega de cargo:*** *El funcionario saliente de la Dirección Administrativa y Financiera no realizó la entrega formal de su cargo.*

2. ***Proyecto Bellavista y Administración de Recursos en Patrimonio Autónomo ($5.950.000.000):***

- ***Ausencia de trazabilidad e información financiera:*** *Desconocimiento de la administración, inversión y destinación de $5.950.000.000 transferidos al Patrimonio Autónomo (Contrato de Fiducia Mercantil CD-031-2021 y sus Otrosí con Fiduciaria Aval / Fiduaval). No reposan soportes, comprobantes de egreso, órdenes de pago, extractos, informes de rendición de cuentas ni certificaciones de quiénes autorizaron los desembolsos.*

- ***Incumplimiento físico y metas de vivienda:*** *De un total de 580 unidades habitacionales proyectadas (y 680 contempladas en programación), el avance físico general acumulado es de apenas* ***24.7%*** *(urbanismo 27.7%). Solo hay 120 viviendas construidas y el plazo contractual se encuentra vencido/suspendido sin cumplirse la entrega de las metas pactadas.*
- ***Indefinición y desatención a beneficiarios del Grupo 3:*** *Falta de información consolidada sobre las familias del Grupo 3 de Torres del Parque asociadas al proyecto, su estado de postulación, asignación, escrituración o vinculación.*

3. ***Convenios y Contratación Crítica:***

- ***Convenio Interadministrativo No. 002 de 2025 (Andenes - ASOSUPRO):*** *Contrato por valor de $2.380.958.872,06 con una ejecución física de apenas el 10% y retrasos injustificados. Se giraron la totalidad de los recursos a ASOSUPRO, omitiendo la publicación del expediente contractual en SECOP II y sin entrega física ni magnética del expediente.*

- ***Contratos de Mejoramiento de Vivienda e Interventoría:***

  - ***ECO-LP-053-2025 (Rural - $3.581.065.451):*** *Avance físico del 54.61%. Solicitud de proceso sancionatorio por presunto incumplimiento en trámite.*

  - ***ECO-CM-057-2025 (Interventoría - $416.670.959,99):*** *Presenta retrasos reiterados en la ejecución y trámites de presunto incumplimiento.*

- ***Inconsistencias y Bloqueo en Plataformas de Contratación (SECOP II y SIA OBSERVA):*** *La administración saliente eliminó los flujos de aprobación contractual en SECOP II y omitió la entrega de credenciales, usuarios, contraseñas y accesos a plataformas clave (SECOP II, SIA OBSERVA, VUR, Kedo Next Gen, Reparto Notarial y plataformas del Ministerio de Vivienda).*

4. ***Hallazgos Auditados por la Contraloría Municipal (Vigencia 2025):***

- ***Observación No. 06 (Incidencia Disciplinaria y Fiscal - $411.948.090):*** *Posible extralimitación de funciones y deficiencia en la destinación de recursos en el Contrato ECO-SAMC-040-2025 para la construcción del parque del Barrio Los Patriotas, actividad ajena a la misionalidad de ECOVIVIENDA.*

- ***Observación No. 04 (Incidencia Disciplinaria):*** *Deficiencia grave en la planeación contractual respecto del Contrato ECO-CD-025-2025.*

5. ***Gestión Institucional, Archivo y Transparencia:***

- ***Gestión Documental e Instrumentos Archivísticos:*** *Omisión total en la entrega de Tablas de Retención Documental (TRD) y Tablas de Valoración Documental (TVD) en las dependencias.*

- ***Inventarios:*** *Omisión en la entrega de inventarios físicos de bienes muebles e inmuebles ajustados entre Almacén y Contabilidad.*

- ***MIPG y Plan Estratégico (Contrato ECO-CD-009):*** *Contrato de apoyo a la implementación de MIPG con baja ejecución y sin actualización de procesos ni procedimientos. Falta de monitoreo e informes sobre las 19 políticas del MIPG y los planes institucionales del Decreto 612 de 2018.*

III. SOLICITUD DE ACTUACIÓN A LAS ENTIDADES COMPETENTES:

Por todo lo expuesto, de conformidad con sus mandatos constitucionales y legales:

1. A LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN: *Se solicita de encontrarse méritos adelantar las investigaciones disciplinarias a que haya lugar en contra de los exservidores públicos y/o contratistas involucrados por el posible incumplimiento de deberes, extralimitación de funciones, falta de entrega formal de cargos, omisión en el traslado de contraseñas/información pública y presuntas faltas a la contratación estatal y planeación.*

2. A LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA: *Se traslada el presente expediente para que analice y de encontrarse méritos se inicie los procesos de responsabilidad fiscal pertinentes por la presunta pérdida, menoscabo o indebida destinación de recursos públicos patrimoniales ($29.000.000 faltantes en cuenta bancaria; $5.950.000.000 en el Patrimonio Autónomo Bellavista; y $411.948.090 en ejecución de obras fuera de la misionalidad de la entidad).*

3. A LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN: *Se remite la información correspondiente para que se investigue la posible comisión de conductas punibles contra la administración pública (tales como peculado, prevaricato, abuso de función pública o delitos informáticos asociados a la sustracción de recursos y alteración/bloqueo de accesos institucionales).*

IV. ANEXOS:

Copia del Informe Definitivo de Entrega de Gestión ECOVIVIENDA (2024–2026) y sus soportes.

De las Entidades de Vigilancia y Control del Estado,

Atentamente,

NIDIA ISRAEL SALGADO
Gerente ECOVIVIENDA
Firma Electrónico

Doctor
JOSÉ ISAÍAS PALACIOS PALACIOS
Procuraduría Provincial de Instrucción de Tunja
E. S. D.

Doctor
FÉLIX HERNANDO RAMÍREZ GONZÁLEZ
Contralor Municipal de Tunja
E. S. D.

Doctora
GRACE CONSUELO GARCÍA GUTIÉRREZ
Dirección Seccional de Fiscalías Boyacá
E. S. D.

