

Señor

**JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE CAICEDONIA
(VALLE DEL CAUCA)**

E. S. D.

ASUNTO

CONTESTACION DE DEMANDA REIVINDICATORIA

PROCESO REIVINDICATORIO

DDT: MUNICIPIO DE CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA –

DDO: **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**

RAD No.76122408900120190061100

JAIRO DONNEYS NARVAEZ, mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, (Valle del Cauca), República de Colombia, identificado con la cédula de ciudadanía No.94.375.782 expedida en Cali, titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No.87.197 del H.C.S. de la J., obrando en nombre y representación de la **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, mayor de edad, vecino de Santiago de Cali (Valle del Cauca), Republica de Colombia, identificado con las cédulas de ciudadanía No.16.769.523 expedida en Cali, email incitop.sas@gmail.com, de acuerdo al PODER especial, amplio y suficiente a mi otorgado, ante usted, cordialmente presento **CONTESTACION DE LA DEMANDA REIVINDICATORIA**, que cursa en la actualidad en su despacho y la cual fue notificado el día 25 de abril de 2022, a las 8:57 a.m., vía email a la parte demandada, de la siguiente forma:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

A todos y cada uno de los hechos de la demanda solicito se le de aplicación procesal a la Teoría Probatoria del Verificacionismo, a fin de conseguir que su señoría materialice el principio de juridicidad en la Sentencia con la cual culmine este litigio, por causa de los siguientes eventos:

PRIMERO: La posesión se inicia a través de vías de hecho y con la ayuda del transcurso del tiempo haciendo actos de señor y dueño, la cual muta en el derecho

fundamental a la posesión, lo cual, para este evento litigioso, jamás ha ocurrido, porque la **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, hizo el ingreso al inmueble objeto de REIVINDICACION a través de un acto administrativo denominado acta de entrega física realizado por el alcalde municipal de CAICEDONIA, ese acto administrativo, es el siguiente:



ACTA DE ENTREGA FISICA DEL PREDIO URBANO PARA DESARROLLAR CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL TORRES DE CENTENARIO

Entre los suscritos a saber, **ORLANDO DE JESUS VELEZ MARIN**, mayor de edad, vecino de Caicedonia, identificado con cédula de ciudadanía N° 6.209.811 expedida en Caicedonia(Valle), quien obra nombre y representación legal del **MUNICIPIO DE CAICEDONIA**, en su calidad de alcalde, según consta en el acta de posesión N° 001 de diciembre 31 de 2007, emanada de la Notaría Única del Circuito de Caicedonia Valle, quien en adelante y para todos los efectos legales de la presente acta de entrega se denominara **EL MUNICIPIO**, y **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, Representante Legal de la **CONSTRUCTORA INCITOP LTDA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía n° 16.769.523 expedida en Cali(Valle), los cuales en cumplimiento del Convenio Asociativo para desarrollar el proyecto habitacional "TORRES DEL CENTENARIO" y particular en las obligaciones previstas en el numeral primero (1) de la cláusula tercera (3) del convenio antes mencionado, por medio de la presente acta se hace entrega real y material del lote de terreno ubicado en la intersección de la calle 13 con carrera 14 esquina de Caicedonia, con Matriculas Inmobiliarias 382-0011776 y 382-0011910 de la oficina de registro de Sevilla, con número catastral 01-00-0093-0013-000.

Para constancia de lo anterior se firma por las partes intervinientes, a los 29 días del mes de Abril del año 2011.

ENTREGA:



ORLANDO DE JESUS VELEZ MARIN
ALCALDE MUNICIPAL

RECIBE:



JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO
EL ASOCIADO GESTOR
REPRESENTANTE LEGAL CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

Entonces, la **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, es un mero tenedor de lo que le ha sido entregado por el señor alcalde Municipal **Dr. ORLANDO DE JESUS VELEZ MARIN**.

SEGUNDO: La profesional del derecho que ha elaborado esta demanda a la cual estoy dando respuesta, actúa temerariamente y de mala fe, cuando, desconociendo lo previsto en los artículos 79 y 81 del Código General del Proceso, que, a la letra, dicen:

"ARTÍCULO 79. TEMERIDAD O MALA FE. Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.
2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.
3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.
4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.
5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.
6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas.

"ARTÍCULO 81. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE APODERADOS Y PODERDANTES. Al apoderado que actúe con temeridad o mala fe se le impondrá la condena de que trata el artículo anterior, la de pagar las costas del proceso, incidente o recurso y multa de diez (10) a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales. Dicha condena será solidaria si el poderdante también obró con temeridad o mala fe.

Copia de lo pertinente se remitirá a la autoridad que corresponda con el fin de que adelante la investigación disciplinaria al abogado por faltas a la ética profesional." Negrilla y resalto en amarillo fuera del texto original y solo para la mejor comprensión de lectura de las normas.

Cuando al redactar la demanda a la cual doy contestación, en los hechos manifiesta:

CUARTO: Mi representado no ha enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de este Círculo, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número 382-0011-910 y 382-0011-776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sevilla.

A sabiendas que el Consejo Municipal de CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA -, **emitió el Acuerdo Municipal Número 006-012 de 29 de Junio de 2012**, el cual, expresa:



CONCEJO MUNICIPAL Caicedonia Valle

**ACUERDO NÚMERO 006-012
Del 29 de Junio 2012**

**POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL PARA
ENAJENAR UN INMUEBLE**

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES EN ESPECIAL LAS PREVISTAS EN EL ORDINAL 3 DEL ARTICULO 313 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL, LA LEY 136 DE 1994 ARTICULO 32 ORDINAL 3 Y EL ARTICULO 167 DEL DECRETO 1333 DE 1986

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Autorizar al Alcalde Municipal para enajenar un Bien Inmueble de propiedad del Municipio.

ARTÍCULO SEGUNDO: El Inmueble que se dará en venta es el siguiente: Un Lote de terreno ubicado en la esquina Nororiental de la Calle 13 con Carrera 14 Barrio Gutiérrez y Arango, con una extensión de TREINTA Y SEIS (36) metros de frente por TREINTA Y SEIS (36) metros de fondo es decir tiene un área de 1296 metros cuadrados, el cual se encuentra alinderado así: Por el Oriente con la Carrera 14 en una extensión de treinta y seis (36) metros, por el occidente con lote que es o fue de Luis Fernando Bedoya en una extensión de treinta y seis (36) metros, por el norte con predio que es o fue de Marzo A. Urrea G, en una extensión de treinta y seis (36) metros y por el sur con la calle 13 en una extensión de treinta y seis metros (36).



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

CONCEJO MUNICIPAL Caicedonia Valle

ACUERDO NÚMERO 006-012 Del 29 de junio 2012

ARTÍCULO TERCERO: El predio se identifica con ficha catastral No. 01-00-0093-0013-000 y matrícula inmobiliaria No. 382-0011776 y 382-0011910 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Sevilla.

ARTÍCULO CUARTO: El valor de la venta será el previsto por el avalúo practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (I.G.A.C). o un avaluador debidamente inscrito en la Lonja Raiz.

ARTÍCULO QUINTO: Para proceder a la venta del predio, se debe verificar que el predio no sea destinado a salud o educación o se haya adquirido con recursos de estos sectores, realizando el respectivo estudio de títulos.

ARTÍCULO SEXTO: Autorizar al Alcalde Municipal para celebrar Promesa de Compraventa y otorgar escritura pública luego de cancelado el valor total del inmueble.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Las facultades aquí otorgadas tienen vigencia de seis meses contadas a partir de la fecha de la sanción y promulgación por parte del alcalde Municipal.

ARTÍCULO OCTAVO: El valor de la venta del predio será destinado a la adquisición de un predio para vivienda de interés social o para la construcción de vivienda de interés social previo giro de los recursos correspondientes al FONPET, por venta de activos.



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

CONCEJO MUNICIPAL Caicedonia Valle

ACUERDO NÚMERO 006-012

Del 29 de Junio 2012

ARTÍCULO NOVENO: El Alcalde Municipal de Caicedonia Valle del Cauca, deberá presentar informe detallado por escrito al Honorable Concejo Municipal de Caicedonia Valle de la enajenación del inmueble a que se refiere el presente acuerdo.

ARTÍCULO DÉCIMO: El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y promulgación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Caicedonia Valle del Cauca, a los veinte y nueve (29) días del mes de Junio del año dos mil doce (2012).

OSCAR IVAN GIRALDO MAZO
Presidente

CARLOS ALBERTO GARCÍA GUTIÉRREZ
Secretario General

HACE CONSTAR:

PRIMER DEBATE: 25 de Junio de 2012 (Comisión Tercera)
SEGUNDO DEBATE: 29 de Junio de 2012 (Sesión Plenaria Ordinaria)

Igualmente hace constar que el presente Acuerdo fue presentado por iniciativa del Alcalde Municipal, Contador Público **JORGE ALDEMAR ARIAS ECHEVERRI** y que el ponente del proyecto de Acuerdo fue el Honorable Concejal **JOSE GREGORIO RAMIREZ TABARES**.

CARLOS ALBERTO GARCÍA GUTIÉRREZ
Secretario General

Carrera 16 Calle 8 Esquina C.A.M. 3°. Piso Teléfono (092) 2165960
Correo electrónico: concejo@caicedonia-valle.gov.co



CONCEJO MUNICIPAL Caicedonia Valle

**ACUERDO NÚMERO 006-012
Del 29 de Junio de 2012**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE
MUNICIPAL PARA ENAJENAR UN INMUEBLE"**

REMISION:

Conforme al inciso 3º del artículo 72 de la Ley 136 de 1994, remitimos al Ejecutivo Municipal, para su sanción el Acuerdo N° 006 del 29 de Junio de 2012 "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL PARA ENAJENAR UN INMUEBLE"

OSCAR IVAN GIRALDO MAZO
Presidente

YOAN NULBER BORRERO VARGAS
Primer Vicepresidente

CLAUDIA MARIA ROCHA LONDOÑO
Segunda Vicepresidente

CARLOS ALBERTO GARCÍA GUTIÉRREZ
Secretario General

Entonces, la mala fe y temería se le ha de enrostrar a la parte demandante y a su apoderada, porque el inmueble objeto de presunta reivindicación en este proceso, si fue colocado por autorización del Consejo Municipal de Caicedonia – Valle del Cauca - en proceso de enajenación cuando se autorizó al Alcalde Municipal **Dr. ORLANDO DE JESUS VELEZ MARIN**, a llevar a cabo tal acto negocial.

TERCERO: En ningún instante la **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero JOSE **FRANCISCO MORENO SERRANO**, ha pretendido apropiarse de un bien inmueble de propiedad de la administración pública, **ora que, funge como mero tenedor**, y el Municipio de Caicedonia – Valle del Cauca – nunca le ha solicitado la entrega formal del inmueble objeto de reivindicación, lo cual, debe adelantar a través de un acto administrativo para llevarse a cabo la entrega material y real del inmueble en las condiciones que se encuentra con todas las anexidades que posee por causa de la obra que se pretendió adelantar en el inmueble; y que por orden de la administración municipal de Caicedonia, se liquidó unilateralmente la obra CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL “TORRE CENTENARIO” 01-2010 – PERTICIPES: MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA, por el Alcalde Municipal de CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA –, como lo demuestra la Resolución 753 de 19 de Noviembre de 2013, emitida por el Alcalde de Caicedonia **Dr. JORGE ALDEMAR ARIAS ECHEVERRI**, la cual adjunto a este documento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA DEFENSA

Ha de rememorarse que desde tiempos pretéritos el PRINCIPIO DE DOGMATICA JURIDICA “**EN DERECHO LAS COSAS SE DESHACEN COMO SE HACEN**”, reiterado **FUERZA VINCULANTE DE LA JURISPRUDENCIA DE ORGANOS JUDICIALES DE CIERRE (Sentencia C-354 de 2017)**, cuando la H. Corte Constitucional, en las siguientes providencias hace alusión al referido principio, así:

“Sentencia C-228/98

“(…)”

“En cuanto a la derogación de disposiciones de carácter tributario ha sostenido la Corte:

“Si un principio jurídico universal consiste en que las cosas se deshacen como se hacen, debe preservarse en el orden tributario el de que quien crea los gravámenes es el llamado a introducir los cambios y adaptaciones que requiera el sistema tributario. De allí que, en tiempo de paz, sea al Congreso

al que corresponda legislar en materia tributaria, con toda la amplitud que se atribuye a tal concepto, mediante la creación, modificación, disminución, aumento y eliminación de impuestos, tasas y contribuciones, bien que éstas sean fiscales o parafiscales; la determinación de los sujetos activos y pasivos; la definición de los hechos y bases gravables y las tarifas correspondientes."^[2]
Negrilla y resalto en amarillo fuera del texto original y solo para la mejor comprensión de lectura de las normas.

Y se reitera año tras año, cuando la misma corporación, emite la siguiente providencia

" Sentencia C-439/16

"(...)

"5.3. Acorde con dicha definición, la misma Corporación ha señalado que la finalidad de la derogación es "dejar sin efecto el deber ser de otra norma, expulsándola del ordenamiento"^[17], lo cual, a su vez, "implica la cesación de su eficacia, y se produce cuando mediante otra ley posterior de igual o mayor jerarquía, se priva de su fuerza vinculante, reemplazándola o no por un nuevo precepto"^[18]. En ese sentido, la derogatoria se constituye en la manifestación negativa de la facultad legislativa, pues, en la medida que el Congreso está habilitado para expedir normas, también puede suprimirlas disponiendo su retiro del ordenamiento jurídico vigente, conforme **al principio de dogmática jurídica según el cual en derecho las cosas se deshacen como se hacen.**"
Negrilla y resalto en amarillo fuera del texto original y solo para la mejor comprensión de lectura de las normas.

De igual, forma hace uso del referido principio el H. Consejo de Estado, a través de la siguiente jurisprudencia, así:

"SENTENCIA nº 68001-23-33-000-2014-00190-01 de Consejo de Estado (SECCION SEGUNDA) del 02-05-2019

"COMISIÓN DE SERVICIOS DE PERSONAL DE LA UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER EN LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO DE SANTANDER- Efecto / COMPETENCIA DE RETIRO DEL SERVICIO DE EMPLEADO COMISIONADO – Aplicación del Acuerdo de Cooperación entre entidades públicas que reguló la vinculación / PRINCIPIO DOGMATICO DE LAS COSAS SE DESHACEN COMO SE HACEN

"Se acordó que la Universidad ejercería la dirección y administración científico-técnica de la E.S.E. Hospital Universitario de Santander con su

propio personal, quienes serían enviados bajo la modalidad de comisión de servicios por parte de la Universidad Industrial de Santander, pero tendrían la calidad de servidores públicos del mencionado ente hospitalario, con dedicación de tiempo completo y cumplirían las funciones establecidas en el respectivo Manual de Funciones, sin perjuicio de las responsabilidades que se derivaran del vínculo laboral con la Universidad. Es cierto, que es posible que se hubiese desdibujado la situación administrativa de la comisión de servicios, por cuanto en principio no resulta posible que un empleado que fue nombrado bajo la modalidad de libre nombramiento y remoción, como lo es el de Profesional adscrito a la Universidad Industrial de Santander, resulte ejerciendo funciones propias de la E.S.E. Hospital Universitario de Santander; sin embargo, el Acuerdo de Cooperación así lo permitió y, por ello, no se puede ahora pretender que se declare la falta de competencia por parte del señor N.M.H. respecto del acto de retiro cuando, incluso, su nombramiento estuvo fundado en el mismo instrumento. (...) O. que la terminación del vínculo laboral del señor (...) se dio en aplicación del principio de dogmática jurídica según el cual en derecho las cosas se deshacen como se hacen. (...) En tal virtud no es posible alegar que los actos acusados estuvieron carentes de falta de competencia o falsa motivación, cuando dentro del marco del Convenio de Cooperación tanto el Rector de la Universidad Industrial de Santander como el Gerente de la E.S.E. Hospital Universitario de Santander estaban en la obligación de ceñirse a este instrumento, el cual se encuentra vigente, y por ello estaban en la obligación de realizar cada uno de los nominadores las etapas que se llevaron a cabo para efectos de dar por terminada la relación legal y reglamentaria, de un lado, del cargo de Profesional adscrito a la Vicerrectoría, y de otro, al de Subgerente de Servicios A. y Apoyo Terapéutico en la E.S.E Hospital Universitario de Santander, respectivamente.” Negrilla y resalto en amarillo fuera del texto original y solo para la mejor comprensión de lectura de las normas.

Y se reitera a través de la Providencia del Consejo de Estado, Sección Quinta, expediente 519 de 2020, Radicación: 11001-03-25-000-2019-00519-00 - Demandantes: Hugo Armando Granja Arce y Alex Mario Fernando Cepeda Bravo Demandado: Nación – Presidencia de la República, donde se citan las referidas Sentencias de Constitucionalidad arriba citadas.

