

**ANEXO**  
**FORMATO UNICO**  
**ACTA DE INFORME DE GESTIÓN**  
**(Ley 951 de marzo 31 de 2005)**

**1. DATOS GENERALES:**

- A. NOMBRE DEL FUNCIONARIO RESPONSABLE QUE ENTREGA  
**LUISA FERNANDA BERMÚDEZ MONTOYA**
- B. CARGO  
Gerente General
- C. ENTIDAD (RAZON SOCIAL)  
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S. ERUM  
S.A.S.
- D. CIUDAD Y FECHA  
Manizales, 25 de enero de 2021
- E. FECHA DE INICIO DE LA GESTIÓN  
03 de enero de 2020
- F. CONDICIÓN DE LA PRESENTACIÓN:  
RETIRO  SEPARACIÓN DEL CARGO  RATIFICACIÓN
- G. FECHA DE RETIRO, SEPARACIÓN DEL CARGO O RATIFICACIÓN  
04 de enero de 2021

**2. INFORME RESUMIDO O EJECUTIVO DE LA GESTIÓN:**

El periodo de gestión el 03 de enero de 2020, fecha el cual, por medio de la Asamblea General de Accionistas se nombra Gerente General a Luisa Fernanda Bermudez Montoya, tal como consta en el acta No. 005 de esta fecha.

Al inicio de esta esta gestión fue necesario la negociación de los dos contratos de consultoría por los cuales la ERUM recibe remuneración y los cuales son de vital importancia para su funcionamiento, a saber: Contrato de Consultoría N° 14775-001-2015 con ficha de terminación 30 de enero de 2020 y Contrato de Consultoría N° 20768-002-2014 con fecha de terminación 03 de febrero 2020. Teniendo en cuenta que los mismos solo contaban con un plazo de 1 mes al inicio de esta administración, la continuidad de la ERUM dependía principalmente de poder adelantar con éxito estas negociaciones.

Las negociaciones se basaron en la elaboración de propuestas que permitieran medir de forma efectiva las actividades a desarrollar por la Empresa dentro del contrato de consultoría por medio de cronogramas y su remuneración estará basada en el

cumplimiento de estos. Dichos contratos ya fueron adicionados y prorrogados hasta agosto y abril del año 2021 respectivamente.

Por parte de la gerencia se evidenció la necesidad de orientar la empresa hacia una gestión por proyectos, que permita la suscripción de nuevos contratos enmarcados en su objeto social y que a la vez permitan la sostenibilidad del negocio a largo plazo. Para la esto desde la gerencia se han adelantado varias acciones, la primera encaminada hacia la actualización de la infraestructura tecnológica de la empresa que brinde respaldo a la información que se genera con la ejecución de los diferentes proyectos, segundo la coordinación del trabajo desarrollado por las áreas misionales como son gestión predial, gestión técnica y gestión social. El trabajo que desarrollan estas áreas deberá estar apoyado por las áreas transversales de la entidad. Por último, se han realizado gestiones ante la administración municipal, las entidades descentralizadas del orden local y departamental para la búsqueda de nuevos proyectos que permitan diversificar la base de clientes con la cuales cuenta actualmente la ERUM.

Para esto se han elaborado y presentado las siguientes propuestas de prestación de servicios:

### **2.1. Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente de Colombia San José**

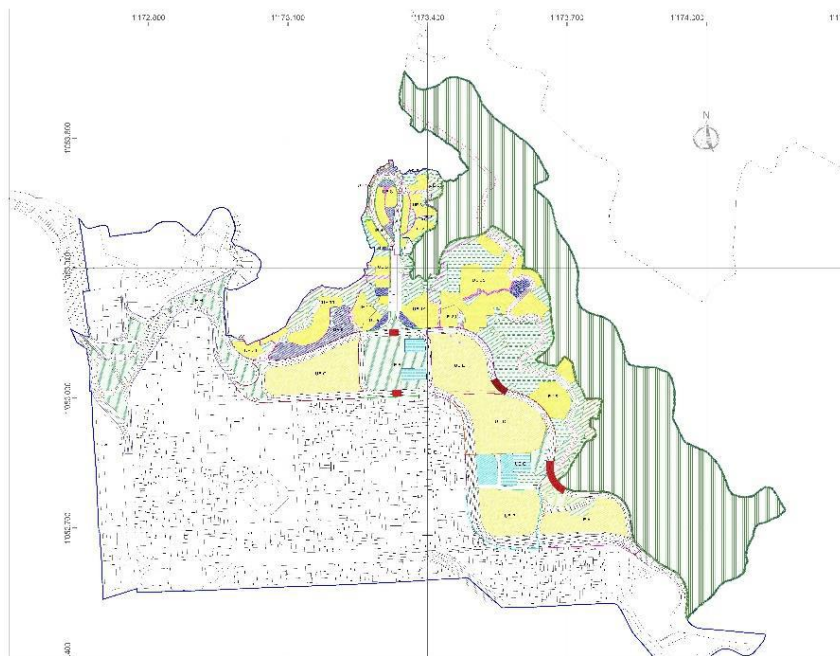
El Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente de Colombia San José se constituye en el Programa de Renovación Urbana que ha sido concebido para inducir el proceso de renovación, regeneración y recuperación del Centro Norte de la ciudad de Manizales, a partir de la confluencia de la inversión pública y la inversión privada en proyectos estructurados, que cumplan con la doble condición de contribuir al mejoramiento funcional, social y ambiental de áreas de influencia correspondientes, y ser técnica y financieramente viables. Las acciones emprendidas por la Administración Municipal, asociadas a la recuperación ambiental de laderas de alto riesgo, dentro de las cuales se destaca el Proyecto de Reasentamiento de Vivienda Social en el sector de La Avanzada, se constituyen en intervención estratégica.

Este proyecto se basa en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la comuna San José y su entorno, mediante una ejecución de operaciones urbanísticas integrales de gestión y provisión de suelo para vivienda de interés social y prioritario, equipamientos colectivos urbanos, generación de espacio público, optimización de la movilidad y desarrollo institucional y comercial, garantizando la sostenibilidad en procura de una ciudad más competitiva en lo social, económico y ambiental. Este proyecto está enmarcado en el contexto de llevar nuevas oportunidades de desarrollo a una comunidad que tiene los más bajos indicadores socioeconómicos de la ciudad.

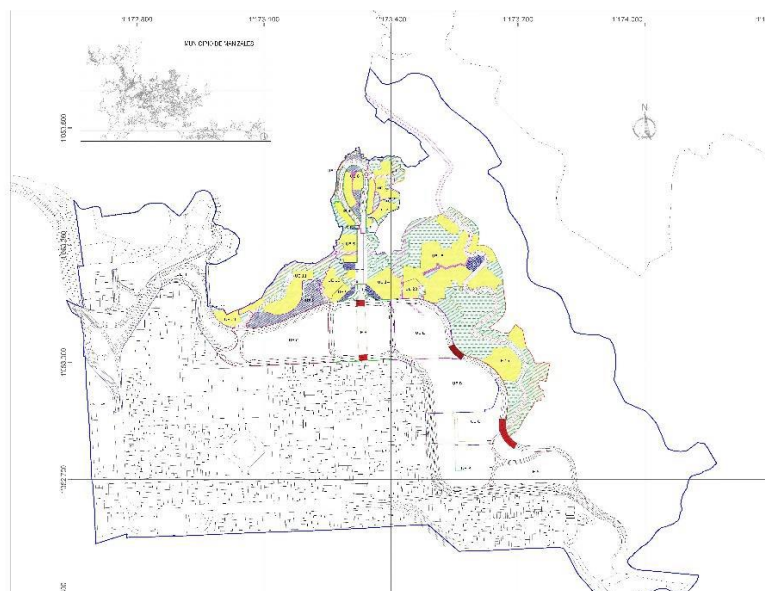
Como resultado de la identificación y formulación del Macroproyecto San José, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio) expide la resolución N° 1453 del 27 de julio de 2009 “Por medio de la cual se Adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de

Interés Social Nacional “Centro Occidente de Colombia San José” del Municipio de Manizales, Departamento de Caldas” y las resoluciones 1527 de 2010, 1793 de 2011, 0483 de 2012, 0693 de 2013, 0902 de 2014, 0565 de 2015, 0085 de 2016 y 0544 de 2017 por medio de las cuales se modifica y adiciona la resolución de adopción.

