



CONCESIONARIO  
**NUEVA FISCALÍA**  
CALI, CO



**INFORME DE  
GESTIÓN  
2025**

**CONCESIONARIA  
NUEVA FISCALÍA  
S.A.S.**

Tabla de Contenido

1. GENERALIDADES.....	3
2. CONTRATO EPC .....	4
3. FINALIZACIÓN FASE DE CONSTRUCCIÓN.....	5
4. LICENCIAMIENTO .....	8
5. CONTRATO DE CRÉDITO .....	9
6. ASPECTOS LEGALES .....	11
7. LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS.....	12
8. PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL.....	12
9. CUMPLIMIENTO CÓDIGO DE ÉTICA Y BUEN GOBIERNO CORPORATIVO .....	12
10. FINANCIERO.....	13
11. MANIFESTACIONES FINALES .....	17

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias aplicables, se presenta el informe de gestión correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2025.

## **1. GENERALIDADES**

El año 2025 se constituyó en un año determinante en la ejecución del Contrato de Concesión bajo el Esquema de Asociación Público Privada No. 0202 de 2021, cuyo objeto consiste en: *“La financiación, la realización de los Estudios de Detalle, la demolición, construcción, equipamiento, operación y mantenimiento de una sede única para la Fiscalía General de la Nación en la ciudad de Santiago de Cali, por cuenta y riesgo del Concesionario y la reversión a la terminación del Contrato”*, suscrito el 24 de diciembre de 2021.

Durante el periodo 2025, Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S. culminó la Fase de Construcción de la Etapa Preoperativa, suscribiéndose el Acta de Terminación de la Fase de Construcción con observaciones el 08 de julio de 2025, en el marco del proceso de verificación integral de las Obras.

Posteriormente, el 6 de octubre de 2025, las Partes suscribieron el Otrosí Modificatorio No. 1 al Contrato de Concesión, mediante el cual se incorporaron ajustes contractuales derivados del proceso de verificación de obras, la atención de observaciones técnicas y la definición de actuaciones específicas orientadas a garantizar la funcionalidad integral del Proyecto.

El 7 de octubre de 2025 se suscribió el Anexo de Segunda Revisión al Acta de Terminación de la Fase de Construcción con observaciones, en concordancia con lo previsto en el Contrato de Concesión y en el citado Otrosí.

Finalmente, una vez acreditadas las condiciones contractuales previstas para tal efecto, el 9 de octubre de 2025 se suscribió el Acta de Inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento, dando paso a la fase operativa del Proyecto conforme a lo establecido en el Contrato de Concesión.

## **2. CONTRATO EPC**

Durante el periodo 2025 no se realizaron modificaciones o enmiendas al Contrato EPC suscrito entre Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S. e Infraestructura del Valle S.A.S.

### 3. TERMINACIÓN FASE DE CONSTRUCCIÓN

Como parte integral de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de Asociación Público-Privada (APP) No. 0202 de 2021, el 9 de octubre de 2025 se dio inicio formal a la Etapa de Operación y Mantenimiento del Proyecto correspondiente a la Sede Única de la Fiscalía General de la Nación en Santiago de Cali, una vez culminada la Fase de Construcción en los términos previstos contractualmente.

La terminación de la Fase de Construcción implicó la entrega integral de la infraestructura institucional conforme al alcance contractual, incluyendo obra civil, sistemas técnicos, equipamiento y condiciones de disponibilidad requeridas para el inicio de la operación.

A continuación, se presentan registros fotográficos del estado final del Proyecto al momento del inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento:



*Foto 1: Vista general de la Sede Única de la Fiscalía General de la Nación*  
Fuente: Archivo técnico del Proyecto – Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.



*Foto 2: Espacio institucional de acceso y circulación de la Sede Única*  
Fuente: Archivo técnico del Proyecto – Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.