Y al cual, la doctrina constitucional reinante en derecho público basto, le ha llamado **principio de paralelismo jurídico** al cual se hace referencia a través del link de internet <https://www.noticieroficial.com/noticias/principio-de-parallelismo-de-las-formas-juridicas-ae-las-cosas-se-deshacen-como-se-hacen/26814>, instruyendo:

“Corte Constitucional

PRINCIPIO DE PARALELISMO DE LAS FORMAS JURÍDICAS “LAS COSAS SE DESHACEN COMO SE HACEN

Administrativo.

“Compartir en

Conforme al principio de paralelismo de las formas jurídicas, un decreto puede ser reformado por otro decreto, una ley reformada por otra ley, **un acto administrativo por otro acto administrativo, como quiera que en Derecho las "cosas se deshacen como se hacen"**. No sucede lo mismo con la Constitución. Ejercido el poder constituyente para establecerla, debe en ella misma preverse lo atinente a su reforma si ésta resultare indispensable para adaptarla en el futuro a las nuevas circunstancias. La Constitución por su propia naturaleza ha de estar dotada de estabilidad, lo que no excluye que ella, sin perder su identidad sea reformada.”

Entonces, resulta constitucional, legal y aceptado por la Jurisprudencia Constitucional y del Consejo de Estado, que el acto administrativo de entrega del inmueble objeto de reivindicación al interior de esta litis, se deshaga como se hizo, a través de un acto administrativo que el Alcalde Municipal de Caicedonia – Valle del Cauca -, emita solicitando a la **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, mayor de edad, vecino de Santiago de Cali (Valle del Cauca), Republica de Colombia, identificado con las cédulas de ciudadanía No.16.769.523 expedida en Cali, se haga entrega del inmueble referido en los hechos de la demanda con todas sus anexidades y se levante un acta de entrega del mismo, de esa forma legal es que debe culminar la mera tenencia del inmueble por parte de la referida CONSTRUCTORA, jamás puede causarse esa finalización de la mera tenencia a través de un proceso REIVINCATORIO, porque se estaría matriculando la administración de justicia en un DEFECTUOSO FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA.

Ahora, su señoría, ha de acudir a la Teoría Probatoria del Verificacionismo desarrollada para causar la materialización del principio de la verdad real desarrollado por el Código General del Proceso, llegando a manifestarse como la **“base de una teoría de la verdad como verificación**, la cual, evoluciona por causa de la teoría realista jurídica hoy llamada **Teoría de los Condicionamientos Jurídicos**, contenida en nuestra Constitución Política de Colombia en los artículos 13, 265 núm. 4; 268 núm. 8; 365 parágrafo; entregándonos el principio de la verdad real a través de las preposiciones **“verdad” y “real”** en todo procedimiento, sea constitucional o legal, como norma jerárquicamente superior al interior del Estado Social de Derecho Colombiano.

Como evolución lógico jurídica de la Constitución Política de Colombia, el Código General del Proceso, ha desarrollado el principio de la verdad real, en dos áreas del derecho procesal **como son en el área del derecho probatorio**, a través de los artículos 42 núm. 4 y 11; 89 inc. 3; 169; 204; 226; 236 Incs. 1,2 y 4; 238 núm. 5; 272 Incs. 2 y 3; 274 inc. 3; 325 inc.1; 361 inc. 2; 372 núm. 3 y 8; 375 núm. 9; 376 inc. 2; 384 núm. 8; 403 núm. 1; 454 Parag.3; 512 inc. 1; 537 núm. 4 538 inc. 3; 542 inc. 1; 543; 555 y 558, **utilizando en cada uno de los artículos referidos la preposición “verificar” ingresando a la teoría probatoria del verificacionismo.**

Cuando los preceptos constitucionales y de procedimiento citados utilizan las preposiciones **“verdad”; “real” y “verificar”, lo hacen como medio (para desarrollar la teoría de la prueba en derecho dentro de cada litigio)**, en aras de buscar la materialización del principio de la verdad real en el campo probatorio; esto significa que el actual derecho procesal se aparta de buscar la verdad formal para entrar a buscar la verdad real en todas las áreas del derecho conózcense como constitucional, administrativo, civil, penal, laboral, agrario e.t.c., teniendo en la cuenta el contenido del artículo 1 del Código General del Proceso, **el cual integró** todas las áreas abrogándose su competencia en materia procesal respecto de cualesquiera vacío.

Y como la historia de la administración de justicia Colombiana, ha hecho gala de innumerables eventos donde la verdad formal fue insuficiente para reconocer el derecho al ciudadano, el legislador Colombiano, a través del Código General del Proceso preceptuó en los artículos 2; 22 num.22; 39 inc.5; 42 núm. 3; 44 núms. 1, 2, 3, 4 y Parágrafo; 48 núm. 7; 50 núm. 11y Parágrafo 2; 86; 107 núm. 2; 147; 154 inc. 3; 206 Parágrafo; 221 núm. 8; 274; 276; 308 núm. 4; 379 num.1; 530 núm. 1; 553 núm. 2, el principio de la verdad real a través de la búsqueda de los fines esenciales y sociales del Estado Social de Derecho Colombiano previstos en los artículos 2 y 366 de la Constitución Política de Colombia, **como fin (para materializar el principio de juridicidad previsto como antónimo gramatical del artículo 90 de la Constitución Política de Colombia)**, para materializarlos **a través de las sanciones económicas** impuestas por los artículos citados del Código General del Proceso, mejor dicho, quien pretenda hacer uso de la administración de justicia a través de conductas temerarias que constituyan mentiras, es decir, faltando a la verdad, en aras de buscar su beneficio, al ser debelado el ardí, será sancionado económicamente por agredir el derecho fundamental constitucional a la dignidad de la administración de justicia Colombiana.

La disertación anterior, se ha realizado, en aras de que se aporte a este litigio por la parte actora, el acta de entrega del inmueble objeto de reivindicación, al igual, que el Acuerdo Municipal Número 006-012 de 29 de Junio de 2012 expedido por el

Consejo Municipal de CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA -, para que haciendo uso de la Teoría Probatoria del Verificacionismo, se emita sentencia desfavorable en contra de la parte demandante, ora que, ha faltado el principio procesal de la verdad real probatoria, porque la parte demandada jamás ha hecho actos de señor y dueño queriendo hacerse a la propiedad a través del derecho fundamental a la posesión, sino, que por el contrario es una mera tenedora del inmueble que se pretende reivindicar en este litigio, por causa de un acto administrativo expedido por la misma ALCALDIA DE CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA -.

Teniendo en la cuenta que los referidos documentos, al ser públicos arrojan plena certeza, y **gozan de la presunción de ciertos** consagrada en el artículo 166 del Código General del Proceso, que, a la letra, expresa:

“Artículo 166. Presunciones establecidas por la ley.

“Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados.

“**El hecho legalmente presumido se tendrá por cierto**, pero admitirá prueba en contrario cuando la ley lo autorice.” Negrilla fuera del texto original y solo para la mejor comprensión de lectura de la norma.

Entonces, **cuando la ley vigente jamás causa la prueba que desvirtúe los hechos redactados al interior de la demanda**, **estos se presumen ciertos**, permitiéndole al administrador de justicia desarrollar su actividad reconociendo el derecho a la parte actora al momento de emitir la Sentencia.

Desde tiempos pretéritos, la legislación Colombiana ha conocido de la presunción legal (iuris tamtum) y de la presunción de derecho (iuris et de iure), para determinar la ratio iuris de determinadas conductas de los ciudadanos en ejercicio normal de sus negocios jurídicos; situación que viene a mutar a través del Código General del Proceso, por medio de artículo 1 que se abroga haciendo las veces de oráculo de Delfos, el tener el poder de llenar cualesquiera vacío existente en cualquier área procesal del derecho Colombiano, este poder procesal del referido Código se vislumbra cuando aparece en su contenido la figura novedosa de la **PRESUNCION DE LO CIERTO, desarrollada en los artículos** 96 núm 2; 97 inc 1; 143 inc 3; 166 inc 2; 185 inc 4; 198 inc 6; 205 inc 1; 221 núm 5; 233 inc 2; 238 núm 2 inc 2; 261; 267 inc 1 y 372 núm 4; **para demostrar lo evidente en materia probatoria** de acuerdo al principio de la verdad real desarrollado en los artículos 2, 22, 39, 42, 44, 48, 50, 79,80, 81, 86, 107, 147, 154, 206, 221, 274, 276, 308, 365, 379, 500, 530, 553 del Código General del Proceso.

Esa figura denominada “PRESUNCION DE LO CIERTO”, prevalecerá frente a las figuras de la presunción legal (iuris tantum) y de la presunción de derecho (iuris et de iure), porque surge para causar la materialización del orden publico desarrollando la aplicación del principio de la verdad real, cuando al aplicarla se hace prevalecer, atendiendo a que las normas procesales son de orden público de acuerdo a lo previsto en los artículos 7 y 13 del Código General del Proceso, armoniacamente concordados con el artículo 16 del Código Civil Colombiano, primando ante el argumento de la prevalencia del derecho sustancia desarrollado por las figuras de la presunción legal y la presunción de derecho, presente en el Código Civil Colombiano, ora que, de la interpretación hermenéutica de artículo 166 del Código General del proceso, **se aprecia que prevalece la presunción de lo cierto en materia probatoria, mientras que una ley no autorice la prueba en contrario, mejor dicho, si la prueba demuestra el derecho del usuario de la administración de justicia, y si es inexistente la ley que autorice controvertir su certeza probatoria, esta prueba, se presumirá cierta para reconocer el derecho.**

Disertación hermenéutica que arroja mayor aceptación cuando el Ministerio de Justicia publica vía internet el modulo denominado “EJERCICIO DE LA DEFENSA JURIDICA EN TIEMPOS VIRTUALES, y reafirma a páginas 50 y 51, la presunción de cierto y autentico de los documentos públicos aportados a cualquier litigio, así:

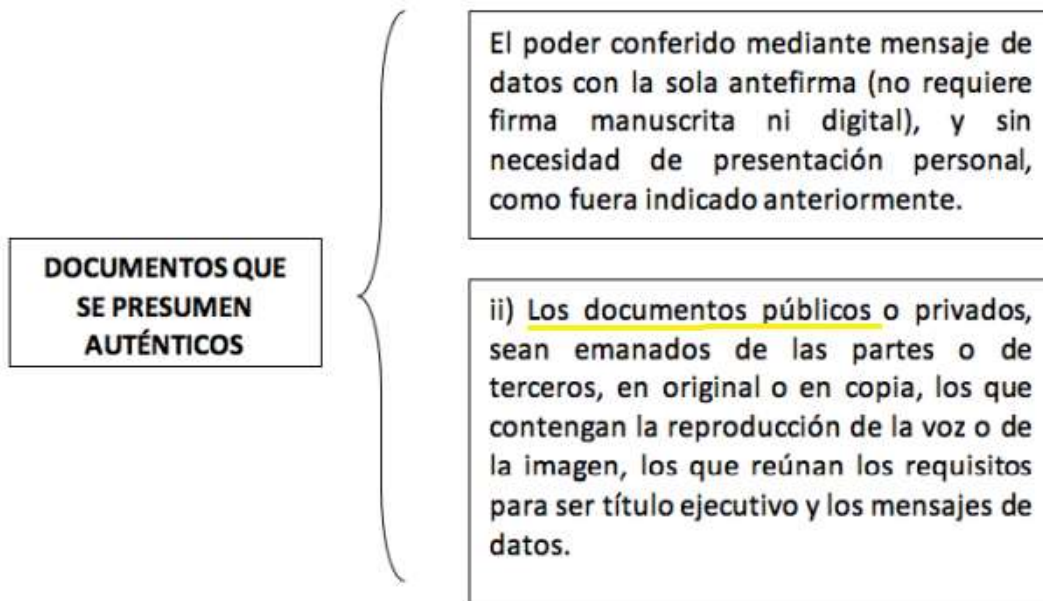


5.3.2.2. La Prueba documental	49
5.3.2.1. ¿Cómo se realiza el aporte de los documentos electrónicos y en particular del mensaje de datos en el proceso judicial?	50
5.3.2.2. ¿Cuándo se presume auténtico el mensaje de datos?	50
5.3.2.3. ¿Cómo se controvierte la autenticidad del mensaje de datos?	50
5.3.2.4. ¿Qué reglas existen para la valoración del documento electrónico?	53
5.3.2.5. ¿Qué recomendaciones deberían seguirse en relación con la prueba documental en el contexto de las TIC?	53
5.4. Conclusiones	56

5.3.2.2. ¿Cuándo se presume auténtico el mensaje de datos?

Una condición necesaria para la utilización de los documentos en el proceso judicial, es la capacidad de ser atribuidos a un sujeto concreto, bien porque lo hubiere firmado, suscrito o manuscrito.

Si existe certeza respecto de la persona a la cual se atribuye el documento, el ordenamiento jurídico lo considera *auténtico* y, a partir de allí, podrá servir de análisis para la toma de decisiones judiciales. En todo caso, la autenticidad nada dice sobre la veracidad de su contenido, sino que, se repite, se limita a indicar quién es su autor.



Al interior de la Teoría de la Prueba en Derecho, los documentos públicos referidos, se denominan **PRUEBAS DIRECTAS**, y con la ayuda de la legislación procesal actual, gozan de la presunción de lo cierto y de la presunción de autenticidad de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 166, 244 y 257 del Código General del Proceso, debido a lo dicho, tanto el **ACTA DE ENTREGA FÍSICA DEL PREDIO URBANO PARA DESARROLLAR CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL TORRES DE CENTENARIO**, la cual hace alusión al inmueble objeto de reivindicación en este litigio, y **EL ACUERDO MUNICIPAL NÚMERO 006-012 DE 29 DE JUNIO DE 2012 expedido por el Consejo Municipal de Caicedonia – Valle del Cauca**, CAUSAN LA AUSENCIA DE LOS REQUISITOS NECESARIOS E INDISPENSABLES PARA QUE PROCEDA Y TENGA ÉXITO ESTA ACCIÓN REIVINDICATORIA, ora que, la demandada **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, mayor de edad, vecino de Santiago de Cali (Valle del Cauca), República de Colombia, identificado con las cédulas de ciudadanía No.16.769.523 expedida en Cali, jamás podría ser calificada como poseedora de mala fe, ora que, es una mera tenedora del inmueble objeto de reivindicación, y a la fecha de notificación de esta acción REIVINDICATORIA, se aprecia la mala fe y la temeridad de la parte actora **MUNICIPIO DE CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA** -, cuando utilizando mentiras buscan de la justicia una decisión inconstitucional e ilegal alejada del principio de juridicidad (el cual aparece como antónimo gramatical al interior del artículo 90 de la Constitución Política de Colombia), y desea omitir el deshacer el acto administrativo de entrega del inmueble objeto de reivindicación emitiendo un acto administrativo donde se le solicite la entrega del referido inmueble a la **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO**

SERRANO, mayor de edad, vecino de Santiago de Cali (Valle del Cauca), Republica de Colombia, identificado con las cédulas de ciudadanía No.16.769.523 expedida en Cali, y así causar la elaboración del acta de entrega del referido inmueble describiendo en qué condiciones lo recibe y con qué material anexos al mismo.

EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO

PRIMERA: EXCEPCION DE AUSENCIA DE LEGITIMACION POR PASIVA:

Teniendo en la cuenta que la parte **pasiva en este litigio**, se identifica con la persona frente a la cual se da la reclamación, el demandado en cuanto titular del deber jurídico sustancial de la prestación de dar, hacer o no hacer, es adecuado, plantear esta excepción, ora que, tanto **EL ACTA DE ENTREGA FISICA DEL PREDIO URBANO PARA DESARROLLAR CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL TORRES DE CENTENARIO**, la cual hace alusión al inmueble objeto de reivindicación en este litigio, y **EL ACUERDO MUNICIPAL NÚMERO 006-012 DE 29 DE JUNIO DE 2012 expedido por el Consejo Municipal de Caicedonia – Valle del Cauca**, **demuestran que LA CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el **ingeniero JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, mayor de edad, vecino de Santiago de Cali (Valle del Cauca), Republica de Colombia, identificado con las cédulas de ciudadanía No.16.769.523 expedida en Cali, **es una tenedora de buena fe del inmueble** objeto de esta acción reivindicatoria (Artículo 83 de la Constitución Política de Colombia), evento probatorio constitucional y legal que le impide al señor administrador de justicia, calificar de poseedora de mala fe a la referida **LA CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**.

Entonces, no existiendo un sujeto procesal pasivo (demandada) a quien se le pueda condenar a ejecutar una obligación de dar, hacer o no hacer, al interior de este litigio, es improcedente la ACCION REIVINDICATORIA, por ese motivo es procedente esta excepción de ausencia de legitimación por pasiva.