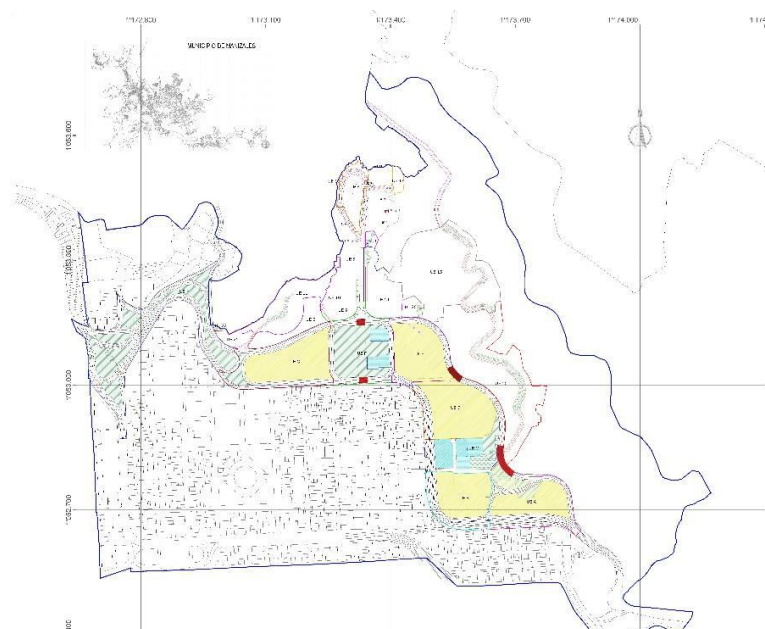
En dichas resoluciones se establece la Propuesta General de Urbanismo (Figura N° 01), en la cual se establecen dos sectores normativos, La Avanzada (Figura N° 02) y Par Vial Avenida Colón (Ahora Avenida Marcelino Palacio – Figura N° 03), la Cuenca de la Quebrada Olivares como suelo de protección (Figura N° 04) y el sector Central (Figura N° 05) el cual no será intervenido.



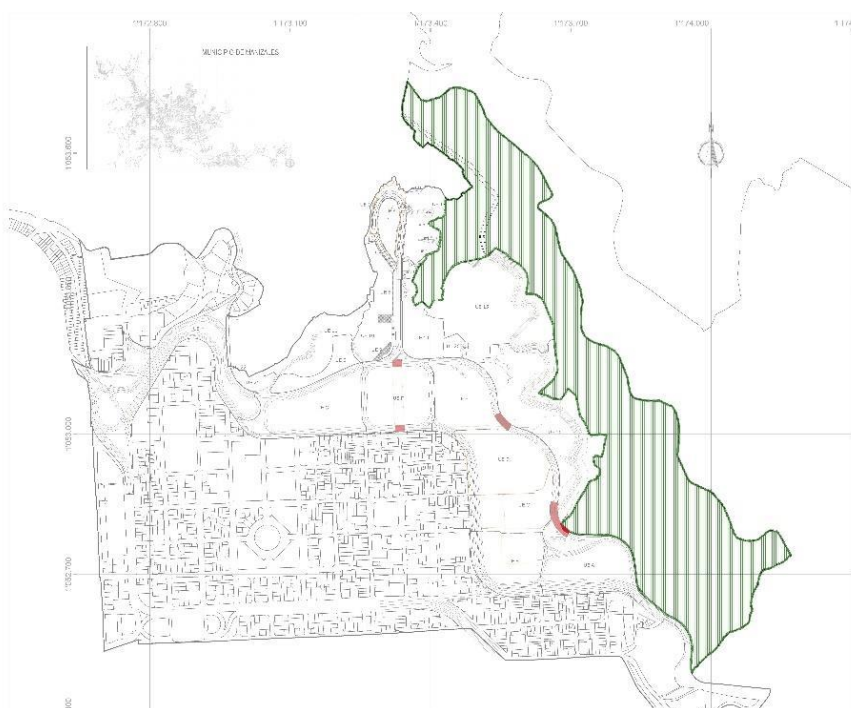
*Figura N° 01. Propuesta General de Urbanismo*



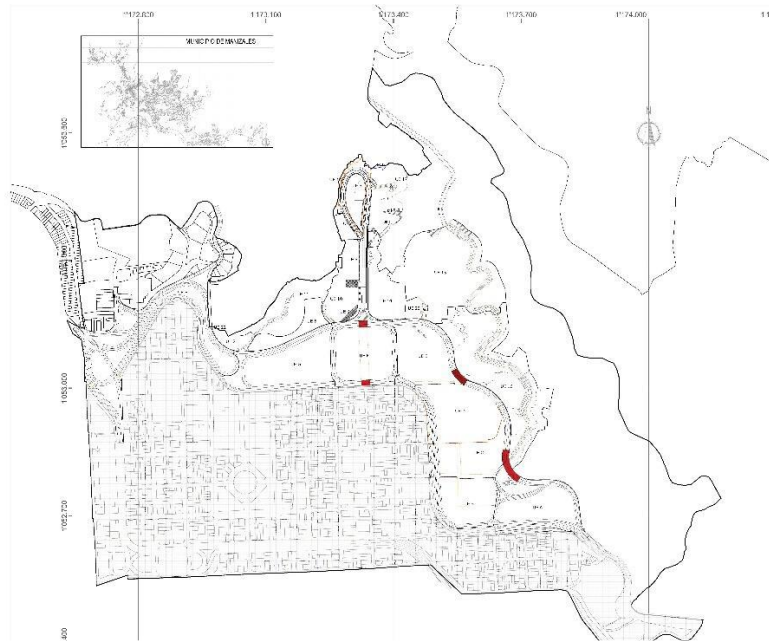
*Figura N° 02. Sector La Avanzada*



*Figura N° 03. Sector Par Vial Avenida Colón (Ahora Avenida Marcelino Palacio)*



*Figura N° 04. Cuenca Quebrada Olivares. Sector a reasentar*



*Figura N° 05. Sector Central.*

De acuerdo con lo estipulado en la ley 1151 de 2007, para el desarrollo de los macroproyectos de interés social nacional en Colombia podrán celebrarse contratos de fiducia mercantil, es así como con el ánimo de dar celeridad a los proyectos urbanísticos a gran escala en Manizales se constituyeron dos Patrimonios Autónomos para el desarrollo del MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL SAN JOSÉ, así:

### **2.1.1 PATRIMONIO AUTÓNOMO PA MATRIZ SAN JOSÉ.**

Para la ejecución del Macroproyecto, el día 05 de diciembre de 2009 se constituyó el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Garantía y Pagos No. 3-1-14775 que permita el Desarrollo Integral del Macroproyecto de Interés Social Nacional “Centro Occidente de Colombia San José” del Municipio de Manizales, departamento de Caldas el cual fue adoptado mediante la resolución 1453 del 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Ahora Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio). El contrato fue suscrito entre Fiduciaria La Previsora y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S. ERUM S.A.S, y actualmente la empresa cuenta con una participación del 2.6% del fideicomiso.

Adicionalmente, a partir del año 2012 la ERUM ejerció las funciones de Gerente Integral mediante la ejecución del Contrato de Consultoría **N° 14775-011-2012** cuyo objeto fue “La ERUM ejercerá la Gerencia Integral del Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN) “San José de Manizales”, para lo cual dirigirá, identificará, coordinará, supervisará, todas las actividades inherentes a la ejecución de la zona mixta del MISN”. Este contrato fue liquidado en diciembre de 2014, con el fin de suscribir un nuevo contrato que modificara el objeto y alcance de las obligaciones adquiridas por la ERUM como Gerente Integral, delimitando el mismo a las gestiones realizadas en el Sector Par Vial Av. Colon – Zona Mixta.