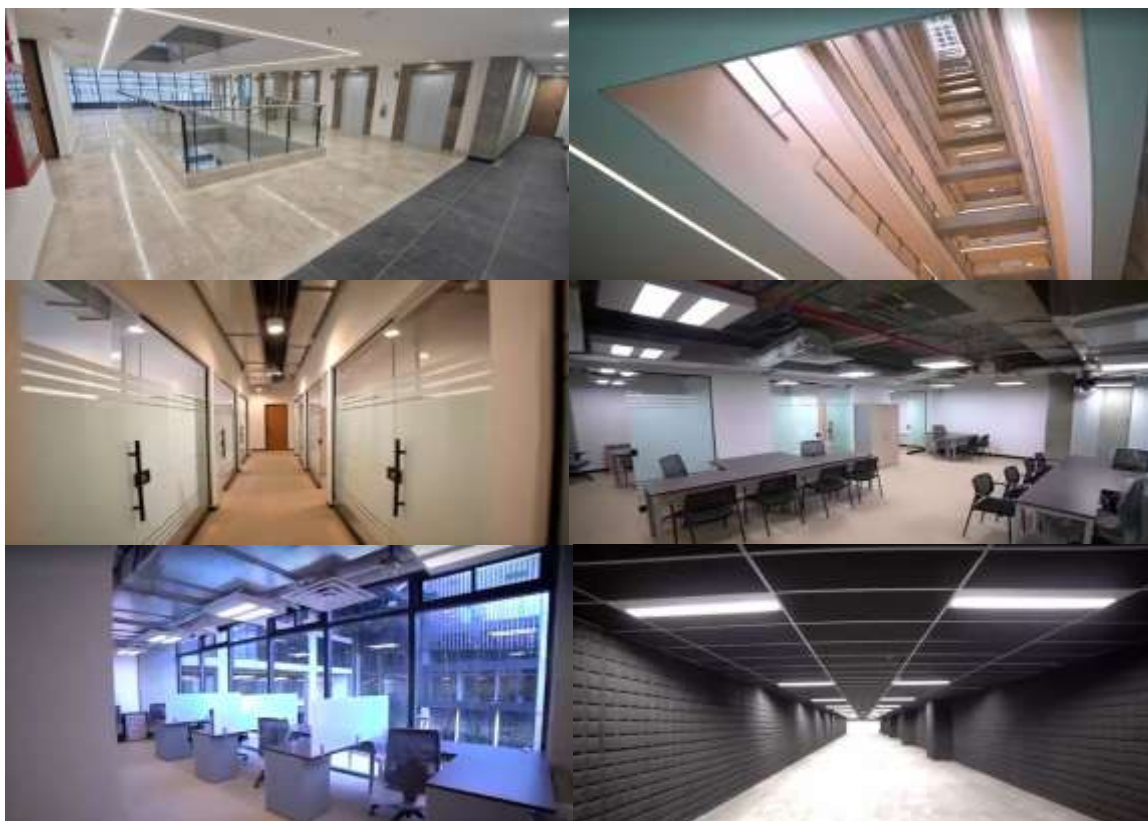
*Foto 3: Articulación volumétrica y conexión estructural del edificio.*  
Fuente: Archivo técnico del Proyecto – Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.



*Foto 4: Área acceso y circulación*  
Fuente: Archivo técnico del Proyecto – Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.



*Foto 5: Registro fotográfico estado final de la Sede Única de la Fiscalía General de la Nación – Santiago de Cali, correspondiente al cierre de la Fase de Construcción y previo al inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento. Las imágenes evidencian la implantación urbana, configuración volumétrica, tratamiento arquitectónico y condiciones de disponibilidad de la infraestructura institucional.*  
Fuente: Archivo técnico del Proyecto – Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.



*Foto 6: Área interna del edificio en condiciones de operación al inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento. Se observan áreas administrativas, operativas y técnicas completamente habilitadas para la prestación de los servicios institucionales conforme a los estándares contractuales.*  
Fuente: Archivo técnico del Proyecto – Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.



Foto 7: Área interna del edificio en condiciones de operación al inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento. Se observan áreas administrativas, operativas y técnicas completamente habilitadas para la prestación de los servicios institucionales conforme a los estándares contractuales.

