



CONCESIONARIO
NUEVA FISCALÍA
CALI.CO



INFORME DE
GESTIÓN
2024

CONCESIONARIA
NUEVA FISCALÍA
S.A.S.



Tabla de Contenido

1. GENERALIDADES.....	3
2. CONTRATO EPC	4
3. AVANCE FASE DE CONSTRUCCIÓN	5
4. LICENCIAMIENTO	13
5. CONTRATO DE CRÉDITO	14
6. ASPECTOS LEGALES	16
7. LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS.....	17
8. PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL.....	18
9. CUMPLIMIENTO CÓDIGO DE ÉTICA Y BUEN GOBIERNO CORPORATIVO	18
10. FINANCIERO.....	18
11. MANIFESTACIONES FINALES	21



Dando cumplimiento con las disposiciones legales y estatutarias, se presenta el informe gerencial de actividades correspondientes al año 2024.

1. GENERALIDADES

El año 2024 se constituyó en un año de suma relevancia en la ejecución del Contrato de Concesión Bajo el Esquema de Asociación Público Privada No. 0202 de 2021, cuyo alcance es: “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 del 24 de diciembre de 2021.

Durante el periodo 2024, Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S. avanzó en la ejecución de las Obras a ser desarrolladas durante la Fase de Construcción del Contrato de Concesión.

En el desarrollo de sus obligaciones contractuales, el 28 de noviembre de 2024, la Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S. presentó a la Fiscalía General de la Nación el Programa de Inicio de Servicios, que se constituye en uno de los dos grandes documentos que deben ser presentados por la Sociedad de cara al inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento del Proyecto, precisando que los demás documentos requeridos bajo el Contrato de Concesión serán presentados a más tardar a la finalización del mes de febrero de 2025, de conformidad con lo establecido contractualmente.

Durante el 2024, no se presentaron modificaciones, enmiendas u otros íes al Contrato de Concesión.



2. CONTRATO EPC

Durante el periodo 2024 no se realizaron modificaciones, modificaciones o enmiendas al Contrato EPC suscrito entre Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S. e Infraestructura del Valle S.A.S.

No obstante lo anterior y en cumplimiento de lo establecido en el numeral 1 del Artículo 47 de la Ley 222 de 1995, se informa que con posterioridad al ejercicio del presente informe, esto es, el 4 de marzo de 2025, se celebró el Otrosí No. 2 al Contrato EPC por medio del cual se modificó el Anexo 4 “Hitos Críticos” y el Anexo 6 “Programa de Obra”, documentos que hacen parte integral del Contrato EPC, modificación que fue autorizada por el Agente Administrativo (actuando de conformidad con las instrucciones de los Acreedores), de conformidad con lo establecido en el Contrato de Crédito y demás documentos de la financiación.

