



**ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE “ELABORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PRODUCTO DE LOS DIAGNÓSTICOS DE LAS VIVIENDAS DE LOS HOGARES HABILITADOS POR FONVIVIENDA, PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA CASA DIGNA VIDA DIGNA, REALIZADOS EN LAS ZONAS PRIORIZADAS CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE RIOHACHA - LA GUAJIRA”**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER**

**1.1. ANTECEDENTES PARTICULARES DEL PROYECTO**

El 5 de junio de 2019, el CONTRATANTE, es decir, el Fideicomiso Programa Casa Digna Vida Digna y FINDETER suscribieron el Contrato de Prestación de Servicios Profesionales No.1 cuyo objeto es *“El CONTRATISTA se obliga para con el CONTRATANTE en forma profesional e independiente, bajo su exclusiva responsabilidad, y con plena autonomía jurídica, técnica y administrativa, a prestar asistencia técnica al FIDEICOMISO-PROGRAMA “CASA DIGNA VIDA DIGNA”, con el objeto de ejecutar los recursos del subsidio familiar de vivienda urbana en la modalidad de mejoramiento de vivienda”.*

El contrato de prestación de servicios suscrito entre FINDETER y el Fideicomiso Programa Casa Digna Vida Digna, dispuso en el numeral 2.2 Gestión Precontractual de la Cláusula Segunda – Obligaciones de FINDETER del Contrato de prestación de servicios: *“(…) 2.2.1 Elaborar los estudios previos y términos de referencia para la contratación de los mejoramientos efectivos conforme a los parámetros indicados por el Fideicomiso para su respectiva aprobación por parte órgano competente del Fideicomiso y posterior publicación. 2.2.2. Recibir las propuestas presentadas por los proponentes, que le sean entregadas por el CONTRATANTE, y responder por su custodia y confidencialidad hasta el momento de su devolución al CONTRATANTE. 2.2.3 Verificar que el proponente cumpla con los requisitos definidos en los términos de referencia del respectivo proceso de selección, sus adendas y anexos, teniendo como soporte los documentos que se adjunten a la propuesta. 2.2.4 Realizar la evaluación de las propuestas presentadas por los proponentes conforme al procedimiento establecido en los términos de referencia de la convocatoria 2.2.5 Presentar al CONTRATANTE los informes de evaluación de las convocatorias, donde se establezca el orden de elegibilidad para la selección del CONTRATISTA por el órgano competente del Fideicomiso. El contenido mínimo de los informes será el que establezca el Manual Operativo. 2.2.6 Cuando lo estime pertinente, corroborar la información aportada, acudiendo a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información aportada por el proponente. 2.2.7 Solicitar oportunamente al CONTRATANTE, cuando sea necesario, prorrogar o modificar los plazos establecidos para la entrega de los productos, justificando su solicitud. En todo caso, la decisión de realizar la prórroga o modificación será del Comité Técnico del Fideicomiso (…)”*

El acta de Inicio del Contrato de prestación de servicios mencionado fue suscrita el 06 de junio de 2019.

De acuerdo al numeral 2.3.1 de la cláusula segunda (obligaciones de FINDETER) del contrato de prestación de servicios, es obligación de la entidad, suscribir un Convenio Tripartito con FONVIVIENDA y la Entidades Territoriales, que tiene como objeto: *“Aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros para la ejecución y seguimiento de las actividades en materia del subsidio familiar de vivienda bajo la modalidad de mejoramiento vivienda urbana, tendientes a superar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio y servicios públicos de los hogares en el marco del*



*programa de mejoramiento de vivienda Casa Digna Vida Digna regulado en el Decreto 867 de 2019 y demás disposiciones que le modifiquen, adicionen o sustituyan”*

El día 26 de junio de 2019 se suscribió con el Departamento de la Guajira, el Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda y FINDETER el Convenio Interadministrativo de cooperación No 016 – 2019, cuyo objeto es *“aunar esfuerzos administrativos, técnicos, sociales y financieros para la ejecución y seguimiento de las actividades en materia del subsidio familiar de vivienda bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda urbana, tendientes a superar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio y servicios públicos de los hogares en el marco del programa de mejoramiento de vivienda Casa Digna, Vida Digna regulado en el Decreto 867 de 2019 incorporado en el Decreto 1077 de 2015 y demás disposiciones que le modifiquen, adicionen o sustituyan.*

Los diagnósticos base para la estructuración de esta convocatoria se realizaron mediante el contrato No. 2021 -O- 007, suscrito con la Fiduciaria Bogotá.

La estructuración técnica, financiera y jurídica del proyecto en Fase III se realizó en el marco la resolución 0804 del 21 de julio de 2023 de la comisión rectora del Sistema General de Regalías, con aprobación y viabilización del órgano colegiado de administración y decisión en adelante (OCAD), emitido el respectivo RP No. 1323 de 30 de noviembre de 2023 para su ejecución.

Que de conformidad con el Documento técnico de MGA aprobado por la OCAD de la en el marco la resolución 0804 del 21 de julio de 2023 de la comisión rectora del Sistema General de Regalías, para la **ELABORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PRODUCTO DE LOS DIAGNÓSTICOS DE LAS VIVIENDAS DE LOS HOGARES HABILITADOS POR FONVIVIENDA, PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA CASA DIGNA VIDA DIGNA, REALIZADOS EN LAS ZONAS PRIORIZADAS CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE RIOHACHA - LA GUAJIRA**, en el cual se señala que *“La transferencia de los recursos del Sistema General de Regalías, susceptible de ser destinado a la asignación del subsidio familiar de vivienda urbana en la modalidad de mejoramiento de vivienda, permitirá ejecutar de manera ágil y efectiva obras de infraestructura que mejoran la calidad de vida de los hogares beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés prioritario y de las operaciones urbanas integrales que adopte el Gobierno Nacional”*, en este proyecto se realizará la ejecución de las actividades y acciones de mejoramiento de vivienda (Fase III).

En atención a lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna, éste realizará convocatoria para llevar a cabo (i) La ejecución de las actividades y acciones de mejoramiento de vivienda de los subsidios asignados a los grupos familiares del programa de vivienda Casa Digna Vida Digna ubicados en diferentes municipios a nivel nacional.

Que la aprobación de los municipios y/o Distritos a intervenir se realizó mediante el MGA aprobado, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio envió la constancia que avala las zonas a intervenir.

## 1.2. NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN

En 2015, se trazaron a nivel mundial los Objetivos de Desarrollo Sostenible del Milenio (ODS) como



una hoja de ruta para la agenda de todos los países miembros; como una contribución para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y asegurar que todos los seres humanos disfruten de paz y prosperidad. Dentro de estos objetivos, se establece el número 11: Lograr que las ciudades y asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, teniendo como una de sus metas para el 2030: Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

Estos objetivos se alinean con las bases del Plan Nacional de Desarrollo de Colombia para el periodo 2022-2026, Colombia Potencia Mundial de la Vida, el cual busca *“sentar las bases para que el país se convierta en un líder de la protección de la vida a partir de la construcción de un nuevo contrato social que propicie la superación de injusticias y exclusiones histórica (...)”*<sup>1</sup>. De esta manera, las bases del plan se dividen en una serie de ejes de transformación, con las temáticas a trabajar y las metas a cumplir. En particular, el quinto eje de transformación llamado “Convergencia Regional” hace referencia al hecho de que *“los problemas asociados a condiciones habitacionales en el país se relacionan con los espacios y territorios ya construidos. El déficit cualitativo de vivienda es tres veces mayor al cuantitativo. Esto resulta en gran parte de los procesos de desarrollo de origen informal (50% del crecimiento de las ciudades en las últimas tres décadas es de origen informal), cuyas formas de producción del espacio construido responde a las dinámicas de la construcción social del territorio y en los cuales las trayectorias históricas de los asentamientos cuentan con una riqueza espacial, cultural y social que debe ser potencializada.”* De este modo, el Plan tiene que como objetivo la disminución del déficit habitacional en cinco puntos porcentuales del 31% (línea base – 2021) al 26%<sup>2</sup>.

El presente proceso se enmarca entonces en los objetivos planteados por las bases del Plan de Desarrollo, dentro de los cuales se establece: *“a) Mejorar las condiciones físicas y sociales de viviendas, entornos y asentamientos precarios, a través de la implementación de políticas para el mejoramiento de vivienda y barrios para los hogares de menores ingresos, configurando el programa Casa Digna Vida Digna del Ministerio de Vivienda, de la mano de prosperidad Social ( PS) y Min Agricultura para la implementación de una estrategia integral de mejoramiento de vivienda y barrios de manera diferenciada”*.

En ese sentido, el Gobierno Nacional lidera la implementación del programa Casa Digna Vida Digna, el cual busca reducir el déficit cualitativo de vivienda a partir del mejoramiento de las condiciones físicas y sociales de viviendas y su entorno, impactando de manera positiva en la salud de los beneficiados, generando el desarrollo de hábitos saludables de higiene y disminuyendo el riesgo de adquirir enfermedades garantizando otros derechos fundamentales consagrados Constitución Política de Colombia.

Así mismo, se evidencia que una vivienda en óptimas condiciones permite que las personas fortalezcan su sentido de pertenencia frente a la comunidad, mejoren sus relaciones interpersonales y de esta forma se consolide un ambiente pacífico y agradable para los habitantes.

Esta política se sustenta en el compromiso adquirido con la implementación de la nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe. Específicamente, en lo entendido a la consolidación de: *“...una vivienda apropiada significa mucho más que un simple techo. De hecho, también significa*

---

<sup>1</sup>Del Artículo No.1 de la Ley 2294 del 19 de mayo del 2023 por medio de la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.  
<sup>2</sup>Indicadores de primer nivel. Página 177 de las Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026



*privacidad, espacio adecuado, accesibilidad física, seguridad apropiada, seguridad de tenencia, estabilidad y confiabilidad estructural, iluminación, ventilación y calefacción apropiadas; también implica infraestructura básica adecuada, como suministro de agua y servicios sanitarios y de manejo de residuos; cualidades ambientales adecuadas y factores relacionados con la salud; una buena ubicación respecto a instalaciones básicas y laborales.”*

Así las cosas, el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) asignado por el ENTE TERRITORIAL en la modalidad de mejoramiento, es un beneficio en especie que se asigna a la población que presenta carencias habitacionales y que con las condiciones establecidas en el Decreto 867 de 2019 tiene el objeto de mejorar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios, a través de mejoras locativas o intervenciones de tipo estructural que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad.

En el caso específico del Municipio de Riohacha, existe un alto Número de viviendas con déficit Cualitativo, las viviendas urbanas identificadas tienen unas condiciones físicas precarias, no ofrecen condiciones de vida digna, condiciones de seguridad y mucho menos protección a sus habitantes/residentes por las posibles inclemencias ante la exposición de las condiciones climáticas.

El avanzado deterioro que muestran las viviendas es el resultado de los bajos ingresos económicos de las familias que residen en el casco urbano, pues el ingreso promedio que éstas reciben mensualmente solo cubre medianamente sus necesidades básicas como alimento y vestuario.

Dentro del contexto local, existen dos (2) aspectos que determinan las condiciones de hábitat de los habitantes de la ciudad de Riohacha; el primero de ellos es la Vivienda Inadecuada, definido como las viviendas que se encuentran en situación de ausencia de acabados en zonas húmedas, acabados en pisos, acabados en muros y restricciones en zonas de cubiertas, deterioro de las redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas, al igual que deterioro de aparatos sanitarios y de cocina y deterioro de en tanques de almacenamiento de agua potable (esta situación predomina en la zona urbana).

El segundo aspecto es el Hacinamiento, el cual se refleja en el número de habitantes por vivienda o la cohabitación de dos (2) o más hogares por cada vivienda, también por la falta de los espacios adecuados ó la construcción en materiales provisionales para disponer y desarrollar actividades domésticas (cocción de alimentos, realizar necesidades físicas, lugar de descanso, etc.).

En concordancia con la situación anteriormente descrita, también se analiza que en la zona urbana de Riohacha existe un alto porcentaje de población de estrato uno y dos con índices de necesidades básicas insatisfechas de alto nivel en el sector de vivienda.

El avanzado deterioro que muestran las viviendas son el resultado de los bajos ingresos económicos de las familias que residen en el casco urbano, pues el salario básico promedio que éstas reciben mensualmente solo cubre sus necesidades básicas como alimento y vestuario

Por lo anterior, el presente proceso pretende llevar a cabo la contratación de la elaboración ejecución de las actividades y acciones de mejoramiento de vivienda, orientados a las mejoras locativas de las viviendas postuladas, como condición previa para la asignación de subsidio familiar para el mejoramiento de vivienda “Casa Digna, Vida Digna” del Municipio de Riohacha, con los recursos aprobados por la OCAD departamental de La Guajira.