Fuente: Archivo técnico del Proyecto – Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.

La materialización de este hito generó las siguientes implicaciones contractuales:

**a. Causación del derecho a la Retribución:** Con la finalización de las Obras y conforme a lo previsto en el Contrato de Concesión, a partir del mes de noviembre de 2025 se causó el derecho a la Retribución económica integrada por dos componentes: (i) la remuneración por disponibilidad de las Obras del Proyecto, y (ii) la remuneración por Desarrollo Comercial.

Su liquidación y pago se efectúan de conformidad con las fórmulas y condiciones establecidas en el Contrato.

**b. Activación de los Indicadores de Servicio y del esquema de deducciones**

Con el inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento el 9 de octubre de 2025, la Concesionaria asumió la responsabilidad integral de garantizar la prestación de los Servicios Obligatorios en estricto cumplimiento de los Indicadores de Servicio, Indicadores de Gestión e Indicadores de Mejora Continua definidos en el Apéndice Técnico 4 del Contrato.

Para soportar la gestión operativa, entró en funcionamiento el Centro de Atención y Control (CAC), como herramienta tecnológica para el registro, control, trazabilidad y seguimiento de solicitudes, incidentes y eventos asociados a la prestación de los servicios, permitiendo una medición objetiva y permanente del desempeño.

El esquema de Retribución aplicable durante esta etapa tiene carácter variable y se encuentra directamente vinculado al nivel de cumplimiento de los indicadores contractuales. En desarrollo de la medición mensual del Índice de Cumplimiento, durante los primeros meses de operación se generaron deducciones en la Retribución como resultado del nivel de desempeño registrado en algunos de los indicadores contractuales.

La Administración ha venido implementando medidas de fortalecimiento operativo y acciones de mejora orientadas a optimizar los niveles de desempeño y consolidar la estabilidad operativa del Proyecto conforme a los estándares exigidos en el Contrato.

#### **4. LICENCIAMIENTO**

Durante el período reportado, la Concesionaria gestionó y obtuvo la modificación de la licencia de construcción del Proyecto “*Sede Regional de la Fiscalía General de la Nación*”, asegurando la coherencia entre el diseño arquitectónico definitivo, los requerimientos operativos de la Entidad y la normativa urbanística vigente aplicable al Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela de la Justicia”.

La modificación fue aprobada mediante Resolución No. CU3-760013250698 del 28 de octubre de 2025, expedida por la Curadora Urbana Tres de Santiago de Cali. Con fecha 9 de diciembre de 2025, la Curaduría Urbana Tres certificó la ejecutoria del acto administrativo, dejando constancia de que no se interpusieron recursos en su contra, quedando la licencia en firme.

Desde el punto de vista técnico, la modificación ratifica una edificación de uso institucional compuesta por quince (15) pisos, un (1) sótano y un (1) semisótano, con un área total construida de 48.799,50 m<sup>2</sup> sobre un lote de 6.410,27 m<sup>2</sup>.

En materia de capacidad y soporte operativo, el proyecto aprobado contempla 187 parqueaderos privados, 123 parqueaderos para visitantes y 14 para personas con movilidad reducida (PMR), así como 110 cupos para motocicletas y 76 para bicicletas.

La modificación autorizada incorporó ajustes técnicos y funcionales orientados a optimizar la operación del edificio, entre los cuales se destacan: la reubicación de ascensores, la redistribución de baterías sanitarias y de la subestación eléctrica; la reorganización de áreas estratégicas como el almacén de evidencias, centros de datos, auditorio y salas de conferencia; el ajuste de accesos a medios de evacuación protegidos en todos los niveles; y la inclusión de un cuarto de sismógrafo junto con la optimización de la distribución de parqueaderos en el sótano.

Con la obtención y firmeza de la modificación de licencia, el Proyecto cuenta con respaldo urbanístico plenamente consolidado respecto del diseño ejecutado, sin contingencias regulatorias asociadas al alcance arquitectónico aprobado.