SEGUNDA: EXCEPCION MALA FE Y TEMERIDAD DE LA PARTE ACTORA: El

Del artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, que, a la letra, expresa:

“Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a **los postulados de la buena fe**, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”

Ese postulado de la buena fe, surge como esencia de la justicia correctiva, el cual le permitirle al administrador de justicia hacer uso del **principio de calificación de conducta**, inmerso en la referida normas constitucional, para calificar la buena o mala fe de un usuario de la administración pública en sentido basto, o mejor dicho,

para calificar la buena o mala fe del usuario de la administración de justicia al interior de cualquier litigio, esa función del administrador de justicia consistente en la calificación de la conducta de las partes trabadas en litigio se encuentra prevista en el numeral 3 del artículo 42 del Código General del Proceso, que, a la letra, expresa:

“Artículo 42. Deberes del juez. - **Son deberes del juez:**

“(…),

“(…),

“3. Prevenir, remediar, sancionar o denunciar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal.

Entonces, si su señoría, hace uso de la referida función correctiva ha de causar la imposición de la sanción económica (multa) prevista en el artículo 81 del Código General del Proceso, a la parte actora MUNICIPIO DE CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA – Y A LA ABOGADA que le representa, por dar inicio a este litigio, apoyándose en fundamentos de hecho falaces y argumentos jurídicos contrarios a la realidad, ora que, los hechos y fundamentos de derecho expresados al interior de la demanda permitir calificar su conducta como temerarias y de mala fe al tenor del numeral 1 del artículo 79 ibídem, haciéndose acreedora a la multa que oscila entre 10 y 50 salarios mínimos legales mensuales.

TERCERA: EXCEPCIÓN INNOMINADA O GENERICA: De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2 de Código General del Proceso, el cual traslada la carga de la prueba al administrador de justicia al imponerle la tutela jurisdiccional efectiva del usuario de la administración de justicia, y el artículo 282 ibídem, que, a la letra, preceptúa:

“Artículo 282. Resolución sobre excepciones

“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

“Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

“Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de

examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

“Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.” Negrilla y resalto en colores fuera del texto original y solo para la mejor comprensión de lectura de la norma a aplicar.

Ha de atenderse a la valoración y examen probatorio de los documentos aportados al proceso, a realizar por su señoría, para que de acuerdo a su leal saber y entender se profiera la excepción más adecuada a fin de exonerar de cualesquiera tipo de obligación de dar, hacer o no hacer a la parte demandada al interior de este proceso REIVINDICATORIO.

PRUEBAS QUE SE PRETENDEN HACER VALER

De conformidad con **el artículo 8 de la Ley 2106 de 2019**, el Decreto 806 de 2020, y los artículos 165, 173 y 176 del Código General del Proceso, cordialmente requiero, se sirva tener en la cuenta los siguientes medios probatorios a hacer valer en esta Litis.

DOCUMENTALES

1. Poder para actuar, demuestra la personería del abogado.
2. PDF con acta de entrega del inmueble ubicado en la Calle 13 con Carrera 14 esquina de Caicedonia con Matricula Inmobiliaria 382-0011776 y 382-0011910 de la Oficina de registro de Sevilla (Valle del Cauca) – con número catastral 01-00-0093-0013-000, suscrita entre **la CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO, y el señor alcalde Municipal de CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA - **Dr. ORLANDO DE JESUS VELEZ MARIN**.
3. PDF con Acuerdo Municipal Número 006-012 de 29 de Junio de 2012, expedido por el Consejo Municipal de Caicedonia – Valle del Cauca -
4. PDF con CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL “TORRE CENTENARIO” 01-2010 – PERTICIPES: MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA.

5. PDF con ANALISIS DE LA DEMANDA DE PROYECTO DE VIVIENDA PARA ESTRATOS III Y IV EN EL MUNICIPIO DE CAICEDONIA.
6. PDF con RESUMEN DEL EVENTO DE LANZAMIENTO DEL PROYECTO "TORRES DEL CENTENARIO"
7. PDF con avance de obra No.4 - POR CAUSA DEL CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO" 01-2010 – PERTICIPES: MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA
8. PDF con avance de obra No.7 - POR CAUSA DEL CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO" 01-2010 – PERTICIPES: MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA
9. PDF con avance de obra No.10 - POR CAUSA DEL CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO" 01-2010 – PERTICIPES: MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA
10. PDF con avance de obra No.13 - POR CAUSA DEL CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO" 01-2010 – PERTICIPES: MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA
11. PDF con RESOLUCION No.753 DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2013, a través de la cual se liquida unilateralmente la obra CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO" 01-2010 – PERTICIPES: MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA, por el Alcalde Municipal de CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA – Dr. JORGE ALDEMAR ARIAS ECHEVERRI.

DOCUMENTOS QUE SOLICITO SE RECEPCIONEN

Pido con respeto, a su señoría, se sirva recepcionar los siguientes documentos de acuerdo a lo previsto en los artículos 1, 167 (Carga Dinámica de la Prueba), 171, 173 y 174 del Código General del Proceso, en armonía con lo preceptuado en los artículos 211, 212 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Decreto 806 de 2020, y en especial acudiendo a lo dispuesto **por el artículo 8 de la Ley 2106 de 22 de Noviembre de 2019**, para que **virtualmente solicite** los siguientes documentos:

1. Solicito cordialmente, a su señoría, se sirva oficiar al CONSEJO MUNICIPAL DE CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA – para que aporte con destino a este proceso de manera virtual copia legible del Acuerdo Municipal Número 006-012 de 29 de Junio de 2012, expedido por el Consejo Municipal de Caicedonia – Valle del Cauca –

2. Requiero con deferencia, a su señoría se sirva oficiar a la ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA - para que aporte con destino a este proceso de manera virtual copia legible del acta de entrega del inmueble ubicado en la Calle 13 con Carrera 14 esquina de Caicedonia con Matricula Inmobiliaria 382-0011776 y 382-0011910 de la Oficina de registro de Sevilla (Valle del Cauca) – con número catastral 01-00-0093-0013-000, suscrita entre **la CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, y el señor alcalde Municipal de CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA - **Dr. ORLANDO DE JESUS VELEZ MARIN**.
3. Pido con respeto, a su señoría, se sirva oficiar a la ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA - para que aporte con destino a este proceso de manera virtual copia legible de la **RESOLUCION No.753 DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2013**, a través de la cual se liquida unilateralmente la obra CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL “TORRE CENTENARIO” 01-2010 – PERTICIPES: MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA, por el Alcalde Municipal de CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA – Dr. JORGE ALDEMAR ARIAS ECHEVERRI.

SOLICITUD

1. Pido cordialmente, se sirva declarar probas todas y cada una de las excepciones propuesta por la defensa técnica en este escrito de contestación de la demanda REIVINDICATORIA iniciada por el ente descentralizado territorialmente MUNICIPIO DE CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA.
2. Solicito con respeto, se sirva MULTAR por temeridad y mala fe a la parte demandante ente descentralizado territorialmente MUNICIPIO DE CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA- y a la abogada que le representa, con apoyo en la disertación de hecho y derecho realizada en este escrito de contestación de demanda, de acuerdo a lo previsto por el numeral 1 del artículo 79 en armonía con el artículo 81 del Código General del Proceso.
3. Requiero con deferencia, se sirva condenar en costas y agencias en derecho a la parte actora por violentar la dignidad humana de la administración de justicia, a través de la demanda que ha dado inicio a este litigio apoyada en mentiras que violan el principio procesal de la verdad real.

NOTA: Bajo la gravedad del juramento yo el abogado **JAIRO DONNEYS NARVAEZ**, manifiesto que no poseo email abierto por mis propios medios debido a que la fiscalía general de la nación me ha colocado un dispositivo de comunicación en un conducto que tengo en una muela y un GPS en el riñón izquierdo para escuchar y ubicarme, lo cual, conocen más de un ciudadano y por ello no posee reserva que me permita tener un código de acceso a un email que no llegue a conocer otra persona, es más, cada vez que he intentado abrir una cuenta electrónica me es cancelada; por eso en esta defensa se utiliza el email de la parte demandada como es: incitop.sas@gmail.com.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

- Las actuaciones procesales que han de notificar se pueden hacer a la **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA**, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, conforme esta descrito en la demanda.
- Las actuaciones procesales que han de notificar se pueden hacer llegar virtualmente al abogado **JAIRO DONNEYS NARVAEZ**, al email incitop.sas@gmail.com - o en su defecto al **WhatsApp** del Móvil 318 288 95 38, y al Móvil 318 288 95 38

Cordialmente,

JAIRO DONNEYS NARVAEZ

C.C. No.94.375.782 de Cali

T.P. No.87.197 del H.C.S de la J.

B"H

Señor

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAICEDONIA (VALLE DEL CAUCA)

E. S. D.

ASUNTO

PODER ESPECIAL

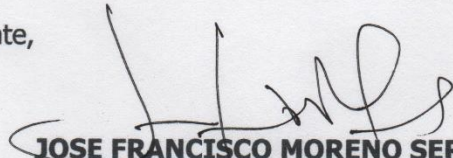
CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA, identificada con el Nit. 900056332-6, representada legalmente por el ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, mayor de edad, vecino de Santiago de Cali (Valle del Cauca), Republica de Colombia, identificado con las cédulas de ciudadanía No.16.769.523 expedida en Cali, email incitop.sas@gmail.com, ante usted, con respeto, y por medio de este escrito, manifestó que otorgo **PODER especial**, amplio y suficiente al abogado **JAIRO DONNEYS NARVAEZ**, mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, (Valle del Cauca), República de Colombia, identificado con la cédula de ciudadanía No.94.375.782 expedida en Cali, titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No.87.197 del H.C.S. de la J., **para que en nuestro nombre y representación inicie y lleve hasta su culminación nuestra defensa técnica jurídica al interior del proceso REIVINDICATORIO identificado con la radicación No. 76122408900120190061100**, que cursa en la actualidad en su despacho y del cual fui notificado el día 25 de abril de 2022, a las 8:57 a.m., vía email.

Al abogado le otorgo las facultades de los artículos 76, 77, 78, 79 del Código General del Proceso, y además las facultades de no declararse confeso al ser interrogado de parte, a recibir, conciliar, desistir, sustituir, reasumir, renunciar, recurrir y a ejercer toda facultad que le permita la Constitución Política de Colombia como desarrollo lógico legislativo y jurídico del artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, en beneficio de nuestros derechos e intereses. De manera especial no faculto al abogado para violar el secreto profesional de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 74 de la Constitución Política de Colombia.

Este escrito denominado PODER ESPECIAL se presume cierto de acuerdo al artículo 166 del Código General del Proceso, será exhibido una vez el administrador de justicia lo requiera; Pido con deferencia, se reconozca personería al abogado.

Pido con deferencia, se reconozca personería al abogado,

Cordialmente,



JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO,

C.C. No.16.769.523 de Cali

Representante legal de la **CONSTRUCTORA INCITOP LIMITADA,**
identificada con el Nit. 900056332-6

Acepto el poder otorgado en las condiciones anteriores

JAIRO DONNEYS NARVAEZ

C.C. No.94.375.782 de Cali

T.P. No. 87.197 del H.C.S. de la J.

NOTARIA
CALLE 14 - CALI
E26VACIO

Oris
Arias
Tito
Blica
C
Oris
Arias
Tito
Blica
C
Oris
Arias
Tito
Blica
C



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

2022-05-10 10:13:07

Al despacho notarial se presentó:

MORENO SERRANO JOSE FRANCISCO

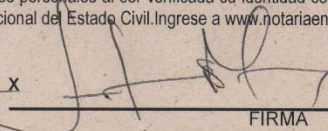
Identificado con C.C. 16769523

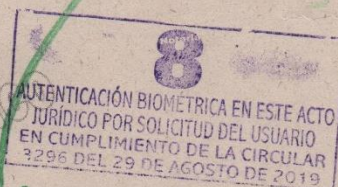
Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento



cdfix



X 
FIRMA



Republica de Colombia



NOTARIO 8 DEL CIRCULO DE CALI
LUIS ORISON ARIAS BONILLA

6712



ACTA DE ENTREGA FISICA DEL PREDIO URBANO PARA DESARROLLAR CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL TORRES DE CENTENARIO

Entre los suscritos a saber, **ORLANDO DE JESUS VELEZ MARIN**, mayor de edad, vecino de Caicedonia, identificado con cédula de ciudadanía N° 6.209.811 expedida en Caicedonia (Valle), quien obra nombre y representación legal del **MUNICIPIO DE CAICEDONIA**, en su calidad de alcalde, según consta en el acta de posesión N° 001 de diciembre 31 de 2007, emenada de la Notaría Única del Circulo de Caicedonia Valle, quien en adelante y para todos los efectos legales de la presente acta de entrega se denominara **EL MUNICIPIO**, y **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, Representante Legal de la **CONSTRUCTORA INCITOP LTDA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía n° 16.769.523 expedida en Cali (Valle), los cuales en cumplimiento del Convenio Asociativo para desarrollar el proyecto habitacional **"TORRES DEL CENTENARIO"** y particular en las obligaciones previstas en el numeral primero (1) de la cláusula tercera (3) del convenio antes mencionado, por medio de la presente acta se hace entrega real y material del lote de terreno ubicado en la intersección de la calle 13 con carrera 14 esquina de Caicedonia, con Matriculas Inmobiliarias 382-0011776 y 382-0011910 de la oficina de registro de Sevilla, con número catastral 01-00-0093-0013-000.

Para constancia de lo anterior se firma por las partes intervinientes, a los 29 días del mes de Abril del año 2011.

ENTREGA:

ORLANDO DE JESUS VELEZ MARIN
ALCALDE MUNICIPAL

RECIBE:

JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO
EL ASOCIADO GESTOR
REPRESENTANTE LEGAL CONSTRUCTORA INCITOP LTDA



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

CONCEJO MUNICIPAL Caicedonia Valle

ACUERDO NÚMERO 006-012

Del 29 de Junio 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL PARA ENAJENAR UN INMUEBLE

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES EN ESPECIAL LAS PREVISTAS EN EL ORDINAL 3 DEL ARTICULO 313 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL, LA LEY 136 DE 1994 ARTICULO 32 ORDINAL 3 Y EL ARTICULO 167 DEL DECRETO 1333 DE 1986

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Autorizar al Alcalde Municipal para enajenar un Bien Inmueble de propiedad del Municipio.

ARTÍCULO SEGUNDO: El Inmueble que se dará en venta es el siguiente:
Un Lote de terreno ubicado en la esquina Nororiental de la Calle 13 con Carrera 14 Barrio Gutiérrez y Arango, con una extensión de TREINTA Y SEIS (36) metros de frente por TREINTA Y SEIS (36) metros de fondo es decir tiene un área de 1296 metros cuadrados, el cual se encuentra alinderado así: Por el Oriente con la Carrera 14 en una extensión de treinta y seis (36) metros, por el occidente con lote que es o fue de Luis Fernando Bedoya en una extensión de treinta y seis (36) metros, por el norte con predio que es o fue de Marzo A. Urrea G, en una extensión de treinta y seis (36) metros y por el sur con la calle 13 en una extensión de treinta y seis metros (36).



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

CONCEJO MUNICIPAL Caicedonia Valle

ACUERDO NÚMERO 006-012 Del 29 de Junio 2012

ARTÍCULO TERCERO: El predio se identifica con ficha catastral No. 01-00-0093-0013-000 y matrícula inmobiliaria No. 382-0011776 y 382-0011910 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Sevilla.

ARTÍCULO CUARTO: El valor de la venta será el previsto por el avalúo practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (I.G.A.C). o un avaluador debidamente inscrito en la Lonja Raíz.

ARTÍCULO QUINTO: Para proceder a la venta del predio, se debe verificar que el predio no sea destinado a salud o educación o se haya adquirido con recursos de estos sectores, realizando el respectivo estudio de títulos.

ARTÍCULO SEXTO: Autorizar al Alcalde Municipal para celebrar Promesa de Compraventa y otorgar escritura pública luego de cancelado el valor total del inmueble.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Las facultades aquí otorgadas tienen vigencia de seis meses contadas a partir de la fecha de la sanción y promulgación por parte del alcalde Municipal.

ARTÍCULO OCTAVO: El valor de la venta del predio será destinado a la adquisición de un predio para vivienda de interés social o para la construcción de vivienda de interés social previo giro de los recursos correspondientes al FONPET, por venta de activos.



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

CONCEJO MUNICIPAL Caicedonia Valle

ACUERDO NÚMERO 006-012

Del 29 de Junio 2012

ARTÍCULO NOVENO: El Alcalde Municipal de Caicedonia Valle del Cauca, deberá presentar informe detallado por escrito al Honorable Concejo Municipal de Caicedonia Valle de la enajenación del inmueble a que se refiere el presente acuerdo.

ARTÍCULO DÉCIMO: El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y promulgación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Caicedonia Valle del Cauca, a los veinte y nueve (29) días del mes de Junio del año dos mil doce (2012).