### 1.3. NORMATIVA APLICABLE

Se enumera a continuación parte de la normativa técnica aplicable que debe ser tenida en cuenta para la



ejecución y desarrollo de cada Proyecto por parte del CONTRATISTA y objeto de seguimiento por parte de la INTERVENTORIA correspondiente:

- a) Constitución Política de 1991
- b) Ley 388 de 1997 Ordenamiento Territorial.
- c) Decreto 625 de 26 de abril de 2022 "Por el cual se adiciona y modifica el Decreto 1821 de 2020 "Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías".
- d) Ley 1618 de 2013 – Disposiciones para Garantizar el Pleno Ejercicio de los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- e) Ley 1537 de 2012 - Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones
- f) Legislación de Seguridad Industrial Salud Ocupacional. Análisis y aplicación de las normas de Construcción y Adecuación en Salud Ocupacional, según Resolución 2400 de 1979.
- g) Decreto 1575 DE 2007 por el cual se establece el Sistema para la Protección y Control de la Calidad del Agua para Consumo Humano.
- h) Decreto 1077 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio
- i) Normas de Salubridad (entre otras: ley 09 de 1979, NTC 920-1 de 1997, NTC 1500 de 1979, NTC 1674 de 1981, NTC 1700 de 1982).
- j) Normas Ambientales Ley 373 de 1997 Uso eficiente y racional del agua, Decreto 1753 de 1994, GTC 24 de 1989
- k) Análisis y aplicación de normas ambientales, gestión ambiental y manejo de residuos.
- l) Reglamentación de manejo ambiental y recursos hídricos. Legislación ambiental Municipal y Nacional.
- m) Resolución 2413 22/05/1979 Min. De Trabajo y seguridad social. Establece el Reglamento de Higiene y seguridad en la construcción.
- n) Resolución 1409 de julio 23 de 2012, reglamento de seguridad de trabajo en alturas
- o) Resolución 627 07/04/2006 Ministerio de Medio Ambiente por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental.
- p) Resolución 0069 del 06 de Febrero de 2020 "Por la cual se establecen las condiciones para la distribución territorial y la aplicación de subsidio con enfoque diferencial del programa "Casa Digna Vida Digna"
- q) NORMAS AISC, AISI.
- r) Código Eléctrico Nacional, norma ICONTEC 2050.
- s) Demás normas aplicables para los diferentes aspectos del Proyecto de acuerdo con las particularidades del diseño, determinadas por factores del entorno (localización de cada Proyecto) y su regulación específica.
- t) NTC 4595 de 1999 y su última actualización del año 2015.
- u) NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería
- v) Ley 2056 de 2020 "Por la cual se regula la organización y el funcionamiento del sistema general de regalías"
- w) Decreto 1821 de 2020 "Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías".
- x) Ley 2069 de 2020, "Por medio de la cual se impulsa el emprendimiento en Colombia" y el Decreto Reglamentario 1860 de 2021, o las normas que los modifiquen adicionen o sustituyan.

Las demás normas aplicables para el cumplimiento del objeto a contratar

## 2. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR



2.1 OBJETO

*“ELABORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PRODUCTO DE LOS DIAGNÓSTICOS DE LAS VIVIENDAS DE LOS HOGARES HABILITADOS POR FONVIVIENDA, PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA CASA DIGNA VIDA DIGNA, REALIZADOS EN LAS ZONAS PRIORIZADAS CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE RIOHACHA - LA GUAJIRA”.*

2.2 ALCANCE DEL PROYECTO

Las zonas a intervenir son las establecidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) mediante comunicado mediante el MGA aprobado, en el cual informó el orden de priorización de los barrios viabilizados del municipio.

El Municipio de Riohacha, teniendo en cuenta los lineamientos técnicos (Disponibilidad inmediata de Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica; Exclusión de zonas de Alto Riesgo No mitigable, zonas con afectación de obras públicas o zonas de Protección Ambiental; Determinación de áreas con uso de suelo predominante Vivienda Tradicional AV-Tipo 1; Determinación de zonas de Tratamiento Urbanístico predominante consolidación), jurídicos (barrios legalizados acorde al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio) y socioeconómicos (Viviendas de estrato 1 y 2 localizadas en las Localidades más vulnerables), del programa Casa Digna, Vida Digna, determinó las áreas aptas para la localización de las viviendas que comprenden 4 barrios localizados en el Municipio de Riohacha, zonas en las cuales se focalizan las familias más vulnerables y de escasos recursos del Municipio.

De acuerdo con lo anterior y para dar cumplimiento a las políticas del programa CDVD, se requiere hacer el mejoramiento de las viviendas priorizadas en las siguientes zonas de Intervención:

No.	NOMBRE BARRIO
1	VILLA DE CAMPO ALEGRE
2	LA MAJAYURA II
3	TAWAIRA
4	VILLA JARDÍN

Los diagnósticos base para la ejecución de los mejoramientos en cada uno de los barrios viabilizados por el Municipio, se realizaron mediante el contrato No. 2021 -O- 007, suscrito con la Fiduciaria Bogotá.

Nota: En caso de que el diagnóstico no esté acorde al estado actual de la vivienda, en el momento de la visita el contratista deberá realizar los ajustes pertinentes sin que se genere costos adicionales para el contratante.

Para la validación del diagnóstico, el ejecutor deberá presentar al interventor los siguientes documentos para cada vivienda, en el nivel de detalle especificado por el Prestador de Asistencia Técnica del Programa:

1. Balance presupuestal (justificación técnica del balance y registro fotográfico).



2. Cronograma de obra.
3. Diagnóstico modificado que incluya el presupuesto y cantidades de obra, levantamiento arquitectónico y alcance al acta de concertación con el jefe del hogar. (Si aplica)

### 2.3. DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS DE INFLUENCIA

La zona de influencia en la que se realizará las actividades a contratar son los barrios del municipio de Riohacha ubicado en el Departamento de la Guajira.

### 2.4. NÚMERO DE VIVIENDAS A INTERVENIR

El número de viviendas a intervenir será de 183 en el municipio de Riohacha teniendo en cuenta los diagnósticos aprobados por FINDETER, los cuales serán entregados al CONTRATISTA, y a la INTERVENTORIA seleccionada, una vez se suscriba el acta de inicio del contrato.

### 2.5 SUBSIDIO POR UNIDAD DE VIVIENDA

El CONTRATISTA tendrá la obligación de ejecutar las obras de mejoramiento de cada una de las viviendas con diagnóstico efectivo.

**NOTA:** El valor de la obra de mejoramiento por cada vivienda será de hasta 11 SMMLV del año 2023, teniendo en cuenta el valor del diagnóstico efectivo fase II entregado al contratista, de conformidad con el convenio 016 de 2019.

## 3. ENTREGABLES DURANTE EL DESARROLLO DEL CONTRATO

En el presente capítulo se describen los entregables que se deben considerar en el desarrollo del contrato, en adición a los documentos o productos que se generen y requieran en desarrollo del contrato descritos en los siguientes numerales: **4. METODOLOGÍA Y PRODUCTOS DE LOS PROYECTOS DE MEJORAMIENTO, 5. ACTAS POR CADA VIVIENDA, 6. VISITA DE VERIFICACIÓN DEL MEJORAMIENTO Y CERTIFICADO DE EXISTENCIA DEL MEJORAMIENTO y 7. ACTAS GENERALES DEL CONTRATO** y demás, de estos estudios previos.

El CONTRATISTA durante el desarrollo del contrato deberá entregar los siguientes informes en la Fase de “Ejecución de las obras de mejoramiento”, por lo cual a continuación se describirán los respectivos informes aclarando que su pertinencia dependerá de la actividad que se esté ejecutando.

### 3.1. Informe Mensual

El CONTRATISTA, deberá presentar un informe mensual en los primeros 5 días de cada mes calendario, durante la ejecución del contrato. Los periodos objeto de informe deben corresponder a meses calendarios completos, o a la fracción del primer o último mes de ejecución según la fecha de inicio y finalización del contrato y contener como mínimo, la siguiente información:

- a. Información general del contrato (Nombre del Contratista, representante legal, Nit, teléfono, mail, fecha de acta de inicio, fecha de terminación, duración del contrato en



- meses, número de viviendas a intervenir, valor del contrato, número del contrato, Municipio y Departamento a intervenir).
- b. Estado de avance de ejecución del contrato y por unidad vivienda.
  - c. Análisis de los atrasos y las acciones implementadas y a implementar para la ejecución correcta y en el tiempo de la obra por vivienda, en caso de que se requiera, o lo solicite el INTERVENTOR o el supervisor.
  - d. Relación del personal empleado en la ejecución de la obra.
  - e. Capítulo de seguridad industrial.
  - f. Avance en el cumplimiento del plan de gestión social y reputacional.
  - g. Avance en el cumplimiento del plan manejo ambiental.
  - h. Capítulo de calidad de los materiales y accesorios empleados.
  - i. Actualización del cronograma general de ejecución del contrato.
  - j. Acreditación que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios al Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y las cajas de compensación familiar, cuando corresponda.
  - k. Capítulo del plan de manejo de post mejoramiento.

**Nota:** Los informes o documentos relacionados en este subnumeral que contengan la descripción “cuando aplique”, serán presentados por el CONTRATISTA.

### 3.2. Informe Final

El CONTRATISTA, deberá presentar un informe final, donde resuma las actividades realizadas en la ejecución del contrato, según el formato suministrado por FINDETER. Estos deberán ser aprobados por la INTERVENTORIA y contener como mínimo, la siguiente información:

- a. Información general del contrato (Nombre del Contratista, representante legal, Nit, teléfono, mail, fecha de acta de inicio, fecha de terminación, duración del contrato en meses, No de viviendas a intervenir, valor del contrato, número del contrato, Municipio y Departamento a intervenir).
- b. Estado de ejecución del contrato y por unidad de vivienda
- c. Análisis de los atrasos, cambios en cantidades de obra y las acciones implementadas para la ejecución correcta y en el tiempo de la obra por vivienda, en caso de que se requiera, o lo solicite el INTERVENTOR o el supervisor.
- d. Relación del personal empleado en la ejecución de la obra.
- e. Capítulo de seguridad industrial.
- f. Cumplimiento del plan de gestión social y reputacional.
- g. Avance en el cumplimiento del plan de manejo ambiental.
- h. Capítulo de calidad de los materiales y accesorios empleados.
- i. Actualización del cronograma general de ejecución del contrato.
- j. Acreditación que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios al Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y las cajas de compensación familiar, cuando corresponda.



- k. Cantidades de obra y costos de las intervenciones ejecutadas de todos los mejoramientos.
- l. Capítulo del plan de manejo de post mejoramiento.
- m. Acta de entrega y acta de recibo final del contrato.
- n. Conclusiones y recomendaciones.

### 3.3. Diligenciamiento del sistema de información

El CONTRATISTA deberá utilizar las herramientas digitales dispuestas por FINDETER (sistema de información) para el seguimiento y control de la ejecución de los mejoramientos y cargue de la información solicitada, para que posteriormente pueda haber aprobaciones por parte del Interventor.

## 4. METODOLOGÍA Y PRODUCTOS DE LOS PROYECTOS DE MEJORAMIENTO

En el presente capítulo se describen la metodología y los productos que se debe considerar en cada vivienda (proyecto de mejoramiento).

### 4.1. FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO

#### 4.1.1. ACTIVIDAD DE VALIDACIÓN DEL DIAGNÓSTICO

Esta actividad se realiza posterior a la entrega por parte del Ente Territorial de los diagnósticos efectivos realizados mediante el contrato No. 2021 -O- 007, suscrito con la Fiduciaria Bogotá.

##### 4.1.1.1 VALIDACIÓN EN SITIO: DIAGNÓSTICO

La validación del diagnóstico consiste en realizar una visita inicial a la vivienda para comparar el diagnóstico entregado con la situación actual de la vivienda. Como producto de la visita el ejecutor deberá realizar un balance presupuestal, el cual deberá ser aprobado por la INTERVENTORÍA.

Nota: En caso de que el diagnóstico no esté acorde al estado actual de la vivienda, en el momento de la visita el contratista deberá realizar los ajustes pertinentes sin que se genere costos adicionales para el contratante.

Para la validación del diagnóstico, el ejecutor deberá presentar al interventor los siguientes documentos para cada vivienda, en el nivel de detalle especificado por el Prestador de Asistencia Técnica del Programa:

1. Balance presupuestal (justificación técnica del balance y registro fotográfico).
2. Cronograma de obra.
3. Diagnóstico modificado que incluya el presupuesto y cantidades de obra, levantamiento arquitectónico y alcance al acta de concertación con el jefe del hogar. (Si aplica)

#### 4.1.2. EJECUCION DE LA FASE MEJORAMIENTO DE OBRAS

Se deben ejecutar las actividades y obras de mejoramientos de la vivienda de acuerdo con el diagnóstico efectivo aprobado y socializado previamente con el jefe de hogar beneficiario.

Las obras de mejoramiento que se ejecuten en desarrollo de esta Fase única deberán realizarse en condiciones de funcionabilidad y calidad, cumpliendo como mínimo con las especificaciones técnicas



establecidas en el Anexo - Especificaciones Técnicas de estos Estudios Previos y con la normativa técnica aplicable y vigente.

Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.

El CONTRATISTA deberá iniciar la ejecución de obras de cada hogar máximo quince (15) días calendario después de asignado el subsidio por parte del ENTE TERRITORIAL y deberá contemplar los siguientes aspectos:

#### 4.2.1. Aspectos técnicos

- a) Adelantar los trámites de permisos, en caso de que se requieran.
- b) Realizar apertura de las actas de vecindad con registro fotográfico, donde se señale el estado de las edificaciones e infraestructura adyacente que pueda verse afectada durante la ejecución del mejoramiento. Dichas actas deberán estar firmadas por los propietarios o representantes de las respectivas edificaciones, el CONTRATISTA, el profesional social del CONTRATISTA y la INTERVENTORIA. Las actas de vecindad deberán ser elaboradas antes del inicio de las actividades constructivas.
- c) Firma del Acta de Inicio de obra del mejoramiento, la cual deberá estar suscrita entre el CONTRATISTA, el Interventor y el hogar beneficiario, mediante la cual se inician las actividades de obra para el mejoramiento de la vivienda.
- d) Abrir una bitácora por cada vivienda objeto de mejoramiento, donde se registrarán las diferentes actividades y acciones técnicas y sociales que se desarrollen con las familias beneficiarias; entrega de materiales, las órdenes, instrucciones, inconvenientes y recomendaciones al personal de construcción, integrantes y representantes de cada hogar que se deban tener en cuenta durante la ejecución de obra.
- e) Garantizar el transporte de los materiales y equipos, así como los despachos y entrega oportuna al beneficiario en el sitio definido, cumpliendo los plazos establecidos en el cronograma.
- f) Efectuar las reparaciones que sean necesarias a las áreas intervenidas y aledañas, que como consecuencia de los procesos constructivos sufran daños o alteraciones para su funcionamiento y/o estética.
- g) Ejecutar las actividades y acciones de mejoramiento tanto en calidad, cantidades de obra y tiempo, con todos los equipos, maquinaria, herramientas, materiales y demás elementos necesarios, sin exceder el valor del subsidio de mejoramiento otorgado al hogar por el ENTE TERRITORIAL.
- h) Realizar las pruebas técnicas en conjunto con la INTERVENTORIA, que de acuerdo con el nivel de intervención se requieran, para garantizar la funcionalidad de las obras ejecutadas.
- i) Entregar los planos récord de la intervención, suscritos por los responsables.
- j) Firmar el acta de recibo del mejoramiento por parte del INTERVENTOR, CONTRATISTA y



hogar beneficiario donde se relacione su alcance, se acredite el cumplimiento de la intervención, de las normas aplicables y donde conste el recibo a satisfacción por parte del beneficiario, la cual debe incluir un registro fotográfico de la intervención realizada.

- k) El CONTRATISTA deberá presentar una base de datos que contenga toda la información requerida para la expedición del certificado de existencia del mejoramiento, conforme el formato establecido por FINDETER.

#### 4.2.2. Plan de gestión ambiental y social (C-PGAS):

El propósito de la gestión social se encamina hacia el fortalecimiento del tejido social de los hogares beneficiarios del programa, de manera puntual a través de las estrategias de información clara y oportuna, relacionamiento estratégico, empoderamiento y sostenibilidad de los mejoramientos, así como las acciones que potencien los beneficios y minimicen los impactos sociales que se puedan generar durante la ejecución del contrato.

Para lograr lo anterior, el CONTRATISTA debe proponer y definir las actividades, metodologías y productos entregables para cada uno de los siguientes componentes, se debe tener en cuenta los lineamientos establecidos por Findeter que se encuentran anexos:

1. Componente lectura territorial
2. Componente comunicación, divulgación y acompañamiento social
3. Componente seguimiento y evaluación

**Nota:** Se debe tener en cuenta que todas las acciones a implementar deben ser debidamente documentadas y presentadas al INTERVENTOR para su revisión y aprobación, y verificación por parte de FINDETER, quienes tendrán la potestad de solicitar subsanaciones y/o ajustes las cuales deberán ser subsanas en el plazo establecido.

#### 4.2.3. Productos para entregar en Fase de ejecución de obra

Además de los productos requeridos durante el desarrollo del contrato de estos estudios previos, el CONTRATISTA deberá entregar en el marco de la ejecución de la fase de ejecución de obra lo siguiente:

- Realizar cierre de las actas de vecindad donde se señale el estado de las edificaciones e infraestructura adyacente que pudieron verse afectadas durante la ejecución del mejoramiento. Dichas actas deberán estar firmadas por los propietarios o representantes de las edificaciones correspondientes.
- Realizar entrega de una carpeta individual por cada vivienda que contenga, acta de vecindad con su respectivo cierre, acta inicio de obra del mejoramiento, copia de la bitácora, planos récord, plan de gestión social y reputacional, y acta de recibo del mejoramiento, y fotos del antes y el después de las mejoras locativas realizadas.

El CONTRATISTA deberá acarrear con los gastos de reparación y/o cualquier tipo de reclamación de aquellos predios que presenten afectaciones durante la intervención, donde se demuestre que los



daños son causa de las actividades constructivas de mejoramiento, estos costos no serán reconocidos por la entidad CONTRATANTE.

Los productos antes mencionados y demás requeridos para la ejecución de las actividades de esta Fase de ejecución de obra deberán estar suscritos, verificados y aprobados por la INTERVENTORIA, para su posterior ingreso en el sistema de información dispuesto por FINDETER.

## 5. ACTAS POR CADA VIVIENDA

Por cada vivienda, se deberán entregar las siguientes actas:

### 5.1. Apertura acta de vecindad

Es el documento suscrito por los propietarios o representantes de las respectivas edificaciones, el CONTRATISTA, el profesional social del CONTRATISTA y la INTERVENTORIA, donde se señala el estado de las edificaciones e infraestructura adyacente que pueda verse afectada durante la ejecución del mejoramiento. FINDETER, deberá verificar que dichas actas se encuentren ingresadas en el sistema de información dispuesto para tal fin.

La apertura de las actas de vecindad<sup>3</sup> se deberá realizar antes del inicio de las actividades constructivas y se levantarán en los hogares que defina la INTERVENTORÍA.

### 5.2. Acta de Inicio de obra del mejoramiento

Es el documento suscrito entre el CONTRATISTA, el INTERVENTOR y el hogar beneficiario, mediante el cual se inician las actividades de obra para el mejoramiento de la vivienda. FINDETER, debe verificar que las actas de inicio se encuentren cargadas en el sistema de información dispuesto para tal fin.

El acta de inicio de obra del mejoramiento se suscribe una vez, se confirme por parte de FINDETER la asignación del subsidio al hogar por parte del ENTE TERRITORIAL.

El acta de inicio incluye la información relacionada con las actividades a ejecutar y el cronograma de obra previamente aprobado por el INTERVENTOR e indicará fechas de inicio y terminación para el control efectivo de las actividades realizadas por las partes.

Al respecto se aclara que el acta de inicio de obra del mejoramiento no afectará el plazo contractual, el cual será contado a partir de la firma del acta de inicio del contrato.

### 5.3. Cierre Acta de Vecindad

Es el documento suscrito por los propietarios o representantes de las respectivas edificaciones, el CONTRATISTA, el profesional social del CONTRATISTA y la INTERVENTORIA, donde se señale el estado de las edificaciones e infraestructura adyacente que pudieron verse afectadas durante la

---

<sup>3</sup> Realizar actividad de acuerdo con los lineamientos de gestión social y reputacional.



ejecución del mejoramiento. FINDETER, deberá verificar que dichas actas se encuentren cargadas en el sistema de información dispuesto para tal fin.

El cierre de las actas de vecindad<sup>4</sup> se deberá realizar posterior a la finalización de las actividades constructivas.

#### 5.4. Acta de recibo del mejoramiento

Cuando el CONTRATISTA informe al INTERVENTOR la terminación de las obras, estos deben realizar una visita final a la vivienda mejorada.

Si las obras son aprobadas por el INTERVENTOR, este debe suscribir un acta de recibo con el hogar y el CONTRATISTA. Si no es el caso, el INTERVENTOR debe remitir al CONTRATISTA un documento con las observaciones al mejoramiento. A partir de la entrega de este documento el CONTRATISTA contará con un plazo máximo de cinco (5) días para la subsanación de las observaciones presentadas.

Una vez subsanadas, el INTERVENTOR deberá realizar nuevamente una visita, donde se verificarán la subsanación de las observaciones emitidas, y en caso de ser aprobadas, suscribir un acta de recibo con el hogar y el CONTRATISTA.

Si la INTERVENTORÍA no aprueba las subsanaciones efectuadas por el CONTRATISTA, dentro de los diez (10) días siguientes al anterior plazo, se entenderá que no será posible suscribir el acta de recibo de mejoramiento de la vivienda y se iniciará la aplicación de los apremios contractuales.

Para pasar a la visita de verificación del mejoramiento a cargo de FINDETER, se deberá contar con el acta de recibo del mejoramiento debidamente suscrita. El acta deberá estar ingresada en el sistema de información dispuesto para tal fin.

NOTA: Una vez aprobadas las subsanaciones efectuadas por el contratista, el hogar no podrá negarse a suscribir el acta de recibo del mejoramiento, sin embargo, en caso de que ello ocurra, el INTERVENTOR queda facultado para expedir el acta, dejando la anotación pertinente

### **6. VISITA DE VERIFICACIÓN DEL MEJORAMIENTO Y CERTIFICADO DE EXISTENCIA DEL MEJORAMIENTO**

Posterior al cargue en el sistema del acta de recibo del mejoramiento y una vez recibido el informe por parte de la INTERVENTORIA, FINDETER procederá a realizar una visita en compañía del CONTRATISTA e Interventor a cada una de las viviendas, con el fin de verificar que la obra ejecutada tenga concordancia con la propuesta técnica del mejoramiento y esté acorde con el acta de recibo del mejoramiento.

Si como resultado de la visita se evidencian inconsistencias se dará traslado al Interventor para que requiera los ajustes que se consideren necesarios al CONTRATISTA, éste tendrá un plazo máximo de tres (3) días, para subsanar las observaciones sean documentales o de obra. En caso de ser necesario, se efectuará una nueva visita con el fin de verificar con el Interventor los ajustes realizados.

---

<sup>4</sup> Realizar actividad de acuerdo con los lineamientos de gestión social y reputacional



En caso de que persistan las observaciones realizadas, el CONTRATISTA podrá ser convocado a un procedimiento por presunto incumplimiento.

#### 6.1. Certificado de Existencia del Mejoramiento

Para el cierre de los mejoramientos de cada vivienda, FINDETER deberá emitir un certificado de existencia del mejoramiento. Este es un documento suscrito entre el CONTRATISTA, INTERVENTOR y el supervisor (FINDETER), en el cual se certifica la terminación de las obras, la concordancia con el diseño y con el acta de entrega de recibo del mejoramiento.

Se entiende como plazo final de ejecución del mejoramiento el momento en el que se expide el certificado de existencia de la vivienda emitido por FINDETER.

Este documento debe incluir registro fotográfico del antes y el después de las obras y debe detallar el presupuesto ejecutado en la obra.

### 7. ACTAS GENERALES DEL CONTRATO

#### 7.1. Acta de Inicio

El CONTRATISTA, la INTERVENTORÍA y/ supervisor designado por Findeter, deben suscribir el acta de inicio, la cual debe contener, entre otros aspectos los siguientes:

1. Lugar y fecha de suscripción del acta.
2. Nombre e identificación completa de los intervinientes.
3. Plazo.
4. Fecha de terminación prevista.
5. Valor.
6. Información del CONTRATISTA e INTERVENTOR.

Los siguientes requisitos de ejecución deberán ser entregados a la INTERVENTORIA en un plazo no mayor a CINCO (5) días contados a partir de la suscripción del contrato:

- a. Cronograma general del contrato.
- b. Personal del CONTRATISTA
- c. Afiliación al sistema de seguridad social integral para el personal
- d. Metodología para la ejecución de las actividades objeto del contrato
- e. Organigrama
- f. Plan de aseguramiento de Calidad de la Obra
- g. Plan de Manejo Ambiental.
- h. Programas complementarios.
- i. Aprobación de garantías. (Documento para legalización del contrato)

**Nota 1:** Legalizado el contrato, EL CONTRATISTA deberá suscribir el Acta de Inicio dentro de los CINCO (5) días siguientes. Si vencidos los plazos para la suscripción del acta de inicio y cumplidos



los requisitos de ejecución, no se firma el documento por causa injustificada, la entidad podrá expedir la orden de inicio del contrato.

**Nota 2:** Como requisito previo a la suscripción del Acta de inicio del contrato el CONTRATISTA deberá asistir a las capacitaciones técnicas organizadas por FINDETER donde se socializarán los criterios generales para la presentación y entrega de los productos.