ASUNTO: *Remisión e informe consolidado de observaciones, irregularidades y hallazgos en la entrega de gestión de la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja -* ***ECOVIVIENDA*** *(Vigencias 2024–2026) para los fines pertinentes acorde a sus competencias constitucionales y legales.*

I. MARCO INSTITUCIONAL Y COMPETENCIA:

En atención a las funciones y facultades consagradas en la Constitución Política de Colombia (artículos 118, 119, 267 y 250) y en cumplimiento de los deberes legales previstos en la Ley 951 de 2005 que garantiza la continuidad administrativa, la transparencia y la rendición de cuentas mediante la obligación de entregar formalmente la información, documentos, bienes, recursos y asuntos a cargo del funcionario o administrador saliente., y la Ley 1474 de 2011 que constituye el principal Estatuto Anticorrupción colombiano. Su finalidad es prevenir, detectar, investigar y sancionar la corrupción mediante reformas en contratación estatal, responsabilidad disciplinaria, control fiscal, régimen penal, control interno y participación ciudadana. Es por ello, que se traslada a sus DESPACHOS el informe consolidado del proceso de entrega y recepción de gestión de Empresa Constructora de Vivienda ECOVIVIENDA Tunja.

El presente oficio fundamenta los hechos verificados de forma rigurosa a partir del informe de empalme firmado y suscrito por la Gerencia de la entidad, para que, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, cada órgano de control y de investigación adelanten las actuaciones disciplinarias, fiscales y penales a que haya lugar y adopte las decisiones que legalmente correspondan acorde a sus conclusiones meritorias.

II. RESUMEN EJECUTIVO Y CONSOLIDADO DE HALLAZGOS POR ÁREAS:

1. Faltantes Financieros y Sustracción de Recursos Públicos:

- ***Sustracción de fondos bancarios sin esclarecer / Incidente de seguridad:*** *El 24 de diciembre de 2025, de la cuenta institucional de Davivienda terminada en 3101, se ejecutaron cuatro (4) operaciones no autorizadas por valor de $146.801.306. La entidad bancaria devolvió parte de los recursos, quedando un saldo pendiente / faltante de $29.000.000 (reportado también en activos contingentes por valor de $29.534.426) sin esclarecimiento formal previo ni soporte de denuncia realizada por la administración saliente.*

- ***Incumplimiento en entrega de cargo:*** *El funcionario saliente de la Dirección Administrativa y Financiera no realizó la entrega formal de su cargo.*

2. Proyecto Bellavista y Administración de Recursos en Patrimonio Autónomo ($5.950.000.000):

- ***Ausencia de trazabilidad e información financiera:*** *Desconocimiento de la administración, inversión y destinación de $5.950.000.000 transferidos al Patrimonio Autónomo (Contrato de Fiducia Mercantil CD-031-2021 y sus Otrosí con Fiduciaria Aval / Fiduaval). No reposan soportes, comprobantes de egreso, órdenes de pago, extractos, informes de rendición de cuentas ni certificaciones de quiénes autorizaron los desembolsos.*

- ***Incumplimiento físico y metas de vivienda:*** *De un total de 580 unidades habitacionales proyectadas (y 680 contempladas en programación), el avance físico general acumulado es de apenas* ***24.7%*** *(urbanismo 27.7%). Solo hay 120 viviendas construidas y el plazo contractual se encuentra vencido/suspendido sin cumplirse la entrega de las metas pactadas.*
- ***Indefinición y desatención a beneficiarios del Grupo 3:*** *Falta de información consolidada sobre las familias del Grupo 3 de Torres del Parque asociadas al proyecto, su estado de postulación, asignación, escrituración o vinculación.*

3. Convenios y Contratación Crítica:

- ***Convenio Interadministrativo No. 002 de 2025 (Andenes - ASOSUPRO):*** *Contrato por valor de $2.380.958.872,06 con una ejecución física de apenas el 10% y retrasos injustificados. Se giraron la totalidad de los recursos a ASOSUPRO, omitiendo la publicación del expediente contractual en SECOP II y sin entrega física ni magnética del expediente.*

- ***Contratos de Mejoramiento de Vivienda e Interventoría:***

  - ***ECO-LP-053-2025 (Rural - $3.581.065.451):*** *Avance físico del 54.61%. Solicitud de proceso sancionatorio por presunto incumplimiento en trámite.*

  - ***ECO-CM-057-2025 (Interventoría - $416.670.959,99):*** *Presenta retrasos reiterados en la ejecución y trámites de presunto incumplimiento.*

- ***Inconsistencias y Bloqueo en Plataformas de Contratación (SECOP II y SIA OBSERVA):*** *La administración saliente eliminó los flujos de aprobación contractual en SECOP II y omitió la entrega de credenciales, usuarios, contraseñas y accesos a plataformas clave (SECOP II, SIA OBSERVA, VUR, Kedo Next Gen, Reparto Notarial y plataformas del Ministerio de Vivienda).*

4. Hallazgos Auditados por la Contraloría Municipal (Vigencia 2025):

- ***Observación No. 06 (Incidencia Disciplinaria y Fiscal - $411.948.090):*** *Posible extralimitación de funciones y deficiencia en la destinación de recursos en el Contrato ECO-SAMC-040-2025 para la construcción del parque del Barrio Los Patriotas, actividad ajena a la misionalidad de ECOVIVIENDA.*

- ***Observación No. 04 (Incidencia Disciplinaria):*** *Deficiencia grave en la planeación contractual respecto del Contrato ECO-CD-025-2025.*

5. Gestión Institucional, Archivo y Transparencia:

- ***Gestión Documental e Instrumentos Archivísticos:*** *Omisión total en la entrega de Tablas de Retención Documental (TRD) y Tablas de Valoración Documental (TVD) en las dependencias.*

- ***Inventarios:*** *Omisión en la entrega de inventarios físicos de bienes muebles e inmuebles ajustados entre Almacén y Contabilidad.*

- ***MIPG y Plan Estratégico (Contrato ECO-CD-009):*** *Contrato de apoyo a la implementación de MIPG con baja ejecución y sin actualización de procesos ni procedimientos. Falta de monitoreo e informes sobre las 19 políticas del MIPG y los planes institucionales del Decreto 612 de 2018.*

III. SOLICITUD DE ACTUACIÓN A LAS ENTIDADES COMPETENTES:

Por todo lo expuesto, de conformidad con sus mandatos constitucionales y legales:

1. A LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN: *Se solicita de encontrarse méritos adelantar las investigaciones disciplinarias a que haya lugar en contra de los exservidores*

públicos y/o contratistas involucrados por el posible incumplimiento de deberes, extralimitación de funciones, falta de entrega formal de cargos, omisión en el traslado de contraseñas/información pública y presuntas faltas a la contratación estatal y planeación.