Continúan pendientes las obligaciones derivadas de las licencias de urbanismo por cuanto el Municipio no ha definido el mecanismo de cierre correspondiente.

## 5. CONTRATO DE CRÉDITO

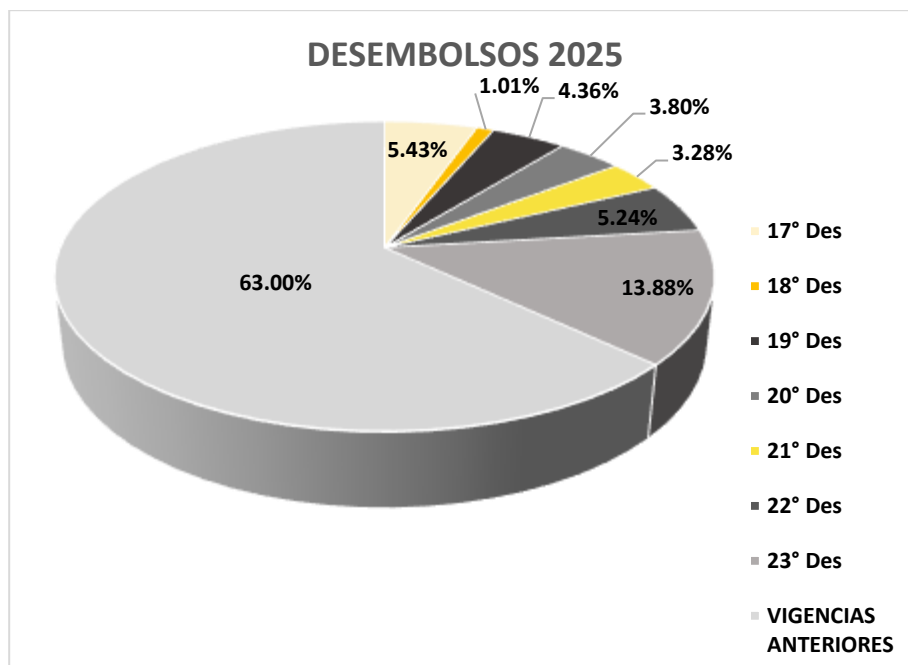
Durante el año 2025, no se presentaron modificaciones al Contrato de Crédito suscrito entre el Patrimonio Autónomo Fideicomiso P.A. Fiscalía Cali representado por Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo y Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S. como Obligados; Banco de Bogotá S.A. y Banco de Occidente S.A. como Acreedores; y Exponencial Banca de Inversión S.A.S como Agente Administrativo.

### a. Desembolsos

Durante el año 2025 se realizaron siete (7) desembolsos por un valor total de \$136.445.791.816, correspondientes al 37% del financiamiento del proyecto.

Dichos desembolsos corresponden a las solicitudes números 17 a 23, y sus valores se presentan a continuación:

DESEMBOLSOS SOLICITADOS	Fecha	Desembolso	% sobre el 37% pendiente	Valor
	27/01/2025	17° Des	5,43%	\$20.020.000.000
	27/02/2025	18° Des	1,01%	\$3.713.209.096
	27/03/2025	19° Des	4,36%	\$16.064.993.244
	25/04/2025	20° Des	3,80%	\$14.006.299.060
	29/05/2025	21° Des	3,28%	\$12.105.920.356
	26/06/2025	22° Des	5,24%	\$19.335.370.060
	25/07/2025	23° Des	13,88%	\$51.200.000.000
	<b>TOTAL</b>			<b>37,00%</b>



La distribución de estos desembolsos presentó una concentración relevante en julio de 2025, mes en el cual se realizó el séptimo desembolso, que representó aproximadamente 13,88% del financiamiento total del proyecto, equivalente a \$51.200.000.000.

Los demás desembolsos se distribuyeron entre los meses de enero y junio de 2025, en porcentajes que oscilaron entre 1,01% y 5,43% del total del financiamiento, asociados al avance de obra y a las necesidades de fondeo del proyecto durante la ejecución contractual.