#### 7.1.1. Documentación previa a la entrega de la suscripción del Acta de Inicio del contrato

##### 7.1.1.1. Cronograma general del contrato

El CONTRATISTA debe presentar el cronograma de ejecución de las actividades y su respectivo Diagrama de Gantt, que involucre aquellas actividades de la fase de ejecución de obras de los mejoramientos por zona a intervenir, identificando hitos, duración, relaciones de precedencia y sucesión entre actividades, fechas de inicio y terminación tempranas y tardías, estructura detallada de trabajo (EDT) y definición de la ruta crítica del contrato. Como requisito previo a la suscripción del acta de inicio y en las eventuales solicitudes de prórroga, el CONTRATISTA deberá presentar un cronograma con escala temporal mensual y semanal (Project) del número de mejoramientos que se realizarán durante la ejecución del contrato. Lo anterior, en el formato establecido por FINDETER.

**Nota:** El CONTRATISTA deberá remitir a la INTERVENTORÍA para su aprobación o rechazo a las solicitudes las solicitudes de reprogramación del cronograma y enviar al SUPERVISOR (FINDETER) para su verificación.

##### 7.1.1.2. Personal del CONTRATISTA para aprobación del Interventor

El CONTRATISTA deberá entregar previamente a la suscripción del acta de inicio, el documento soporte que acredita la calidad y experiencia del personal profesional requerido Fase de Ejecución de las obras de Mejoramiento.

El Interventor verificará y aprobará el cumplimiento de los perfiles exigidos para los profesionales definidos en la oferta para ejecución de la fase de ejecución de obras de mejoramiento. Igualmente verificará los contratos de trabajo y/o contratos de prestación de servicios suscritos entre el personal y el CONTRATISTA, así como los soportes de afiliación y pago de seguridad social integral vigente de todo el personal propuesto.

##### 7.1.1.3. Afiliación al sistema de seguridad social integral

Soporte de afiliación y pago de seguridad social integral vigente de todo el personal propuesto en la Fase de Ejecución de las obras de Mejoramiento y contar con aval por parte de la INTERVENTORIA.

##### 7.1.1.4. Metodología para la ejecución de las actividades objeto del contrato

Corresponde a la descripción detallada del método que utilizará el CONTRATISTA para la ejecución de la fase de Ejecución de las obras de Mejoramiento, frentes de trabajo y actividades de los mejoramientos.



La metodología para la ejecución del contrato deberá ser presentada y ejecutada bajo el enfoque de Gerencia de Proyectos considerando los aspectos organizacionales, maquinaria, recurso humano y equipos, relación contractual, comunicaciones e interrelación con el Interventor, supervisor, el Fideicomiso y su propio equipo, procesos, procedimientos, controles técnicos y administrativos, previa aprobación de la INTERVENTORÍA.

Este documento debe incluir la estructura de acuerdo con el organigrama propuesto, el método con el cual desarrollará los trabajos, incluyendo, entre otros, las obras de mejoramiento de acuerdo a las intervenciones, formas de transportar el material desde los centros de acopio hasta cada una de las zonas, suministros, implementación del plan de manejo ambiental, obras especiales, mampostería, acabados, pruebas a las instalaciones de redes internas y puesta en servicio en caso de que se requiera, así como el plan de manejo de seguridad industrial y salud ocupacional.

En el documento es necesario precisar como mínimo los siguientes aspectos:

Características sobresalientes de la metodología para desarrollar cada una de las actividades indicadas en el programa detallado de los mejoramientos.

Organización y control, exponiendo la forma como organizará todas las actividades para cumplir con el contrato. Se debe explicar cómo desarrollaran frentes de trabajo, cuadrillas o grupos de trabajo, sistemas de comunicación, documentación técnica, cantidad y calidad del personal y los equipos a utilizar, transportes, localización de oficinas y campamentos y, en general, todo lo concerniente con la administración del contrato.

#### 7.1.1.5. Organigrama

El CONTRATISTA deberá elaborar y presentar un organigrama general de la estructura de organización del personal con sus cargos para la ejecución de las obras de mejoramiento del contrato que deberá contener como mínimo:

- a. Frentes de trabajo mínimos requeridos.
- b. Las líneas de mando y coordinación.
- c. Los niveles de decisión.
- d. El número de los profesionales y demás recurso humano ofrecido en la oferta y requerido para la ejecución de los trabajos.
- e. Las funciones del personal que interactuará con el Fideicomiso y el Interventor durante la ejecución del contrato.
- f. Descripción breve de las políticas de manejo de personal relacionadas con seguros de trabajo, seguridad social y seguridad industrial.

Al organigrama general deberá anexarse un documento en el que el CONTRATISTA manifieste, de manera expresa, que cuenta con la coordinación de una oficina central que, entre otros aspectos, le presta soporte de orden técnico, legal, administrativo, financiero y contable.

#### 7.1.1.6. Plan de aseguramiento de calidad de la obra



El CONTRATISTA deberá presentar como parte del plan de calidad la relación de las normas técnicas aplicables a los procesos, material, suministros, y productos terminados, así como las inspecciones, y pruebas para verificar el buen funcionamiento de algunos mejoramientos.

Para efectos de cumplir con este plan, el CONTRATISTA deberá tener en cuenta la guía de roles y de responsabilidades del supervisor e INTERVENTOR de FINDETER.

#### 7.1.1.7. Plan de Manejo Ambiental

El alcance del manejo ambiental integra la evaluación correspondiente para establecer las medidas de prevención, mitigación y/o compensación de los impactos. Los lineamientos ambientales deben ser un instrumento de manejo y control que aseguren un desarrollo sostenible de la ejecución de las obras.

Para el desarrollo del plan de manejo ambiental se deben tener en cuenta los lineamientos que contemplan los siguientes componentes: componente biótico (manejo de la vegetación, la fauna y el paisaje), componente físico (control de emisiones atmosféricas, prevención de la contaminación de cuerpos de agua y redes de servicios públicos, disposición de residuos sólidos, movilidad y señalización, uso y almacenamiento adecuado de material de construcción, protección del suelo) y el componente seguimiento y evaluación.

#### 7.1.1.8. Programas Complementarios

Presentar los programas complementarios de los siguientes aspectos:

- a. Programa de seguridad industrial.
- b. Programa de salud ocupacional.

#### 7.1.1.9. Garantías

El CONTRATISTA deberá presentar las garantías exigidas para aprobación por parte de la CONTRATANTE.

### 7.2. Acta de terminación del contrato

Una vez cumplido el plazo estipulado cuando se termine de ejecutar el mejoramiento, El CONTRATISTA y la INTERVENTORÍA a través de quien designe para el efecto, deben suscribir la correspondiente acta de terminación en la que se dejará constancia de la terminación de todas las actividades por parte del contratista.

**Nota:** El CONTRATISTA, sin costo adicional para la CONTRATANTE, deberá mantener el personal que se requiera para efectos de llevar a cabo adecuadamente las actividades de cierre del contrato.

### 7.3. Acta de recibo final del contrato

Vencido el plazo de ejecución del contrato, contado a partir de la suscripción del acta de inicio y una vez presentado el informe final del contrato, el cual debe estar aprobado por el INTERVENTOR y



verificado por el supervisor (FINDETER), el CONTRATISTA, LA INTERVENTORIA y EL CONTRATANTE, el CONTRATISTA DE OBRA, deberá entregar las obras y demás productos del contrato, con el lleno de los requerimientos técnicos y condiciones de funcionalidad y operatividad. Del recibo por parte de la Interventoría se dejará constancia mediante acta de recibo final de contrato suscrita entre La CONTRATANTE, el CONTRATISTA y la y se comenzará el trámite de liquidación de este.

## 8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de **SEIS (6) MESES**, contado a partir de la suscripción del acta de inicio del respectivo contrato.

El plazo estimado para entregar los productos de los 183 diagnósticos al interventor es de CINCO MESES a partir de la suscripción del acta de inicio, y un mes para cierre contractual.

## 9. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES ECONÓMICAS DEL CONTRATO

### 10.1. METODOLOGÍA DE CÁLCULO – PRESUPUESTO ESTIMADO (PE)

#### 10.1.1. Fase de Ejecución de las obras de mejoramientos

Que la estructuración técnica, financiera y jurídica del proyecto en Fase III se realizó en el marco la resolución 0804 del 21 de julio de 2023 de la comisión rectora del Sistema General de Regalías, con aprobación y viabilización del órgano colegiado de administración y decisión en adelante (OCAD), emitido el respectivo DCP No. 1223 de 30 de noviembre de 2023 para su ejecución.

El proyecto fue presentado por el Departamento de La Guajira, al OCAD, por medio de la Metodología General Ajustada – MGA y ésta última Entidad aprobó el documento ***“ELABORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PRODUCTO DE LOS DIAGNÓSTICOS DE LAS VIVIENDAS DE LOS HOGARES HABILITADOS POR FONVIVIENDA, PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA CASA DIGNA VIDA DIGNA, REALIZADOS EN LAS ZONAS PRIORIZADAS CORRESPONDIENTES AL MUNICIPIO DE RIOHACHA - LA GUAJIRA”***, con código BPIN 2022002440139.

Teniendo en cuenta que la ejecución de los mejoramientos implica la intervención de distintas viviendas bajo diferentes ítems de obra, el precio del contrato es a PRECIOS UNITARIOS sin fórmula de ajuste. En consecuencia, el valor definitivo del contrato para la fase de Ejecución de las obras de mejoramientos se calcula **teniendo en cuenta el valor resultante del diagnóstico efectivo la fase II, de conformidad con el convenio 016 de 2019, en donde se consideran costos directos e indirectos producto del diagnóstico efectivo aprobado por el INTERVENTOR y validado por FINDETER.** En todo caso, El CONTRATISTA no podrá superar en su ejecución el valor del subsidio asignado al hogar de acuerdo con el diagnóstico aprobado.

**El valor de la obra de mejoramiento por cada vivienda será de hasta 11 SMMLV del año 2023, teniendo en cuenta el valor del diagnóstico efectivo fase II entregado al contratista, de conformidad con el convenio 016 de 2019.**



**Nota 1:** Diagnóstico Efectivo: diagnóstico que detalla las actividades de obra que se podrán desarrollar en el marco de los lineamientos del programa y cuenta con la aprobación del interventor y validación de la entidad que presta la asistencia técnica del programa.

**Nota:** En caso de que el diagnóstico no esté acorde al estado actual de la vivienda, en el momento de la visita el contratista deberá realizar los ajustes pertinentes sin que se genere costos adicionales para el contratante.

Para la validación del diagnóstico, el ejecutor deberá presentar al interventor los siguientes documentos para cada vivienda, en el nivel de detalle especificado por el Prestador de Asistencia Técnica del Programa:

1. Balance presupuestal (justificación técnica del balance y registro fotográfico).
2. Cronograma de obra.
3. Diagnostico modificado que incluya el presupuesto y cantidades de obra, levantamiento arquitectónico y alcance al acta de concertación con el jefe del hogar. (Si aplica)

**Nota 2:** Los insumos que soportan el proyecto fueron desarrollados por el Departamento de Guajira, el OCAD y FONVIVIENDA, quienes en virtud de ello procedieron a su estructuración; FINDETER no tendrá responsabilidad alguna ni en los insumos que soportan dicha estructuración ni en la estructuración del proyecto, y específicamente por aquellas situaciones que se presenten durante la etapa precontractual, contractual y post contractual relacionadas con la calidad y veracidad del proyecto aportado.

Se contemplaron los siguientes costos indirectos, considerando la incidencia de éstos de acuerdo con el municipio de intervención.

### **Administración:**

- ✓ Personal profesional, técnico y administrativo, basado en sus perfiles, dedicación y tiempo del proyecto.
- ✓ Gastos de oficina.
- ✓ Costos de administración: Equipos, vehículos, transportes (aéreo/terrestre/fluvial), trámites, alojamiento, alimentación, arriendos de oficina principal, computadores, muebles, papelería, ploteo de planos, servicios públicos, copias, campamentos, señalización, implementación del plan de gestión social, implementación del plan de manejo ambiental, implementación de plan de gestión de calidad, elaboración e implementación de protocolo de bioseguridad, trámites y gestiones para permisos, cualquier tipo de pruebas que se requieran incluyendo los materiales e insumos necesarios para las mismas, pólizas y gastos de legalización y demás requeridos para la ejecución del proyecto.
- ✓ Informes mensuales, finales y aquellos exigidos por la INTERVENTORIA y por FINDETER.
- ✓ Impuestos y tributos aplicables.

### **Imprevistos:**

- ✓ Se determinan teniendo en cuenta que las obras de mejoramiento se realizarán sobre viviendas construidas y actividades que se establecen en el diagnostico entregado que pueden ser modificadas de acuerdo con las características que se encuentren al momento de la ejecución, teniendo en cuenta la experiencia de FINDETER, adquirida a través de la ejecución de proyectos



de condiciones similares o equivalentes al que se pretende ejecutar. Así mismo se tienen en cuenta los imprevistos que pueden surgir con base en la matriz de riesgos del presente proceso. Adicionalmente con este imprevisto se espera que el CONTRATISTA solvete todas aquellas dificultades técnicas que surjan durante la ejecución de la obra.