2. A LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA: *Se traslada el presente expediente para que analice y de encontrarse méritos se inicie los procesos de responsabilidad fiscal pertinentes por la presunta pérdida, menoscabo o indebida destinación de recursos públicos patrimoniales ($29.000.000 faltantes en cuenta bancaria; $5.950.000.000 en el Patrimonio Autónomo Bellavista; y $411.948.090 en ejecución de obras fuera de la misionalidad de la entidad).*

3. A LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN: *Se remite la información correspondiente para que se investigue la posible comisión de conductas punibles contra la administración pública (tales como peculado, prevaricato, abuso de función pública o delitos informáticos asociados a la sustracción de recursos y alteración/bloqueo de accesos institucionales).*

IV. ANEXOS:

Copia del Informe Definitivo de Entrega de Gestión ECOVIVIENDA (2024–2026) y sus soportes.

Atentamente,

NIDIA ISRAEL SALGADO
Gerente ECOVIVIENDA
Firma Electrónico

OTROSÍ No.4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-031-2021.

Comparece, **(i)** La Arquitecta **NIDIA LEONOR ISRAEL SALGADO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Tunja, identificada con la cédula de 40.040.537, quien, en su calidad de **GERENTE GENERAL**, nombrada mediante decreto No.0229 de 18 agosto de 2026, suscrito por el alcalde de Tunja, obra en nombre y representación legal de **LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"** identificada con el Nit. 820.003.259-9, empresa constituida de conformidad con el Acuerdo Municipal No 0034 de 2019 proferido por el Consejo Municipal de Tunja, actuando en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**; por otra parte, **(ii)** el señor **CESAR DAVID GONZÁLEZ SANTOS** mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Tunja, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.098.692.634 de la ciudad de Bucaramanga, en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL actúa en representación legal de la sociedad **CONSTRUCTORA E INVERSORA CESMA S.A.S.**, identificada con Nit. 901.215.071-5, constituida legalmente por documento privado del trece (13) de agosto de dos mil dieciocho (2018), inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el diecinueve (19) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), bajo el Nro. 160897, en el Libro 9, así mismo comparece la señora **GLADYS MARITZA ALVAREZ SALAMANCA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Duitama, identificada con la cédula de ciudadanía número 46.672.235 de la ciudad Duitama, en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL actúa en representación legal de la sociedad **CONSTRUCTORA INVERSIONES Y PROYECTOS GONZALEZ Y ALVAREZ S.A.S**, identificada con Nit. 826.003.317-1, constituida legalmente por escritura pública No. 553 del 21 de marzo de 2003 de la Notaría Primera de Duitama, inscrita en la Cámara de Comercio de Duitama el 26 de marzo de 2003, con el No. 7627 del libro IX. Sociedades que conforman el **CONSORCIO PLAN DE VIVIENDA TUNJA VIP - VIS, con Nit. 901.530.565-1**, constituido mediante documento privado del día cuatro (4) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), con una participación del 80% para la sociedad CONSTRUCTORA E INVERSORA CESMA LTDA y el 20% para CONSTRUCTORA INVERSIONES Y PROYECTOS GONZALEZ se denominarán S.A.S. Consorcio que actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** **(iii)** finalmente comparece, **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad **AVAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública N° Dos Mil Ochocientos Tres (2.803), del cuatro (4) de septiembre de 1991 de la Notaría Primera (1°) de Cali (Valle del Cauca), autorizada para funcionar de la entonces Superintendencia Bancaria, (hoy Superintendencia Financiera), expedida mediante Resolución N° Tres Mil Quinientas Cuarenta y Ocho (3.548) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), identificada con NIT 800.140.887-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta al presente Otrosí, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, quienes en conjunto se denominaran LAS PARTES; hemos decidido

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

celebrar el presente **OTROSÍ No. 4 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO EL JARDIN CD-031-2021**, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha 05 de agosto de 2021, se celebró entre **LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y FIDUCIARIA POPULAR S.A en calidad de FIDUCIARIA el contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración y pagos, constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-031-2021** el cual tiene por objeto que: "El objeto de presente contrato consiste en: **"LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO DE VIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL PREDIO DENOMINADO EL JARDÍN".**

SEGUNDA: Mediante documento privado de fecha 22 de noviembre 2021, se suscribió el otrosí No. 1, al contrato descrito en la primera consideración de este documento.

TERCERA: Mediante documento privado de fecha 02 de mayo de 2022, se suscribió el otrosí No. 2, al contrato descrito en la primera consideración de este documento.

CUARTA: Mediante documento privado de fecha 23 de enero de 2023, se suscribió el otrosí No. 3, al contrato descrito en la primera consideración de este documento.

QUINTA: Que la cláusula primera, del otrosí No. 3, citado en la consideración cuarto del presente documento, al modificar la definición prevista en el numeral 1.7. "PROYECTO" de la cláusula Primera del contrato, estableció en el penúltimo inciso lo siguiente: "...La anterior descripción bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes introducidos de conformidad con la licencia de construcción y urbanismo que se apruebe para el PROYECTO, Evento en el cual se modificará el presente contrato...".

SEXTO: Que, el 14 de agosto de 2025, la Curaduría Urbana No. 1 de la ciudad de Tunja, emitió la resolución de modificación de licencia de urbanismo y construcción con número. 368. Por lo tanto, se hace pertinente modificar las definiciones de proyecto contenidas en la cláusula primera del contrato referido en la primera consideración de este documento.