Es así, como en el marco de la ejecución del contrato de fiducia, el día 02 de enero de 2015, previa autorización de la Junta del Fideicomiso PA MATRIZ se celebró el Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015 entre La Empresa de Renovación Urbana de Manizales Ltda (Ahora Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S) y Fiduciaria la Previsora S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Macroproyecto San José de Manizales P.A. Matriz donde el contratista se obliga con dicho patrimonio a: “Desarrollar con autonomía técnica y administrativa la Gerencia Integral para el desarrollo del proyecto PA-MATRIZ, consistente en supervisar, dirigir, coordinar y ejecutar las actividades técnicas, administrativas, financieras, legales y de gestión predial para el proyecto Par Vial Avenida Colón – Zona Mixta”.

Mediante el Otrosí No. 13, el contrato de Gerencia Integral fue prorrogado hasta el día 30 de enero de 2020. Por lo cual fue necesario la negociación entre la ERUM y la Junta Directiva del Comité Fiduciario PA MATRIZ, conformada por Infimanizales y el Municipio de Manizales, para la continuidad de este contrato. Dicha negociación dio como resultado una prórroga inicial de 3 meses con una adición de \$ 511.914.120 IVA INCLUIDO. En el marco de esta negociación se priorizaron las actividades tendientes a la consolidación del suelo en las unidades de ejecución urbanística A, B y G y la modelación de un proyecto inmobiliario enfocado a la vivienda de interés prioritaria en la UEU G. Dichas actividades se enmarcan principalmente en la gestión predial para la adquisición de los predios y la gestión técnica para la demolición de los predios adquiridos, todo esto con el acompañamiento de la dirección de gestión social.

El día 17 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional emite Decreto 417, por el cual Declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica; dentro de esta, se declaró la cuarentena obligatoria y el aislamiento preventivo en todo el territorio nacional. Por ello, la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Resolución No. 03130 de 24 de marzo de 2020 dispuso lo siguiente: “Suspender los términos de los trámites, procedimientos y actuaciones administrativas, actuaciones disciplinarias y procesos registrales que se encuentren en curso ante las diferentes dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, incluyendo las oficinas de registro de instrumentos públicos del país, desde el martes 24 de marzo hasta las cero horas (0:00 am) del día 13 de abril del 2020”.

Mediante la Resolución No. 052-2020 del 25 de marzo de 2020, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S – ERUM S.A.S. adoptó medidas transitorias para la prevención y contención del COVID-19, dentro de las que se encuentra la suspensión de los términos de los trámites, procedimientos, actuaciones administrativas, que se encuentren en curso por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S – ERUM S.A.S. Estas medidas fueron analizadas durante la Junta del Fideicomiso No. 95 del 29 de abril de 2020, donde se avaló la prórroga del Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015 hasta el 31 de diciembre de 2020, con el fin de poder continuar con los procesos que se adelantaban al interior de la ERUM, principalmente de pago de compensaciones a expropietarios, demolición de predios, actualización del inventario de predios de cada una de las

Unidades de Ejecución del Sector Par Vial Av. Colón (Avenida Colón y Zona Mixta) y la postulación de 9 familias de las unidades de ejecución urbanística 2 y 3.

Sin embargo, la adición al contrato quedó supeditada a la presentación de una oferta por parte de la ERUM a la Junta del Fideicomiso que respondiera a las necesidades del Patrimonio Autónomo Matriz y a su vez a las actividades que se pudieran desarrollar teniendo en cuenta las restricciones adoptadas por el Gobierno Nacional para la atención a la emergencia por la pandemia.

Mediante la Resolución No. 03861 de 13 de mayo de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se dispuso a levantar la suspensión de términos para la ciudad de Manizales en los siguientes términos:

*(...) **PARÁGRAFO PRIMERO:** La suspensión de términos de los trámites, procedimientos y actuaciones administrativas, procesos registrales de las oficinas de registro descritas en el presente artículo se entenderán comprendidas desde el 24 de marzo del 2020, hasta el día 14 de mayo de 2020”*

A su vez, y mediante la resolución No. 063 del 26 de mayo de 2020, la ERUM levanta la suspensión de términos a partir del 01 de junio de 2020, lo cual permite continuar con los procesos de gestión predial principalmente. Debido a esto, el día 17 de junio del año 2020, la Junta del Fideicomiso en su sesión No. 96 aprueba la propuesta presentada por la ERUM, se proroga el Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015 hasta el 18 de agosto del año 2020 y se adiciona el valor de este por un monto de \$ 645,193,843.

El alcance de dicha propuesta fue enmarcada en el cumplimiento a las obligaciones contraídas por la ERUM en el contrato de gerencia y en atención a la solicitud de la Junta del Patrimonio Autónomo, en el desarrollarlo de las actividades que permitan la culminación de la gestión del suelo en el sector denominado Par Vial Av. Colón- Zona Mixta, priorizando las unidades de ejecución urbanística A, B y G, de igual forma, adelantar el proceso de permutas que permita la unidad en la titularidad del suelo de las UE A y B y a su vez de la UE F. Asimismo, se dio continuidad a los procesos ya iniciados de compra, en las demás UEU que componen el sector, evitando incumplimientos contractuales y brindando respaldo jurídico, se continuará con la atención oportuna a las peticiones de los habitantes de este sector mitigando así que avancen procesos judiciales que vayan en detrimento del PA MATRIZ.

Por lo expuesto anteriormente, las actividades en campo tanto técnicas como sociales, así como la imposibilidad para convocar a la comunidad, constructores, gremios y entidades para la estructuración y promoción de proyectos inmobiliarios, se priorizó el objetivo del Macroproyecto en cuanto a la generación de suelo como insumo principal para el desarrollo de proyectos de vivienda, espacio público, vías y equipamiento urbano.

En esta propuesta se priorizó la compra de los siguientes predios, necesarios para la consolidación predial de la UEU A, B y G:

No.	BOLSA	FOLIO	FICHA	PROPIETARIO
1	A	100-78924	242-0008	CAROLINA OMAIRA SANCHEZ CALVO
2	A	100-53825	306-0034	CORPOCALDAS
3	A	100-175802	312-0007	CENELIA MEJIA CASTAÑEDA
4	A	100-175803	312-0007	LUCELIA GIRALDO ZULUAGA
5	A	100-20630	312-0008	ALEX VELASQUEZ CASTILLO
6	A	100-94058	313-0005	ELIZABETH GONZALEZ GALEANO
7	A	100-126512	317-0021	MERCEDES RIOS DE VALENCIA
8	A	100-95471	319-0001	ANTONIO OSORIO FELIX
9	A	100-155659	312-0012	OBDULIO MONTOYA ALARCON (SEGREGACIÓN 100-20630)
10	A	100-93803	312-0009	LUIS ALFONSO GARCÍA
11	A	100-31274	306-0043	GUSTAVO OROZCO TAMATO (JUDICIAL)
12	A	100-107585	314-0009	JESUS ANTONIO OCAMPO (JUDICIAL)
13	A	100-103374	232-0005	JOSE RICARDO PEREZ
14	A	100-78188	314-0006	ISAIAS CORREA
15	A	100-19775	241-0002	MARIA OLGA OCAMPO
16	A	100-14206	232-0008	ALEJANDRO PINEDA
17	A	100-36611	313-0037	ROSA MARIA MARULANDA
18	A	100-57644	312-0014	JORGE ANDRES GOMEZ (SAE)
19	A	100-38476	312-0007	LUCELIA GIRALDO (CIERRE FOLIO)
20	B	100-36546	240-0018	MARIA OLGA CASTRO - INTERDICTA
21	B	100-42022	240-0003	INES VALENCIA CARDONA
22	B	100-69316	240-0002	MUNICIPIO (ESCUELA BIENES)
23	B	100-184041	240-0004	MARIA OLGA LONDOÑO (JUDICIAL)
24	B	100-44962	240-0015	MARIO RUIZ HENAO
25	G	100-13986	354-0009	ADIELA ROCHA MORALES
26	G	100-32805	355-0021	JORGE MORALES JARAMILLO
27	G	100-6203	356-0010	ISMAEL GUERRERO CASTELLANOS
28	G	100-1279	356-0011	MARIA DEL PILAY JUANITA CALLE
29	G	100-20715	357-0011	ADIELA OSPINA - TERESA DE JESUS OSPINA
30	G	100-22775	353-0011	LUIS ENRIQUE ÁVILA
31	G	100-25355	354-0007	HUMBERTO GIRALDO
32	G	100-167020	354-0001	INFIMANIZALES
33	G	100-167019	354-0002	INFIMANIZALES
34	G	100-34977	355-0001	DORIS ELVENCE LOPEZ
35	G	100-16451	355-0006	HECTOR ORLANDO RAMIREZ - ANA FRANCISCA
36	G	100-31969	357-0004	JOSE WALTER GIRLADO Y OTROS
37	G	100-28041	355-0020	LILIANA ARBELAEZ
38	G	100-599120	354-0012	MARIA DE CARMEN LOPEZ (CIERRE FOLIO)
39	G	100-120597		GUILLERMO HENAO (CERRAR FOLIO)

Para avanzar en el proceso de gestión predial, fue fundamental el acompañamiento de las áreas de gestión social y técnica.