OSCAR IVAN GIRALDO MAZO
Presidente

CARLOS ALBERTO GARCÍA GUTIÉRREZ
Secretario General

HACE CONSTAR:

PRIMER DEBATE: 25 de Junio de 2012 (Comisión Tercera)
SEGUNDO DEBATE: 29 de Junio de 2012 (Sesión Plenaria Ordinaria)

Igualmente hace constar que el presente Acuerdo fue presentado por iniciativa del Alcalde Municipal, Contador Público **JORGE ALDEMAR ARIAS ECHEVERRI** y que el ponente del proyecto de Acuerdo fue el Honorable Concejal **JOSE GREGORIO RAMIREZ TABARES**.

CARLOS ALBERTO GARCÍA GUTIÉRREZ
Secretario General

Carrera 16 Calle 8 Esquina C.A.M. 3°. Piso Teléfono (092) 2165960
Correo electrónico: concejo@caicedonia-valle.gov.co



**La fe, el trabajo y la
constancia vencen**

CONCEJO MUNICIPAL Caicedonia Valle

**ACUERDO NÚMERO 006-012
Del 29 de Junio de 2012**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE
MUNICIPAL PARA ENAJENAR UN INMUEBLE”**

REMISION:

**Conforme al inciso 3º del artículo 72 de la Ley 136 de 1994, remitimos al
Ejecutivo Municipal, para su sanción el Acuerdo N° 006 del 29 de Junio
de 2012 “POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE
MUNICIPAL PARA ENAJENAR UN INMUEBLE”**

OSCAR IVAN GIRALDO MAZO
Presidente

YOAN NULBER BORRERO VARGAS
Primer Vicepresidente

CLAUDIA MARIA ROCHA LONDOÑO
Segunda Vicepresidente

CARLOS ALBERTO GARCÍA GUTIÉRREZ
Secretario General

**ANALISIS PARCIAL DE LA DEMANDA DE PROYECTO DE VIVIENDA PARA
ESTRATOS III Y IV
MUNICIPIO DE CAICEDONIA- VALLE DEL CAUCA
2011**

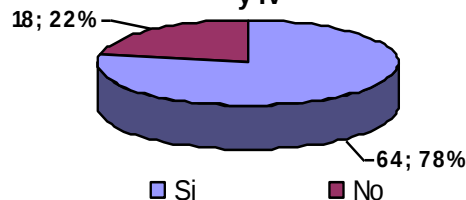
Según la encuesta realizada a los habitantes del Municipio de Caicedonia en el Departamento del Valle del Cauca, en donde se les preguntó sobre la intención que presentan los jefes de hogar en comprar vivienda para estratos III y IV en el municipio, se encontraron los siguientes resultados:

La muestra para el análisis es de 182 hogares encontrándose como significativos los siguientes datos:

Solo el 16% de la población encuestada tiene casa propia, siendo este mismo porcentaje beneficiada de Subsidio Familiar de Vivienda por parte del Gobierno Nacional. De toda la población encuestada se identificó que el 68% paga arriendo.

Pero para efectos de analizar la demanda potencial solo se analizará en este momento la población que manifestó estar interesada en proyectos de vivienda para estratos III y IV, presentando un positivo interés el 88% de los encuestados, cuantificándose en 161 familias.

**Interés en Proyecto de Vivienda Estratos III
y IV**

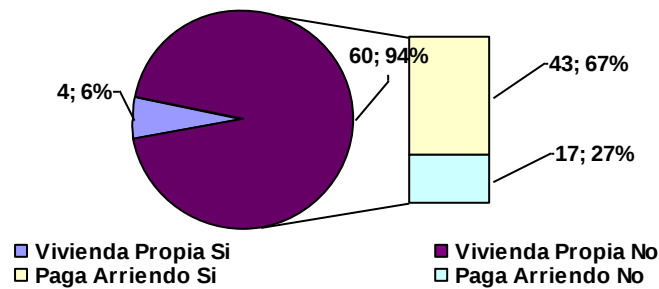


DEMANDA POTENCIAL

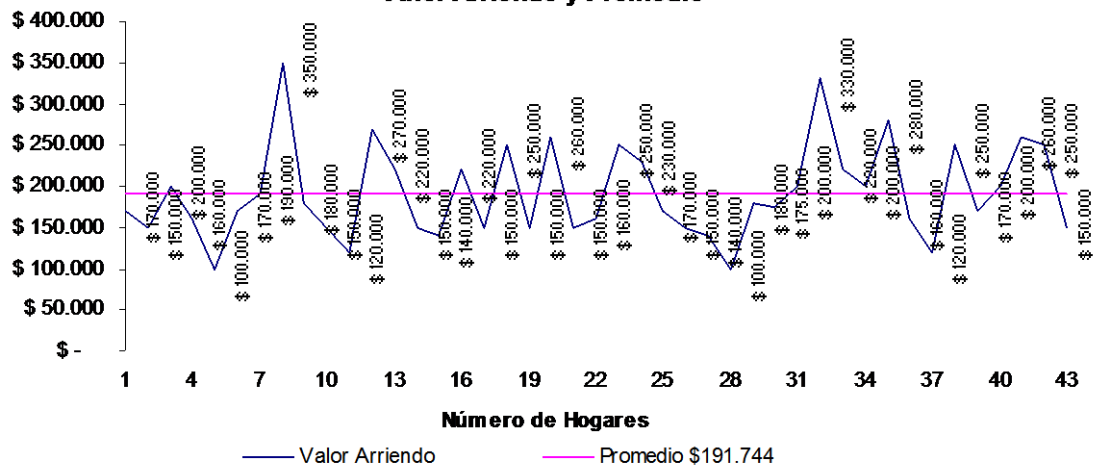
Teniendo ahora una población objetivo de 161 familias siendo estas las que se analizarán, se encontró lo siguiente:

De esta población el 94% (151 familias) no posee vivienda propia, de las cuales el 72% (116 familias) deben pagar arriendo, donde el valor promedio que pagan mensualmente es de \$291.744

Vivienda propia y pago de arriendo

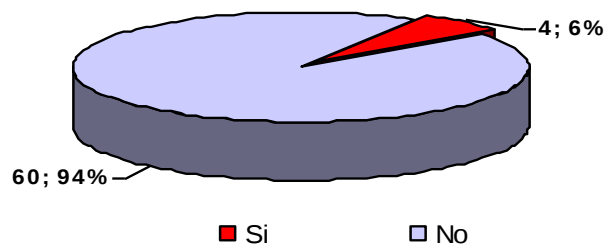


Valor Arriendo y Promedio



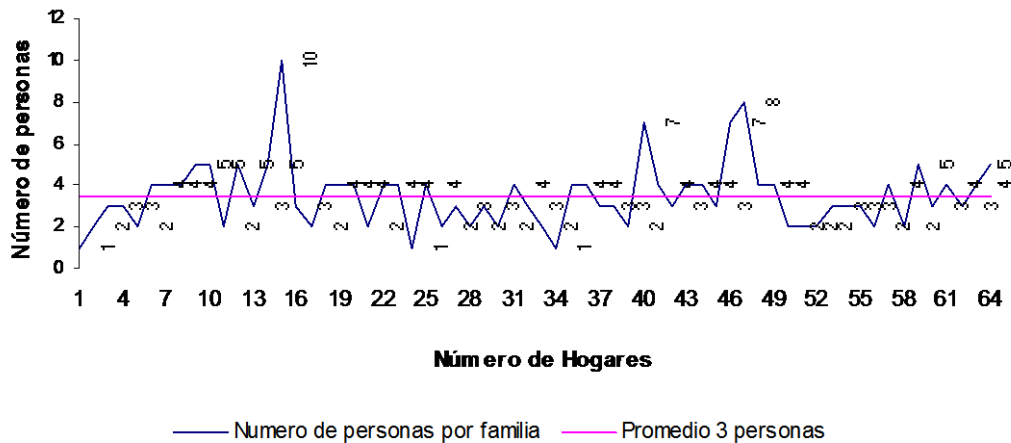
De la Demanda Potencial (151 hogares) el 94% no ha recibido Subsidio Familiar de Vivienda por parte del Gobierno

Ha recibido Subsidio de vivienda de parte del Gobierno



Así mismo cada hogar presenta un promedio de 3 personas

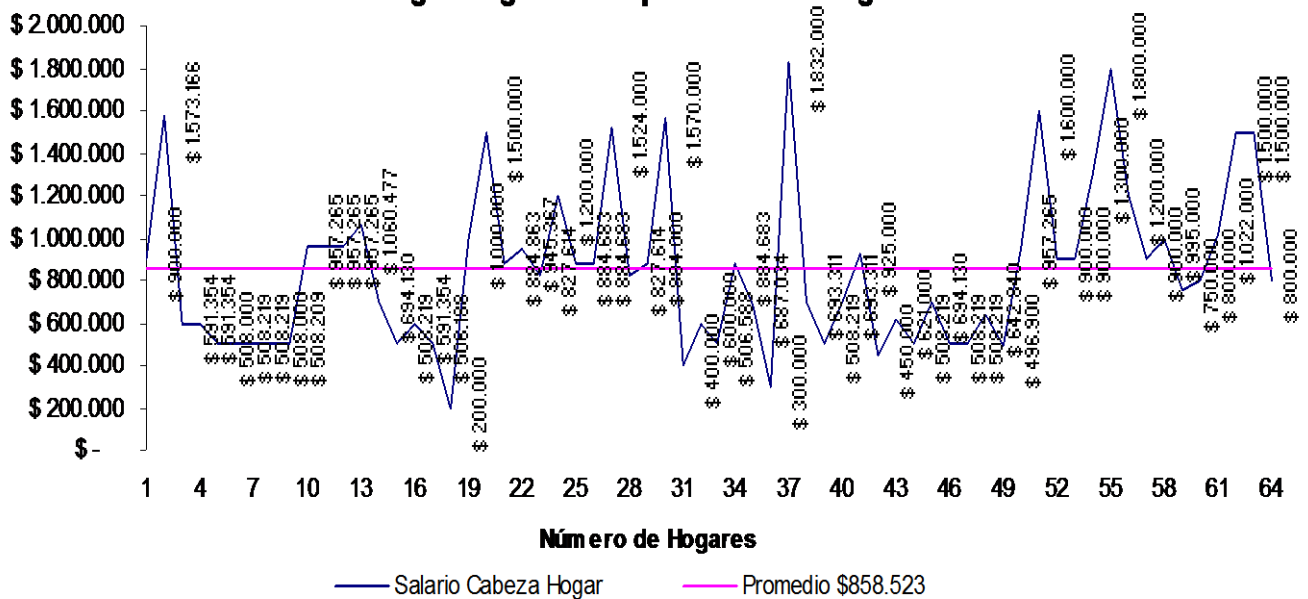
Número de personas por hogar y promedio



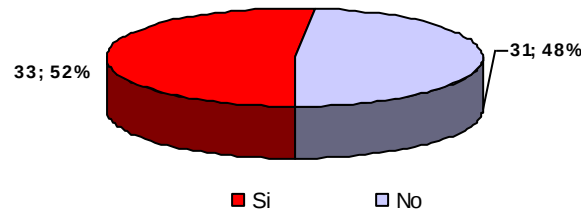
Cuando a la Demanda Potencial se le pregunto por los ingresos generados por el jefe del hogar se encontró que el promedio se encuentra en \$858.523, y al indagar por si otro miembro del hogar trabajaba, se halló que solo el 52% (81 hogares) presentan más de un ingreso.

Por lo tanto al analizar los ingresos totales de todos los hogares de la Demanda Potencial se descubrió que el ingreso promedio es de \$1'150.545

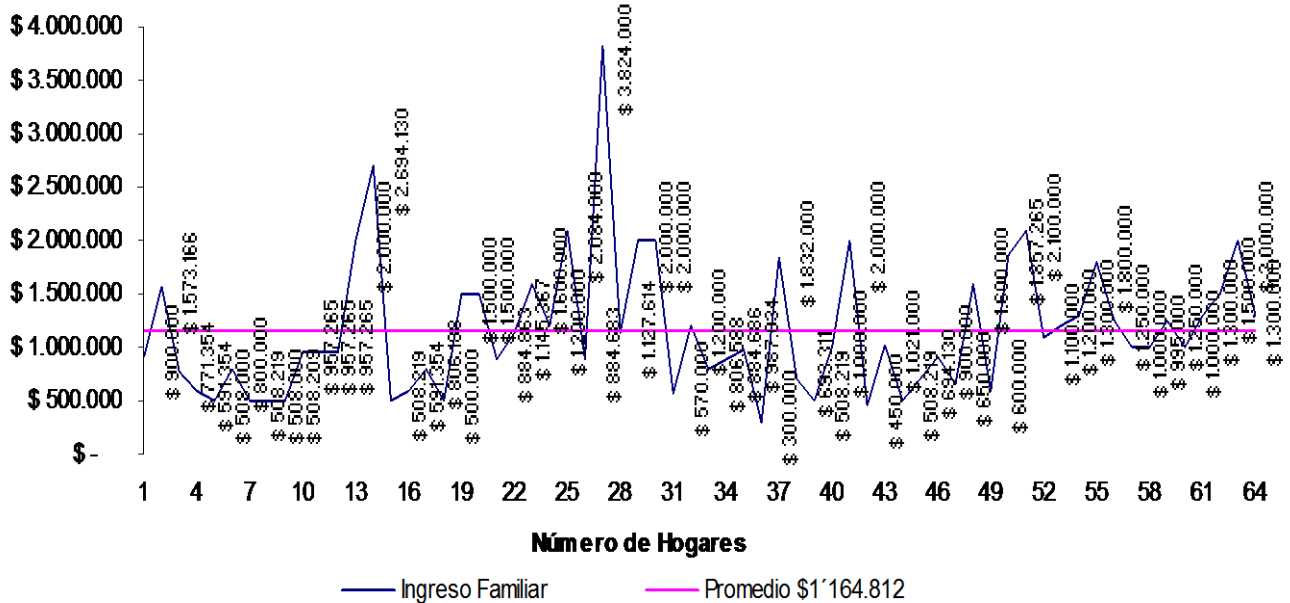
Ingresos generados por el Jefe de Hogar



¿Otro miembro del hogar trabaja?

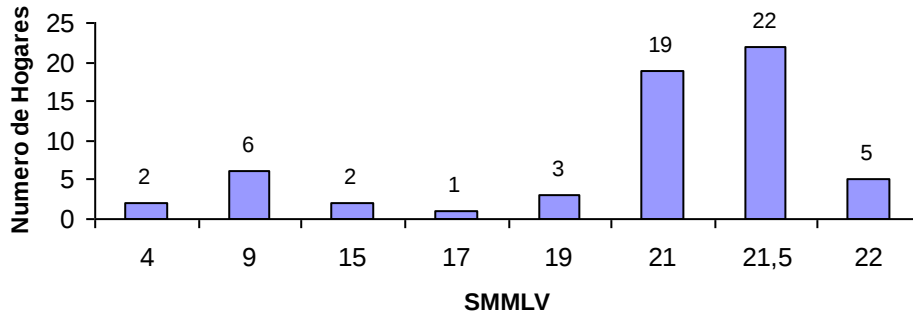


Ingresos Familiares

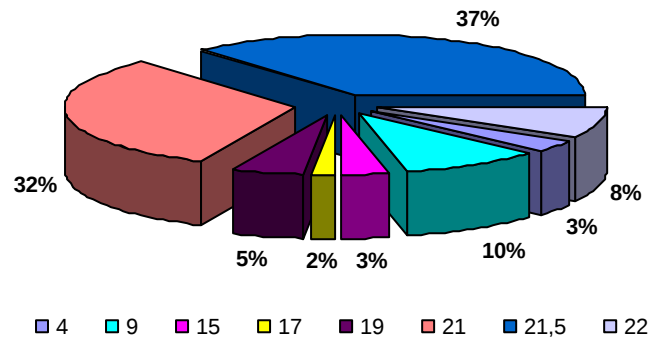


De la Demanda Potencial que no ha recibido Subsidio Familiar de Vivienda (151 hogares - 94%), se analizó que si ellos aspiran a recibir dicho Subsidio el 37% de los hogares si se postulan de acuerdo al salario del jefe del hogar recibirían 21.5 SMMLV (\$11'515.400)

Subsidio Familiar que recibirían de acuerdo al ingreso del jefe del hogar

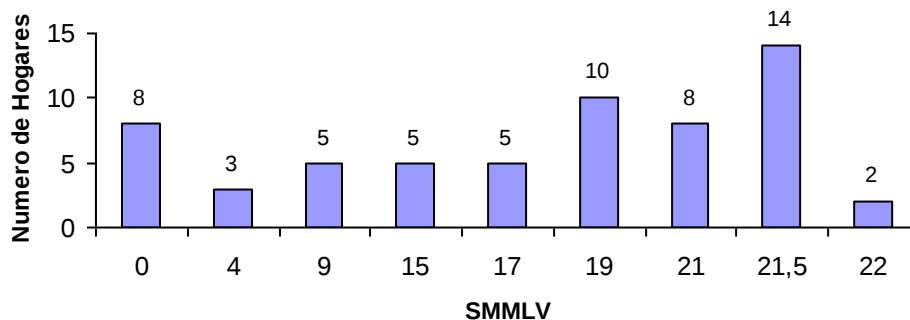


Porcentaje del Subsidio Familiar que recibirían de acuerdo al ingreso del jefe del hogar del hogar