SEPTIMO: Que, con los comunicados oficiales de FONVIVIENDA circular No.0012 de 16 de diciembre de 2024, del 10 de abril de 2025; y Comunicado del 15 de mayo de 2025 dirigido a la Gerente Regional de Camacol de Boyacá y Casanare, se realizaron cambios sustanciales a la política pública de vivienda del país, más específicamente al programa nacional MI CASA YA. Por lo que dichos cambios, incidieron en la estructura comercial y financiera originalmente prevista para el

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

proyecto y hacen necesario actualizar las estipulaciones contractuales relacionadas con su estructura comercial del programa de vivienda BELLAVISTA, sin que estos cambios impliquen cambiar el mecanismo de participación publico privada, creado por el sistema de vivienda de interés social nacional, la Ley 3 de 1991, la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 y las demás leyes que regulan la materia, para la coordinación, ejecución y promoción de proyectos de vivienda, entre integrantes de este sistema.

OCTAVO. Que, según consta en el Acta de Junta Directiva de Ecovivienda del 19 de octubre de 2021, en el proceso de selección del fideicomitente constructor se presentaron cuatro (4) propuestas, de las cuales la Junta Directiva aprobó por unanimidad la propuesta No. 2.

Que, conforme a dicha propuesta, al lote aportado por Ecovivienda se le atribuyó un valor de $18.912.370.575 (dieciocho mil novecientos doce millones trescientos setenta mil quinientos setenta y cinco pesos). La propuesta contempló compensar ese valor así: (i) $10.000.000.000 (diez mil millones de pesos) mediante la ejecución, a cargo del fideicomitente constructor, de las obras de urbanismo de Bellavista II; y (ii) el saldo de $8.912.370.575 (ocho mil novecientos doce millones trescientos setenta mil quinientos setenta y cinco pesos) también asumido por el Fideicomitente constructor, mediante su distribución, a título de subsidios en especie, en partes iguales entre las viviendas de interés social (VIS) que se construyan y escrituren en Bellavista I y Bellavista II. El valor correspondiente a cada vivienda deberá reflejarse en su respectivo cierre financiero.

Que, a la fecha de suscripción del presente otrosí, se proyecta la construcción de cien (100) viviendas VIS en Bellavista II y mil veinte (1.020) viviendas VIS en Bellavista I, para un total de mil ciento veinte (1.120) viviendas. Con base en esta proyección, el valor por vivienda resultará de dividir $8.912.370.575 entre 1.120. Si las licencias de construcción de Bellavista I y Bellavista II, una vez expedidas o modificadas según corresponda, autorizan un número total diferente de viviendas VIS, el valor por vivienda se recalculará dividiendo el mismo saldo de $8.912.370.575 entre el número total de viviendas VIS finalmente licenciadas en ambos proyectos.

NOVENO: Que, el 24 de noviembre de 2021, mediante Resolución No. 115 con objeto "...POR MEDIO DE LA CUAL SE TRANSFIERE EL DOMINIO DEL INMUEBLE DENOMINADO EL JARDIN A TÍTULO DE ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL PARA INCREMENTAR EL PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN CD.31-2021 PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA VIP Y VIS EN EL MUNICIPIO DE TUNJA..." el FIDEICOMITENTE APORTANTE, transfirió la titularidad, del predio identificado con numero de matrícula inmobiliaria No. 070-158038, como aporte e incremento al PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN ECOVIVIENDA CD-031-2021, bajo las condiciones establecidas en el parágrafo segundo del artículo cuarto de dicha resolución y en el considerando octavo del presente documento.

DECIMO: Que, en el desarrollo del proyecto de vivienda, se han presentado confusiones en la interpretación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO PROYECTO EL JARDIN CD-31-2021, en lo relacionado con la escrituración de las unidades resultantes del proyecto de vivienda, impuesto predial del lote transferido y de los lotes resultado de las subdivisiones materiales realizadas en el proyecto.

DECIMO PRIMERA: Que mediante Resolución 1777 del 23 de septiembre de 2025 la Superintendencia Financiera aprobó la escisión parcial de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. y FIDUCIARIA POPULAR S.A., en beneficio de AVAL FIDUCIARIA S.A., en virtud de la cual, mediante Escritura Pública No. 2.647 del 19 de diciembre de 2025 de la Notaría 37 de Bogotá, inscrita en el registro mercantil el 1°. de enero de 2026, las primeras escindieron en bloque la parte de su patrimonio representado en la totalidad de su actividad fiduciaria, lo que incluye todos los negocios y productos fiduciarios administrados, pasando AVAL FIDUCIARIA S.A. a detentar la calidad de administradora de los fideicomisos y encargos fiduciarios administrados por las sociedades escindentes, entre ellas FIDUCIARIA POPULAR S.A., por tal motivo el actual fiduciario en el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos del PATRIMONIO AUTÓNOMO EL JARDÍN CD-031-2021 es AVAL FIDUCIARIA S.A.

DECIMO SEGUNDO: Que mediante la licencia de urbanismo 0594 de 2023, escritura de propiedad horizontal 2252 de noviembre de 2023, se realizó la subdivisión material del predio de mayor extensión, identificado con numero de matrícula No 070-158038. Dando como resultado, la creación de 13 nuevos folios, entre los que se encuentran 11 folios correspondientes a las áreas de cesión y afectación propias de los actos urbanísticos de la totalidad del proyecto. Los dos folios restantes, corresponden a bellavista II, con números de matrícula No. 070-258533 y Bellavista I con número de matrícula No. 070.0258532, continúan bajo titularidad y administración del presente fideicomiso, los 11 folios restantes se entregaron al municipio de Tunja, conforme lo dicta la ley correspondiente.

DECIMA TERCERA: Que, mediante la Resolución No. 254 del veintiséis (26) de abril de 2024, notificada personalmente el veintinueve (29) de abril de 2024, el Departamento Administrativo de Hacienda Pública Territorial del Municipio de Tunja, dentro del período constitucional de la Administración Municipal 2024-2027 y previa revisión de una solicitud presentada por ECOVIVIENDA cuyo expediente incluyó expresamente copia del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDÍN CD-031-2021, resolvió reconocer y ordenar la exclusión del cien por ciento (100%) del pago del impuesto predial unificado correspondiente al año gravable 2024 respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 070-158038, con fundamento en el numeral 6 del artículo 66 del Acuerdo Municipal No. 054 de 2022, compilado mediante el Decreto Municipal No. 0433 de 2023, Esta misma exclusión del pago de impuesto predial, impuesto de delineación urbana y general todos los impuestos de los cuales ECOVIVIENDA está exento, también se había materializado en los años 2021, 2022 y 2023.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria
PRI Principles for Responsible Investment
ISO 9001 SC2779-1
Great Place to Work. Certificada

Que, posteriormente, respecto de la vigencia fiscal 2025 y dentro del mismo período de la Administración Municipal, la autoridad tributaria adoptó una interpretación diferente del CONTRATO, conforme a la cual la obligación económica relacionada con el impuesto predial debía atribuirse al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, pese a que no había cambiado la naturaleza mercantil de la fiducia, la transferencia fiduciaria del inmueble, la condición de ECOVIVIENDA como FIDEICOMITENTE APORTANTE, la destinación pública y habitacional del aporte ni la voluntad común de las Partes de preservar los beneficios tributarios aplicables al inmueble aportado.