**Utilidad:**

- ✓ Se establece de acuerdo con las condiciones macroeconómicas del país.

10.2. Costos generales del contrato

De acuerdo con lo anterior, el Presupuesto Estimado – PE Total para la ejecución del proyecto es de **DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$2.157.775.480) MCTE**, incluido el AIU, el valor del IVA sobre la Utilidad, y otros costos, gastos financieros, tasas y demás contribuciones a que hubiere lugar del orden local o nacional.

**Valor mínimo y valor máximo del contrato**

**Tabla 1. Valor mínimo y máximo del contrato**

DESCRIPCIÓN	Valor Mínimo de la Propuesta para la Evaluación Económica	Valor Máximo de la Propuesta para la Evaluación Económica
TOTAL, VALOR DE LA PROPUESTA PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICA	\$ 2.049.886.706,00	\$ 2.157.775.480,00

Nota: El valor mínimo del presupuesto corresponde al descuento máximo que podrá otorgar el oferente dentro de su oferta económica, por lo cual, el valor de la oferta no podrá ser inferior al valor mínimo ni mayor al valor máximo so pena de rechazo de la propuesta

**Nota 1:** En todo caso, el contrato se suscribirá por el valor total del Presupuesto Estimado. Para la presente convocatoria, se debe tener en cuenta que el tope máximo del componente del A.I.U, es del 29%, so pena de rechazo de esta.

El contratante no reconocerá solicitudes de reajuste efectuadas por el CONTRATISTA por concepto de cambio de vigencia, costos, gastos, actividades o suministros adicionales, que requiera para ejecutar el contrato y que fueran previsibles al tiempo de presentación su propuesta, incluyendo todos los componentes del precio (mano de obra, materiales, combustible, herramientas, equipos, entre otros, teniendo en cuenta que, dentro de la tarifa pactada se encuentran incluidas las variaciones de estos componentes.

10.3. CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES



En virtud del artículo 5 del decreto 1860 de 2021 que modifica el artículo 2.2.1.2.4.2.2 de la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta el presupuesto del proyecto el cual es mayor a \$125.000 dólares, la presente convocatoria NO se limitará a mipymes.

Presupuesto estimado	Umbral mipymes Colombia*
<b>\$2.157.775.480</b>	\$457.297.264"

\*Liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

#### 10.4. Impuestos

El PROPONENTE deberá considerar en su oferta todas las imposiciones de orden nacional y local correspondientes a impuestos, tributos, tasas y contribuciones, estampillas o gravámenes que se causen con ocasión de la suscripción, legalización, ejecución y liquidación del contrato, y aquellos a que haya lugar del orden nacional y/o territorial o local.

Adicionalmente tendrá en cuenta, los costos de las pólizas incluidas en el numeral GARANTÍAS del presente documento y todos los impuestos que se generen por la celebración del contrato.

Es responsabilidad exclusiva del PROPONENTE realizar las averiguaciones, los cálculos y estimaciones que considere necesarios para elaborar su propuesta económica y por ende, le asiste la obligación de consultar ante las diferentes entidades recaudadoras qué impuesto le es aplicable en caso de ser adjudicatario, todo esto enmarcado en el hecho de que FIDUBOGOTA en calidad de vocera y representante del Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna, realiza la contratación bajo el Régimen Jurídico del derecho privado

#### 10.5. Personal

El CONTRATISTA, deberá suministrar y mantener para la ejecución del objeto contractual el personal mínimo solicitado hasta la terminación del proyecto y la entrega de los proyectos y liquidación del contrato, el cual deberá cumplir con las calidades técnicas y profesionales y la experiencia general y específica exigida.

##### 10.5.1. Perfiles y dedicación del personal mínimo requerido

El CONTRATISTA deberá presentar al Interventor para su aprobación, previo a la suscripción del acta de inicio, el personal mínimo el cual deberá tener la dedicación necesaria para la ejecución de del contrato, junto con los soportes correspondientes que acrediten las calidades y la experiencia general y específica de este personal.

El CONTRATISTA, deberá suministrar y mantener para la ejecución del objeto contractual el personal mínimo solicitado, hasta la entrega de los proyectos y liquidación de respectivo contrato, el cual deberá cumplir con las calidades técnicas y profesionales y la experiencia general y específica exigida. El Interventor verificará y aprobará el cumplimiento de los perfiles exigidos para los profesionales



definidos en la oferta para ejecución del contrato. Igualmente verificará los contratos de trabajo y/o contratos de prestación de servicios suscritos entre el personal y el CONTRATISTA, así como los soportes de afiliación y pago de seguridad social. El personal mínimo establecido será de carácter obligatorio, por lo cual los proponentes lo deberán tener en cuenta y considerar en su totalidad al momento de elaborar su oferta económica.

***Tabla 2. Personal mínimo requerido***



Cant	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia General	Experiencia Específica			Dedicación mínima en la duración total del Contrato
				Como / En:	Número de contratos requeridos	Requerimiento particular	
<b>PERSONAL MINIMO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO</b>							
1	Director de proyecto	Arquitecto o Ingeniero Civil	4 Años	Director de Obra en contratos de: Construcción o ampliación o adecuación o remodelación de vivienda o mejoramiento o intervención o Rehabilitación o Reconstrucción de viviendas.	3	La sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas o intervenidas o rehabilitadas o reconstruidas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 128 unidades de vivienda.	70%
2	Ingeniero Residente de obra	Ingeniero Civil o Arquitecto	2 años	Ingeniero civil o Arquitectos en contratos de: Construcción o ampliación o adecuación o remodelación de vivienda o mejoramiento o intervención Rehabilitación o Reconstrucción de viviendas.	3	La sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas o intervenidas o rehabilitadas o reconstruidas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 128 unidades de vivienda.	100%
1	Profesional de Programación, Control y Presupuesto	Arquitecto o Ingeniero Civil	2 años	Profesional de programación de obra, elaboración de presupuestos y especificaciones técnicas para construcción de edificaciones o construcción de obra civil	3	N.A	50%
1	Profesional SISO	Profesional en seguridad y salud en el trabajo o Profesional en Salud ocupacional o arquitecto o ingeniero civil o áreas afines a la construcción que cuente con licencia en salud ocupacional	3 años	Experiencia profesional como encargado de seguridad industrial y salud ocupacional y medio ambiente para proyectos de infraestructura civil	3	N.A	100%
1	Profesional Social	Áreas núcleo del conocimiento en ciencias sociales y/o humanas, así como disciplinas educativas, políticas, económicas, o administrativas, o comunicativas	2 Años	Profesional con experiencia en acompañamiento social para proyectos de infraestructura de vivienda, obra civil o proyectos de desarrollo, a través de los cuales haya implementado metodologías de participación ciudadana, comunitaria y/o institucional.	1	N.A	100%
1	Ingeniero Eléctrico	Ingeniero electricista o eléctrico	2 Años	Profesional con experiencia en contratos de: Construcción o ampliación o adecuación o remodelación o mejoramiento de viviendas	2	N. A	20%



Cant	Cargo a Desempeñar	Formación Académica	Experiencia General	Experiencia Específica			Dedicación mínima en la duración total del Contrato
				Como / En:	Número de contratos requeridos	Requerimiento particular	
1	Técnico de Apoyo y/o profesional auxiliar*	Tecnólogos en construcciones civiles y/o ingeniero civil o arquitecto	N.A	N.A	N.A	N.A	100%

**Nota 1:** Todo el personal anteriormente descrito para el proyecto será de carácter obligatorio durante la ejecución del contrato, no obstante, en caso de necesitar personal adicional al mínimo requerido para la entrega de productos a desarrollar durante la ejecución del contrato, el CONTRATISTA deberá garantizar la presencia de estos, sin que llegará a generar costos adicionales para la CONTRATANTE.

**Nota 2:** En desarrollo del componente social el CONTRATISTA deberá garantizar que los Profesionales Sociales tenga domicilio en la zona de influencia de los proyectos; adicionalmente, este profesional deberá implementar y acompañar todas las actividades sociales previstas en el plan de gestión social, y las demás que se requieran para garantizar el cumplimiento de la gestión.

**Nota 3:** El personal mínimo requerido, sus hojas de vida y las certificaciones que la acompañen, NO deben presentarse con la propuesta. Estos documentos solo deben presentarse por el proponente que resulte seleccionado previo a la suscripción acta de inicio del contrato.

**Nota 4:** Los soportes del personal antes indicado, debe aportarse en el plazo establecido, en caso de incumplimiento por parte del CONTRATISTA se procederá a la aplicación de las sanciones contractuales correspondientes.

**Nota 5:** El personal calificado del proyecto vinculado por el CONTRATISTA deberá corresponder como mínimo a un cincuenta por ciento (50%) de mujeres, dicha condición será verificada por el Interventor y en los casos en los que el CONTRATISTA DE OBRA demuestre la imposibilidad de cumplimiento de esta condición por circunstancias que afecten la ejecución del contrato, la INTERVENTORÍA deberá evaluar dicha situación y autorizar el ajuste en el porcentaje.

**Nota 6:** Vincular a la ejecución de las obras, como mínimo en un setenta por ciento (70%) mano de obra no calificada de la zona de influencia directa; preferiblemente habitantes de la localidad beneficiaria y con habitantes de las zonas aledañas; en caso de no ser posible la consecución de esta personal, la INTERVENTORÍA debe evidenciarlo.

**Nota 7:** En virtud del artículo 3 del decreto 1860 del 2021 que adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.16 a la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, de acuerdo con la naturaleza del objeto a contratar se considera oportuno y conveniente establecer que el CONTRATISTA deberá vincular a la ejecución del contrato el 5% de personal de mano de obra calificada o no calificada que ostenten la calidad de:



- Población en pobreza extrema y/o
- Desplazados por la violencia y/o
- Personas en proceso de reintegración o reincorporación y/o
- Sujetos de especial protección constitucional

En todo caso, garantizando las condiciones de la calidad para la correcta ejecución contractual. El incumplimiento de esta previsión dará lugar a la aplicación de las cláusulas contractuales pertinentes.

Dicha condición será verificada por el Interventor y en los casos en los que se demuestre la imposibilidad de cumplimiento de esta condición por circunstancias que afecten la ejecución del contrato, la interventoría deberá evaluar dicha situación y autorizar el ajuste del porcentaje

Adicional al personal descrito en el cuadro anterior, el CONTRATISTA deberá contar con el siguiente personal mínimo para la ejecución de los trabajos:

Dos (2) Maestros de obra con una dedicación del 100% del plazo de ejecución de los trabajos y que podrá surtir algún cambio según determine LA INTERVENTORIA.

UN (1) Almacenista, con dedicación del 100% del plazo de ejecución de los trabajos, según distribución mencionada y que podrá surtir algún cambio según determine LA INTERVENTORIA, durante la ejecución de la Fase de Ejecución de obras de mejoramiento.

No obstante, la dedicación de tiempo estimada, de ser necesario una mayor dedicación, el CONTRATISTA deberá garantizar su permanencia, sin que se genere costo adicional para el CONTRATANTE.

#### **\*CONTRATACIÓN PRIMER EMPLEO DE PERSONAL DE OBRA CALIFICADA.**

Para el caso el CONTRATISTA debe vincular los perfiles del Técnico de Apoyo y/o profesional auxiliar del primer empleo teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Profesional, con nacionalidad colombiana, que se encuentre entre los 18 y los 28 años.
- El profesional ofertado para el primer empleo no debe registrar afiliación ni cotización como trabajador dependiente o independiente al Sistema Integral de Seguridad Social de manera posterior a la fecha de graduación como profesional.

## **11. MODALIDAD Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN Y SELECCIÓN**

### **11.1. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD**

El presente proceso de contratación se adelanta mediante la modalidad de selección de “**CONVOCATORIA PÚBLICA**” de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.2.1 del manual operativo del contrato de prestación de servicios celebrado entre Fidubogotá en su calidad de vocera del



Fideicomiso Programa Casa Digna Vida Digna y la Financiera de Desarrollo Territorial – FINDETER-, según el cual:

*“(...) Convocatoria Pública:*

*Es la regla general para la contratación. Esta es la modalidad mediante la cual a través de la página web del FIDEICOMISO se anuncia a los interesados para que, en igualdad de condiciones, presenten una oferta de acuerdo a los requerimientos exigidos en los Términos de Referencia y/o sus adendas. (...)*

## 11.2. CRITERIOS MÍNIMOS DE SELECCIÓN HABILITANTES

### 11.2.1. Experiencia específica del proponente

Para la presente convocatoria los proponentes deberán aportar máximo tres (03) contratos terminados y recibidos a satisfacción antes de la fecha de cierre del proceso, cuya experiencia corresponda a:

#### **CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN O INTERVENCIÓN O REHABILITACIÓN O RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**

Los contratos con los que se pretenda acreditar la experiencia deberán estar recibidos a satisfacción (a manera de ejemplo: cumplido al 100% el objeto del contrato o ejecutado en su totalidad o sin pendientes de ejecución) previamente a la fecha de cierre del proceso, dando cumplimiento a las siguientes condiciones:

1. La sumatoria del valor de los contratos acreditados (terminados) deberá ser igual o superior a 1.0 vez el presupuesto estimado PE expresado en salarios mínimos SMMLV.
2. Un (1) de los contratos aportados, debe ser igual o mayor a 0.50 veces el PRESUPUESTO ESTIMADO (PE) del proceso expresado en SMMLV.