El equipo de gestión social recibió de parte de la comunidad toda la documentación necesaria para el trámite de las compensaciones en el marco de la gestión predial adelantada, para que fueran liquidadas por parte de gestión predial. Se realizaron



recorridos por los sectores de la UEU A, B y G para conocer el estado de las viviendas y el sentir de las personas que habitan en el sector recepcionando las inquietudes de la comunidad en general y de los líderes comunitarios frente a las situaciones y necesidades que se están presentando en el sector.

Por parte del área técnica se adelantaron las gestiones necesarias para la identificación y demolición de 20 predios ubicados en las bolsas priorizadas. Esto como actividad fina el proceso de gestión predial. La demolición de estos predios permitió la disminución de focos de inseguridad, así como mitigar el riesgo por el avanzado estado de deterioro de las estructuras.

### **UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA UE G**

Teniendo en cuenta los usos permitidos en la resolución de adopción del Macroproyecto y sus modificaciones, en el año 2019 se plantea un proyecto inmobiliario VIS a nivel de esquema básico con una cabida de 620 unidades de vivienda VIS.



**UEU G**

Durante los meses de julio, agosto y septiembre, la ERUM realizó el estudio de prefactibilidad para el desarrollo del proyecto inmobiliario en la UEU G. Los resultados de este estudio son el insumo necesario para la legalización del contrato de fiducia Mercantil con Fiduciaria Central, el cual fue adjudicado en la sesión de Junta del Fideicomiso No. 92 del 24 de octubre de 2019 y que a la fecha no ha sido perfeccionado.

Si bien actualmente no ha sido superada la crisis generada por la COVID – 19, ya se cuenta con los protocolos establecidos para el desarrollo de las actividades de cada uno de los sectores de la economía, con lo cual se busca la reactivación económica en el país.

En este sentido, el Municipio de Manizales, avanza en la estructuración de un paquete de inversiones en programas sociales y ejecución de grandes obras que impulsen la economía de la ciudad y es en este punto donde el Macroproyecto San José, cobra especial relevancia, no solo por su propósito de mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector y aportar en el déficit de vivienda que tiene actualmente la ciudad, sino porque actualmente se cuenta con un avance superior al 90% en la gestión predial de 3 unidades de ejecución del Sector Par Vial Av. Colón, lo cual permite avanzar en la estructuración de proyectos inmobiliarios, acompañados de espacio público de calidad y equipamientos para la comunidad.

Por lo anterior, y en el marco de las obligaciones definidas en el Contrato de Consultoría No. 14775-001-2015, la ERUM presenta a Junta del Fideicomiso No 101 del 09 de diciembre de 2020, propuesta con la cual se busca el desarrollo de las actividades que permitan dar cumplimiento al objetivo del Macroproyecto San José, el cumplimiento del Plan de Desarrollo 2020-2023 y a la vez estructurar proyectos claves para la reactivación económica de la ciudad. La misma fue aprobada y contempla los siguientes valores de remuneración:

#### **Costos fijos**

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>VALOR MENSUAL</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>Costos fijos 18 de noviembre de 2020 hasta el 30 de noviembre del 2020</b>	\$ 9.919.794	<b>1</b>	\$ 9.919.794
<b>Valor mensual entre 01 de diciembre de 2020 y 30 de julio de 2020</b>	\$ 95.200.000	<b>8</b>	\$ 761.600.000
<b>Costos fijos 1 de agosto de 2021 hasta el 18 de agosto de 2021</b>	\$ 57.120.000	<b>1</b>	\$ 57.120.000
<b>TOTAL COSTOS FIJOS DEL CONTRATO</b>			<b>\$ 828.639.794</b>

#### **Costos Variables**

<b>ACTIVIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>Vr. UNIT.</b>	<b>Vr. PARCIAL</b>
Transferencia de titularidad a favor del PA MATRIZ	39	\$ 1,947,009	\$ 75,933,351
Demolición de inmuebles UE A, B y G	1	\$ 32,897,148	\$ 32,897,148
Demolición mejoras reconocidas por IGAC	1	\$ 28,042,893	\$ 28,042,893

ACTIVIDAD	CANTIDAD	Vr. UNIT.	Vr. PARCIAL
Actualización de 257 estudios de títulos	1	\$ 16,428,848	\$ 16,428,848
Otorgamiento EP de resciliación	1	\$ 19,702,625	\$ 19,702,625
Elaboración matriz de equivalencia y DTS para permutas	1	\$ 31,372,606	\$ 31,372,606
Sanción acuerdo municipal para permutas	1	\$ 26,582,763	\$ 26,582,763
Otorgamiento EP de permutas	1	\$ 24,291,858	\$ 24,291,858
<b>TOTAL COSTOS VARIABLES</b>			<b>\$ 255.252.092</b>

ACTIVIDAD	CANTIDAD	Vr. UNIT.	Vr. PARCIAL
Talleres con interesados	3	\$ 15.548.000	\$ 46.644.000
Reformulación	1	\$ 129.966.000	\$ 129.966.000
Diseño Conceptual Urbanismo Par Vial Av. Colón y UEU F.	1	\$ 132.780.000	\$ 132.780.000
Estrategia 2021-2023	1	\$ 101.920.000	\$ 101.920.000
<b>TOTAL COSTOS VARIABLES</b>			<b>\$ 411.310.000</b>

Con el desarrollo de los entregables definidos en la propuesta aprobada, se busca que tanto la ERUM, la Junta del Fideicomiso y la administración Municipal cuenten con los insumos necesarios para la toma de decisiones en cuanto a la inversión de recursos, la priorización de estrategias y la gestión con entidades del orden regional y nacional para la viabilización de nuevos recursos que permitan la ejecución de los proyectos que se estructuren.

Finalmente, el día 20 de diciembre de 2020, se suscribió convenio interadministrativo con la administración municipal cuyo objeto es AUNAR ESFUERZOS INSTITUCIONALES ENTRE EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES, "ERUM S.A.S" PARA QUE POR INTERMEDIO DE LA FIDUCIARIA LA FIDU PREVISORA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ SE INICIE LA CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA F ( PARQUE RECREODEPORTIVO) DEL MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL DENOMINADO "MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL CENTRO OCCIDENTE DE COLOMBIA SAN JOSÉ" EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS.

En el marco de este convenio, la ERUM adelantará las gestiones necesarias para establecer una nueva Junta del Patrimonio Autónomo MATRIZ, el cual será el encargado de aprobar la ejecución de \$ 3.920 millones de pesos, viabilizados por la administración municipal, y que permitan la consolidación predial de la UEU F, hito indispensable para la estructuración de un proyecto que provea espacios deportivos y comunitarios para los habitantes de la Comuna San José.