Las Partes precisan que la referencia contenida en la motivación de la Resolución No. 254 de 2024 a ECOVIVIENDA como propietaria del inmueble no se incorpora ni se ratifica mediante el presente Otrosí, no altera la transferencia del derecho de dominio efectuada al PATRIMONIO AUTÓNOMO mediante la Resolución No. 115 del 24 de noviembre de 2021, ni desconoce la titularidad fiduciaria ejercida por LA FIDUCIARIA como vocera y administradora de dicho patrimonio. La relevancia de aquel antecedente administrativo consiste en que la autoridad tributaria municipal, con conocimiento del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y de la estructura del negocio fiduciario, reconoció la exclusión del impuesto predial asociada a la condición pública de ECOVIVIENDA y al inmueble aportado.

Con base en los anteriores considerados, EL FIDECOMITENTE CONTRUCTOR, EL FIDECOMITENTE APORTANTE Y LA FIDUCIARI, siendo plenamente capaces para obligarse, convienen celebrar el presente otrosí No. 4 al contrato de la fiducia que se regirá por las normas vigentes y en especial por las cláusulas que estipulan a continuación:

CLAUSULAS:

CLAUSULA PRIMERA: Se modifica el numeral 1.1, denominado "FIDUCIARIA", se indica taxativamente la cual queda en los siguientes términos:

En el numeral 1.1, denominado "FIDUCIARIA", se indica taxativamente que: "Es la sociedad AVAL FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye".

CLAUSULA SEGUNDA: Se modifica el numeral 1.7, denominado PROYECTO, De la cláusula primera del otrosí No. 3, la cual quedará en los siguientes términos:

"1.7 PROYECTO: Se entenderá por tal los proyectos inmobiliarios de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social en el predio denominado EL JARDIN, Identificado con matrícula inmobiliaria, No. 070-158038 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Tunja, con código catastral No. 010313860003000, adquirido mediante escritura pública No. 2719 de fecha 30 de noviembre de 2005 de la notaría segunda del circulo de Tunja, predio ubicado en la avenida circunvalar No. 6-110 sur vía Soracá.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Según la resolución 0594 del 03 de noviembre de 2023 emitida por la curaduría urbana No. 1 de la ciudad de Tunja, El proyecto se dividirá en 2 urbanizaciones, 3 áreas de cesión verde tipo A, 2 áreas de afectación ambiental, 4 áreas de afectación vial y 1 área de equipamiento urbano. Las dos urbanizaciones se desarrollarán así:

La primera urbanización por desarrollarse, llamada URBANIZACIÓN BELLAVISTA II: El proyecto se construirá en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-258533 y contará con 680 unidades de vivienda, de las cuales 580 corresponden a Vivienda de Interés Prioritario (VIP), con un valor de venta de 90 SMMLV, y 100 corresponden a Vivienda de Interés Social (VIS), con un valor de venta de 135 SMMLV. La urbanización estará conformada por 11 etapas, en concordancia con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, y siempre que las modificaciones que se llegaren a realizar no alteren el alcance del proyecto.

BELLAVISTA II			
ETAPA	**TORRE**	**NO. APTOS**	**TOTAL, APTOS POR ETAPA**
ETAPA 1	TORRE 1	20	60
	TORRE 2	20	
	TORRE 3	20	
ETAPA 2	TORRE 4	20	60
	TORRE 5	20	
	TORRE 6	20	
ETAPA 3	TORRE 7	20	60
	TORRE 8	20	
	TORRE 9	20	
ETAPA 4	TORRE 10	20	60
	TORRE 12	20	
	TORRE 13	20	
ETAPA 10	TORRE 11	20	80
	TORRE 14	20	
	TORRE 15	20	
	TORRE 16	20	
ETAPA 11	TORRE 17	20	60
	TORRE 18	20	
	TORRE 19	20	
ETAPA 6	TORRE 21	20	60
	TORRE 29	20	
	TORRE 28	20	
ETAPA 5	TORRE 20	20	60
	TORRE 22	20	
	TORRE 23	20	
ETAPA 9	TORRE 24	20	60
	TORRE 25	20	
	TORRE 26	20	

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria
PRI Principles for Responsible Investment
ISO 9001 SC2779-1
Great Place to Work. Certificada

ETAPA 7	TORRE 32	20	60
	TORRE 33	20	
	TORRE 34	20	
ETAPA 8	TORRE 27	20	60
	TORRE 30	20	
	TORRE 31	20	
		TOTAL	**680**

La distribución de unidades por etapa contenida en el presente Otrosí corresponde exclusivamente a las unidades autorizadas en las respectivas licencias urbanísticas y de construcción vigentes, y cualquier diferencia entre documentos fiduciarios anteriores y las licencias deberá entenderse corregida y ajustada a estas últimas, sin que pueda atribuirse al Fideicomitente Constructor responsabilidad por inconsistencias originadas en documentos fiduciarios anteriores

La segunda urbanización Llamada Urbanización Bellavista I contará con un total de 1.020 unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), con un valor de venta equivalente a 135 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) por unidad.

El proyecto se desarrollará en 10 etapas, conforme a la planificación establecida para su ejecución, y se construirá en el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 070-258532.