En los casos en que el contrato aportado contemple objetos, actividades o alcances diferentes a los requeridos, sólo se tendrá en cuenta para la acreditación de la condición de valor los montos asociados a las actividades relacionadas con la experiencia específica, excepto en el evento en que la documentación aportada acredite la ejecución de CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN O INTERVENCIÓN O REHABILITACIÓN O RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA en 183 unidades de vivienda o un área cubierta construida o intervenida igual o mayor a SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO (6.588 m<sup>2</sup>), caso en el cual se tendrá en cuenta el valor total del contrato.

**Nota 1:** Todos los contratos válidos para la acreditación de la experiencia deben haber sido ejecutados en el territorio nacional de Colombia

**Nota 2:** Para efectos de la presente convocatoria se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

**VIVIENDA:** Edificación acondicionada para que habiten personas.



**CONSTRUCCIÓN O RECONSTRUCCIÓN:** Toda obra civil orientada al desarrollo de una vivienda nueva, ya sea en terrenos no construidos previamente o como producto de una demolición.

**AMPLIACIÓN:** Toda obra civil orientada al incremento del área construida, de una vivienda existente.

**REMODELACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O INTERVENCIÓN O REHABILITACIÓN:** Se entiende por remodelación o adecuación o mejoramiento o intervención, toda obra civil realizada a una vivienda existente tendiente a devolverla al estado inicial para la cual fue construida o con el propósito de mejorar sus especificaciones técnicas iniciales.

**ÁREA CUBIERTA:** la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

**Nota 3:** La experiencia específica del proponente deberá ser acreditada mediante los documentos establecidos como válidos en el numeral de REGLAS DE ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA ESPECÍFICA.

**Nota 4:** La subsanación o aclaración de la experiencia específica del proponente solo podrá efectuarse sobre la experiencia aportada.

**NOTA 5:** La experiencia debe ser acreditada por el proponente o sus integrantes en caso de proponente plural. No será válida la experiencia aportada de los socios, accionistas o constituyentes de las personas jurídicas.

**NOTA 6:** De conformidad con el artículo 3 del decreto 1860 del 2021 que adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.18 a la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, para la presente convocatoria los oferentes que ostenten la calidad de mipyme con domicilio en Colombia podrán aportar máximo 5 contratos terminados y recibidos a satisfacción antes de la fecha de cierre del proceso, que cumplan con las condiciones de experiencia específica exigidas.

Para efectos de lo anterior, las mipymes deberán acreditar su tamaño empresarial de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.4 del decreto 1082 de 2015 y del artículo 2.2.1.13.2.4 del decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen adicionen o sustituyan. Cuando se trate de proponentes plurales la presente condición solo aplicará si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de mipyme y tiene una participación igual o superior al 10% en la respectiva figura asociativa

#### 11.2.2. Requisitos financieros

Los requerimientos financieros de la convocatoria serán definidos en los Términos de Referencia de la Convocatoria.

#### 11.2.3. Requisitos Jurídicos

Los requerimientos jurídicos de la convocatoria serán definidos en los términos de referencia de la convocatoria.



### 11.3. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN Y SELECCIÓN

La asignación del puntaje a las propuestas, de acuerdo con los patrones preestablecidos en estos términos de referencia, será realizada por los evaluadores de designados. Se seleccionará la propuesta mejor calificada y que por ello resulte ser la más favorable para la entidad y para los fines que ella busca con esta contratación, para esto se tendrá en cuenta que el puntaje máximo de la evaluación será de **cien (100) puntos**, resultantes del siguiente factor y criterio de evaluación:

**Tabla 3. FACTOR DE CALIFICACIÓN**

FACTOR DE CALIFICACIÓN	PUNTAJE
Propuesta Económica	60
Experiencia específica adicional	30
Apoyo a la industria nacional	10
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

Y la posterior aplicación del Criterio de evaluación factor cumplimiento contratos anteriores.

**Nota:** La información para los factores de calificación debe ir en el sobre 2 de la propuesta presentada por el oferente

#### 11.3.1. Propuesta económica

La asignación del puntaje a las propuestas económicas se realizará de acuerdo con los patrones establecidos en estos estudios previos. El puntaje máximo para la evaluación económica será de sesenta (60) puntos, resultantes del siguiente factor y criterio de evaluación:

**Tabla 4. Puntaje propuesta económica**

FACTOR DE CALIFICACIÓN	PUNTAJE
Evaluación Económica	Hasta 60 puntos
<b>TOTAL</b>	<b>Hasta 60 puntos</b>

##### 11.3.1.1. Porcentaje de descuento (PD) y valor de la propuesta para evaluación económica (VPEE)

El proponente deberá indicar en su propuesta económica un porcentaje de descuento (PD), que será aplicable al valor de cada diagnóstico efectivo por vivienda entregado al contratista de obra. El valor máximo del porcentaje de descuento PD será de hasta 5%. Para efectos de la evaluación económica de la propuesta, se calculará un valor de la propuesta para evaluación económica (VPEE) con la siguiente ecuación:

$$VPEE = PE \times (100\% - PD) / 100\%$$

En donde:

**VPEE**= Valor de la propuesta para evaluación económica

**PE**=Presupuesto estimado



PD=Porcentaje de descuento aplicable al valor de cada diagnóstico efectivo por vivienda entregado al contratista de obra.

**EJEMPLO:**

**Tabla 5. Ejemplo porcentaje de descuento (PD) y valor de la propuesta para evaluación económica (VPEE)**

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
PRESUPUESTO ESTIMADO (PE)	\$ 2.157.775.480
PORCENTAJE DE DESCUENTO (PD)	5 %
VALOR DE LA PROPUESTA PARA EVALUACIÓN ECONÓMICA VPEE=PE x (100%-PD)/100%	\$ 2.157.775.480 (100 %-5 %) / 100 % = \$ 2.049.886.706
DIFERENCIA (PE- VPEE)	\$ 107.888.774

**Nota 1:** La determinación del valor de la propuesta para evaluación económica VPEE, con base en el porcentaje de descuento PD ofertado, solo aplicará para efectos de la evaluación y calificación de la propuesta.

**Nota 2:** En todo caso, el contrato se suscribirá por el valor total del Presupuesto Estimado. Para la presente convocatoria, se debe tener en cuenta que el tope máximo del componente del A.I.U, es del 29%.

**Nota 3:** El oferente debe diligenciar y presentar su propuesta económica en el FORMATO DE PROPUESTA ECONÓMICA.

**Nota 4:** El tope máximo para el porcentaje de descuento será del cinco por ciento (5%).

**Nota 5:** El contratante no reconocerá solicitudes de reajuste efectuadas por el CONTRATISTA por concepto de cambio de vigencia, costos, gastos, actividades o suministros adicionales, que requiera para ejecutar el contrato y que fueran previsibles al tiempo de presentación su propuesta, incluyendo todos los componentes del precio (mano de obra, materiales, combustible, herramientas, equipos, entre otros, teniendo en cuenta que, dentro de la tarifa pactada se encuentran incluidas las variaciones de estos componentes.

11.3.2. Experiencia Específica Adicional

Para obtener este puntaje, el proponente debe demostrar experiencia específica adicional a la aportada para la evaluación de requisitos habilitantes, mediante máximo DOS (2) contratos que cumplan las siguientes condiciones:

- CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN O INTERVENCIÓN O RECONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

Con contratos terminados y ejecutados únicamente en territorio colombiano, en los cuales la sumatoria de las viviendas construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas, mejoradas, intervenidas o reconstruidas mediante los contratos aportados deberá ser igual:



Tabla 6 Experiencia específica adicional

NÚMERO DE VIVIENDAS ADICIONALES DE EXPERIENCIA ESPECÍFICA	PUNTOS
Si el proponente presenta un número de <b>46</b> viviendas adicionales	20
Si el proponente presenta un número de <b>92</b> viviendas adicionales	30
TOTAL	30

**Nota 1:** Todos los contratos válidos para la acreditación de la experiencia deben haber sido ejecutados en el territorio nacional de Colombia, so pena de no tenerse en cuenta para efectos de llevar a cabo la respectiva verificación.

**Nota 2:** Los contratos aportados para efectos de acreditar la experiencia específica adicional no podrán ser iguales a aquellos aportados para acreditar la experiencia específica mínima habilitante.

**Nota 3:** Los contratos aportados para efectos de acreditar la experiencia específica adicional deberán relacionarse en el formato definido para ello, el cual deberá ser presentado en el sobre No. 2, so pena de que no sean tenidos en cuenta al momento de otorgar puntaje.

**Nota 4:** Estas certificaciones deberán presentarse con las mismas condiciones, requisitos y criterios establecidos en el numeral REQUISITOS HABILITANTES DE ORDEN TÉCNICO. Sin embargo, por tratarse de un requisito de calificación que otorga puntaje, no operará criterio o regla alguna de subsanabilidad.

11.3.3. Incentivo a la industria nacional

Los criterios para evaluar el apoyo a la industria nacional son:

Tabla 7. Puntaje apoyo a la industria nacional

APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	HASTA 10 PUNTOS
Para los bienes, servicios y oferente nacionales o aquellos considerados nacionales con ocasión de la existencia de tratado o convenio internacional ratificado por Colombia que así lo determine.	10
Cuando el proponente oferte servicios de origen extranjero	5
<b>MAXIMO PUNTAJE A OTORGAR</b>	10

**Nota 1:** El oferente debe diligenciar el **ANEXO APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL** de estos estudios para efectos del puntaje.

12. CONDICIONES DEL CONTRATO

12.1. FORMA DE PAGO

Para mejoras locativas, el valor máximo del subsidio que otorga el Gobierno Nacional a cada hogar es de 11 SMMLV. Así las cosas, el CONTRATISTA deberá realizar un número de obras a desarrollar



hasta agotar el valor máximo del subsidio, de conformidad con el diagnóstico efectivo ejecutado en la fase II de conformidad con el convenio 016 de 2019.

### 12.1.2. Fase de Ejecución de las obras de mejoramientos

La Fiduciaria Bogotá – FIDUBOGOTA en calidad de vocera y representante del Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna, pagará al CONTRATISTA el valor de la Fase de Ejecución de las obras de mejoramientos, así:

Un único pago por cada mejoramiento totalmente ejecutado, aprobado por la INTERVENTORIA y con certificado de existencia del mejoramiento emitido por FINDETER. Se pagarán dentro de los DIEZ (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la radicación de la respectiva factura en la FIDUCIARIA BOGOTA y con el cumplimiento de los requisitos indicados. Este tiempo se estipula siempre y cuando se reciban la totalidad de documentos y soportes; en caso de presentarse alguna inconsistencia se devolverá los documentos para que sean radicados de nuevo y se iniciará el proceso desde el principio.

Así mismo, se debe tener en cuenta que el encargado de recopilar la documentación (FONVIVIENDA y/o Ministerio) tomará 4 días hábiles en remitirla a la Fiduciaria.

En todo caso, este valor no podrá superar el tope máximo del valor del subsidio de cada vivienda (11 SMLMV), incluido el AIU, el valor del IVA sobre la Utilidad, costos, gastos, tributos, tasas y demás contribuciones a que hubiere lugar del orden local o nacional.

**Nota:** El valor del pago por cada mejoramiento debe estar redondeado al peso más cercano.

Para la autorización del pago se debe tener previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Aprobación de las garantías correspondientes, señaladas en el numeral de Garantías del presente documento.
- b) Certificado de existencia del mejoramiento emitido por FINDETER
- c) Los demás requisitos establecidos para pago en los Términos de Referencia y el contrato

De cada uno de estos pagos por cada mejoramiento totalmente ejecutado, se efectuará una retención en garantía del diez por ciento (10%), la cual se devolverá al CONTRATISTA, una vez cumplidos los siguientes requisitos:

- a) Aprobación de las garantías correspondientes, señaladas en el numeral de Garantías del presente documento.
- b) Suscripción del Acta de liquidación del Contrato

Para todos los pagos, EL CONTRATISTA deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios al Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y las Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, o certificación del pago de los aportes de Pensión, Riesgos Laborales y de Caja de Compensación Familiar, de todo el personal vinculado directamente a la ejecución del proyecto, incluido el personal independiente que preste sus servicios para la ejecución del mismo.