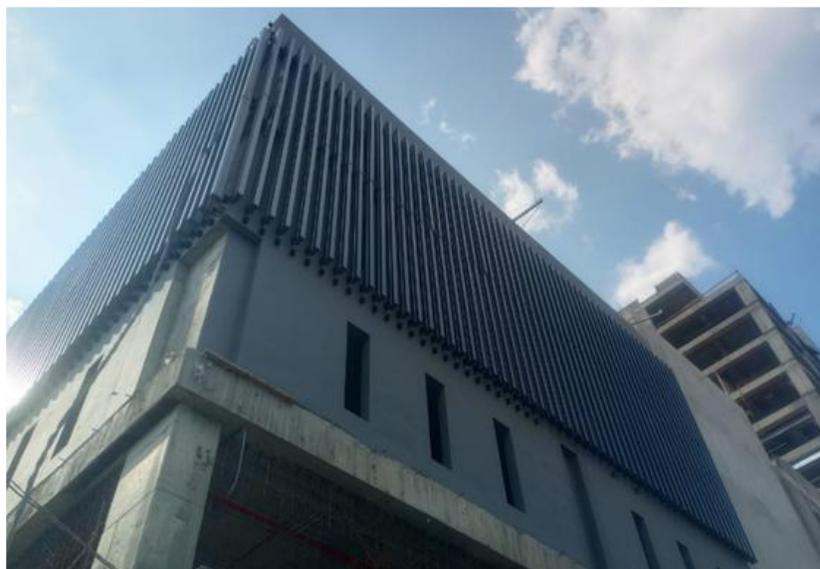


3. AVANCE FASE DE CONSTRUCCIÓN

Durante el año 2024 se realizaron principalmente y en gran porcentaje las actividades de rellenos, mampostería de fachada e interior, estuco y pintura, redes de telecomunicaciones e iluminación, redes hidrosanitarias internas, ventanería y fachada flotante, instalaciones del sistema de ventilación mecánica y aire acondicionado, acabado de pisos en porcelanato y concreto alestado y, por último, pero no menos importante el capítulo de estructura fue finalizado a cabalidad.



Fuente: Informe de Avance de Obra No. 19 diciembre 2024. Ejecución de ventanería en aluminio n fachada, carrera 10



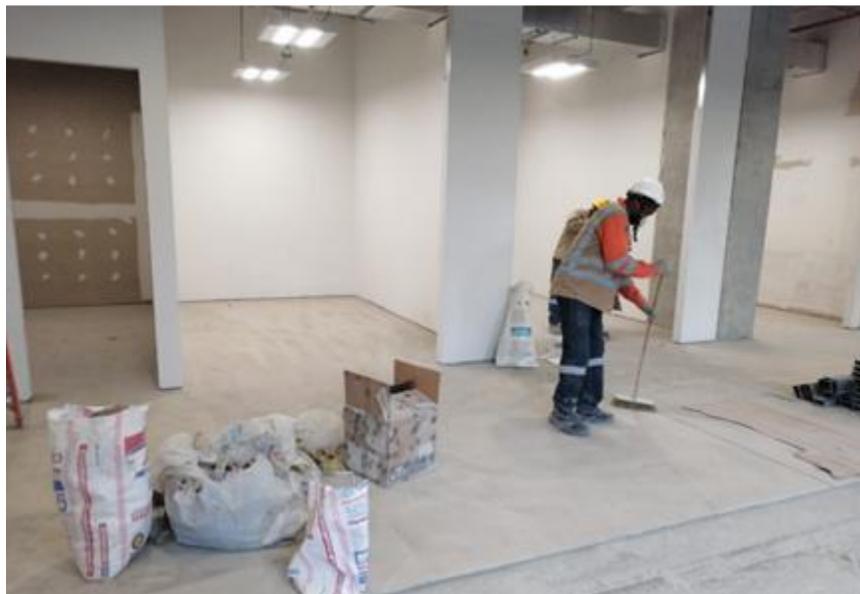
Fuente: Informe de Avance de Obra No. 19 diciembre 2024. Ejecución de envoltente de fachada, carrera 10, carrera 11, calle 12 y calle 13.



CONCESIONARIO
NUEVA FISCALÍA
CALI.CO



Fuente: Informe de Avance No. 19, diciembre 2024. Ejecución de rellenos a máquina, mejoramiento de terreno



Fuente: Infravalle, diciembre 2024. Ejecución de recubrimiento de mampostería, estuco y pintura.



CONCESIONARIO
NUEVA FISCALÍA
CALI.CO



Fuente: Informe de Avance de Obra No. 19 diciembre 2024. Ejecución de piso en porcelanato



Fuente: Informe de Avance de Obra No. 19 diciembre 2024. Ejecución de Infraestructura de baja tensión (bandejas y tuberías)



Fuente: Informe de Avance de Obra No. 19 diciembre 2024. Ejecución de equipos para control de iluminación y generación de energía en subestación eléctrica – piso 1



Fuente: Informe de Avance de Obra No. 19 diciembre 2024. Ejecución de elementos de Seguridad, voz y datos y Elementos de detección de incendios (sensores, estaciones, estrobos)



CONCESIONARIO
NUEVA FISCALÍA
CALI, CO



Fuente: Infravalle, diciembre 2024. Instalación de enfriadores y bombas de agua en cubierta piso 15