BELLAVISTA I			
ETAPAS	**TORRE**	**APTOS**	**TOTAL, APTOS POR ETAPA**
PRIMERA ETAPA.	TORRE 1	20	60
	TORRE 2	20	
	TORRE 3	20	
SEGUNDA ETAPA	TORRE 4	20	60
	TORRE 5	20	
	TORRE 6	20	
TERCER ETAPA	TORRE 7	20	80
	TORRE 8	20	
	TORRE 9	20	
	TORRE 10	20	
CUARTA ETAPA	TORRE 11	20	80
	TORRE 12	20	
	TORRE 13	20	
	TORRE 14	20	
QUINTA ETAPA	TORRE 15	20	60
	TORRE 16	20	
	TORRE 17	20	
SEXTA ETAPA	TORRE 18	20	120
	TORRE 19	20	
	TORRE 20	20	

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	TORRE 21	20	
	TORRE 22	20	
	TORRE 23	20	
SEPTIMA ETAPA	TORRE 24	20	120
	TORRE 25	20	
	TORRE 26	20	
	TORRE 27	20	
	TORRE 28	20	
	TORRE 29	20	
OCTAVA ETAPA	TORRE 30	20	100
	TORRE 31	20	
	TORRE 32	20	
	TORRE 33	20	
	TORRE 34	20	
NOVENA ETAPA	TORRE 35	20	220
	TORRE 36	20	
	TORRE 37	20	
	TORRE 38	20	
	TORRE 39	20	
	TORRE 40	20	
	TORRE 41	20	
	TORRE 42	20	
	TORRE 43	20	
	TORRE 44	20	
	TORRE 45	20	
DECIMA	TORRE 46	20	120
	TORRE 47	20	
	TORRE 48	20	
	TORRE 49	20	
	TORRE 50	20	
	TORRE 51	20	
		TOTAL	**1020**

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños; podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción y urbanismo que se apruebe o modifique para el PROYECTO. Evento en el cual se modificará el presente contrato, el CONTRATO DE VINCULACIÓN y la PROMESA DE COMPRAVENTA en ese sentido y garantizando el alcance del proyecto.

El desarrollo del PROYECTO iniciaría con la construcción de la urbanización Bellavista II y finalizará con la construcción de la urbanización Bellavista I.

El PROYECTO podrá comercializarse con la concurrencia de subsidios destinados a la adquisición de vivienda nueva otorgados por el Gobierno Nacional, entidades departamentales, municipales, Cajas de Compensación Familiar o cualquier otra entidad pública del Estado colombiano que tenga programas vigentes de apoyo a la adquisición de vivienda de interés social o prioritario.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Para acceder a dichos subsidios, el futuro comprador deberá cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente y en las respectivas convocatorias o programas de subsidio a los que se postule.

En caso de que el comprador no acceda a ningún subsidio de vivienda adicional al otorgado por Ecovivienda, el FIDEICOMITENTE APORTANTE verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para la adquisición de la vivienda dentro del proyecto, incluyendo, cuando corresponda, la validación de que el aspirante no sea propietario de otro inmueble destinado a vivienda dentro del territorio nacional.

Para tal efecto, el FIDEICOMITENTE APORTANTE expedirá la certificación correspondiente, en la que conste el resultado de las verificaciones efectuadas, la cual deberá anexarse como soporte a la escritura pública de compraventa del inmueble objeto del proyecto

CLAUSULA TERCERA: Se modifica la Cláusula Sexta del Contrato Fiduciario, modificada mediante la Cláusula Primera del Otrosí 2, en el sentido de adicionar el parágrafo segundo, el cual se leerá así:

"Parágrafo Segundo: Valor e imputación del BIEN INMUEBLE: La transferencia del BIEN INMUEBLE en el que se desarrollará el PROYECTO, cuyo valor asciende a la suma de **DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DOCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($18.912.370.575),** se imputará de la siguiente manera:

1. Suma de **DIEZ MIL MILLONES DE PESOS M/CTE ($10.000.000.000)**: Se imputará como aporte en especie de ECOVIVIENDA al urbanismo de los quinientos ochenta (580) apartamentos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del proyecto Bellavista, bajo la condición de que dichos apartamentos se incremente el área ofertada de 48 metros para entregar un área mínima construida de cincuenta y tres (53) metros cuadrados.

Este valor no se verá reflejado en el cierre financiero de las escrituras correspondientes a las viviendas VIP; sin embargo, deberá dejarse constancia expresa en dichas escrituras como parte de los aportes en especie realizados por ECOVIVIENDA para la ejecución del proyecto.

2. Suma de **OCHO MIL NOVECIENTOS DOCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($8.912.370.575)**: Se imputará a título de subsidios en especie, los cuales deberán distribuirse en partes iguales entre el número de viviendas de Vivienda de Interés Social (VIS) construidas en el proyecto Bellavista.

Dichos valores deberán reflejarse en el cierre financiero de cada una de las viviendas VIS que sean construidas y escrituradas. En este sentido, el valor unitario del subsidio corresponde a $7.957.474 por vivienda, monto que resulta de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

distribuir el valor total de los recursos destinados al subsidio entre las 1.120 unidades de vivienda VIS contempladas en el proyecto.

Por consiguiente, para efectos de la estructuración y cierre financiero, se entenderá que cada vivienda VIS incorpora un subsidio individual por el valor anteriormente señalado.

En caso de que la licencia de construcción de Bellavista I y Bellavista II, modifique la cantidad de unidades VIS, el valor del subsidio en especie será el resultado de la división de **OCHO MIL NOVECIENTOS DOCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($8.912.370.575)** entre la totalidad de unidades VIS, debidamente licenciadas.

CLAUSULA CUARTA: Se modifica el numeral 2.4, de la cláusula segunda del Contrato Fiduciario, la cual quedará de la siguiente manera:

"2.4. FASE DE ESCRITURACIÓN: Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO única y exclusivamente como propietario fiduciario—Tradente sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, juntamente con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y por instrucción de éste, para lo cual EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR deberá haber legalizado todos los costos y gastos ejecutados para la construcción del PROYECTO.