El CONTRATISTA debe responder por el pago de todos los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones establecidas por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales y dentro de estos mismos niveles territoriales, las contribuciones, tasas, derechos, tarifas, y multas establecidas por las diferentes autoridades ambientales, que afecten la celebración, ejecución y liquidación del contrato y las actividades que de él se deriven. Estos pagos deben soportarse con las certificaciones correspondientes.

El contratante no reconocerá solicitudes de reajuste efectuadas por el CONTRATISTA por concepto de cambio de vigencia, costos, gastos, actividades o suministros adicionales, que requiera para ejecutar el contrato y que fueran previsibles al tiempo de presentación su propuesta, incluyendo todos los componentes del precio (mano de obra, materiales, combustible, herramientas, equipos, entre otros, teniendo en cuenta que, dentro de la tarifa pactada se encuentran incluidas las variaciones de estos componentes.

#### 12.1.2.1 Listado de precios unitarios

Teniendo en cuenta que en el desarrollo del contrato se pueden presentar ítems adicionales a los ya aprobados en el diagnóstico efectivo para cada vivienda, para la aprobación de ítems o actividades nuevas a las estipuladas dentro de diagnóstico o dentro del listado de precios unitarios que se publicará en la convocatoria, utilizará el procedimiento establecido en el manual operativo. Anexo. Listado de precios unitarios que hace parte integral de los términos de referencia.

### 13. OBLIGACIONES

El CONTRATISTA se compromete a cumplir todas las obligaciones que estén establecidas o se deriven del clausulado del contrato, de los documentos técnicos del proyecto, de los Términos de Referencia, del “*Esquema de Ejecución*”, de su propuesta, del proceso de cierre contractual y aquellas que por su naturaleza y esencia se consideren imprescindibles para la correcta ejecución del contrato, en los términos previstos en los artículos 863 y 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil. Así mismo, se consideran obligaciones del CONTRATISTA las siguientes:

#### 13.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA PREVIAS A LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO

1. Conocer a cabalidad los anexos técnicos, estudios previos, términos de referencia, adendas y todos los documentos que hacen parte del proceso, para realizar la ejecución del contrato con eficiencia y eficacia. Además, el CONTRATISTA asume el conocimiento de los sitios vulnerables y no vulnerables donde se desarrollarán todas las actividades precontractuales y contractuales del contrato.
2. Presentar el cronograma general del contrato, la metodología de trabajo para la ejecución de las actividades objeto del contrato, organigrama, los cuales serán revisados y aprobados por la INTERVENTORIA antes de la suscripción del acta de inicio del contrato.
3. Entregar a la INTERVENTORIA, las hojas de vida del equipo de trabajo de acuerdo con lo establecido en el Numeral “**Personal mínimo y dedicaciones mínimas**” y mantener el personal mínimo exigido para la ejecución del contrato, así como la afiliación al sistema de seguridad social integral de todo el personal propuesto, estos documentos serán revisados y



- aprobados por la INTERVENTORIA antes de la suscripción del acta de inicio del contrato.
4. Presentar el plan de aseguramiento de calidad de la obra, el plan de gestión del riesgo, y los diferentes programas complementarios, los cuales serán revisados y aprobados por la INTERVENTORIA antes de la suscripción del acta de inicio del contrato.
  5. Constituir en el plazo establecido, las garantías respectivas del contrato y mantenerlas vigentes en los términos establecidos. Las garantías deberán presentarse y contar con la respectiva aprobación por parte del FIDEICOMISO, como requisito para la suscripción del acta de inicio del contrato.
  6. suscribir el acta de inicio de obra dentro de los 5 días siguientes a la firma del contrato, previa aprobación de la póliza exigida y demás requisitos previos.

## 13.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA POSTERIOR A LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO

### 13.2.1. Generales

1. Acatar la Constitución, la Ley, los principios de la función administrativa y los principios de la gestión fiscal consagrados en el artículo 209 y 267 de la Constitución Política, el Decreto 857 de 2019 del programa, Términos de Referencia y demás normas concordantes y reglamentarias, así como las norma sismo resistente colombiana NSR-10.
2. Adelantar las actividades necesarias para dar cumplimiento al objeto del contrato, ejecutando y entregando las obras contratadas de acuerdo con los criterios de calidad exigible y especificaciones mínimas de construcción que hacen parte de los términos de referencia, con sujeción al presupuesto estipulado y dentro del plazo establecido.
3. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
4. Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias referentes al medio ambiente, urbanismo, seguridad industrial e higiene que para el efecto disponga la Corporación Autónoma Regional y/o Municipio según corresponda.
5. Garantizar al CONTRATANTE que cumplirá a cabalidad con los requerimientos ambientales legales vigentes, reglamentarios y contractuales, y que no generará daño o perjuicio a la Contratante o a terceros por esta causa, por lo tanto, las sanciones que por este concepto imponga la Autoridad Ambiental se pagarán directamente por el CONTRATISTA, quien, mediante el presente documento, autoriza que le sea compensado del saldo insoluto del valor del contrato.
6. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
7. Utilizar la información entregada por FINDETER el Interventor y/o Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna, estrictamente para el proyecto asignado en desarrollo del contrato y no hacer uso de ella en otros proyectos ni permitir su copia a terceros.
8. Disponer de los medios necesarios para el mantenimiento, cuidado y custodia de la documentación objeto del contrato.
9. Utilizar la imagen de FINDETER y/o Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de acuerdo con los lineamientos establecidos por estos. Salvo autorización expresa y escrita de las partes, ningún funcionario, podrá utilizar el nombre, emblema o sello oficial de la otra parte para fines publicitarios o de cualquier otra



- índole.
10. Rendir y elaborar los informes, conceptos, estudios y demás trabajos que se le soliciten en el desarrollo del contrato.
  11. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de la INTERVENTORIA y/o del Contratante.
  12. Suscribir las actas que en desarrollo del contrato sean indispensables y todas aquellas que tengan la justificación técnica, jurídica o administrativa necesaria.
  13. Para la intervención de las viviendas, el CONTRATISTA no deberá generar ningún cobro al hogar beneficiario del subsidio ni a la comunidad. La ejecución del proyecto se desarrollará únicamente con recursos del programa.
  14. Radicar las facturas de cobro por los productos o trabajos ejecutados de acuerdo con los términos de referencia y obligaciones del contrato.
  15. Responder por todo daño que se cause a bienes, al personal que se vincule y a terceros en la ejecución del contrato.
  16. Asumir el valor adicional del contrato de INTERVENTORIA cuando la mayor permanencia sea imputable al CONTRATISTA de obra.
  17. Participar a través del representante legal y/o Director del Proyecto en el comité de seguimiento o comités de obra a los cuales podrá asistir el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, FINDETER y demás entidades involucradas en el desarrollo del Proyecto.
  18. Participar y apoyar al Fideicomiso Programa Casa Digna, Vida Digna y/o FINDETER, y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en todas las reuniones que sea convocado relacionadas con la ejecución del contrato.
  19. Colaborar con el Fideicomiso Programa Casa Digna, Vida Digna y/o FINDETER, y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el suministro y respuesta de la información correspondiente ante cualquier requerimiento de los organismos de control del Estado Colombiano en relación con la ejecución, desarrollo o implementación del contrato objeto del presente documento.
  20. Entregar al Fideicomiso Programa Casa Digna, Vida Digna toda la información y los documentos recopilados en desarrollo de la ejecución del contrato, al finalizar el plazo de este, de conformidad con las normas y disposiciones vigentes.
  21. Velar porque la CONTRATANTE, y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y/o FINDETER, se mantenga indemne de cualquier reclamación de terceras personas, subcontratista, proveedores y demás servicios que de forma indirecta hayan sido requeridas para la ejecución del contrato.
  22. Solventar a su costa las reclamaciones que en su caso le resulten por daños o perjuicios a propiedades o terceras personas derivadas de la ejecución del contrato por acciones u omisiones imputables al CONTRATISTA, sus dependientes subordinados o subcontratistas.
  23. Presentar un informe final de ejecución que dé cuenta de las actividades y gestiones realizadas en desarrollo del contrato, de acuerdo con el formato establecido por FINDETER y los requerimientos solicitados en el numeral 3.3 de estos estudios previos.
  24. El CONTRATISTA debe entregar como mínimo los productos del informe final del proyecto en forma magnética.
  25. Dar estricto cumplimiento a los aspectos sociales contenidos en el presente documento y sus anexos.
  26. Ejecutar la obra con todos los equipos, maquinaria, herramientas, materiales y demás elementos necesarios para el cabal cumplimiento del contrato.
  27. Realizar, por su cuenta y riesgo, todos los ensayos de laboratorio vigentes y las demás



- pruebas que se requieran y/o soliciten para verificar la calidad de los materiales y los demás elementos que se instalen en la obra. En cumplimiento de esta obligación, el CONTRATISTA deberá presentar a la INTERVENTORIA los documentos que permitan acreditar que los equipos utilizados para los diferentes ensayos tengan las siguientes capacidades:
- i. Calibrar o verificar los equipos antes de su utilización o en intervalos especificados comparándolos con patrones de medición trazables a patrones de medición nacional o internacional. Cuando no existan tales patrones debe registrarse la base utilizada para la calibración o la verificación.
  - ii. Ajustar o reajustarse, según sea necesario.
  - iii. Identificarse para poder determinar el estado de calibración.
  - iv. Protegerse contra los daños y el deterioro durante la manipulación, el mantenimiento y el almacenamiento.
  - v. Realizar, por su cuenta y riesgo, todos los ensayos de laboratorio, pruebas de presión hidrostática y desinfección de tuberías, pruebas de estanqueidad y demás pruebas que apliquen de acuerdo con el proyecto que se soliciten por parte del Interventor y/o la CONTRATANTE para verificar la calidad de las obras, así como de los materiales y demás elementos que se instalen en la obra.
28. Acompañar al comité de sostenibilidad, descrito en los lineamientos de gestión social y reputacional, o en su defecto a las veedurías existentes para la ejecución del proyecto.
  29. Presentar los informes mensuales conforme el numeral **PRODUCTOS REQUERIDOS**, los cuales deberán ser aprobados por la INTERVENTORIA y contener la información establecida en el mismo numeral.
  30. Presentar las Actas de recibo parcial de obra, las cuales deberán contener el informe mensual, debidamente aprobados por la INTERVENTORIA y avaladas por FINDETER.
  31. Acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios al Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y las cajas de compensación familiar, cuando corresponda a persona natural o jurídica. En caso de figura asociativa, la de esta y la de cada uno de los que la conforman
  32. El programa de Mejoramiento de Vivienda NO asumirá costos de obras realizadas por personas diferentes a los CONTRATISTAS del programa para este proyecto, NO se asumirán costos de elementos que fueron instalados con anterioridad a la ejecución del proyecto en la respectiva ciudad.
  33. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con los protocolos y elementos de bioseguridad establecidas por el Gobierno Nacional, Departamental o Municipal.
  34. Resolver las dificultades técnicas que se presenten durante la ejecución de las obras.
  35. Suscribir el Acta de terminación del contrato.