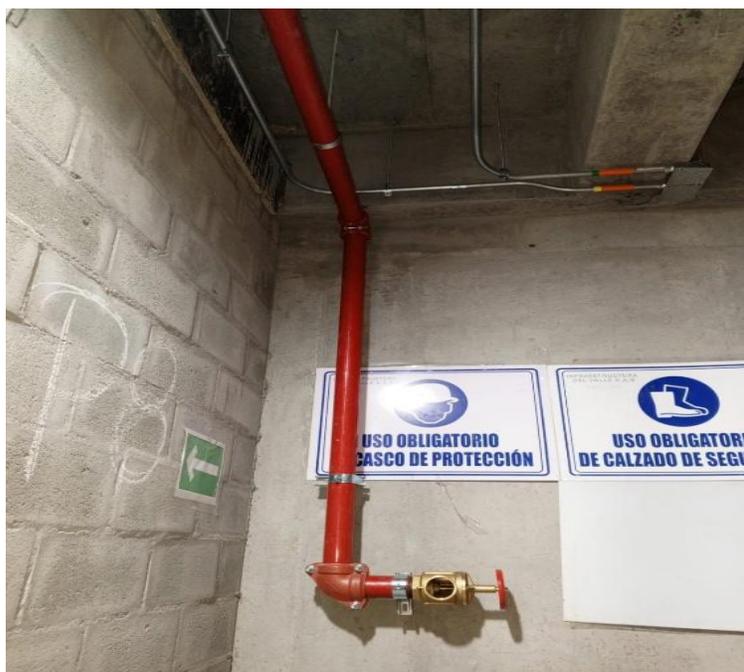
Fuente: Infravalle, diciembre 2024. Instalación de red interna sanitaria piso 14.



CONCESIONARIO
NUEVA FISCALÍA
CALI, CO



Fuente: Infravalle, diciembre 2024. Instalación de red interna de gas hacia la caldera en piso 15.



Fuente: Infravalle, diciembre 2024. Instalación de red y equipos contraincendios.



Fuente: Infravalle, diciembre 2024. Aseo y detallado de la estructura.

Al cierre del periodo 2024, se facturaron **\$252.214.435.810** correspondientes a **74.74%** de avance financiero distribuidos en 19 Actas de Obra de la siguiente forma:

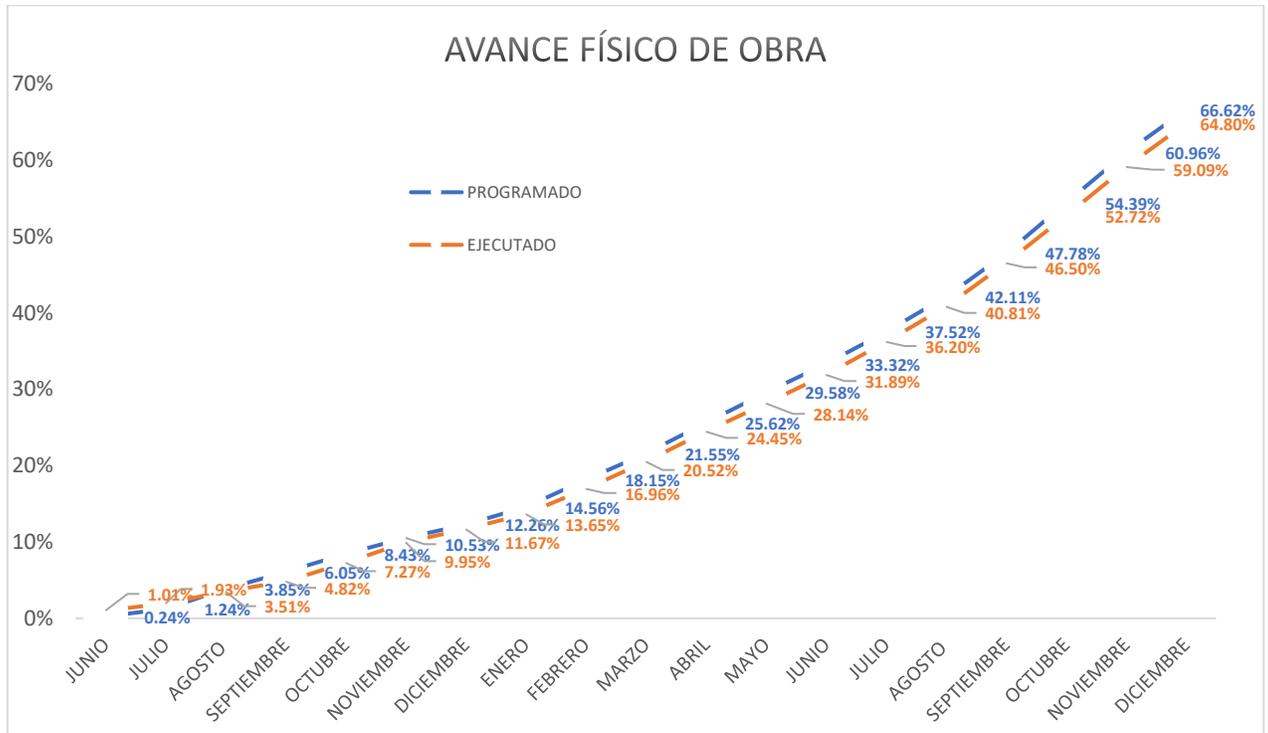
Contrato EPC	Valor Total Contratado \$	337.444.206.805	100%
Actas de Ejecución de Obra	No. 1 Jun	\$ 3.503.351.483	1,04%
	No. 2 Jul	\$ 2.828.875.372	0,84%
	No. 3 Ago	\$ 6.594.615.680	1,95%
	No. 4 Sep	\$ 10.558.106.387	3,13%
	No. 5 Oct	\$ 19.322.625.866	5,73%
	No. 6 Nov	\$ 10.082.807.342	2,99%
	No. 7 Dic	\$ 10.035.393.912	2,97%
	No. 8 Ene	\$ 15.334.127.674	4,54%
	No. 9 Feb	\$ 15.140.905.551	4,49%
	No. 10 Mar	\$ 16.822.573.736	4,99%
	No. 11 Abr	\$ 13.058.754.987	3,87%
	No. 12 May	\$ 15.210.125.238	4,51%
	No. 13 Jun	\$ 13.845.546.576	4,10%
	No. 14 Jul	\$ 11.668.075.246	3,46%
	No. 15 Ago	\$ 19.000.469.877	5,63%
	No. 16 Sep	\$ 19.557.027.381	5,80%
	No. 17 Oct	\$ 16.345.045.909	4,84%
	No. 18 Nov	\$ 18.167.134.700	5,38%
	No. 19 Dic	\$ 15.138.872.891	4,49%
Valor Total Facturado \$	252.214.435.810	74,74%	



Dentro de las cuales, se evidencia el avance importante para hitos y capítulos representativos del Proyecto, tales como Movimiento de Tierras, Cimentación y Estructura, Mampostería, Redes secas, Redes húmedas, Seguridad, voz y datos, equipos especiales entre otros.

El avance de obra según el corte de la programación al 31 de diciembre de 2024 tiene los siguientes resultados: Planeado acumulado: **66.62%** vs Completado acumulado: **64.8%**.

		AVANCE FÍSICO (OBRA)			
		PROGRAMADO	EJECUTADO	Δ CNF	
2023	1	JUNIO	0,24%	1,01%	0,77%
	2	JULIO	1,24%	1,93%	0,69%
	3	AGOSTO	3,85%	3,51%	-0,34%
	4	SEPTIEMBRE	6,05%	4,82%	-1,23%
	5	OCTUBRE	8,43%	7,27%	-1,16%
	6	NOVIEMBRE	10,53%	9,95%	-0,58%
	7	DICIEMBRE	12,26%	11,67%	-0,59%
2024	8	ENERO	14,56%	13,65%	-0,91%
	9	FEBRERO	18,15%	16,96%	-1,19%
	10	MARZO	21,55%	20,52%	-1,03%
	11	ABRIL	25,62%	24,45%	-1,17%
	12	MAYO	29,58%	28,14%	-1,44%
	13	JUNIO	33,32%	31,89%	-1,43%
	14	JULIO	37,52%	36,20%	-1,32%
	15	AGOSTO	42,11%	40,81%	-1,30%
	16	SEPTIEMBRE	47,78%	46,50%	-1,28%
	17	OCTUBRE	54,39%	52,72%	-1,67%
	18	NOVIEMBRE	60,96%	59,09%	-1,87%
	19	DICIEMBRE	66,62%	64,80%	-1,82%



El delta que se muestran en porcentaje representa la diferencia acumulada entre el Programa de Obra del Anexo EPC y el Avance Físico ejecutado durante el 2024, es decir detalla el seguimiento y control mensual al Avance de Obra de Tiempo con respecto a lo Planificado.