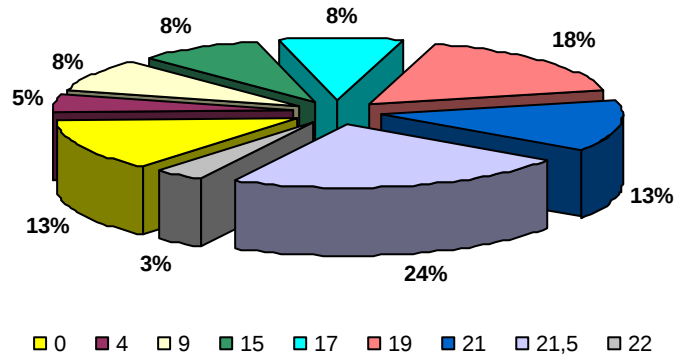


Pero si la Demanda Potencial que no ha recibido Subsidio Familiar de Vivienda (151 hogares - 94%), se postulan de acuerdo al salario de todos los miembros del hogar se encontró que recibirían 21.5 SMMLV (\$11'515.400) el 24%, pero se encontró además que el 13% no podría recibir subsidio por estar fuera del rango

Subsidio Familiar que recibirían de acuerdo al ingreso total del hogar



Porcentaje de familias que recibirían el subsidio familiar de vivienda de acuerdo al ingreso total del hogar



CUADRO DE RESUMEN ANÁLISIS DEMANDA PROYECTO DE VIVIENDA EN CAICEDONIA

Universe		182	100%
Interes Proyecto	Si	161	88%
	No	21	12%
DEMANDA POTENCIAL (182 HOGARES)			
Vivienda Propia	Si	11	6%
	No	171	94%
Total		182	100%

Inf. De quienes no tienen vivienda propia de la Demanda Potencial (161 hogares)			
Paga Arriendo	Si	116	72%
	No	45	28%
Total		161	100%
Valor Arriendo Promedio \$291.744			

Ha recibido subsidio de vivienda del Gobierno?	Si	11	6%
	No	171	94%
Total		182	100%

Número de personas promedio por familia 3			
Salario Cabeza Hogar Promedio \$858.523			
Otro miembro del hogar trabaja?	Si	33	52%
	No	31	48%
Total		64	100%
Ingreso Familiar Promedio \$1'164.812			

Subsidio Familiar que recibirían de acuerdo al ingreso del jefe del hogar (hogares que no han recibido 161)			
Ingresos		Subsidio Familiar de Vivienda	
Desde	Hasta	SMMLV	No. Hogares
-	1,00	22	35
> 1,00	1,50	21,5	22
> 1,50	2,00	21	19
> 2,00	2,25	19	33
> 2,25	2,50	17	21
> 2,50	2,75	15	22
> 3,00	3,50	9	7
> 3,50	4,00	4	2
Total			161
Subsidio Familiar que recibirían de acuerdo al ingreso del jefe del hogar (hogares que no han recibido 60)			
Ingresos		Subsidio Familiar de Vivienda	
Desde	Hasta	SMMLV	No. Hogares
-	1,00	22	2
> 1,00	1,50	21,5	14
> 1,50	2,00	21	8
> 2,00	2,25	19	10
> 2,25	2,50	17	5
> 2,50	2,75	15	5
> 3,00	3,50	9	5
> 3,50	4,00	4	3
> 4,00		0	8
Total			60

ESTIMACION FINANCIERA DE PROYECTO EN CAICEDONIA

Según las proyecciones que ha realizado la Constructora INCITOP LTDA, se puede calcular que el precio aproximado del Inmueble es de \$ 55.166.800,00 (103 SMMLV), de los cuales se aspira a que los compradores se postulen para acceder al Subsidio de Vivienda que otorga el Gobierno, de los cuales el promedio para este sería de \$10'176.400 (19 SMMLV).

La cuota inicial debe ser del 30% del valor del inmueble (16'550.040), quedando un saldo de \$25'226.760 para ser financiados ante una entidad bancaria.

Actualmente la tasa E.A. en promedio es del 9% para compra de vivienda nueva, por lo tanto al tomar un crédito de 180 meses de plazo (15 años), la cuota aproximada que se debe cancelar es de \$302.000

CONCEPTO	PESOS
PRECIO APROXIMADO DEL INMUEBLE	\$ 55.166.800,
SUBSIDIO MUNICIPAL	* \$ 3.213.600,00
VALOR DEL INMUEBLE CON SUBSIDIO MUNICIPAL	\$ 51.953.200,00
SUBSIDIO DE VIVIENDA POR CAJA DE COMPENSACION	* \$ 10.176.400
VALOR DEL INMUEBLE CON SUBSIDIO	\$ 41.776.800,00
CUOTA INCIAL DEL 30%	\$ 16.550.040
COSTO REAL A FINANCIAR	\$ 25.226.760,00
PLAZO MESES	180
TASA 9% E.A.	0,01
CUOTA FIJA MENSUAL	\$ 302.000

- **DEBEN APLICAR A LOS SUBSIDIOS DADOS:** Municipal, Caja de Compensación Y Tasa del Gobierno.
- El Valor del Subsidio de caja de Compensación se recibe como parte Final del Valor del Inmueble.
- Deben cumplir con todos los requisitos de Subsidios.
- Aplica los seguros de los créditos Hipotecarios.



Foto No 1: Demolición placa de concreto.



Foto No 2: Demolición placa de concreto.



Foto No 3: Puerta de acceso obra.



Foto No 4: Demolición placa de concreto.



Foto No 5: Construcción campamento, sobre la calle 13.



Foto No 6: Construcción campamento, sobre la calle 13.



Foto No 7: Construcción area de oficinas de ingenieros.



Foto No 8: Construcción area de bodega de almacenamiento materiales.



Foto No 9: Parte posterior almacén.



Foto No 10: Parte posterior almacén.



Foto No 11: Puerta acceso personal.



Foto No 12: Parte interna campamento.



FOTO No1: EXCAVACIÓN MECÁNICA PARA SÓTANO.



FOTO No 2: EXCAVACIÓN MECÁNICA PARA SÓTANO.



FOTO No 3: **PERFILADO MANUAL DE TALÚDES**



FOTO No 4: **EXCAVACIÓN MANUAL PARA BARRETES Y CONFORMACIÓN MECÁNICA DE TERRERNO.**



FOTO No 5: EXCAVACIÓN MANUAL PARA CIMENTACIÓN.



FOTO No 6: ADECUACIÓN RAMPA ACCESO SOBRE CARRERA 14.



FOTO No 7: CONFORMACIÓN RAMPA PROVISIONAL ACCESO SOBRE CALLE 13.



FOTO No 8: CONFORMACIÓN RAMPA PROVISIONAL ACCESO SOBRE CALLE 13 Y EXCAVACIÓN MANUAL PARA BARRETES DE CIMENTACIÓN.



FOTO No 9: CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL SOBRANTE DE EXCAVACIÓN.



FOTO No 10: CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL SOBRANTE DE EXCAVACIÓN



FOTO No1: **EXCAVACIÓN MECÁNICA BARRETES DE CIMENTACIÓN – MÓDULO 3 (EJES H, F Y D)**



FOTO No 2: **EXCAVACIÓN MECÁNICA BARRETES FOSO ASCENSOR – MÓDULO 4.**



FOTO No 3: EXCAVACIÓN BARRETES DE CIMENTACIÓN – MÓDULO 4



FOTO No 4: EXCAVACIÓN BARRETES DE CIMENTACIÓN – MÓDULOS 3 Y 4



FOTO No.1: CHARLA CON EL PERSONAL SOBRE SEGURIDAD INDUSTRIAL



FOTO No.2: CHARLA CON EL PERSONAL SOBRE SEGURIDAD INDUSTRIAL



FOTO No.3: CONSTRUCCIÓN DE ANDAMIOS PARA UBICACIÓN DE DIFERENCIALES.



FOTO No.4: LEVANTAMIENTO DE MALLAS CON DIFERENCIALES



FOTO No.5: LEVANTAMIENTO DE MALLAS Y UBICACIÓN DENTRO DEL BARROTE.



FOTO No.6: UBICACIÓN DE MALLAS DENTRO DE LOS BARROTES DE CIMENTACION



FOTO No.8: COMPACTACION DE LA CARPETA ASFALTICA CON CILINDRO
PROYECTO TORRES DEL CENTENARIO



FOTO No.9: REGADO DE LA CARPETA ASFALTICA REPOSICIÓN ALCANTARILLADO CARRERA 14.
PROYECTO TORRES DEL CENTENARIO



FOTO No.15: REGADO Y COMPACTACION DE LA CARPETA ASFALTICA REPOSICIÓN ALCANTARILLADO CRA 14
PROYECTO TORRES DEL CENTENARIO



CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"
01-2010
PARTICIPES:
MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

Entre los suscritos a saber, por una parte, **ORLANDO DE JESUS VELEZ MARIN**, mayor de edad y vecino de Caicedonia, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 6.209.811 expedida en Caicedonia (Valle), quien para los efectos del presente CONVENIO obra en nombre y representación legal del **MUNICIPIO DE CAICEDONIA**, en su calidad de ALCALDE, según consta en el acta de posesión N° 001 de diciembre 31 de 2007, emanada de la Notaria Única del Circulo de Caicedonia valle, quien para todos los efectos legales del presente Convenio Asociativo en adelante se denominará **EL MUNICIPIO**, y por la otra parte **LA CONSTRUCTORA INCITOP LTDA**, identificada con Nit No. 900056332-6, Representada Legalmente por el Ingeniero **JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO**, mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.16.769.523 expedida en Cali, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad en su calidad de Gerente y Representante Legal con suficiente facultad de representación según consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, de fecha 15 de Octubre de 2010, quien en adelante y para todos los efectos legales del presente Convenio Asociativo se denominará **EL ASOCIADO-CONSTRUCTOR**; por medio del presente documento celebramos un **CONVENIO ASOCIATIVO**, que se regirá por las normas del Código Civil, Código del Comercio y en especial por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: CONSIDERACIONES PREVIAS Y ANTECEDENTES:** **A)** El Alcalde de Caicedonia dentro del Plan de Desarrollo Económico y Social adoptado para este Municipio, y cuya actividad operativa dentro del eje de vivienda social, es ejecutar planes, programas y proyectos de vivienda de interés social con los diferentes actores del sector destinado a disminuir el déficit cuantitativo de vivienda, los cuales deben ser realizados por el Municipio de Caicedonia, contando para ello con los aportes y el concurso del sector privado, de diversos estamentos y entidades que de acuerdo con su objeto social estén orientados al desarrollo de planes y programas de vivienda que contribuyan a disminuir el déficit habitacional. **B)** La Constitución Política de Colombia en su artículo 51 estatuye el Derecho a la Vivienda Digna, las formas de promoción, financiación y asociación para el desarrollo de los programas de vivienda; Esta preceptiva Constitucional se desarrolla legalmente a través del artículo 77 de la Ley 9ª de 1.991 que comporta la posibilidad de la asociación entre las entidades estatales y los particulares para el desarrollo de los programas de vivienda, normatividad que se encuentra en concordancia con la Ley No. 489 de 1.998, que posibilita el concurso de los particulares para el logro de los cometidos estatales. **C)** De otra parte el Municipio de Caicedonia es propietario de UN (01) lote de terreno, el cual cuenta además con la facilidad o posibilidad de la infraestructura de todos los servicios públicos, como Acueducto, Alcantarillado sanitario, redes telefónicas, servicio de energía y alumbrado público, ubicado en la intersección de la carrera 14 con calle 13 esquina, identificado con el número catastral 01-00-0093-0013-000, con matrículas inmobiliarias número

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 Fax (092) 2164615

Correo Electrónico alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia



Juan
1/11

CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"
01-2010
PARTICIPES:
MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

382-0011776 y 382-0011910, con área de **1.244,96** metros cuadrados, con destino a la ejecución de un proyecto de vivienda de interés social, conformado por CIEN (100) VIVIENDAS UNIFAMILIARES de cincuenta y siete (57) Mts2 que constan de: Sala, comedor, cocina, zona de oficios, tres alcobas con espacio para closet, dos baños, baño en la alcoba principal, equipada técnicamente con las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, construidas en 5 torres de 20 apartamentos y 10 pisos cada una, en conjunto cerrado con portería, zonas comunes, cuartos técnicos, zonas verdes y de recreación, puntos fijos y ascensores. Las Unidades de Vivienda se constituyen en Soluciones de Vivienda de interés social, destinados al igual número de familias de los estratos Uno y Dos de nuestra población, proyecto denominado **"TORRE CENTENARIO"**. La alcaldía no cuenta con los recursos presupuestales y económicos para la construcción de las soluciones de vivienda a desarrollar de manera directa; Mientras que la **CONSTRUCTORA INCITOP LTDA**, ha presentado una propuesta u oferta comercial para adelantar con recursos propios, los provenientes de cuotas iniciales, subsidios familiares de vivienda y otros provenientes de créditos gestionados, la construcción de viviendas a través de un mecanismo de concertación directa que permita la realización de este programa. Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, mediante el presente **CONVENIO ASOCIATIVO** el municipio considera que sin comprometer los recursos presupuestales, resulta ágil y ajustado a la legislación vigente, la construcción del proyecto de Vivienda de interés social denominado **"TORRE CENTENARIO"**. **SEGUNDA: OBJETO:** Con apoyo en los anteriores antecedentes y en desarrollo de las disposiciones legales y reglamentarias antes mencionadas, las partes PARTICIPES o ASOCIADAS de este Convenio expresamente acuerdan asociarse para que mediante los lineamientos, directrices, parámetros y estipulaciones de este convenio asociativo se lleven a cabo los diseños, la construcción, promoción, venta y financiación de un proyecto de vivienda de interés social denominado **"TORRE CENTENARIO"**, conformado por **CIEN (100)** apartamentos unifamiliares, según especificaciones de la cláusula primera y la propuesta presentada por el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR**, la cual hace parte integral del Objeto del Convenio Asociativo. **TERCERA: ALCANCE DE LA ASOCIACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE CADA ASOCIADO:** De acuerdo con el objeto antes determinado, el alcance de la Asociación que por este documento se constituye es el diseño, la construcción, promoción, venta y financiación de **CIEN (100)** viviendas unifamiliares de interés social de las características anotadas en la cláusula primera y la propuesta presentada por el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR**, la cual hace parte integral del Objeto del Convenio Asociativo, para lo cual los participantes destinarán de manera exclusiva los aportes previstos para esta Asociación con el fin de desarrollar el objeto antes propuesto. Para los anteriores fines los **ASOCIADOS PARTICIPES** se obligan a ejecutar los siguientes aportes: **A) POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CAICEDONIA.** 1) Entregar al **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** el terreno destinado a la

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 Fax (092) 2164615

Correo Electrónico alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia

2



Handwritten signature and date: 2/11

CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"
01-2010
PARTICIPES:
MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

ejecución de este Proyecto que cuenta además con la facilidad o posibilidad de la infraestructura por parte de las empresas (prestadoras de todos los servicios públicos como acueducto, alcantarillado, redes telefónicas, servicio de energía y alumbrado público. Esta entrega será materialmente, pero no transfiere la propiedad de los inmuebles destinados a este Proyecto, que tiene un área aproximada de mil doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con noventa y seis centímetros (1.244,96) que se localizan en la intersección de la carrera 14 con calle 13 esquina, identificado con el número catastral 01-00-0093-0013-000, con matriculas inmobiliarias número 382-0011776 y 382-0011910, todo lo anterior valorado en diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes. **2)** Participar dentro del Comité Técnico en la selección del Interventor por parte del Fondo de Vivienda Municipal. **3)** Suscribir conjuntamente en calidad de aportante del lote y de los costos de preinversión con el Constructor Asociado en calidad de constructor y propietario de las mejoras, las promesas de venta a los compradores de las Unidades de Vivienda Familiar y comparecer en el otorgamiento de las escrituras públicas de venta a las mismas en este proyecto, aceptando la subrogación de los créditos a favor de la entidad financiera o persona natural o jurídica que financie el saldo de los apartamentos, de conformidad con la propuesta presentada por el Asociado-Constructor. **4)** Prestarle toda la colaboración al **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** que se requiera, en el evento en que se tenga que llevar a cabo un proceso jurídico en desarrollo del proyecto de Vivienda y/o contra el comprador que se atrase en el pago de sus cuotas, cuando el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** financie directamente los saldos de los apartamentos. **B) POR PARTE DEL ASOCIADO-CONSTRUCTOR:** El **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** por su parte se obliga a: **1)** Diseñar los proyectos urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios, de red contra incendios, citofonia, telefonía, de común acuerdo entre las partes Asociadas en el presente Convenio. Los diseños y sus posibles modificaciones, deben ser tramitados por el **ASOCIADO CONSTRUCTOR**, así como las demás autorizaciones, permisos, licencias en las que deba aportar los planos aprobados por Planeación Municipal de los diseños arquitectónicos, estructurales, sanitarios, hidráulicos, eléctrico, citofonia, telefonía, nomenclatura, levantamiento topográfico, los cuales serán aportados por el **ASOCIADO CONSTRUCTOR**. Los costos en que se incurra por modificaciones, serán asumidos por el **ASOCIADO CONSTRUCTOR**. **2)** Una vez cumplido el punto de equilibrio del Proyecto, deberá el **ASOCIADO CONSTRUCTOR** acreditar ante **EL MUNICIPIO DE CAICEDONIA**, la disponibilidad de los recursos necesarios para financiar con recursos propios, provenientes de cuotas iniciales, subsidios familiares de vivienda y otros provenientes de créditos tomados a su nombre y/o con cupos de crédito o de proveedores, garantizando así el cumplimiento de la construcción de la obra a **el MUNICIPIO DE CAICEDONIA** y a los compradores de los inmuebles. **3)** Llevar a cabo la **promoción**, consistente en avisos de prensa, radio y televisión, si es del caso, afiches, pancartas, plegables y