En este contexto, el 63% del financiamiento ya había sido desembolsado en periodos previos, mientras que el 37% restante fue ejecutado durante 2025, conforme a la programación financiera del proyecto y al cumplimiento de los hitos de obra establecidos en el Contrato EPC y en el Contrato de Concesión.

#### **b. Fondeos por Contrato de Crédito y Contrato de Concesión:**

Durante la vigencia 2025 se realizaron los fondeos obligatorios par dar cumplimiento tanto al Contrato de Concesión como el contrato de Crédito en las fechas y montos establecidos:

Contrato de Concesión		Contrato de Crédito*	
Subcuenta Interventoria	\$ 1,445,604,992	Comisión de Disponibilidad	\$ 1,006,456,036
Subcuenta Amigable Componedor	\$ 1,964,375,925	Intereses de deuda	\$ 30,909,136,077
Subcuenta Soporte contractual	\$ 511,840,000		

\*Causados en 2025. Los pagos correspondientes a comisión de disponibilidad e intereses de deuda se realizan en las fechas contractualmente pactadas.

## 6. ASPECTOS LEGALES

### a. Procesos Judiciales

Durante el periodo 2025, CONCESIONARIA NUEVA FISCALÍA S.A.S, no fue notificada del inicio de ninguna acción judicial de la que fuera parte.

CONCESIONARIA NUEVA FISCALÍA S.A.S. al término del ejercicio 2025, tampoco tuvo acciones laborales ni requerimientos de entes administrativos en materia laboral.

### b. Accionistas y Capital

Durante el año 2025 no se presentaron novedades relacionadas con el accionista de la Sociedad, el capital social, ni con el número de acciones en cabeza del mismo.

### c. Junta Directiva

Durante el año 2025 no se presentaron novedades relacionadas con la composición o miembros de la Junta Directiva del Concesionario. De acuerdo con lo anterior, la Junta Directiva de Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S. se encuentra conformada de la siguiente manera:

Miembro de Junta	Principal	Suplente
Luis Carlos Amaya	X	
Andrés Felipe Saldarriaga Pérez	X	
Jorge Iván Múnera Sánchez		X
Jorge Alberto Sierra	X	

### d. Representación Legal

Durante el año 2025 se presentaron novedades relacionadas con la Representación Legal del Concesionario. Mediante Acta No. 020 de Junta Directiva – Reunión Extraordinaria del 21 de julio de 2025, fue aceptada la renuncia de la señora Martha Carolina Cáceres Rodríguez al cargo de Representante Legal Principal de la sociedad y, en su reemplazo, fue designado como nuevo Representante Legal Principal el Ingeniero José Felipe Rengifo Cabal.

En consecuencia, la representación legal del Concesionario durante el año 2025 quedó conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
José Felipe Rengifo Cabal	Representante Legal Principal
Ana Cecilia Sánchez Vélez	Representante Legal Suplente

**e. Reformas Estatutarias**

Durante el año 2025, no se presentaron reformas a los estatutos sociales de Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.

**f. Controversias Contractuales**

En el año 2025 no se presentaron controversias contractuales en el marco del Contrato de Concesión.

**g. Operaciones celebradas con los socios, relacionadas y administradores**

Durante el año 2025 y hasta la fecha de firma del presente Informe, la Sociedad celebró los siguientes contratos de crédito subordinado con sus socios:

No.	Fecha	Valor
15	9/01/2025	\$4.700.000.000
16	10/02/2025	\$13.980.000.001
17	29/04/2025	\$6.293.542.310
18	2/05/2025	\$10.000.000.001
19	27/05/2025	\$26.335.323

**h. Sanciones**

Durante el año 2025 no se impuso ninguna sanción al Concesionario en el marco del Contrato de Concesión.

**7. LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS**

Durante el año 2025 no se hicieron registros de garantías mobiliarias adicionales a los realizados como consecuencia de la suscripción del Contrato de Crédito.

**8. PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL**

La sociedad cumple con las normas sobre protección de derechos de autor y propiedad intelectual, en cuanto al empleo del software instalado en los equipos de cómputo de la sociedad.