4. LICENCIAMIENTO

En cuanto a las licencias y permisos requeridos para la ejecución del Proyecto, durante el periodo 2024 se obtuvo de forma satisfactoria la modificación de la licencia de urbanismo y construcción por parte de la Curaduría Urbana 3 de Cali en la cual se hicieron algunos ajustes en las unidades y áreas de construcción. Igualmente se obtuvieron las correspondientes autorizaciones por parte de las autoridades competentes para extender el cerramiento de la obra.

Durante el año 2024 se obtuvieron las licencias, autorizaciones y permiso que se muestran a continuación:

FECHA	ENTIDAD	LICENCIA / PERMISO
19/01/2024	Curaduría Urbana 3	Modificación Licencia de urbanización y Construcción
20/02/2024	Curaduría Urbana 3	Aclaración a la Modificación de la Licencia de Construcción
22/02/2024	Secretaría de Movilidad	Autoriza actualización de PMT



FECHA	ENTIDAD	LICENCIA / PERMISO
09/02/2024	Secretaría de Espacio Público y Ordenamiento Urbano	Permiso de ocupación temporal
17/05/2024	Secretaría de Espacio Público y Ordenamiento Urbano	Permiso de ocupación temporal
23/08/2024	Secretaría de Espacio Público y Ordenamiento Urbano	Permiso de ocupación temporal
18/12/2024	Secretaría de Espacio Público y Ordenamiento Urbano	Permiso de ocupación temporal
27/02/2024	Secretaría de Seguridad y Justicia	Extensión Permiso Excepcional para desarrollar actuaciones urbanísticas en horario restringido.

5. CONTRATO DE CRÉDITO

Durante el año 2024, 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.

En atención al evento en obra ocurrido el 29 de agosto, el 17 de septiembre de 2024 el Concesionario presentó, de conformidad con los Documentos de la Financiación, el Plan de Acciones Correctivas – PAC – en el que se establecieron una serie de acciones correctivas y preventivas a ser implementadas y ser llevadas a cabo por el Concesionario con extensión al Contratista EPC Principal.

Con corte al 31 de diciembre de 2024, el Concesionario y su contratista EPC Principal acreditaron el cumplimiento de todas y cada una de las acciones correctivas y preventivas señaladas en el PAC, lo que garantizó en todo momento el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Concesionario bajo el Contrato de Crédito.

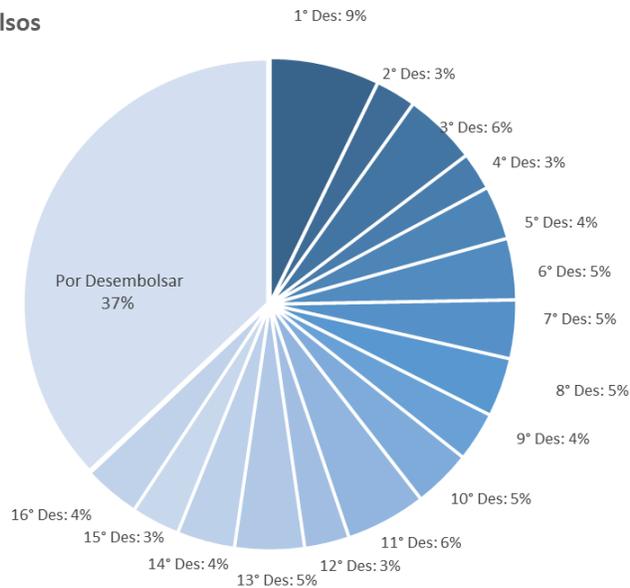
a. Desembolsos.