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 Fax (092) 2164615

Correo Electrónico alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia



JPM
3/11

CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"
01-2010
PARTICIPES:
MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

en general cualquier medio de publicidad que permita dar a conocer el proyecto habitacional, y **venta** del proyecto, que incluye la consecución de los permisos correspondientes ante las autoridades competentes y ofrecer el proyecto habitacional, hasta que culmine con la venta y subrogación del crédito del comprador. El asociado-constructor deberá realizar el proceso de venta en sus propias instalaciones, con sus propios recursos que garanticen la promoción, venta, escrituración y legalización y **captar las cuotas iniciales** en la forma y condiciones que adelante se establezcan; Los recursos que se obtengan de estas cuotas iniciales y los que provengan de los subsidios asignados, si los hubiere, estarán destinados a la construcción de **CIEN (100) APARTAMENTOS UNIFAMILIARES. 4)** Adelantar el **proceso de construcción de CIEN (100) VIVIENDAS UNIFAMILIARES**, con los recursos provenientes de las cuotas iniciales, de los subsidios de vivienda que se obtengan, de recursos propios del **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** y de créditos- puente que el mismo **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** obtenga y legalice: La construcción de cada Unidad de Vivienda estará enmarcada dentro de las especificaciones técnicas contenidas en la propuesta y planos aportados por el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** que hará parte integral del objeto del presente Convenio Asociativo, y que contendrán como mínimo: Unos acabados externamente en muro de fachada en mampostería estructural cerámica a la vista y protegidos con hidrófugo; alfajías de ventanas y antepechos de cubierta en concreto; Andenes perimetrales de protección y de acceso general en concreto; Cerramiento exterior en muro en mampostería; Puertas de acceso en tubo metálico y malla; contara con una Unidad Técnica de Basura (UTB) y una Portería. En los puntos fijos y Hall de acceso los muros serán con acabados de ladrillo y concreto a la vista, baranda en tubo cuadrado metálico o similar debidamente pintado; Escalera enchapada en tecnigres o similar; Hall de acceso con piso en tableta en tecnigres o similar. Tendrá cimentación en zapatas y vigas corridas de concreto, los muros serán de mampostería estructural cerámica, la cubierta será de perfiles metálicos y teja de eternit. En cada apartamento los pisos de Sala, Comedor, Cocina y Alcobas serán en concreto esmaltado; Pisos y guarda escobas del baño en cerámica; Muro en Ladrillo, bloque estructural revisados en obra; Cielos en placa de concreto a la vista; Enchapes cerámicos del baño de la ducha y sobre el lavamanos; Un sanitario y un lavamanos tipo Acuaser o similar; un juego de incrustaciones de porcelana y una ducha; Enchape cerámico de cocina sobre el mesón del lavaplatos y sobre el lavadero; Mesón de la cocina prefabricado en granito pulido, incluye pozuelo del lavaplatos, un grifo y desagüe en tubería PVC; Marcos metálicos debidamente pintados en puerta principal y en la puerta de acceso al baño; Tomas e interruptores eléctricos; salida de iluminación tipo plafón; Un toma telefónico por apartamento; Un toma de televisión por apartamento; Puerta de acceso principal metálica, debidamente pintada; Puerta de baño principal en triplex entamborada; ventanas de Sala-Comedor y alcobas en aluminio y vidrio incoloro; Ventana de la Cocina y los baños con marcos en aluminio y

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 IFax (092) 2164615

Correo Electrónico alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia



JFUS

4/11

CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"

01-2010

PARTICIPES:

MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

sistemas de celosía con vidrio incoloro. **5)** A escriturar conjuntamente con el **MUNICIPIO DE CAICEDONIA** las viviendas a los compradores, el que obrará en el instrumento público que se otorgue como propietario del lote y de los costos de preinversión y el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** como propietario de las viviendas construidas en él. **6)** A recaudar el ahorro previo y la cartera de corto plazo y gestionar la consecución de los subsidios ante la Cajas de Compensación Familiar y FONVIVIENDA, para el recaudo del cien por cien (100%) de la cuota inicial. **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** para la ejecución, desarrollo, comercialización y financiación de este proyecto de vivienda **7)** Prestar la asesoría y asistencia que requieran los compradores de vivienda para coadyudar ante las Cajas de Compensación Familiar las postulaciones a los Subsidios familiares de vivienda, su adjudicación y posterior pago, si es del caso y si el comprador optara por solicitar el subsidio nacional de vivienda en la cuantía que le correspondiere. **8)** Para los casos de renuncia o retiro de una familia vinculada al proyecto, se dará aplicación a lo pactado en la Promesa de Compraventa sobre arras o cláusula penal, pero el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** se obliga a restituir los dineros que le quedaren al Promitente Comprador dentro de los tres (3) meses siguientes de legalizado el retiro, renuncia o resolución de contrato. **PARAGRAFO: El ASOCIADO CONSTRUCTOR** se compromete a brindar apoyo e intermediar ante una entidad financiera, para que esta financie a quince (15) o veinte (20) años o al plazo que elija el comprador para la financiación de vivienda por intermedio del sistema o plan que determine la entidad bancaria de conformidad con las normas de financiamiento de vivienda de interés social, la Ley 546 de 1999 y demás normas que la reglamente o modifiquen.

CUARTA - VALOR DE LA VIVIENDA Y VALOR DE LA PARTICIPACIÓN DE CADA ASOCIADO: Los participantes asociados acuerdan que el precio de cada una de las Unidades de Vivienda de interés social que se construyan y vendan será de ciento siete (107) S.M.L.M.V. para la fecha en que se lleve a cabo la respectiva venta (Promesa de Compraventa). El valor de venta de cada unidad de vivienda estará determinado por el área total de la Unidad de vivienda, según propuesta presentada por el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR**. Dicha suma los compradores pagarán al **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** de la siguiente manera: **A)** Una cuota inicial equivalente hasta del treinta por ciento (30%) del precio de cada unidad de vivienda, con recursos propios del comprador la cual el comprador podrá pagar con la firma de la promesa de compra venta. **B)** El saldo, es decir, el. Setenta por ciento (70%) restante del valor total de la solución de vivienda será financiado por el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** con sus propios recursos o mediante el sistema o plan con entidad financiera que subroge el crédito. Con todo, este saldo podrá ser financiado por una entidad crediticia diferente, si así lo estimare y acogiere el comprador de la vivienda. Los porcentajes y condiciones establecidos en esta cláusula para la forma de pago se mantendrán vigentes. La distribución del precio de venta de las viviendas entre los participantes del Convenio se establece así: **a')** El municipio de Caicedonia aportará un

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 Fax (092) 2164615

Correo Electrónico alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia

5



JFM
5/11

CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"

01-2010

PARTICIPES:

MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

lote que mide 1244.96 metros cuadrados, ubicado en la intersección de la carrera 14 con calle 13 esquina, identificado en el catastro con los números 01-00-0093-0013-000 y con matriculas inmobiliarias número 382-0011776 y 382-0011910, que para efectos del presente convenio asociativo, será entregado por parte del Municipio a las familias calificadas y beneficiadas con el subsidio Municipal, en los términos del Acuerdo No. 015 de 2002, expedido por el Concejo municipal de Caicedonia Valle **b)** Por los diseños, licencias, la construcción de las unidades de vivienda, promoción, venta, costos indirectos, financieros y honorarios, incluida la carga administrativa hasta la escrituración y entrega de las viviendas, así como la suma de los créditos y el valor establecido como aporte en subsidios municipales en especie de la Alcaldía, valor que en consecuencia constituirá el aporte del **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** por cada solución de vivienda, los subsidios que llegaren a adjudicar las Cajas de Compensación Familiar y/o Fonvivienda y con la recuperación de la cartera, de acuerdo con el flujo de fondos y recursos del proyecto. Estos valores serán distribuidos a cada participe según lo establecido en el presente Convenio. **PARÁGRAFO:** El valor de cada unidad de vivienda tendrá un valor de noventa y siete (97) SMLMV. **QUINTA: GARANTÍAS:** El **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** se obliga a exigir en la contratación y ejecución de las obras civiles la constitución a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, los siguientes amparos: **a) De Cumplimiento:** Para garantizar el cumplimiento de cada una de las obligaciones que asuma, derivados de la ejecución de las obras para cada etapa prevista, constituirá una póliza por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del monto total de la obra para desarrollar el proyecto y con una vigencia igual al plazo del Convenio y un (1) año más. **b) Responsabilidad civil extracontractual:** Por el diez por ciento (10%) del monto total de la inversión que deberá hacer el asociado-constructor para desarrollar el proyecto y con una vigencia igual al plazo del proyecto y estará vigente hasta la liquidación del Convenio y un (1) año más; A través de un amparo Autónomo en póliza anexa. **SEXTA: DURACIÓN Y VIGENCIA DEL CONVENIO:** La duración del presente convenio se establece en veinticuatro (24) meses para el diseño, la aprobación, la promoción, construcción y venta del proyecto habitacional y se consagra un termino de TRES (3) meses para liquidar el respectivo Convenio de común acuerdo. El presente término de vigencia se comenzará a contar a partir del día en que se realice la entrega del predio al **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** para que realice las obras correspondientes, según acta de entrega y el término para liquidar de común acuerdo se contará a partir del acta de recibo final de obras. Si no se pudiere liquidar de común acuerdo por cualquiera circunstancia, se hará una liquidación supervisada y aprobada por un tribunal de arbitramento debido y legalmente constituido, para lo cual se notificará al **ASOCIADO-CONSTRUCTOR**. **PARAGRAFO:** No obstante el anterior termino, las partes de común acuerdo y mediante Otro si ò Acta suscrita entre las partes asociadas podrán prorrogar el término anterior de la promoción, construcción y venta, para lo cual se deberá dirigir comunicación

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 Fax (092) 2164615

Correo Electrónico alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia



JP
8/11

CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"
01-2010
PARTICIPES:
MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

escrita por cualquiera de las partes que la solicite con una antelación de un (1) mes de anticipación al vencimiento del termino correspondiente. Para que opere la prórroga del término se deberá contar con informe previo y escrito del interventor del Proyecto y que contenga una detallada sustentación de las situaciones de tiempo, modo y lugar que originan la respectiva prórroga, siendo entre otras causas para determinar la prórroga el caso fortuito, la fuerza mayor, cambios en la técnica constructiva, planos, diseños o construcción del Proyecto, falta de metas del punto de equilibrio en el desarrollo del esquema financiero del Proyecto y las demás que la parte solicitante de la prórroga determine como justificativa de la prórroga y que se determine como tal de manera conjunta entre las partes asociadas. El termino de liquidación de común acuerdo y por tribunal de arbitramento no podrán ser prorrogados por las partes.

SEPTIMA: VERIFICACION DE REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD: Será responsabilidad del **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** el estudio y aprobación de las solicitudes de facilidades de pago que formulen los compradores para las viviendas para financiarles el saldo del precio de venta pactado, luego de pagada la totalidad de la cuota inicial; sin embargo los compradores de estas viviendas, además de reunir las condiciones establecidas para la capacidad de pago, igualmente cumplirán con los requisitos fijados por la Alcaldía para ser adjudicatarios de este programa y los requisitos que exijan las entidades financieras que vayan a subrogar los créditos en caso que opera esta plan o programa de financiación, según solicitud del posible comprador y la propuesta presentada por el asociado-constructor. Para los anteriores efectos en las solicitudes de crédito se recogerá igualmente la información requerida por la Alcaldía para definir sobre su adjudicación. El manejo, control y recaudo de la cartera, será de la responsabilidad del asociado-constructor, quien destinará los recursos que obtenga de dicho recaudos y los que provengan de los subsidios al pago de los créditos obtenidos. **OCTAVA: SUPERVISIÓN Y CONTROL:** La supervisión y control del presente convenio estará a cargo de un profesional designado por la Alcaldía de Caicedonia. **NOVENA. COMITÉ TÉCNICO:** Con el fin de impartir las directrices y lineamientos para el cumplimiento del objeto del convenio, evaluar las actividades desarrolladas y aprobar los ajustes que se considere necesario efectuar al Plan Operativo, se conformará un Comité Técnico, el cual estará integrado Por parte de la Alcaldía de Caicedonia. Dicho Comité se reunirá una vez al mes o cada que la situación lo amerite y dejará constancia de sus deliberaciones mediante las correspondientes actas. **PARÁGRAFO: FUNCIONES DEL COMITÉ:** 1) Adecuar, cuando fuere del caso, las especificaciones técnicas que sean necesarias para la ejecución de los proyectos. 2) Hacer seguimiento técnico y administrativo a la ejecución del proyecto. 3) Vigilar la completa, correcta y cumplida ejecución del objeto del Convenio. 4) Informar mensualmente al jefe del área, con copia al Secretario de Vivienda Social, sobre el avance y cumplimiento del convenio, en objeto, obligaciones y cronograma establecido. Para los efectos del presente Convenio Asociativo, **EL MUNICIPIO DE CAICEDONIA** podrá revisar,

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 Fax (092) 2164615

Correo Electrónico alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia



✓ JPS
7/11



CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"
01-2010
PARTICIPES:
MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

con personal de la planta interna del Fondo de Vivienda Municipal, la ejecución de las obras realizadas para la ejecución del Convenio. Para efecto del cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente convenio el Interventor deberá cumplir con las siguientes actividades:

a) Exigir el cumplimiento del convenio asociativo en todas sus partes; b) Inspeccionar continuamente las obras de construcción de los apartamentos, para verificar que cumplan con las condiciones exigidas y ofrecidas por el asociado-constructor y los planos y diseños entregados por el Fondo; c) Resolver todas las consultas entorno al proyecto habitacional que le formule el asociado-constructor y hacerle las observaciones que estime convenientes; d) Entenderse con las autoridades o con otras entidades o personas, cuando el asociado-constructor lo solicite, para resolver los problemas que puedan afectar las obras o el desarrollo del proyecto habitacional; e) Inspeccionar los materiales que se utilicen en las obras objeto del convenio asociativo, rechazar u ordenar el retiro inmediato de aquellos que no cumplan con las especificaciones técnicas exigidas por los planos y diseños del proyecto; f) Rechazar la obra que considere defectuosamente ejecutada; suspender y ordenar la demolición de todos aquellos trabajos realizados por el asociado-constructor en la misma obra de construcción de los apartamentos que a su juicio se estén ejecutando errada o defectuosamente; en este evento, los costos los asumirá el asociado-constructor; g) Elaborar oportunamente las actas de obra parciales y final de cada etapa construida; h) determinar cuáles materiales pueden aceptarse y cuáles no deben ser utilizados en determinados trabajos; i) Ordenar en cualquier momento al asociado-constructor el aumento de personal si se considera necesario para la ejecución de los trabajos; j) Comunicar al asociado-constructor las determinaciones que tome entorno a los cambios, modificaciones de los diseños y especificaciones iniciales o demás cambios ordenados durante el desarrollo del convenio asociativo; k) Proponer las modificaciones que sean necesarias a las especificaciones técnicas inicialmente pactadas, cuando así convenga para la buena marcha de los trabajos y la óptima ejecución de la obra; sometiendo estas previamente a la aprobación de las partes asociadas; l) Realizar seguimiento semanal del cronograma de obra, haciendo las recomendaciones del caso y exigiendo el control de actividades atrasadas del proyecto. m) Adelantar acompañamiento jurídico, en desarrollo de todo el proyecto habitacional. n) Las demás funciones que se les asignen y darán cumplimiento a la Resolución Interna sobre funciones de interventores de la Secretaría de Vivienda.