En cada una de las escrituras públicas de transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, deberá dejarse constancia expresa de lo dispuesto en la Cláusula Tercera del presente otrosí 4, en relación con el aporte en especie efectuado por Ecovivienda, así como de la asignación del subsidio correspondiente, de conformidad con las siguientes disposiciones:

2.4.1. Aporte en especie – Unidades VIP del proyecto Bellavista II

Para todas las escrituras correspondientes a las unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del proyecto Bellavista II, se deberá incluir la siguiente manifestación:

"Según la Resolución No. 115 del 24 de noviembre de 2021, motivada por el Acta de Junta Directiva de Ecovivienda del 19 de octubre de 2021, un total de quinientos ochenta (580) apartamentos VIP, ubicados en el proyecto Bellavista II, contarán con un incremento de 48 metros ofertados a in incremento de área construida final de cincuenta y tres (53) metros cuadrados, así como con obras de urbanismo, en compensación al valor de diez mil millones de pesos ($10.000.000.000) correspondiente al lote aportado."

Parágrafo: La sociedad fiduciaria, en su calidad de administradora del fideicomiso, descontará del valor del activo fideicomitido aportado por Ecovivienda una suma proporcional por cada escritura VIP otorgada, resultante de dividir el valor total del aporte ($10.000.000.000) entre las quinientas ochenta (580) unidades VIP.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria
PRI Principles for Responsible Investment
ISO 9001 SC2779-1
Great Place to Work. Certificado

2.4.2. Subsidio en especie – Unidades VIS del proyecto

Respecto del valor restante de compensación del aporte en especie realizado por Ecovivienda, destinado a las unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), se deberá incorporar en las respectivas escrituras la siguiente estipulación:

"Según la Resolución No. 115 del 24 de noviembre de 2021, motivada por el Acta de Junta Directiva de Ecovivienda del 19 de octubre de 2021, la totalidad de los apartamentos VIS construidos en el proyecto contará con un subsidio en especie que afectará el cierre financiero, el cual será descontado del valor total de la escritura. Dicho subsidio corresponderá al resultado de dividir la suma de ocho mil novecientos doce millones trescientos setenta mil quinientos setenta y cinco pesos ($8.912.370.575) entre el total de apartamentos VIS licenciados y construidos en el proyecto."

En este sentido, el valor unitario del subsidio corresponde a $7.957.474 por vivienda, monto que resulta de distribuir el valor total de los recursos destinados al subsidio entre las 1.120 unidades de vivienda VIS contempladas en el proyecto.

En caso de que la licencia de construcción de Bellavista I y Bellavista II, modifique la cantidad de unidades VIS, el valor del subsidio en especie será el resultado de la división de **OCHO MIL NOVECIENTOS DOCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($8.912.370.575)** entre la totalidad de unidades VIS, debidamente licenciadas.

2.4.3. Subsidio en especie por concepto de aporte de Ecovivienda para la construcción de las 580 unidades de vivienda de interés prioritario del proyecto Bellavista II – Unidades VIP

Para las unidades VIP, adicionalmente deberá incluirse la siguiente disposición:

"De conformidad con el convenio interadministrativo No. 1096 de 2021, Suscrito entre la Alcaldía municipal de Tunja y Ecovivienda, a cada una de las 580 viviendas de interés prioritario, se le descontará del aporte ya realizado por Ecovivienda, del valor total de cada vivienda, al momento de su escrituración, por concepto de subsidio en especie; un valor de diez millones doscientos cincuenta y ocho mil seiscientos veinte pesos ($10.258.620), el cual afectará el cierre financiero y será descontado del valor total de cada escritura."

2.4.4. Resoluciones de asignación de subsidios

Ecovivienda deberá expedir, en cada caso, las correspondientes resoluciones de asignación de subsidio para la adquisición de vivienda nueva, respecto a los subsidios en especie aquí previstos, las cuales deberán ser referenciadas en las respectivas escrituras públicas."

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DERIVADAS DE LOS INMUEBLES FIDEICOMITIDOS.

Las partes reconocen que los inmuebles vinculados al proyecto fueron transferidos al Patrimonio Autónomo Inmobiliario El Jardín CD-031-2021, en desarrollo del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, razón por la cual dicha transferencia fiduciaria no constituye, por sí misma, causal de exención, exclusión o no causación del Impuesto Predial Unificado ni de los demás tributos territoriales legalmente aplicables.

En consecuencia, respecto de los inmuebles que integran el patrimonio autónomo, ECOVIVIENDA, en su calidad de fideicomitente, responderá por las obligaciones formales y sustanciales del Impuesto Predial Unificado que legalmente le correspondan, de conformidad con el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, modificado por el artículo 150 de la Ley. 2010 de 2019, y con las disposiciones tributarias territoriales vigentes.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las demás obligaciones que legal o contractualmente correspondan a los demás fideicomitentes y/o beneficiarios del patrimonio autónomo, así como de la administración y pago de dichas obligaciones con cargo a los recursos del patrimonio autónomo cuando ello resulte procedente conforme al contrato fiduciario y a la normativa aplicable.

Las exenciones, exclusiones o tratamientos tributarios especiales reconocidos a ECOVIVIENDA o respecto de determinados inmuebles solo serán aplicables cuando se encuentren expresamente previstos en la ley o hayan sido reconocidos por la autoridad tributaria competente para el respectivo inmueble y vigencia fiscal.

CLAUSULA SEXTA: Sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Cuadragésima Cuarta del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria CD-31-2021 y sus modificaciones anteriores, se actualiza su contenido en virtud de la Resolución No. 037 del 12 de febrero de 2026 expedida por ECOVIVIENDA, la cual quedará así:

"CUADRAGÉSIMA CUARTA – SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La supervisión del contrato estará a cargo de ECOVIVIENDA y se ejercerá a través de las siguientes dependencias, de acuerdo con sus competencias funcionales:
a) La Dirección Administrativa y Financiera o quien haga sus veces, en lo relacionado con los aspectos financieros del contrato;
b) La Dirección Jurídica o quien haga sus veces, en lo relacionado con los asuntos jurídicos del contrato;
c) La Dirección Técnica o quien haga sus veces, en lo relacionado con los aspectos técnicos del contrato;
d) La Dirección de Pensamiento Estratégico y Planeación o quien haga sus veces, en lo relacionado con la planeación y seguimiento estratégico de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 037 del 12 de febrero de 2026 y el Manual de Funciones vigente.

La supervisión se ejercerá de manera articulada entre las dependencias señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades propias de cada una."