Durante el 2024 se solicitaron 17 desembolsos. Los valores de los desembolsos realizados bajo el Contrato de Crédito se detallan a continuación:



Desembolsos Solicitados	sep-23	1° Des: 9%	7,23%	\$ 27.751.923.162
	oct-23	2° Des: 3%	2,64%	\$ 10.144.726.580
	nov-23	3° Des: 6%	4,81%	\$ 18.462.757.528
	dic-23	4° Des: 3%	2,48%	\$ 9.528.985.554
	ene-24	5° Des: 4%	3,53%	\$ 13.549.071.330
	feb-24	6° Des: 5%	4,03%	\$ 15.489.159.028
	mar-24	7° Des: 5%	3,84%	\$ 14.752.577.344
	abr-24	8° Des: 5%	3,87%	\$ 14.865.111.352
	may-24	9° Des: 4%	3,24%	\$ 12.458.816.016
	jun-24	10° Des: 5%	3,83%	\$ 14.698.771.812
	jul-24	11° Des: 6%	5,29%	\$ 20.312.560.682
	ago-24	12° Des: 3%	2,93%	\$ 11.263.060.007
	sep-24	13° Des: 5%	4,57%	\$ 17.550.354.017
	oct-24	14° Des: 4%	3,80%	\$ 14.577.000.000
	nov-24	15° Des: 3%	3,18%	\$ 12.200.000.000
	dic-24	16° Des: 4%	3,72%	\$ 14.300.000.000
	Por Desembolsar 37%		63,00%	\$ 241.904.874.412

Desembolsos



Para el año 2025 se prevé la Solicitud de Desembolsos con periodicidad mensual por un monto aproximado de \$136.761.981.271 entre ambos Acreedores. La obligación con mayor relevancia en los valores de solicitud de recursos recae en el pago del Contrato EPC mediante el acta de Avance de Obra mensual y la entrada a la Fase de O&M realizando los fondeos correspondientes.



b. Fondeos por Contrato de Crédito y Contrato de Concesión

Durante el año en cuestión se realizaron los fondeos obligatorios para dar cumplimiento al Contrato de Concesión y al Contrato de Crédito en las fechas y montos allí establecidos.

Contrato de Concesión		Contrato de Crédito*	
Subcuenta Interventoría	\$ 2.306.409.928	Comisión de Disponibilidad	\$4.619.997.667
Subcuenta Amigable componedor	\$ 483.253.500	Intereses de Deuda	\$ 13.864.398.266
Subcuenta Soporte contractual	\$ 486.430.000		

*Causados en 2024. Los pagos de Intereses de Deuda y Comisión de Disponibilidad se realizan en las fechas contractualmente pactadas.

6. ASPECTOS LEGALES

a. Procesos Judiciales

Durante el periodo 2024, CONCESIONARIA NUEVA FISCALÍA S.A.S, no fue notificada del inicio de ninguna acción judicial o extrajudicial de la que fuera parte.

CONCESIONARIA NUEVA FISCALÍA S.A.S. al término del ejercicio 2024, tampoco tuvo acciones laborales ni requerimientos de entes administrativos en materia laboral.

b. Accionistas y Capital

Durante el año 2024 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 2024 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 2024 no se presentaron novedades relacionadas con la Representación Legal del Concesionario, quedando la representación legal en el año 2024 de la siguiente manera:

Miembro de Junta	Cargo
Martha Carolina Cáceres Rodríguez	Representante Legal Principal
Ana Cecilia Sánchez Vélez	Representante Legal Suplente

e. Reformas Estatutarias

Durante el año 2024, no se presentaron reformas a los estatutos sociales de Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.

f. Controversias Contractuales

En el año 2024 no se presentaron controversias contractuales en el marco del Contrato de Concesión.

g. Operaciones celebradas con los socios, relacionadas y administradores

Durante el año 2024, la Sociedad celebró los siguientes contratos de crédito subordinado con sus socios:

No.	Fecha	Valor
9	3/04/2024	\$600.000.000
10	5/04/2024	\$500.000.000
11	10/09/2024	\$600.000.000
12	9/10/2024	\$3.620.000.000
13	8/11/2024	\$3.050.000.000
14	9/12/2024	\$3.850.000.000

h. Sanciones

Durante el año 2024 no se impuso ninguna sanción al Concesionario en el marco del Contrato de Concesión.

7. LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS

Durante el año 2024 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 2024, CONCESIONARIA 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 2024, 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 2024 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 ha suscrito 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 celebrado por la Sociedad con corte a diciembre de 2024, se muestra a continuación:

No.	Fecha	Valor
1	4/02/2022	\$ 12.298.707.448
2	5/08/2022	\$ 7.624.881.020
3	14/03/2023	\$ 2.500.000.000
4	9/05/2023	\$ 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	3/04/2024	\$ 600.000.000
10	5/04/2024	\$ 500.000.000
11	10/09/2024	\$ 600.000.000
12	9/10/2024	\$ 3.620.000.000
13	8/11/2024	\$ 3.050.000.000
14	9/12/2024	\$ 3.850.000.000
TOTAL		\$ 60.743.588.469

b. Intereses de Deuda Subordinada

A diciembre del 2024, por concepto de intereses de la Deuda Subordinada se han generado las siguientes facturas:

Periodo	Factura	Valor
2022	SP8177	\$ 449,027,543
2023	SP8681	\$ 642,081
2023	SP8662	\$ 4,213,514,516
2024	SP9076	\$ 6,196,112,233

c. Honorarios

- Revisoría fiscal

Tercero	Total
Crowe CO S.A.S	\$ 29.833.300
TOTAL	\$29.833.300



- Asesoría contable

Tercero	Total
Miller Sepúlveda	\$ 16.291.100
TOTAL	\$ 16.291.100

- Asesoría Financiera

Tercero	Total
Exponencial Banca De Inversión SAS*	\$ 297.024.000
TOTAL	\$ 297.024.000

*Asesores de Bancos

- Asesoría Jurídica

Tercero	Total
Asesoría Legal CL	\$ 38.496.500
TOTAL	\$ 38.496.500

- Asesoría Técnica

Tercero	Total
Gravite Arquitectos SAS	\$ 111.369.801
HMH Gestion Integral	\$ 9.877.000
Infrata Limited*	\$ 837.566.752
Setri Sustentabilidad Bic S.A.S	\$ 70.000.004
VAR Consultores Ltda	\$ 23.761.920
TOTAL	\$ 1.052.575.477

*Asesores de Bancos

- Otros Honorarios

Tercero	Total
N/A	
TOTAL	\$ 0

d. Donaciones

Tercero	Total
N/A	



TOTAL	\$ 0
--------------	-------------

- 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	\$ 280.294.155
TOTAL	\$ 280.294.155

- f. Publicidad y Propaganda

Tercero	Total
N/A	
TOTAL	\$ 0

- g. Distribución de Utilidades

Durante el año 2024 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 trabajando encaminada a dar cumplimiento sus compromisos bajo el Contrato de Concesión, así como en el Contrato de Crédito.

La Sociedad afrontará retos organizacionales importantes teniendo en cuenta que el 2025 supone la finalización de la Fase de Construcción del Contrato y el inicio de la Etapa de Operación y Mantenimiento del Contrato de Concesión, por lo cual se deberán llevar a cabo todas las gestiones pertinentes para el cumplimiento de tal fin.

Así mismo, durante 2025 y con la entrada en fase de Operación y Mantenimiento, se tendrá derecho a la retribución y se comenzarán a causar ingresos por este motivo. El monto de los ingresos corresponderá a lo disponible en la cuenta de Aportes de la FGN en el PA menos las deducciones aplicables de acuerdo con la medición de indicadores en fase de O&M.

12. MANIFESTACIONES FINALES

El informe de gestión presentado por la Representante Legal, expresa en su contenido información fiel sobre la evolución de los negocios, la situación económica y administrativa de la



CONCESIONARIO
NUEVA FISCALÍA
CALI, CO

sociedad, haciendo énfasis en los acontecimientos importantes acaecidos en el ejercicio y evolución previsible de la sociedad.

El Concesionario deja constancia de no haber entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por los proveedores, de acuerdo con el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013.

MARTHA CAROLINA CÁCERES RODRÍGUEZ

Representante Legal

Concesionaria Nueva Fiscalía S.A.S.