**9. CUMPLIMIENTO CÓDIGO DE ÉTICA Y BUEN GOBIERNO CORPORATIVO**

Durante el periodo 2025, CONCESSIONARIA NUEVA FISCALÍA S.A.S. se realizó por parte del Oficial de Cumplimiento el correspondiente seguimiento de directrices establecidas en el Código de Ética y Buen Gobierno Corporativo del Concesionario, logrando evidenciar lo siguiente:

- Las reuniones de Asamblea de Accionistas y Junta Directiva se desarrollaron dando estricto cumplimiento a los presupuestos legales y sociales, permitiendo a los administradores y a los accionistas, en cada caso, participar activamente en las reuniones de dichos órganos sociales, así como en la toma de decisiones con el suficiente conocimiento de la situación real de la sociedad. Todas las reuniones se realizaron con quorum deliberatorio y decisorio y de ellas se dejó constancia en actas.
- CONCESIONARIA NUEVA FISCALÍA S.A.S. durante el curso de año 2025, no recibió ningún reporte sobre actos violatorios de la ley, regulaciones o políticas establecidas en el Código de Ética y Buen Gobierno Corporativo adoptado.
- CONCESIONARIA NUEVA FISCALÍA S.A.S. durante el curso del año 2025 no tuvo reportes ni identificó ninguna de las siguientes situaciones: (i) conflictos de intereses de carácter temporal o permanente; (ii) robo, fraude o malversación de recursos; (iii) lavado de activos o financiación del terrorismo; (iv) sobornos o comisiones ilegales; (v) violación de la confidencialidad; (vi) falta de competencia libre y leal; (vii) incumplimiento de leyes o regulaciones; (viii) ninguna conducta o situación irregular.
- CONCESIONARIA NUEVA FISCALÍA S.A.S. presentó ante los financiadores del Proyecto la auditoría para determinar que las políticas con las que cuenta el Concesionario constituyen un programa de cumplimiento, el cual es requerido bajo los documentos de la financiación

## **10. FINANCIERO**

### **a. Deuda Subordinada de Accionistas**

Con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones de aportes de *equity* requeridos bajo el Contrato de Concesión, el Concesionario a la fecha suscrita con su acreedor subordinado que es SP Ingenieros S.A.

El pago a los acreedores subordinados se realizará de conformidad con el reglamento de deuda subordinada.

El valor de la deuda subordinada, así como los contratos de crédito subordinado celebrados por la Sociedad con corte a diciembre de 2025, se muestran a continuación:

Numero	Fecha	Valor
1	04/02/2022	12,298,707,448
2	05/08/2022	7,624,881,020
3	14/03/2025	2,500,000,000
4	09/05/2023	1,500,000,000
5	21/06/2023	2,000,000,000
6	24/07/2023	13,000,000,001
7	12/09/2023	9,000,000,000
8	28/12/2023	600,000,000
9	03/04/2024	600,000,000
10	05/04/2024	500,000,000
11	10/09/2024	600,000,000
12	09/10/2024	3,620,000,000
13	08/11/2024	3,050,000,000
14	09/12/2024	3,850,000,000
15	09/01/2025	4,700,000,000
16	10/02/2025	13,980,000,001
17	29/04/2025	6,293,542,310
18	02/05/2025	10,000,000,001
19	27/05/2025	26,335,323
<b>Total</b>		<b>95,743,466,104</b>

#### b. Intereses de Deuda Subordinada

A diciembre de 2025, por concepto de intereses de la Deuda Subordinada se tienen los siguientes valores:

AÑO	COSTO	RETEFUENTE	RETE ICA	NETO
2022	449,027,543	31,431,928	-	417,595,615
2023	4,214,156,597	294,990,962	-	3,919,165,635
2024	6,196,112,233	433,727,856	-	5,762,384,377
2025	7,952,854,353	556,699,805	182,915,650	7,213,238,898
<b>Total</b>	<b>18,812,150,726</b>	<b>1,316,850,551</b>	<b>182,915,650</b>	<b>17,312,384,525</b>