## **2.1.2 PATRIMONIO AUTÓNOMO PA PAVIP – LA AVANZADA.**

Igualmente, en el año 2014, se suscribió el Contrato de Consultoría N° 20768-002-2014 entre ERUM y Fiduprevisora, cuyo objeto es “El CONTRATISTA se obliga con el CONTRATANTE, con autonomía técnica y administrativa, a prestar sus servicios profesionales para Realizar la gerencia del Macroproyecto de Interés Social Nacional Centro Occidente San José, en lo correspondiente al proyecto denominado PA PAVIP Avanzada, lo anterior conforme a la propuesta presentada por el CONTRATISTA (...)” Para la construcción de este Patrimonio Autónomo se contó con los aportes del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio por un valor de \$ 40.000 millones de pesos M/CTE, los cuales deberán ser legalizados por la ERUM S.A.S. como subsidio familiar de vivienda y \$ 6.200 millones del Municipio de Manizales.

Con estos recursos la ERUM ha realizado la adquisición, saneamiento y demolición de predios en el sector de La Avanzada que han generado el suelo para la construcción de 344 apartamentos VIP distribuidos en 14 edificios ubicados en las Unidades de Ejecución Urbanística 1, 2 y 3. De igual forma se realizó la compra y demolición de predios donde actualmente se adelanta la construcción del CISCO San José ubicado en la Unidad de Ejecución Urbanística 6.

Mediante el Otrosí No. 13, el contrato de Gerencia Integral fue prorrogado hasta el día 3 de febrero de 2020. Por lo cual fue necesario la negociación entre la ERUM y la Junta Directiva del Comité Fiduciario PA-PAVIP, conformada por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, Infimanizales y el Municipio de Manizales. La negociación inicial permitió la prórroga por un mes de este contrato hasta el 03 de marzo de 2020 y una adición por \$ 56.811.152. Durante este mes se avanzó en la entrega de 33 unidades de vivienda de la UEU 3, y el análisis jurídico para la liberación de recursos comprometidos en el Contrato de Obra No. 20768-002-2015 suscrito entre la Fiduprevisora como vocera del PA-PAVIP y el Consorcio Constructor La Avanzada UEU 4 y 5, el cual presentó graves incumplimientos por parte del contratista y se encuentra terminado de manera anticipada desde el 11 de abril de 2018, teniendo un saldo por ejecutar de aproximadamente \$ 7.800 millones de pesos. La ERUM realizó el análisis jurídico y no encontró motivos por los cuales se debe continuar con el compromiso de los recursos en un contrato del cual se tiene certeza de su finalización, por este motivo la Gerencia envía la instrucción a la Fiduprevisora para la liberación de estos recursos lo cual permite dar viabilidad a nuevas contrataciones por medio de este patrimonio.

Posteriormente, se realiza una nueva prórroga por dos meses hasta el 03 de mayo de 2020 y una adición por valor de \$ 113.622.304 IVA INCLUIDO.

Después de una suspensión del contrato de consultoría para la Gerencia Integral del PA PAVIP de un mes por solicitud de los fideicomitentes, aprobada en la sesión No 69 del 29 de abril del 2020, se presenta propuesta de servicios por parte de la ERUM a la Junta del Fideicomiso la cual es aprobada por un plazo de 10 meses a partir del 03 de junio de 2020 por un valor de \$ 383 millones de pesos.

### **Costos fijos**

Actividad	Valor Mensual	Plazo	Valor Total
<b>COSTOS FIJOS DEL CONTRATO</b>	<b>\$ 16.806.723</b>	<b>10</b>	<b>\$ 168.067.230</b>
IVA (19%)	\$ 3.193.277	10	\$ 31.932.770
<b>TOTAL COSTOS FIJOS DEL CONTRATO</b>	<b>\$ 20.000.000</b>	<b>10</b>	<b>\$ 200.000.000</b>

### **Costos Variables**

ACTIVIDAD	BASE DE CALCULO	%	Valor Remuneración
Adjudicación contrato de obra	\$ 5.622.164.676	2%	\$ 112.443.294
Adjudicación contrato de interventoría	\$ 500.000.000	2%	\$ 10.000.000
Adjudicación contrato de supervisión externa	\$ 224.865.870	2%	\$ 4,497,317
Radicación de licencias de urbanización y construcción	\$ 5.622.164.676	0,5%	\$ 28.110.823
Expedición licencias de urbanización y construcción	\$ 5.622.164.676	0,5%	\$ 28.110.823
Ejecución de obra	\$ 5.622.164.676	4%	\$ 0
<b>TOTAL COSTOS VARIABLES</b>			<b>\$ 183.162.257</b>

Durante el mes de diciembre del año 2020, se avanzó en las gestiones necesarias para la legalización de los contratos de obra e interventoría que permitan la actualización de los diseños, obtención de licencias y construcción de 88 apartamentos VIP en el sector de La Avanzada. El contratista de Obra UNIÓN TEMPORAL VIVIENDAS MANIZALES valor adjudicado \$ 5.821 millones de pesos y el Interventor CONSORCIO INTEROBRAS con un valor adjudicado de \$ \$ 450 millones de pesos.



#### ***UEU 4.***

Adicionalmente se prestó todo el acompañamiento técnico al proceso jurídico que adelanta actualmente la Fiduprevisora como vocera del PA PAVIP para la recuperación de los recursos entregados por concepto de anticipo al contratista Consorcio Constructor La Avanzada UEU 4 y 5.

Finalmente, el día 28 de diciembre, se suscribió convenio interadministrativo con el municipio de Manizales, cuyo objeto es: AUNAR ESFUERZOS INSTITUCIONALES ENTRE EL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES , "ERUM S.A.S", PARA QUE POR INTERMEDIO DE LA FIDUCIARIA LA FIDUPREVISORA S.A., COMO

VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PAVIP SE GESTIONE EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES INTEGRALES QUE INCLUYEN, ESTUDIOS, DISEÑOS, OBRA E INTERVENTORÍA, ASÍ COMO LAS DEMÁS NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO EN RELACIÓN CON LAS ADECUACIONES, CERRAMIENTO Y URBANISMO DE LA FASE I DEL CISCO SAN JOSE”.



En el marco de este convenio, la ERUM adelantará las gestiones necesarias para establecer una nueva Junta del Patrimonio Autónomo PAVIP, el cual será el encargado de aprobar la ejecución de \$ 1.835 millones de pesos, viabilizados por la administración municipal, y que garantizarán la funcionalidad de la Fase I del CISCO San José.

### **2.1.3 ESTUDIO DE TÍTULOS CONSTRUCCIÓN ESTACIONES LÍNEA 3 CABLE AÉREO DE MANIZALES.**



El alcance del contrato fue realizar la individualización de los predios que componen 7 fichas catastrales definidas en el trazado de la LINEA 3 DE TRANSPORTE POR CABLE AÉREO que, de acuerdo con el estudio de factibilidad contratado por la Asociación Cable Aéreo de Manizales, serán intervenidas para la construcción de esta línea. Este estudio permitirá la definición del marco legal mediante el cual se realizará la gestión predial que generará el suelo requerido para la ejecución del proyecto.

Las actividades desarrolladas fueron las siguientes:

- IDENTIFICACION DE FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA: Identificación de los folios según el Sistema de Información Geográfica o mediante la búsqueda de antecedentes catastrales ante el IGAC que componen cada ficha catastral.
- ESTUDIO DE TÍTULOS DE LOS PREDIOS A INTERVENIR: Posteriormente se realizará la consecución y estudio de títulos, que permitirá establecer la tradición de los inmuebles y los gravámenes y limitaciones al dominio que los afectan.
- DEFINICIÓN DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL: Finalmente En se describirá, de acuerdo con el resultado de los estudios de títulos, el marco legal mediante el cual se generará el suelo requerido para la construcción de 4 estaciones de la LINEA 3 DE TRANSPORTE POR CABLE AÉREO.

El valor del contrato fue de SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CATORCE PESOS M/CTE (\$6.144.614) IVA INCLUIDO.

Con la ejecución de este contrato, se espera poder contar con los insumos necesarios que permitan continuar con la gestión predial por parte de la ERUM y de esta forma la administración municipal adquiera el suelo para la construcción de las 4 estaciones de la línea 3 del Cable Aéreo.