PARAGRAFO I: El Supervisor del Convenio Asociativo no tendrán autorización para exonerar al asociado-constructor de ninguna de sus obligaciones, o deberes que emanen del presente convenio asociativo, ni para imponerle obligaciones distintas a las estipuladas en este convenio, ni para exonerarlo de ninguno de los deberes y responsabilidades que conforme al mismo son de su cargo. Por lo tanto, dichos interventores tampoco podrán impartir instrucciones al asociado-constructor, que impliquen modificaciones a los términos de este convenio asociativo. **DECIMA: PERSONAL.** El asociado-

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 Fax (092) 2164615

Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia



JFMS
8/11

CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"
01-2010
PARTICIPES:
MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

constructor se obliga a mantener al frente de las obras de construcción de los apartamentos un ingeniero residente matriculados en Colombia, con experiencia en obras similares a las desarrolladas en el presente convenio asociativo, conforme a la propuesta presentada por el asociado-constructor, según organigrama del proyecto. Todo el personal empleado por el asociado-constructor se entenderá contratado por su exclusiva cuenta y riesgo, sin que exista entre tales personas y **EL MUNICIPIO DE CAICEDONIA**, vínculo laboral, ni jurídico alguno, ya que el personal que vincule el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** no tiene carácter de servidor público y en consecuencia, sus relaciones obrero-patronales se rigen por lo dispuesto en el Código Sustantivo del Trabajo y demás disposiciones concordantes. Esto deberá constar en los respectivos contratos. En consecuencia, el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** seleccionará y vinculará autónomamente el personal requerido para el desarrollo de las actividades objeto de este convenio asociativo, y será de su cargo exclusivo el cumplimiento de las obligaciones que por ley, convención o pacto colectivo y contratos de trabajo adquiriera con dicho personal y al termino del Convenio Asociativo, el asociado-constructor deberá Certificar que no adeuda ningún tipo de aporte al Sistema de Integral Seguridad Social, (EPS, AFP, ARIP), ni aportes parafiscales como Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, Cajas de Compensación e Instituto Colombiano de Bienestar Familiar - ICBF, por el personal utilizado en la obra de construcción, de promoción o ventas del proyecto habitacional que desarrolla el presente convenio asociativo. Los Interventores del FONDO comunicarán por escrito al asociado-constructor, sobre las deficiencias, anomalías, negligencias o mala conducta, en que incurra cualquier persona que de él dependa o de sus subcontratistas, con el fin de que se adopten las medidas correctivas a que haya lugar. EL MUNICIPIO se reserva el derecho de exigir el reemplazo o retiro de cualquier empleado u obrero, sin que esté obligado a dar explicación alguna al respecto. **DECIMA PRIMERA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** El **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** declara bajo juramento que se entiende prestado con la firma en el presente Convenio Asociativo, que en él no recae causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad para celebrar este tipo de convenios, de aquellas previstas en la Constitución y en las leyes, en especial lo contemplado en la Ley 610 de 2.000 y la Ley 863 de 2.003 y Ley 901 de 2.004. Si celebrado el convenio asociativo se establece que el asociado-constructor desde algún momento siguiente a la presentación de su propuesta estaba incurso en cualquiera de tales circunstancias, EL MUNICIPIO dará por terminado el convenio asociativo mediante acto administrativo debidamente motivado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre. **DECIMA SEGUNDA: SOLUCION DE CONTROVERSIAS.** Las partes asociadas someterán a la decisión de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa aquellas diferencias y discrepancias que surjan dentro de la celebración del convenio asociativo, su ejecución, desarrollo, terminación o liquidación y que no hayan podido ser solucionadas mediante acuerdo, conciliación o transacción entre las partes.

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 Fax (092) 2164615

Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia



JFALS
9/11

CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"
01-2010
PARTICIPES:
MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

PARAGRAFO: Las partes asociadas de manera expresa e inequívoca establecen que le presente Convenio Asociativo es suficiente **TITULO EJECUTIVO** y por lo tanto **prestará merito ejecutivo** para exigir cualquier de las obligaciones en él consagrada ante la Jurisdicción de los Contencioso Administrativo, lo cual manifiestan bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma en el presente Convenio Asociativo. **DECIMA TERCERA:**

LIQUIDACIÓN. El Convenio Asociativo se liquidará cuando se encuentre totalmente ejecutado y comercializados todos los Inmuebles que conforman el proyecto **"TORRE CENTENARIO"** objeto de este Convenio. La liquidación dentro de los tres (3) meses siguientes a la terminación del Convenio Asociativo, mediante acta suscrita por las partes, en la cual quedará determinada la situación técnica y económica del proyecto, en el término previsto en la cláusula Octava del presente Convenio Asociativo, pudiéndose liquidar por etapas completamente terminadas.

PARAGRAFO: La liquidación del convenio asociativo en los términos previstos en esta cláusula será de común acuerdo y realizando los reconocimientos recíprocos a que haya lugar, No obstante lo anterior, si por cualquier circunstancia el asociado-constructor no quiere o no comparece a la liquidación de común acuerdo, se hará una liquidación supervisada y aprobada por un tribunal de arbitramento debido y legalmente constituido y se notificará del acta de liquidación final al asociado-constructor en los términos del Código Contenciosos Administrativo, para lo cual el MUNICIPIO dispondrá de un término de Dos (2) meses adicionales al plazo de liquidación de común acuerdo, en concordancia con la cláusula Octava del presente Convenio Asociativo. **DÉCIMA CUARTA: PERFECCIONAMIENTO:** El presente convenio asociativo se entiende perfeccionado, con la firma de los representantes legales de los asociados participes.

DECIMA QUINTA: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DE ESTE CONVENIO:

Hacen parte integral del presente Convenio y como tal se entiende pertenecer los siguientes documentos: **a)** Los títulos de propiedad del inmueble destinado a la ejecución del proyecto que se constituye en objeto del mismo, cuyo dominio o propiedad está radicado en el LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE CAICEDONIA. **b)** La propuesta presentada por el **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** para la ejecución del presente convenio, incluyendo el avalúo Comercial A.J.A.V - 384-09 del lote ubicado en la intersección de la carrera 14 con calle 13 esquina, identificado con el número catastrales 01-00-0093-0013-000, con matriculas inmobiliarias número 382-0011776 y 382-0011910. Avalúo realizado por un a valuador afiliado en la Longa de propiedad raíz. **c)** Los Estudios y Diseños de la formulación del proyecto TORRE-CENTENARIO **d)** El acta de entrega del lote, Acta de iniciación de Preventa. **e)** La correspondencia y acuerdos modificatorios que se llevarán a cabo durante la vigencia del Convenio.

DECIMA SEXTA: TERMINACION ANTICIPADA E INCONCLUSA DEL PROYECTO. Las

"Por una Alcaldía más humana"

Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 Fax (092) 2164615

Correo Electrónico alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Caicedonia Valle - Colombia

10



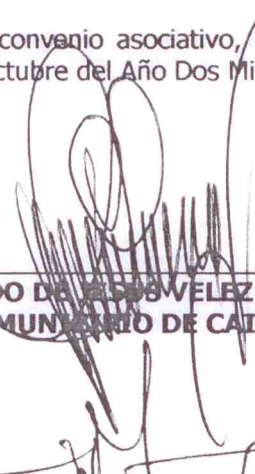
JFAS
60/11



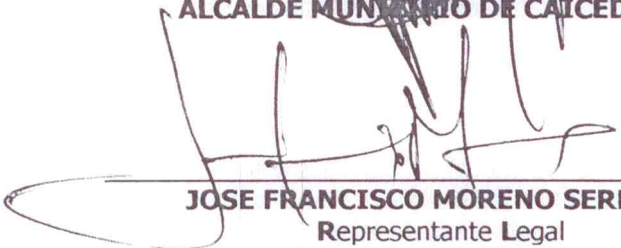
CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL "TORRE CENTENARIO"
01-2010
PARTICIPES:
MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

partes asociada o participes en el presente Convenio Asociativo, establecen que en caso de terminación inconclusa del proyecto "TORRE CENTENARIO", por cualquier circunstancia que impide la culminación del mismo en los términos aquí establecidos y como quiera que los terrenos en que se adelanta el proyecto son de propiedad del DEL MUNICIPIO, se procederá así: **1º)** Se hará la evaluación y verificación de las obras construidas y que se encuentren plantadas en los terrenos, estimando con ello el costo de las mismas para su liquidación.; **DECIMA SEPTIMA: NOTIFICACIONES.** Las Notificaciones o comunicaciones entre las partes asociadas deberán dirigirse a las siguientes direcciones: EL **MUNICIPIO**, en el palacio municipal, ubicado en la carrera 16 con calle 8 esquina, del municipio de Caicedonia, Al **ASOCIADO-CONSTRUCTOR** en la Calle 22 Norte No. 5 BN- 90 en la ciudad de Cali,(Valle). El cambio de dirección será notificado por escrito a la otra parte con la debida anticipación. Cualquier notificación, orden, instrucción o comunicación entre las partes asociadas será dirigida a estas direcciones y será entregada personalmente a éste en sus oficinas o a través de correo certificado, caso en el cual la respectiva comunicación se considerará recibida dentro de los cinco (05) días calendario siguientes a la fecha de su despacho. **DECIMA OCTAVA: DOMICILIO.** Para todos los efectos del presente Convenio Asociativo se señala como domicilio la población de Caicedonia- Valle del Cauca.

Para constancia se firma el presente convenio asociativo, en dos (2) ejemplares de igual tenor literal, al veintinueve (29) del Mes de octubre del Año Dos Mil diez (2010))



ORLANDO D. VELEZ MARIN
ALCALDE MUNICIPIO DE CAICEDONIA



JOSE FRANCISCO MORENO SERRANO
Representante Legal
CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

"Por una Alcaldía más humana"
Carrera 16 Calle 8 Esquina Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 IFax (092) 2164615
Correo Electrónico alcaldia@caicedonia-valle.gov.co
Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co
Caicedonia Valle - Colombia

11



ftu
11/11

**RESUMEN DEL EVENTO DE
LANZAMIENTO DEL PROYECTO
“TORRES DEL CENTENARIO”**



CAICEDONIA - VALLE

MARZO 19 2011

I. DESCRIPCION DEL PROYECTO

El Proyecto Torres del Centenario, es el fruto de la gestión de la Alcaldía Municipal y la Constructora INCITOP LTDA., quienes en conjunto analizaron, estudiaron y diseñaron una obra que hoy es realidad, y le permitirá a los Caicedonitas cubrir parte del déficit habitacional, obtener empleo, pero lo más importante es que van llevar felicidad a sus hogares al tener una vivienda digna y propia.

II. ORGANIZADORES DEL LANZAMIENTO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL CENTENARIO

Se organizó con el esfuerzo y la unión de la empresa pública y privada:

ALCALDIA MUNICIPAL DE CAICEDONIA
CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

III. ENTIDADES

Se contó con la asistencia de personal de las entidades del sector financiero, comercial, cooperativas, fondos de empleados, empresas públicas y privadas que de alguna forma serán parte integral del proyecto, como son:

CAJA DE COMPENSACION COMFANDI
FONDO NACIONAL DEL AHORRO
BANCOLOMBIA
BANCO DAVIVIENDA
CAMARA DE COMERCIO
ALCEDIA MUNICIPAL
CONCEJO MUNICIPAL
CONSTRUCTORA INCITOP
UNIVERSIDAD DEL VALLE
AGREGADOS ÉXITO
ARISOL S.A.S.
LADRILLERA SANTA ELENA
CANDIDATOS AL CONCEJO MUNICIPAL
AUTORIDADES ECLESIASTICAS
PERSONAS INTERESADAS EN EL PROYECTO
MEDIOS DE COMUNICACIÓN TELMEX
COMANDANTE DE POLICIA
CRUZ ROJA
COMUNIDAD EN GENERAL

IV. REGISTRO FOTOGRAFICO LANZAMIENTO E INICIO DE OBRAS



Imagen 01 – Mesa Principal
Presbítero Gildardo González, Ing. José Francisco Moreno, Alcalde Orlando de Jesús Vélez Marín, Capitán Aisember Ávila



Imagen 02 – Bendición
del Edificio Torres del Centenario
Presbítero Gildardo González



Imagen 03 – Justificación y Beneficios del Proyecto
Torres de Caicedonia
Ingeniero José Francisco Moreno
Gerente – Constructora INCITOP LTDA.



Imagen 04 – Importancia y Beneficios del Proyecto
Torres de Caicedonia
Doctor Orlando de Jesús Vélez Marín
Alcalde Municipal de Caicedonia



Imagen 05 – Inicio de Obras
Lanzamiento e Inicio de Obra
Torres del Centenario



Imagen 06 – Invitados
Lanzamiento e Inicio de Obra
Torres del Centenario



Imagen 07 – Personal Constructora INCITOP LTDA.
Lanzamiento e Inicio de Obra
Torres del Centenario



Imagen 08 – Gerente Bancolombia – Personal Constructora INCITOP Ltda.
Lanzamiento e Inicio de Obra
Torres del Centenario



Imagen 09 – Invitados
Lanzamiento e Inicio de Obra
Torres del Centenario



Imagen 10 – Invitados
Lanzamiento e Inicio de Obra
Torres del Centenario



Imagen 11 – Banco DAVIVIENDA
Lanzamiento e Inicio de Obra
Torres del Centenario



Imagen 12 – Ventas
Constructora INCITOP LTDA:
Lanzamiento e Inicio de Obra
Torres del Centenario



Imagen 13 – Fondo Nacional del Ahorro
Constructora INCITOP LTDA:
Lanzamiento e Inicio de Obra
Torres del Centenario



Imagen 14 – Brindis Asistentes
Lanzamiento e Inicio de Obra Torres del Centenario



Imagen 15 – Brindis Asistentes
Lanzamiento e Inicio de Obra Torres del Centenario



Imagen 16 – Brindis Asistentes
Lanzamiento e Inicio de Obra Torres del Centenario



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CAICEDONIA VALLE
ALCALDIA MUNICIPAL



RESOLUCION No. 753
NOVIEMBRE 19 DE 2013

POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA UNILATERALMENTE CONVENIO ASOCIATIVO
PROYECTO HABITACIONAL TORRE CENTENARIO, SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO
DE CAICEDONIA Y LA CONSTRUCTORA INCITOP LTDA

EL ALCALDE MUNICIPAL DE CAICEDONIA VASLLOE DEL CAUCA, EN USO DE SUS
FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS PREVISTAS EN LOS ARTICULOS 60 Y 61
DE LA LEY 80 DE 1993, ARTICULO 11 DE LA LEY 1150 DE 2007 Y

CONSIDERANDO

- 1) Que las partes suscribieron el convenio asociativo proyecto habitacional Torre del Centenario entre el municipio de Caicedonia e INCITOP Ltda para llevar a cabo los diseños, la construcción, promoción, venta y financiación de un proyecto de vivienda de interés social denominado Torre Centenario.
- 2) Que analizado el convenio fueron encontrados varios hallazgos por parte de la Contraloría General de la República, entre ellos: entre ellas: Se evidenciaron debilidades en la elaboración de la minuta o Convenio, organización y archivo de las carpetas que conforman el expediente. Los soportes que hacen parte integral del convenio reposan en diversas secretarías de la Alcaldía y otros en poder del Asociado Constructor. Se encontraron algunos documentos mal archivados, otros no guardan una secuencia cronológica, ausencia de algunos registros de calidad (ejemplo, el acuerdo que otorga facultades al Alcalde para donar y celebrar contratos, los documentos de idoneidad entre otros del asociado constructor). Los estudios previos del Convenio Asociativo se observa, que si bien en el literal "B" de las generalidades y antecedentes se enmarca jurídicamente la viabilidad de contratar con un particular el desarrollo de proyectos de vivienda, en el cuadro en donde se detalla la idoneidad y experiencia del asociado

CON SEGURIDAD Y OPORTUNIDAD PARA TODOS - 2012 - 2015

Carrera 16 Calle 8 No. 7 - 52 C.A.M. 5º. Piso Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 - Fax (092) 2164615

Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Código Postal 762540

Caicedonia Valle - Colombia



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CAICEDONIA VALLE
ALCALDIA MUNICIPAL



constructor, se registró el ítem “selección objetiva de la entidad sin ánimo de lucro” . La Vivienda Unifamiliar es una unidad de vivienda destinada a casa habitación, mientras que la Vivienda Multifamiliar es toda construcción o edificio de departamentos o pisos que esté integrado por unidades de vivienda que se encuentren afectadas al régimen de propiedad horizontal. Analizados los estudios previos y el Convenio Asociativo se observa, que si bien estos establecen que se realizará un Proyecto de vivienda Unifamiliar, la ejecución de este no corresponde a lo planeado porque es un Proyecto de vivienda Multifamiliar. Fallas en los mecanismos de control inherentes a la etapa de planeación del proyecto que genera confusión frente a la naturaleza jurídica del contratista y a las condiciones técnicas de las unidades habitacionales a construir. Avalúo comercial no se encuentra vigente conforme a lo previsto en el numeral 7, del artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000, establece, para los avalúos, una vigencia máxima de un año. **SELECCIÓN OBJETIVA DEL CONTRATISTA** La gestión contractual debe cumplir con el principio de selección objetiva, que dé cuenta de los criterios de selección aplicados por la entidad contratante para escoger la oferta más conveniente para los fines propuestos. **FACULTADES PARA REALIZAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** La facultad del alcalde para la celebración de contratos es inherente a su calidad de representante legal del municipio, pero para ejecutarla es requisito la previa autorización de la corporación pública como órgano superior de la administración municipal, que decidirá los términos en que otorga la autorización, esto es si la concede en forma genérica o específica, temporal o por un término concreto, por cuantía determinada o sin límite de cuantía. **CLÁUSULAS DE LA MINUTA DEL CONVENIO** Las cláusulas minutas contractuales deben contener de manera clara y precisa los términos pactados dentro del acuerdo de voluntades. De la revisión del convenio se evidenció que: - En la minuta se registran valores diferentes, con respecto al valor del predio que se entregará por parte del municipio, como aporte al Proyecto. En la cláusula 3, literal A, numeral 1, se registra como valor 10 SMLMV y en la cláusula 15 se cita que hace parte integral del convenio el valor comercial del inmueble, el cual asciende a \$259.2 millones. - No se consagra el valor total del proyecto habitacional. -

CON SEGURIDAD Y OPORTUNIDAD PARA TODOS - 2012 - 2015

Carrera 16 Calle 8 No. 7 - 52 C.A.M. 5º. Piso Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 - Fax (092) 2164615

Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Código Postal 762540

Caicedonia Valle - Colombia



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CAICEDONIA VALLE
ALCALDIA MUNICIPAL



En relación con el precio de las unidades habitacionales, en la cláusula 4, se registran dos valores: 107 y 97 SMLMV, sin dar claridad frente a esta diferencia. FACULTADES PARA TRASLADAR MATERIALMENTE EL LOTE. El régimen de administración municipal Ley 136 de 1994, consagra en su artículo 32, numeral 3º, como parte de las atribuciones del concejo municipal, reglamentar las autorizaciones al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo. El alcalde no podrá celebrar contratos sin la autorización correspondiente de la corporación, puesto que ello da lugar a la nulidad absoluta de los contratos, según el artículo 44 de la ley 80 de 1993, que remite en su primer inciso a los casos previstos en el derecho común. Así, serían aplicables los artículos 1.740 y, en particular, el 1.741 del Código Civil. El Alcalde Municipal realizó la entrega material del lote mediante un Acta de entrega física del predio urbano para desarrollar el Convenio Asociativo, de fecha 29 de abril de 2011, sin que el Concejo Municipal le otorgara facultades para este fin. Lo expuesto se debe a la inobservancia de las facultades otorgadas por el Concejo Municipal, lo que pone en riesgo la viabilidad legal del convenio, pues si bien la propiedad del lote no ha sido entregada al constructor, dentro del convenio asociativo suscrito, el municipio se hace parte aportándolo para la realización del proyecto, con el compromiso de trasladar la tradición y propiedad del lote a cada uno de los propietarios de las unidades habitacionales que se construyan. DESIGNACIÓN DE SUPERVISOR El Convenio Asociativo en su cláusula octava indica la designación de un funcionario de la Alcaldía de Caicedonia como supervisor del Convenio Asociativo, sin embargo, se limitó a realizarse el nombramiento del Comité Técnico contemplado en la cláusula novena, dejando de lado la designación y por tanto la realización de las funciones respectivas del supervisor. Se evidencia la existencia de fallas en el soporte jurídico de esta gestión contractual. Interpretación errada del rol de supervisión al asumir que sus funciones correspondían al del Comité Técnico, lo cual dificulta el establecimiento de responsabilidades, de acuerdo a las funciones asignadas a la supervisión en el convenio. La entidad en su respuesta acepta la observación e informa que "ante la falta de escogencia del servidor público que ejerza la supervisión, control y Vigilancia

CON SEGURIDAD Y OPORTUNIDAD PARA TODOS - 2012 - 2015

Carrera 16 Calle 8 No. 7 - 52 C.A.M. 5º. Piso Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 - Fax (092) 2164615

Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Código Postal 762540

Caicedonia Valle - Colombia



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CAICEDONIA VALLE
ALCALDIA MUNICIPAL



del mismo, se ha procedido a designarlo mediante Acto Administrativo y realizar un Otrosí Modificatorio ante la incongruencia que se presenta en la cláusula octava y novena del Convenio". Con base en lo expuesto este hallazgo tiene presunta incidencia disciplinaria, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 35, numeral 1, de la Ley 734 de 2002. HALLAZGO N° 9: POBLACIÓN BENEFICIARIA (D) El Decreto 2190 de 2009, reglamenta, entre otros, los criterios de focalización de los proyectos de vivienda de interés social. Los estudios previos al igual que el convenio asociativo establecen que las viviendas de interés social serán destinadas a familias de los estratos 1 y 2. El contratista, en los estudios de factibilidad realizó un análisis de la demanda del proyecto de vivienda para estratos 3 y 4. Las unidades habitacionales que se construirán están destinadas al estrato 3. De lo expuesto se concluye que el municipio cambió la población objeto, al pasar de un proyecto dirigido a estratos 1 y 2, a uno que tiene previsto como posibles beneficiarios al estrato 3, que si bien, representa el 43% de la población urbana del municipio de Caicedonia, no corresponde a lo inicialmente planteado, ni se evidencian ajustes al convenio sobre este particular. Es importante anotar que la demanda de vivienda de interés social para estratos 1 y 2 está siendo atendida a través de los proyectos en curso. Estas situaciones obedecen a fallas en la formulación y planeación del proyecto, generando incongruencias entre lo planteado y lo ejecutado. El Municipio en su respuesta afirma que dichas modificaciones no alteran la naturaleza del proyecto y especialmente lo contemplado en sus estudios previos y de conveniencia y en el Convenio Asociativo, que señalan como familias beneficiarias del proyecto las estratificadas en 1 y 2. Sin embargo, son claras las fallas en la formulación y planeación del proyecto, generando incongruencias entre lo planteado y lo ejecutado y sobre todo en las expectativas de la comunidad a beneficiarse, dado los costos finales de las unidades habitacionales, que corresponden a viviendas de estratos 3 y 4. Con base en lo expuesto este hallazgo tiene presunta incidencia disciplinaria con base en lo establecido en el Artículo 35, numeral 1, de la Ley 734 de 2002. HALLAZGO N° 10: PÓLIZAS O GARANTÍAS. (D) El Convenio Asociativo en su cláusula quinta indica la obligación del constructor de constituir pólizas de

CON SEGURIDAD Y OPORTUNIDAD PARA TODOS - 2012 - 2015

Carrera 16 Calle 8 No. 7 - 52 C.A.M. 5º. Piso Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 - Fax (092) 2164615

Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Código Postal 762540

Caicedonia Valle - Colombia



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CAICEDONIA VALLE
ALCALDIA MUNICIPAL



seguros para el amparo de cumplimiento y responsabilidad civil extracontractual. El constructor no constituyó ningún tipo de póliza, amparó los riesgos inherentes a este proyecto mediante la suscripción de un pagaré personal en blanco, incumpliendo lo estipulado en el artículo 24 del Decreto 4828 de 2008, que si bien estipula que es admisible como garantía de la seriedad del ofrecimiento, el endoso en garantía por parte del oferente, entre otros títulos valores de contenido crediticio los pagarés, estos deben ser emitidos por una entidad financiera sometida a vigilancia y control de la Superintendencia Financiera. El Constructor suscribió dicho pagaré ante la negativa de varias aseguradoras, sin embargo, se observó que otros proyectos de vivienda realizados en el Municipio de Caicedonia, sí estaban debidamente amparados con una póliza de seguro. Esta situación genera riesgos para el Municipio por cuanto no se encuentran debidamente amparadas las posibles eventualidades. HALLAZGO N° 11: CLÁUSULA DE INDEMNIDAD. (D). El Artículo 1, del Decreto 931 de 2009, modificatorio del artículo 6 del Decreto 4828 de 2008, establece la obligación de incluir en los contratos una cláusula de indemnidad, conforme a la cual se pacte la obligación del contratista de mantenerla libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes, salvo que justifiquen en los estudios y documentos previos, que atendiendo el objeto y las obligaciones contenidas en cada contrato y las circunstancias en que éste deberá ejecutarse, no se requiere la inclusión de dicha cláusula. A pesar de contemplarse en los estudios previos, que el municipio quedaría blindado de cualquier responsabilidad en el caso de que el Asociado incumpla a cualquier comprador sobre aspectos inherentes a la entrega de la solución habitacional, en el Convenio Asociativo no se incluyó la cláusula de indemnidad obligatoria para los contratos que suscriben las entidades estatales. Esta observación obedece a fallas en los controles inherentes a la redacción del convenio que garanticen el establecimiento de cláusulas obligatorias. Lo anterior genera riesgos para el Municipio ante cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del contratista. La entidad confirma que subsanará esta omisión a

CON SEGURIDAD Y OPORTUNIDAD PARA TODOS - 2012 - 2015

Carrera 16 Calle 8 No. 7 - 52 C.A.M. 5ª. Piso Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 - Fax (092) 2164615

Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Código Postal 762540

Caicedonia Valle - Colombia



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CAICEDONIA VALLE
ALCALDIA MUNICIPAL



través de la suscripción de "otro sí" . HALLAZGO N° 12: COSTO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES (D) El Decreto 2190 de 2009 establece en su artículo 2° que el valor máximo para vivienda de interés social es de 135 SMLM, es decir, un valor aproximado de \$72,3 millones, no obstante se evidencia la existencia de unidades habitacionales del proyecto "Torres de Centenario" que superan este valor, con un costo que oscila entre \$59 y \$74 millones. En el municipio de Caicedonia se encuentran proyectos de estrato 4 en donde los precios oscilan entre \$110 y \$120 millones, para apartamentos de 89 a 93 metros cuadrados, con un valor de que \$1,235 a \$1,290 millones, metro cuadrado. La constructora Incitop Ltda., está ofreciendo apartamentos de 57 metros cuadrados, a un valor por metro cuadrado de 1,03 a 1,32 millones. De otro lado, se evidencia la existencia de proyectos de vivienda de interés social a un valor de \$17.48 millones, como es el caso de la Urbanización María Mercedes. En conclusión, el convenio que se suscribió entre la constructora Incitop Ltda., y el Municipio de Caicedonia corresponde a un proyecto para vivienda de estratos 3 y 4, lo cual, como se expuso en el hallazgo 9, no es coincidente con lo planteado en los estudios previos, que al igual que el convenio asociativo establecen que las viviendas de interés social serán destinadas a familias de los estratos 1 y 2. Incluso, teniendo en consideración los argumentos de la entidad, frente a los cambios que tuvo la concepción del proyecto, frente al diseño y población objeto, no es procedente que se destine el lote entregado a la construcción de viviendas para estrato 4. Esta situación obedece a que la complejidad del diseño y las características del proyecto habitacional no consideraron el tope del valor establecido lo que puede estar no solo afectando las ventas de las unidades habitacionales, las cuales no han sido consecuentes con las ventas proyectadas por la constructora y se estaría destinando un bien del estado para viviendas que no corresponden a las de interés social. Con base en lo expuesto este hallazgo tiene presunta incidencia disciplinaria con base en lo establecido en el Artículo 35, numeral 1, de la Ley 734 de 2002. HALLAZGO N° 13: CUMPLIMIENTO DE LA PROGRAMACIÓN CONTRACTUAL La ejecución de un contrato debe responder a una programación que se ajuste a lo convenido entre las partes. Después de confrontar las

CON SEGURIDAD Y OPORTUNIDAD PARA TODOS - 2012 - 2015

Carrera 16 Calle 8 No. 7 - 52 C.A.M. 5ª. Piso Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 - Fax (092) 2164615

Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Código Postal 762540

Caicedonia Valle - Colombia



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CAICEDONIA VALLE
ALCALDIA MUNICIPAL



actas del Comité Técnico, se observa que existe un atraso significativo respecto a lo previsto, que a la fecha significa un avance de la obra del 20%, porcentaje que debería estar en el 50% y según la información suministrada por la Constructora a octubre de 2011, se han invertido cerca de \$800 millones de pesos. Este atraso obedece a que el inicio de la obra se tardó más de 6 meses después de la suscripción del convenio (mayo de 2011) y a inconvenientes que han ocasionado las lluvias ocurridas durante los meses de julio y agosto, lo que ha influido en la percepción que del proyecto tiene la comunidad y por ende en el margen de ventas alcanzado. De otro lado, se evidencian riesgos en la viabilidad financiera del proyecto, ya que el constructor está invirtiendo recursos sin el apalancamiento financiero que respalde este tipo de proyectos, pues no se cuenta con el punto de equilibrio por concepto de venta de las unidades.3) Que por esta situación la actual administración no cuenta con disponibilidad de continuar con la ejecución, ni prorroga ni celebración de nuevo convenio entre el Municipio de Caicedonia y la Empresa INCITOP LTDA.

4) Que se procedió a la proyección de la liquidación bilateral del convenio, la cual fue debidamente notificada al representante legal de INCITOP sin que se pronunciara al respecto.

RESUELVE:

PRIMERO: Se procede a la liquidación unilateral del CONVENIO ASOCIATIVO PROYECTO HABITACIONAL TORRE CENTENARIO, SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE CAICEDONIA Y LA SOCIEDAD INCITOP LTDA de la siguiente manera:

Valor total del convenio asociativo: SIN VALOR

SEGUNDO: El Municipio de Caicedonia luego de efectuar la venta del predio en el cual se iba a desarrollar el objeto del convenio, procederá al pago del valor de las intervenciones realizadas en el mismo a favor de INCITOP, lo cual se cancelara en forma inmediata luego de la venta del predio, conforme al avalúo previsto para ello.

CON SEGURIDAD Y OPORTUNIDAD PARA TODOS - 2012 - 2015

Carrera 16 Calle 8 No. 7 - 52 C.A.M. 5º. Piso Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 - Fax (092) 2164615

Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co

Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co

Código Postal 762540

Caicedonia Valle - Colombia



La fe, el trabajo y la
constancia vencen

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE CAICEDONIA VALLE
ALCALDIA MUNICIPAL



TERCERO: A la Empresa INCITOP No se le adeuda valor alguno por concepto de este convenio y a la fecha no existe licencia de construcción vigente.

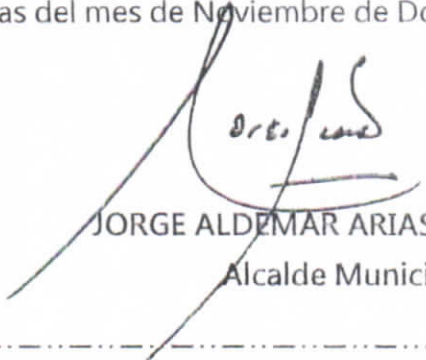
CUARTO: La Empresa INCITOP procederá al retiro de la bodega que tiene construida en la calle 13 entre carreras 14 y 15, en la parte exterior del predio donde se iba a desarrollar el proyecto, en caso de no hacerlo en el término de 5 días luego de ejecutoriada la resolución, se procederá al retiro por parte del Municipio.

QUINTO: Quedan sin efecto alguno a futuro las obligaciones del Municipio previstas en la cláusula Tercera literal A) del convenio por cuanto no continúa la participación del Municipio en el convenio.

SEXTO: El Municipio no iniciará acciones legales diferentes a las que puedan derivarse del pronunciamiento de las entidades de control a las cuales se les reportaron los hallazgos encontrados al convenio en el acta de empalme de la administración anterior con la actual.

SEPTIMO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición dentro de los cinco (5) días a su notificación conforme a lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo.

Dada en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Caicedonia, Valle del Cauca a los diecinueve (19) días del mes de Noviembre de Dos mil trece (2013).


JORGE ALDEMAR ARIAS ECHEVERRI
Alcalde Municipal

Proyecto y Elaboro: MCMV - AE

CON SEGURIDAD Y OPORTUNIDAD PARA TODOS - 2012 - 2015
Carrera 16 Calle 8 No. 7 - 52 C.A.M. 5º. Piso Teléfono (092) 2164537 - Ext. 101 - Fax (092) 2164615
Correo Electrónico: alcaldia@caicedonia-valle.gov.co
Página Web: www.caicedonia-valle.gov.co
Código Postal 762540
Caicedonia Valle - Colombia