#### c. Honorarios

- Revisoría fiscal

Tercero	Total
<b>Crowe CO S.A.S</b>	\$ 29.191.890
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 29.191.890</b>

- Asesoría Financiera

Tercero	Total
Exponencial Banca De Inversión SAS*	\$ 325.241.280
Kpmg Advisory Tax Y Legal SAS*	\$ 29.750.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 354.991.280</b>

\*Asesores de Bancos

- Asesoría Jurídica

Tercero	Total
Asesoría Lega-*/I CL	\$ 51.113.475
Asesoría Legal Cuatrecasas	\$ 339.150.000
Asesor Jurídico Arley Maya	\$36.000.000
Asesoría Legal Dorado Abogados	\$196.350.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 622.613.475</b>

- Asesoría Técnica

Tercero	Total
Gravite Arquitectos SAS	\$ 35.471.922
Infrata Limited*	\$ 655.876.842
Setri Sustentabilidad Bic S.A.S	\$ 55.000.004
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 746.348.768</b>

\*Asesores de Bancos

- Otros honorarios

Tercero	Total
Consorcio Intersede 2022 (Interventoría Proyecto)	\$2.386.086.723
SP Ingenieros (Back Office Administración)	\$472.152.492
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 2.858.239.215</b>

d. Donaciones

Tercero	Total
N/A	\$0
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 0</b>

- e. Detalle de los egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos gastos de representación, bonificaciones, prestaciones en dinero y en especie, erogaciones por concepto de transporte y cualquiera otra clase de remuneraciones que hubiere percibido cada uno de directivos de la sociedad.

Concepto	Total
Salarios, Gastos de Representación, bonificaciones, Primas, entre otras	\$ 243.333.453
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 243.333.453</b>

- f. Publicidad y Propaganda

Tercero	Total
N/A	
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 0</b>

- g. Distribución de Utilidades

Durante el año 2025 se generaron utilidades para la Concesionaria, no obstante, atendiendo a los términos señalados en los Documentos de la Financiación se propondrá a la Junta Directiva no efectuar ningún reparto y dejarlas acumuladas en el patrimonio de la Compañía.

## 11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La Sociedad continuará desarrollando su actividad de manera orientada al cumplimiento integral de las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Concesión No. 0202 de 2021 y del Contrato de Crédito suscrito para la financiación del Proyecto, garantizando la adecuada gestión técnica, operativa, administrativa y financiera del mismo.

El año 2026 representa un hito relevante en la consolidación de la Etapa de Operación y Mantenimiento del Contrato de Concesión, iniciada el 9 de octubre de 2025. En consecuencia, la Sociedad deberá fortalecer su estructura organizacional y operativa, implementando los mecanismos de seguimiento, control y mejora continua necesarios para asegurar el cumplimiento de los indicadores de desempeño, niveles de servicio y demás obligaciones contractuales previstas para esta etapa.

Así mismo, durante el año 2026, con la ejecución plena de la Etapa de Operación y Mantenimiento, la Sociedad continuará con el derecho a percibir la retribución establecida en el Contrato de Concesión, generándose ingresos derivados de dicha etapa. El monto de tales ingresos corresponderá a los recursos disponibles en la cuenta de Aportes de la Fiscalía General de la Nación en el Patrimonio Autónomo, menos las deducciones que resulten aplicables conforme a la medición

de los indicadores y niveles de servicio definidos contractualmente para la fase de Operación y Mantenimiento.

## **12. MANIFESTACIONES FINALES**

El informe de gestión presentado por el Representante Legal contiene información fiel, suficiente y razonable sobre la evolución de los negocios, la situación económica, financiera y administrativa de la Sociedad, haciendo énfasis en los acontecimientos más relevantes ocurridos durante el ejercicio y en la evolución previsible de la misma.

Así mismo, el Concesionario deja constancia de que no ha entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por sus proveedores, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013.



**JOSE FELIPE RENGIFO CABAL**

Representante Legal

Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.