#### **2.1.4 OTRAS PROPUESTAS**

Adicional a las propuestas presentadas y aprobadas por parte de los diferentes clientes, la ERUM presento las siguientes propuestas encaminadas a la diversificación de su portafolio de servicios:

- Diseño Plan Parcial La Nubia. Inficaldas.
- Adquisición predios para la protección de cuencas hidrográficas. Secretaria de Medio Ambiente Municipio de Manizales.
- Estructuración, diseño, renovación y construcción de la red de Parques Verdes de la ciudad de Manizales. Secretaria de Medio Ambiente Municipio de Manizales.



### 3. SITUACIÓN DE LOS RECURSOS:

#### A. RECURSOS FINANCIEROS:

CONCEPTO	VALOR (Miles de pesos)
Vigencia 2020 comprendida entre el 1 de Enero y el 30 de Noviembre de 2020	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 3.919.764</b>
Corriente	\$ 1.551.343
No Corriente	\$ 2.368.424
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 2.391.705</b>
Corriente	\$ 266.808
No Corriente	\$ 2.124.897
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 1.528.059</b>
Vigencia 2019 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2019	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 4.198.927</b>
Corriente	\$ 1.851.540
No Corriente	\$ 2.347.387
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 2.279.317</b>
Corriente	\$ 495.524
No Corriente	\$ 1.783.793
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 1.919.609</b>
Vigencia 2018 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 6.197.439</b>
Corriente	\$ 3.866.243
No Corriente	\$ 2.331.196
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 3.743.637</b>
Corriente	\$ 550.072
No Corriente	\$ 3.193.565
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 2.453.801</b>
Vigencia 2017 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2017	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 50.528.335</b>
Corriente	\$ 1.931.822
No Corriente	\$ 48.596.513
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 48.363.293</b>
Corriente	\$ 462.725
No Corriente	\$ 47.900.568
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 2.165.042</b>

Vigencia 2016 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2016	
<b>Activo Total</b>	<b>\$ 49.425.290</b>
Corriente	\$ 977.553
No Corriente	\$ 48.447.737
<b>Pasivo Total</b>	<b>\$ 48.164.823</b>
Corriente	\$ 378.840
No Corriente	\$ 47.785.983
<b>Patrimonio</b>	<b>\$ 1.260.467</b>

CONCEPTO	VALOR (Miles de pesos)
Vigencia 2020 comprendida entre el 1 de Enero y el 30 de Noviembre de 2020	
Ingresos Operacionales	\$ 1.175.943
Gastos Operacionales	\$ 1.549.136
Costos de Venta y Operación	% 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>-\$373.193</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 549.746
Gastos Extraordinarios	\$ 31.952
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>-\$31.402</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>-\$ 404.595</b>
Vigencia 2019 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2019	
Ingresos Operacionales	\$ 2,845,647
Gastos Operacionales	\$ 2,639,751
Costos de Venta y Operación	\$ 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>\$ 205.896</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 0
Gastos Extraordinarios	\$ 66.812
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>-\$ 66.812</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$ 139,084</b>
Vigencia 2018 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018	
Ingresos Operacionales	\$ 3.168.049
Gastos Operacionales	\$ 2.694.268
Costos de Venta y Operación	\$ 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>\$ 473.781</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 0

Gastos Extraordinarios	\$ 184.552
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>-\$ 184.552</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$ 289.229</b>
Vigencia 2017 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2017	
Ingresos Operacionales	\$ 2.798.993
Gastos Operacionales	\$ 2.412.082
Costos de Venta y Operación	\$ 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>\$ 386.911</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 234.139
Gastos Extraordinarios	\$ 11.185
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>\$ 222.954</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$ 609.865</b>
Vigencia 2016 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2016	
Ingresos Operacionales	\$ 1.934.483
Gastos Operacionales	\$ 2.059.925
Costos de Venta y Operación	\$ 0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>-\$ 125.442</b>
Ingresos Extraordinarios	\$ 202.606
Gastos Extraordinarios	\$ 0
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>\$ 202.606</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>\$ 77.164</b>

## B. BIENES MUEBLES E INMUEBLES

CONCEPTO	VALOR (Millones de Pesos)
Vigencia 2020 comprendida entre el 1 de Enero y el 30 de Agosto de 2020	
Terrenos	\$ 0
Edificaciones	\$ 0
Construcciones en curso	\$ 0
Maquinaria y Equipo	\$ 0
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	\$ 34.100
Equipo de Comunicación y Computación	\$ 9.300
Muebles, Enseres y Equipo de Oficina	\$ 2.084
Bienes Muebles en Bodega	\$ 0
Redes, Líneas y Cables	\$ 0
Plantas, Ductos y Túneles	\$ 0
Otros Conceptos	\$ 0

CONCEPTO	VALOR (Miles de pesos)
Vigencia 2019 comprendida entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2019	
Terrenos	\$ 0

Edificaciones	\$ 0
Construcciones en curso	\$ 0
Maquinaria y Equipo	\$ 0
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	\$ 51.150
Equipo de Comunicación y Computación	\$ 14.280
Muebles, Enseres y Equipo de Oficina	\$ 2.305
Bienes Muebles en Bodega	\$ 0
Redes, Líneas y Cables	\$ 0
Plantas, Ductos y Túneles	\$ 0
Otros Conceptos	\$ 0

**Importante:** En la vigencia 2020, se identificó que, durante el proceso de Gestión Predial para la adquisición de tres predios ubicados en la comuna San José, por error en las sentencias de expropiación, los predios quedaron a nombre de la ERUM S.A.S. sin embargo, estos predios fueron adquiridos con recursos del Patrimonio Autónomo Matriz, por lo que la situación debe ser subsanada adecuadamente.

Esta situación fue analizada en comités de gestión y desempeño y consultada por medio de área de gestión predial y la secretaria general de la entidad a la Fiduciaria La Previsora como administradora del Patrimonio Autónomo Matriz, sin que a la fecha se cuenta con la solución jurídica que merita la subsanación de la situación presentada.

Los predios que presentan esta situación son los siguientes:

1. MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-42870 - FICHA CATASTRAL 2890014000
2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-85548 - FICHA CATASTRAL 2530074000
3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 100-91714 - FICHA CATASTRAL 241000400

La información se relaciona en este capítulo, teniendo en cuenta que son terrenos que actualmente se encuentran a nombre de la entidad, sin embargo, esto responde a una situación que debe ser subsanada como se menciono anteriormente.

#### **4. PLANTA DE PERSONAL:**

En la sesión extraordinaria No. 151 del 13 de octubre de 2017 de la Junta General de Socios, fue aprobada la planta y el manual de funciones de la entidad. La cual fue reglamentada por medio de la resolución No. 165 de 2017 del 09 de noviembre de 2017, donde también se encuentra establecido la asignación salarial, organigrama y demás aspectos complementarios concernientes a la planta de personal, la cual está conformada por:

- Cargos de Libre Nombramiento y Remoción: 14
- Cargos de contrato a término fijo: 10
- Designados por el alcalde (periodo fijo): 1

La resolución 165 de 2017, fue modificada mediante resolución 130 del 03 de agosto de 2018, ajustándose los requisitos de experiencia establecidos en la planta de personal de la Empresa.

Durante la vigencia 2020 no fue modificada la planta de personal de la entidad, y la variación en cuento a la provisión de los cargos fue la siguiente:

CONCEPTO	TOTAL CARGOS PLANTA	No CARGOS PROVISTOS	No CARGOS VACANTES
<b>Cargos de Libre Nombramiento y Remoción</b>			
A la fecha de inicio de la gestión	14	14	0
A la fecha de retiro	14	11	3
Separación del cargo o ratificación	0	0	0
Variación Porcentual	0%	-21,43%	300%
<b>Cargos de Carrera Administrativa*</b>			
A la fecha de inicio de la gestión	11	9	2
A la fecha de retiro	11	2	9
Separación del cargo o ratificación	0	0	0
Variación Porcentual	0%	-77,78%	350%

\*Es importante aclarar que, en la planta establecida para la entidad, no se contemplan cargos de carreta administrativa. Sin embargo, se cuenta con 10 cargos cuya vinculación se da por medio de contrato laboral a término fijo.