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria
PRI Principles for Responsible Investment
icontec ISO 9001 SC2779-1
Great Place To Work. Certificado

Con el fin de garantizar el adecuado desarrollo del contrato, las dependencias responsables de la supervisión y los demás actores que, de acuerdo con la naturaleza de los asuntos a tratar, deban intervenir, realizarán reuniones de seguimiento con una periodicidad mínima mensual, orientadas a verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, evaluar el avance del proyecto, identificar riesgos y definir de manera conjunta las acciones necesarias para prevenir o subsanar las situaciones que puedan afectar su correcta ejecución.

Las reuniones deberán ser programadas con la debida anticipación y comunicadas oportunamente a los participantes. Estas podrán realizarse de manera presencial o virtual y, de cada sesión, se dejará constancia de los temas tratados, las decisiones adoptadas y las actividades comprometidas, cuando a ello haya lugar.

CLAUSULA SEPTIMA: Se modifica la Cláusula Primera en su numeral 1.6 del Contrato Fiduciario, la cual quedará así:

1.6. Inmueble: Los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 070-0258532 y 070-0258533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, Estos folios corresponden respectivamente a Bellavista I y Bellavista II, conforme a la subdivisión material y a los actos urbanísticos y registrales vigentes.

En consecuencia, la presente cláusula modifica lo dispuesto en el contrato principal y en sus otrosíes modificatorios, en todos aquellos apartes en los que se haga referencia al inmueble aportado por el fideicomitente aportante.

CLAUSULA OCTAVA: Las demás estipulaciones del Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable inmobiliario de administración y pagos constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO EL JARDIN CD-31-2021 y de sus Otrosíes anteriores que no sean expresamente modificadas, adicionadas o sustituidas mediante el presente Otrosí conservarán plena vigencia. En caso de contradicción entre alguna disposición del presente Otrosí y las estipulaciones anteriores, prevalecerá el presente Otrosí exclusivamente respecto de las materias expresamente reguladas en él.

CLAUSULA NOVENA: El presente Otrosí se perfeccionará con la firma de todas LAS PARTES y producirá efectos a partir de dicha fecha, sin perjuicio de los efectos aclaratorios expresamente establecidos respecto de las obligaciones económicas y situaciones jurídicas anteriores

Para constancia de lo anterior, se firma en Tunja tres ejemplares del mismo tenor a los 07 días del mes de octubre 2026.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

NIDIA LEONOR ISRAEL SALGADO
C.C. No. 40.040.537
GERENTE GENERAL.
EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA
"ECOVIVIENDA".

LA FIDUCIARIA,

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
C.C. No. 80.503.834 de Bogotá
REPRESENTANTE LEGAL
AVAL FIDUCIARIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

CESAR DAVID GONZALEZ SANTOS
C.C No. 1.098.692.634
Representante legal
Consorcio plan de vivienda Tunja VIP VIS
Nit: 901.530.565-1

GLADYS MARITZA ALVAREZ SALAMANCA
C.C No. 46.672.235
GERENTE
CONSTRUCTORA INVERSIONES Y PROYECTOS GONZALEZ Y ALVAREZ S.A.S.
Miembro CONSORCIO PLAN DE VIVIENDA TUNJA VIP - VIS

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria
PRI Principles for Responsible Investment
ISO 9001 SC2779-1
Great Place To Work. Certificado

CESAR DAVID GONZALEZ SANTOS
C.C No. 1.098.692.634
Representante legal
CONSTRUCTORA E INVERSORA CESMA S.A.S.
Miembro CONSORCIO PLAN DE VIVIENDA TUNJA VIP - VIS

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Banco Caja Social
Su banca amiga

HACE CONSTAR:

Que el (los) cliente(s)

MARCO ANTONIO PALMA LUNA Identificado con *CC 7163996*

Actualmente tiene(n) el producto Cuenta Ahorros, radicado(a) en la oficina TUNJA, con las siguientes caracteristicas:

Cuentamiga

Número:	24053647973
Fecha de apertura:	5 de Junio de 2015
Condiciones de uso:	Individual, 1 firmas(s), 0 sello(s) húmedo(s) o de caucho, sin protector
Estado:	Cuenta activa

Esta constancia se expide con destino a MARCO PALMA, realizada en la Oficina 0629 TUNJA de la ciudad de TUNJA, el día Martes, 03 de Noviembre de 2026.

Cordialmente,

Vicepresidencia de Banca Masiva

Powered by CamScanner

Scanned with CamScanner

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto: 0 2 Actualización

4. Número de formulario: 141190601205

5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 7 1 6 3 9 9 6

6. DV: 5

12. Dirección seccional: Impuestos y Aduanas de Tunja

13. Buzón electrónico

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente: Persona natural o sucesión ilíquida — 2

25. Tipo de documento: Cédula de Ciudadanía — 1 3

26. Número de Identificación: 7163996

Lugar de expedición: COLOMBIA

28. País: 1 6 9

29. Departamento: Boyacá — 1 5

30. Ciudad/Municipio: Tunja — 0 0 1

31. Primer apellido: PALMA

32. Segundo apellido: LUNA

33. Primer nombre: MARCO

34. Otros nombres: ANTONIO

35. Razón social:

36. Nombre comercial:

37. Sigla:

UBICACIÓN

38. País: COLOMBIA — 1 6 9

39. Departamento: Boyacá — 1 5

40. Ciudad/Municipio: Tunja — 0 0 1

41. Dirección principal: TV 11 31 A 33 BRR JORGE ELIECER GAITAN

42. Correo electrónico: colmarco21@hotmail.com

43. Código postal:

44. Teléfono 1: 3 1 4 2 1 9 3 1 8 8

45. Teléfono 2:

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		Ocupación	
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código	1 2	51. Código	52. Número establecimientos
6 9 1 0	2 0 0 1 0 3 1 9					2 4 2 1	

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código: 4 9

49 - No responsable de IVA

Usuarios aduaneros

54. Código

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [X] NO [ ]

60. No. de Folios: 2

61. Fecha: 2025-07-10 / 02:21:17PM

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso. Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre: RODRIGUEZ CELIS YECID FABIAN

985. Cargo: Gestor I

Fecha generación documento PDF: 03-11-2026 05:38:59PM

COPIA RUT SUSPENDIDO
DOCUMENTO SIN COSTO

Scanned with CamScanner