#### 5. PROGRAMAS, ESTUDIOS Y PROYECTOS:

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	ESTADO		VALOR ASIGNADO (Millones de pesos)
		EJECUTADO	EN PROCESO	
Vigencia fiscal años 2020 Comprendida entre el día 03 del mes de Enero y el día 31 del mes de Diciembre de 2020				
<b>MACROPROYECTO SAN JOSÉ</b>				
<b>Sector La Avanzada</b>				
UEU 4	Construcción de 88 apartamentos VIP		x	\$ 6.311
UEU 5	Construcción de 190 apartamentos VIP		x	N/A
UEU 6	Construcción obras complementarias Fase I CISCO San José		x	\$ 1.835
<b>Sector Par Vial Av. Colón – Zona Mixta</b>				
UE A	Gestión Predial UE A		x	N/A
UE B	Gestión Predial UE B		x	N/A
UE G	Gestión Predial UE G		x	N/A

	Prefactibilidad para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social.			
UE F	Gestión Predial UE F		x	\$ 3.900
<b>Línea 3 Cable Aéreo de Manizales</b>				
Estudio de Títulos	Realizar el análisis de las fichas catastrales, individualización de los inmuebles (Estudios de Títulos) y definición del proceso de adquisición predial para la construcción de 4 estaciones de la LÍNEA 3 DE TRANSPORTE POR CABLE AÉREO.		x	\$ 6.144.614

## 6. OBRAS PÚBLICAS

Objeto de la obra pública	Nombre o razón social del contratista	Nombre o razón social del interventor	Estado		Valor Ejecutado (Millones)	Observaciones
			Ejecutada	En proceso		
Vigencia fiscal años 2020 Compreendida entre el día 03 del mes de Enero y el día 31 del mes de Diciembre de 2020						
El CONTRATISTA se obliga con el CONTRATANTE, con autonomía técnica y administrativa, a la ejecución por etapas de la construcción de los edificios y/o bloques 31, 32 y 33 de la unidad de ejecución urbanística 4 (en adelante UEU 4) – con un total de 88 apartamentos ubicados en el sector La Avanzada del Macroproyecto de Interés Social Nacional Centro Occidente de Colombia San José de Manizales, bajo la modalidad llave en mano precio global fijo. Lo anterior, de conformidad con la propuesta presentada por el CONTRATISTA, la cual hace parte integral del presente contrato en lo que contravenga las disposiciones pactadas en el CONTRATO.	UNIÓN TEMPORAL VIVIENDAS MANIZALES	CONSORCIO INTEROBRAS		X	Obra \$ 5.821 Interventoría \$ 450	La entidad contratante es Fiduciaria La Previsora como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo PA PAVI. La ERUM es quien realiza la supervisión del contrato.  Con corte al 4 de enero de 2021, el contrato de obra se encuentra en proceso de legalización y el contrato de interventoría se encuentra

						debidamente legalizado.
Mantenimiento y adecuación de áreas de trabajo en el treceavo piso del centro administrativo municipal de Manizales en el departamento de Caldas, el cual es ocupado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S. ERUM S.A.S.	ELIZALDE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.		X		\$ 3,43	Recursos propios de la ERUM S.A.S.
Demolición de predios ubicados en la comuna San José.	JOSÉ ORLANDO RENDÓN LONDOÑO		X		\$ 70,4	Recursos fondos rotatorios PA Matriz
Demolición de predios ubicados en la comuna San José.	CONSORCIO F Y R		X		\$ 62,6	Recursos fondos rotatorios PA Matriz
Obras menores en 9 apartamentos ubicados en las unidades de ejecución 2 y 3 del Sector La Avanzada	ELIZALDE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.		X		\$ 5,6	Recursos fondos rotatorios PA PAVIP
Demolición de mejoras ubicadas en la comuna San José.	GAV INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S		X		\$ 41,5	Recursos fondos rotatorios PA Matriz

## 7. EJECUCIONES PRESUPUESTALES:

INGRESOS			
CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO (Miles de pesos)	VALOR RECAUDADO (Miles de pesos)	PORCENTAJE RECAUDO
<b>Vigencia Fiscal 2020 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Noviembre de 2020</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 2.838.241	\$ 1.558.762	54,92%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>Vigencia Fiscal 2019 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Diciembre de 2019</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 3.437.564	\$ 3.312.029	%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>Vigencia Fiscal 2018 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 4.148.809	\$ 3.080.458	74,25%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%
<b>Vigencia Fiscal 2017 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017</b>			

Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 3.904.906	\$ 3.508.329	89,84%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

**Vigencia Fiscal 2016 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2016**

Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 2.328.797	\$ 2.132.151	91,56%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

**GASTOS**

CONCEPTO	VALOR PRESUPUESTADO (Miles de pesos)	VALOR RECAUDADO (Miles de pesos)	PORCENTAJ E EJECUTADO
----------	--	--	-----------------------------

**Vigencia Fiscal 2020 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Noviembre de 2020**

Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Recursos Propios	\$ 2.838.241	\$ 2.019.481	71,14%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	\$ 0

**Vigencia Fiscal 2019 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Diciembre de 2019**

Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 3.437.564	\$ 2.720.921	79,00%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

**Vigencia Fiscal 2018 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018**

Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 4.148.809	\$ 2.523.682	60,83%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

**Vigencia Fiscal 2017 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017**

Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 3.715.834	\$ 2.448.533	65,89%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

**Vigencia Fiscal 2016 Comprendida entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2016**

Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 2.328.797	\$ 2.123.581	91,19%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%



## 8. CONTRATACIÓN:

### VIGENCIA FISCAL AÑO 2020- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE ENERO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

<b>AÑO 2020</b>
-----------------

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	No. DE CONTRATOS EN PROCESOS	No. DE CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL (Millones de Pesos)
CONTRATACIÓN DIRECTA	0	50	\$ 535.170.787
INVITACIONES ABIERTAS	0	24	\$ 284.818.696
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 819.989.483</b>

- Contratación directa incluye convenios interadministrativos.
- Invitaciones abiertas incluye los procesos adelantados por medio de la página de Colombia Compra Eficiente.

### VIGENCIA FISCAL AÑO 2019- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE ENERO HASTA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

<b>AÑO 2019</b>
-----------------

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	No. DE CONTRATOS EN PROCESOS	No. DE CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL (Millones de Pesos)
CONTRATACIÓN DIRECTA	36	62	\$ 672.996.545
INVITACIONES ABIERTAS	14	28	\$ 601.423.586
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.274.420.131</b>

### VIGENCIA FISCAL AÑO 2018- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE ENERO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2018

<b>AÑO 2018</b>
-----------------

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	No. DE CONTRATOS EN PROCESOS	No. DE CONTRATOS EJECUTADOS	VALOR TOTAL (Millones de Pesos)
CONTRATACIÓN DIRECTA	0	127	\$1.124.188.365
INVITACIONES ABIERTAS	0	39	\$1.095.554.678
		<b>TOTAL</b>	<b>\$2.219.743.043</b>

**VIGENCIA FISCAL AÑO 2017- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE ENERO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 201**

<b>AÑO 2017</b>			
<b>MODALIDAD DE CONTRATACIÓN</b>	<b>No. DE CONTRATOS EN PROCESOS</b>	<b>No. DE CONTRATOS EJECUTADOS</b>	<b>VALOR TOTAL (Millones de Pesos)</b>
<b>CONTRATACIÓN DIRECTA</b>	0	113	\$ 1.283.932.356
<b>INVITACIONES ABIERTAS</b>	0	06	\$ 184.527.249
<b>SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA</b>	0	19	\$ 235.557.006
<b>SELECCIÓN MENOR CUANTÍA</b>	0	1	\$ 64.000.000
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.768.016.611</b>

**VIGENCIA FISCAL AÑO 2016- COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DEL MES DE ENERO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<b>AÑO 2016</b>			
<b>MODALIDAD DE CONTRATACIÓN</b>	<b>No. DE CONTRATOS EN PROCESOS</b>	<b>No. DE CONTRATOS EJECUTADOS</b>	<b>VALOR TOTAL (Millones de Pesos)</b>
<b>CONTRATACIÓN DIRECTA</b>	0	151	\$ 210.070.753
<b>SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA</b>	0	4	\$ 46.350.795
		<b>TOTAL</b>	<b>\$ 256.421.548</b>

**9. REGLAMENTOS Y MANUALES:**

La EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S cuenta con el Manual de Procedimientos y procedimientos en su versión 2.0. la cual fue aprobada en julio de 2019. Este manual no fue modificado durante el año 2020 por lo que la misma se encuentra vigente.

**10. CONCEPTO GENERAL: Administrativa y financiera**

Teniendo en cuenta el concepto favorable con salvedades sobre los estados financieros del año 2019 entregado por PROFESCO, firma que realiza la Revisoría Fiscal para la ERUM, el cual fue presentado el día 31 de marzo de 2020, ante la Junta de Socios, el área de gestión financiera adelantó durante el primer semestre del año la formulación y ejecución de un plan de acción con el fin de atender las observaciones

realizadas por la revisoría fiscal y que permitieran la aprobación de los estados financieros para su presentación ante la Asamblea de Accionistas dando como resultados lo siguiente:

- Se realizó la depuración y conciliación de las declaraciones de renta de los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019. Donde se encontraron cambios en la retención en la fuente, los cuales no fueron tenidos en cuenta a la hora de la presentación de las declaraciones de renta de los respectivos años.
- Se realizó la depuración y cálculo de las provisiones de las prestaciones sociales a diciembre 31 de 2019, donde se evidenció que las mismas no corresponden a los valores reflejados en el módulo de nómina. El ajuste genera una diferencia en el pasivo por valor de \$ 79.027.275.
- Finalmente se evidencia una reducción en el patrimonio de la entidad, por un valor de dado que los ajustes realizados por impuestos y prestaciones sociales se realizaron entre activos, pasivos y patrimonio.
- Es importante resaltar que estos cambios no afectaron el estado de resultados de la entidad para la vigencia 2019.

Esto obligó al ajuste de los estados financieros en el primer trimestre del año 2020. A continuación, se muestran los estados financieros con corte a 31 de diciembre del año 2019 y el ajuste realizado a partir del plan de acción adelantado por el área financiera de la entidad:

**EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. - ERUM S.A.S.**  
 Estado de la Situación Financiera Individual Proyectado  
 Periodos Contables terminados el 31/12/2019 y 31/12/2018  
 (Cifras en pesos colombianos)

	31/12/2019 INICIAL	PROYECTADO	VARIACIÓN
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	850,317,556	850,317,556	0
Cuentas por cobrar	102,966,407	102,966,407	0
Activos por impuestos corrientes	1,246,358,657	898,255,767	-348,102,890
<b>Total activos corrientes</b>	<b>2,199,642,619</b>	<b>1,851,539,729</b>	<b>-348,102,890</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades, planta y equipo	67,734,430	67,734,430	0
Activos intangibles	10,740,479	10,740,479	0
Gastos pagado por anticipado	20,282,758	20,282,758	0
Derechos en fideicomiso	2,248,629,666	2,248,629,666	0
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>2,347,387,333</b>	<b>2,347,387,333</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4,547,029,952</b>	<b>4,198,927,062</b>	<b>-348,102,890</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	129,671,296	129,671,296	0
Impuestos corrientes	75,303,232	128,604,232	53,301,000
Beneficios a los empleados	158,221,569	237,248,844	79,027,275
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>363,196,097</b>	<b>495,524,372</b>	<b>132,328,275</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Recursos recibidos en administración	1,783,792,647	1,783,792,647	0
Ingresos recibidos por anticipado	0	0	0
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>1,783,792,647</b>	<b>1,783,792,647</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,146,988,744</b>	<b>2,279,317,019</b>	<b>132,328,275</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes sociales	1,970,922,280	1,970,922,280	0
Reserva	32,074,773	32,074,773	0
Resultados de ejercicios anteriores	257,959,812	- 222,471,990	(480,431,802)
Impacto por la transición	0	-	0
Resultados del ejercicio	139,084,343	139,084,343	0
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2,400,041,208</b>	<b>1,919,609,406</b>	<b>-480,431,802</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO</b>	<b>4,547,029,953</b>	<b>4,198,926,426</b>	<b>-348,103,526</b>

**EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. - ERUM S.A.S.**  
 Estado del Resultado Integral Individual Proyectado  
 Periodos Contables terminados el 31/12/2019 y 31/12/2018  
 (Cifras en pesos colombianos)

	31/12/2019 INICIAL	PROYECTADO	PROYECTADO
Ingresos por prestación de servicios	2,845,647,584	2,845,647,584	-
Costo por prestación de servicios	-	-	-
<b>Utilidad bruta</b>	<b>2,845,647,584</b>	<b>2,845,647,584</b>	-
Gastos de administración y operación	2,639,751,338	2,639,751,338	-
Otros gastos operacionales	-	-	-
<b>Total Gastos</b>	<b>2,639,751,338</b>	<b>2,639,751,338</b>	-
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>205,896,246</b>	<b>205,896,246</b>	-
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	26,804,980	26,804,980	-
Otros ingresos y gastos no Operacionales	40,006,923	40,006,923	-
<b>Resultado del periodo antes de impuestos</b>	<b>139,084,343</b>	<b>139,084,343</b>	-
Gasto por impuesto a las ganancias	-	-	-
<b>Resultado del periodo</b>	<b>139,084,343</b>	<b>139,084,343</b>	-
Ganancias en inversiones de administración de liquidez a valor razonable con cambios en el otro resultado integral	-	-	-
<b>Total otro resultado integral que se reclasificará a resultados en periodos posteriores</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>139,084,343</b>	<b>139,084,343</b>	<b>-</b>

De forma paralela, se inició con el proceso de análisis financiero sobre el presupuesto aprobado en COMFIS para la vigencia del año 2020, el cual corresponde a la suma de \$ 2.838 millones de pesos, de los cuales se contaba con un respaldo de \$ 1.143 millones al inicio de la vigencia. Por esto motivo fue necesario la optimización de la planta de personal asegurando el cumplimiento de los compromisos con cada uno de los clientes. Con la política de austeridad que se ha implementado al interior de la entidad, se plantea un ahorro para el cierre del año de \$ 700 millones de pesos aproximadamente, sin que esto afecte en ningún momento los compromisos adquiridos con los clientes.

<b>GASTOS</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR PRESUPUESTADO (Miles de pesos)</b>	<b>VALOR RECAUDADO (Miles de pesos)</b>	<b>PORCENTAJE EJECUTADO</b>
<b>Vigencia Fiscal 2020 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Noviembre de 2020</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Recursos Propios	\$ 2.838.241	\$ 2.019.481	71,14%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Estas acciones, sumadas a las prórrogas y adiciones de los contratos de consultoría han permitido darle continuidad al negocio durante la vigencia 2020. Sin embargo, la entidad no fue ajena a la crisis económica que vive actualmente el país a causa de la emergencia por el COVID 19, por esta razón, la expectativa frente a mayores ingresos provenientes de la prórroga de negocios suscritos en vigencias anteriores, así como la consecución de nuevos negocios no fue alcanzada en su totalidad.

<b>INGRESOS</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR PRESUPUESTADO (Miles de pesos)</b>	<b>VALOR RECAUDADO (Miles de pesos)</b>	<b>PORCENTAJE RECAUDO</b>
<b>Vigencia Fiscal 2020 Comprendida entre el 1 de Enero al 30 de Noviembre de 2020</b>			
Aportes de la Nación	\$ 0	\$ 0	0,00%
Recursos Propios	\$ 2.838.241	\$ 1.558.762	54,92%
Otros Conceptos	\$ 0	\$ 0	0,00%

Adicionalmente, durante el mes de diciembre del año 2020, se registraron ingresos por \$ 339 millones, de los contratos de Gerente Integral del Macroproyecto San José.

En la sesión de COMFIS del día 31 de diciembre de 2020, fue aprobado el presupuesto de ingresos de gastos de la ERUM para la vigencia 2021 por un valor de \$ 1.929.437.396.

**11. FIRMA:**



**LUISA FERNANDA BERMUDEZ MONTOYA**  
**GERENTE GENERAL**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES**  
**S.A.S. – ERUM S.A.S ,**