### 13.2.2. Obligaciones específicas

#### 13.2.2.1. Obligaciones en la Fase de ejecución de obras de mejoramiento

1. Adelantar los trámites de permisos, en caso de que se requieran.
2. Realizar apertura de las actas de vecindad con registro fotográfico, donde se señale el estado de las edificaciones e infraestructura adyacente que pueda verse afectada durante la ejecución del mejoramiento. Dichas actas deberán estar firmadas por los propietarios o



- representantes de las respectivas edificaciones, el CONTRATISTA, el profesional social del CONTRATISTA y la INTERVENTORIA. Las actas de vecindad deberán ser elaboradas antes del inicio de las actividades constructivas. Posterior a la ejecución de las obras se debe adelantar el proceso de cierre de las mismas actas.
3. Firma del Acta de Inicio de obra del mejoramiento, la cual deberá estar suscrita entre el CONTRATISTA, el Interventor y el hogar beneficiario, mediante la cual se da inicio a las actividades de obra para el mejoramiento de la vivienda.
  4. Abrir una bitácora por cada vivienda objeto de mejoramiento, donde se registrarán las diferentes actividades y acciones técnicas y sociales que se desarrollen con las familias beneficiarias; entrega de materiales, las órdenes, instrucciones, inconvenientes y recomendaciones al personal de construcción, integrantes y representantes de cada hogar que se deban tener en cuenta durante la ejecución de obra.
  5. Mantener actualizada la bitácora, respecto al registro de la entrega de materiales a cada familia.
  6. Garantizar el transporte de los materiales y equipos, así como los despachos y entrega oportuna al beneficiario en el sitio definido, cumpliendo los plazos establecidos en el cronograma.
  7. Efectuar las reparaciones que sean necesarias a las áreas intervenidas y aledañas, que como consecuencia de los procesos constructivos sufran daños o alteraciones para su funcionamiento y/o estética.
  8. Ejecutar las actividades y acciones de mejoramiento tanto en calidad, cantidades de obra y tiempo, con todos los equipos, maquinaria, herramientas, materiales y demás elementos necesarios, sin exceder el valor del subsidio de mejoramiento otorgado al hogar por el ENTE TERRITORIAL.
  9. Realizar las pruebas técnicas en conjunto con la INTERVENTORIA, que de acuerdo con el nivel de intervención se requieran, para garantizar la funcionalidad de las obras ejecutadas.
  10. Entregar los planos récord de la intervención, suscritos por los responsables.
  11. Firma del acta de recibo del mejoramiento por parte del INTERVENTOR, CONTRATISTA y hogar beneficiario donde se relacione su alcance, se acredite el cumplimiento de la intervención, de las normas aplicables y donde conste el recibo a satisfacción por parte del beneficiario la cual debe incluir un registro fotográfico de la intervención realizada.
  12. El CONTRATISTA deberá presentar una base de datos que contenga toda la información requerida para la expedición del certificado de existencia del mejoramiento, conforme el formato establecido por FINDETER.
  13. Garantizar la señalización y la seguridad en la obra. Para ello deberá mantener el acopio de materiales debidamente señalizados con cinta de demarcación a tres líneas y con soportes tubulares.
  14. Garantizar la calidad de los materiales y elementos utilizados para el cumplimiento del objeto del contrato conforme a las características fijadas en los términos de referencia (Anexo Especificaciones Técnicas).
  15. Retirar los materiales sobrantes y entregar las áreas intervenidas en perfecto estado y limpieza. En cualquier caso, el almacenamiento de los residuos no podrá ser mayor de cuarenta y ocho (48) horas contadas a partir de la colocación de estos materiales.
  16. Responder por la obtención legal y oportuna de todos los materiales y suministros, garantizando el uso de fuentes autorizadas de materiales de construcción, los cuales deben contar con todos los permisos y licencias requeridas para su explotación y exigencias de la



- autoridad ambiental competente. Manteniendo permanentemente una cantidad suficiente para no retrasar el avance de los trabajos, además con el fin de que pueda intervenir simultáneamente las diferentes viviendas.
17. Efectuar las reparaciones necesarias a las áreas intervenidas como consecuencia de los defectos de estabilidad, y a las áreas contiguas que presenten deterioro, según los términos definidos en las garantías.
  18. Demoler y reemplazar, por su cuenta y riesgo, en el término indicado por el Interventor o FINDETER y/o la CONTRATANTE, toda actividad ejecutada que resulte defectuosa según el análisis de calidad, o que no cumpla las normas de calidad requeridas para la obra, ya sea por causa de los insumos o de la mano de obra.
  19. Organizar los trabajos de tal forma que los procedimientos aplicados sean compatibles no sólo con los requerimientos técnicos necesarios sino con las disposiciones legales, las normas especiales para la gestión y obtención de las autorizaciones y permisos específicos requeridos para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales. Cualquier contravención a los preceptos anteriores será responsabilidad del CONTRATISTA, y el Interventor, por esta causa podrá ordenar la modificación de los procedimientos o la suspensión de los trabajos. Los permisos, autorizaciones, licencias y concesiones sobre recursos naturales de carácter regional, que se requieran, serán tramitados y obtenidos por cuenta y riesgo del CONTRATISTA previamente a la iniciación de las actividades correspondientes.
  20. Reparar y/o reponer oportunamente y por su cuenta y riesgo, cualquier daño o perjuicio que ocasione a la infraestructura existente en el sitio de las obras (viviendas) con ocasión de la ejecución del proyecto. Además, deberá implementar métodos constructivos que mitiguen la afectación de otras redes e intervenciones de servicios públicos. El sistema constructivo propuesto por el CONTRATISTA deberá cumplir con las normas vigentes aplicables (Código Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10 y demás normas que apliquen).
  21. Elaborar, durante todo el proceso de construcción, el manual de funcionamiento y mantenimiento, en el cual se deberá especificar los materiales de obra de uso permanente en cada vivienda (pisos, muros, cubiertas, baldosas, aparatos sanitarios, cocina integral, así como el de los equipos instalados). Se deberá anexar el original de las garantías de todos los equipos. Este manual contendrá en una escala reducida, pero legible, los aparatos hidrosanitarios y de cocina. El manual deberá contar con la aprobación por parte de la INTERVENTORIA.
  22. El CONTRATISTA no podrá ejecutar ítems o actividades de obra no previstos en el contrato, sin previa aprobación por la INTERVENTORIA y verificación por parte del supervisor designado por FINDETER. Cualquier ítem que ejecute sin la celebración previa autorización, será asumido por cuenta y riesgo del CONTRATISTA, de manera que la CONTRATANTE no reconocerá valores por tal concepto.
  23. El CONTRATISTA deberá ingresar en el sistema de información dispuesto por FINDETER, todos los productos de la Fase de ejecución de obras de mejoramientos y demás requeridos para la ejecución de las actividades de esta Fase, con el fin de que la INTERVENTORIA realice la verificación y aprobación.
  24. Solicitar y justificar con la debida antelación (mínimo un mes y medio) a la INTERVENTORIA la prórroga necesaria para la terminación de la obra o la modificación, cuando así se requiera.
  25. Todas las actividades de replanteo y ajustes de las obras, resultado del diagnóstico efectivo correrán por cuenta y riesgo del CONTRATISTA, y deberán ser aprobados por la



INTERVENTORIA.

26. El CONTRATISTA de obra será el encargado y único responsable de entregar las obras de mejoramiento de cada vivienda funcionando en las condiciones contratadas.
27. El CONTRATISTA deberá velar y garantizar todas las obras objeto del mejoramiento hasta por el término definido en las garantías, sin perjuicio de las acciones que establece la ley.

13.2.3. Obligaciones frente al personal requerido

1. Vincular a la ejecución de las obras, como mínimo en un setenta por ciento (70%) mano de obra no calificada de la zona de influencia directa; preferiblemente habitantes de la localidad beneficiaria y con habitantes de las zonas aledañas; en caso de no ser posible la consecución de esta personal, la INTERVENTORÍA debe evidenciarlo.
2. Vincular al proyecto los profesionales que correspondan a primer empleo, en concordancia con lo establecido en la ley 1780 de 2016. Las condiciones para cumplir con este requisito son: Profesional que se encuentre los 18 y los 28 años
3. El personal calificado del proyecto vinculado por el CONTRATISTA deberá corresponder como mínimo a un cincuenta por ciento (50%) de mujeres, Dicha condición será verificada por el Interventor y en los casos en los que el CONTRATISTA de OBRA demuestre la imposibilidad de cumplimiento de esta condición por circunstancias que afecten la ejecución de la consultoría, la INTERVENTORÍA deberá evaluar dicha situación y autorizar el ajuste en el porcentaje
4. Contar con una oficina central que, entre otros aspectos, le preste soporte al personal contratado en asuntos de orden técnico, legal, administrativo, financiero y contable.
5. El Director de obra deberá tener autonomía para actuar en nombre del CONTRATISTA y para decidir con el Interventor cualquier asunto de orden técnico o administrativo en desarrollo del Contrato, siempre que sus decisiones no impliquen modificaciones en las condiciones contractuales.
6. Garantizar que todos los profesionales a quienes se les asignen labores en desarrollo del contrato cuenten con matrícula o tarjeta profesional vigente, para el personal que aplique según las normas colombianas.
7. Observar el desempeño del personal vinculado al proyecto, exigiéndole una dirección competente, el cumplimiento de normas de seguridad industrial y de tipo ambiental.
8. El CONTRATISTA deberá implementar, los frentes de trabajo simultáneos que considere necesarios para intervenir las diferentes viviendas. Cada frente de trabajo deberá contar con el equipo técnico suficiente, para dar cumplimiento a la totalidad de compromisos adquiridos en el contrato. Estas actividades, deberán estar especificadas de manera clara e independiente en la metodología de trabajo.
9. Por cada profesional o técnico propuesto que no cumpla con los mínimos requeridos o que no esté laborando, se descontará a manera de sanción del pago la suma de veinte (20) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV) por cada día calendario que no se tenga el personal mínimo requerido, previo requerimiento que sobre el particular efectuó el Interventor. Realizado tres (3) requerimientos al CONTRATISTA, el Interventor solicitará al PATRIMONIO AUTONOMO el inicio de un proceso de incumplimiento parcial del contrato.
10. Las jornadas de trabajo requeridas, deberán acordarse y conciliarse con la INTERVENTORIA, indicando y dejando expresas las horas de inicio y terminación, así mismo las jornadas adicionales, dentro de la carta de compromiso. Las cuales deberán estar previamente



concertadas con los habitantes de cada vivienda a intervenir y la comunidad vecina, toda vez que contiguo a la vivienda intervenida pueden existir predios y edificaciones vecinas.

11. Responder por haber ocultado al contratar inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones o por haber suministrado información falsa.
12. Asumir el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones de carácter laboral del personal que contrate para la ejecución del contrato, lo mismo que el pago de honorarios, los impuestos, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones necesarias para la ejecución del contrato. Es entendido que todos estos gastos han sido estimados por el CONTRATISTA al momento de ofertar y presentar la carta de presentación de la propuesta, quedando claro que no existe ningún tipo de vínculo laboral del personal del CONTRATISTA con la CONTRATANTE.
13. Presentar a la INTERVENTORIA, antes de iniciar cualquier actividad, las respectivas afiliaciones a una ARL y/o soportes de pago al sistema de seguridad social de su personal antes de la autorización de inicio de los trabajos por parte de la INTERVENTORIA.
14. Presentar mensualmente al Interventor, según sea el caso, las respectivas afiliaciones, novedades y soportes de pago al sistema de seguridad social integral y ARL de su personal.
15. Garantizar el cumplimiento de las normas vigentes sobre seguridad industrial para la ejecución del contrato, en especial en cuanto guarda relación con:
  - i. Elementos de seguridad industrial necesarios para la totalidad del personal que interviene en las actividades de obra.
  - ii. Manipulación de equipos, herramientas, combustibles y todos los elementos que se utilicen para el cumplimiento del objeto contractual.
  - iii. Dotación de calzado y vestido de labor y documento de identificación para todo el personal utilizado en la ejecución de objeto contractual.

16. Dar cumplimiento a lo establecido en el acápite de personal mínimo requerido en relación con el artículo 3 del decreto 1860 del 2021 que adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.16 a la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015.

#### 13.2.4. Obligaciones sociales y ambientales

1. Garantizar el desarrollo de un plan de gestión social y reputacional (PGSR), el cual debe seguir las indicaciones respecto a componentes, actividades y productos entregables descritos en los lineamientos anexos.
2. Elaborar el PGSR en el cual se debe definir y detallar en el PGS para cada componente: 1) actividades de interacción con los correspondientes actores y/o grupos; 2) propuestas metodológicas; 3) productos entregables con los correspondientes formatos de registro; 4) propuesta de posibles momentos y/o fechas de desarrollo. Este plan debe ser presentado para aprobación de la INTERVENTORÍA y validación de FINDETER.
3. Elaborar el cronograma de actividades (generales, mensuales y/o semanales), el cual se debe presentar según la programación total del proyecto.
4. Dirigir e implementar cada componente y sus respectivas actividades con los actores y/o grupos poblacionales impactados y/o beneficiarios, así como los actores institucionales, según corresponda y cuando se considere necesario.
5. Dirigir, asistir y participar en cada una de las actividades con actores institucionales y comunitarios contempladas en el PGS.



6. Mantener canales de comunicación constantes con la INTERVENTORÍA y FINDETER, con el fin de informar el cumplimiento del PGS, así como las novedades del proyecto.
7. Establecer mecanismos de alerta temprana sobre novedades y conflictividades generadas en y por el proyecto, así como informarlas inmediatamente a la INTERVENTORÍA y FINDETER.
8. Atender y cumplir todas las solicitudes y requerimientos que se realicen encaminadas a fortalecer el proceso de acompañamiento social, comunicación y divulgación que requiera el proyecto.
9. Presupuestar y disponer de los recursos necesarios para la realización de las actividades sociales, socioambientales, socio-prediales y socio-arqueológicas que apliquen al presente proyecto.
10. Facilitar espacios y procesos de interacción comunitaria que beneficien el fortalecimiento del tejido social y el diálogo participativo; para ello se debe tener en cuenta y en la medida de lo posible dar continuidad a los procesos de gestión social que se han realizado previa y/o simultáneamente en el área de influencia.
11. Contar con el profesional social requerido que sea preferiblemente sea de la zona de influencia, de manera que se facilite el conocimiento del territorio, la cultura, las tradiciones de la región, el relacionamiento y la atención de los actores institucionales y comunitarios; así como la gestión e implementación del PGSR
12. Garantizar el desarrollo del proyecto y la implementación del PGSR teniendo en cuenta para las actividades de campo la posibilidad de requerir ejercicios de revisión, complementación y/o ajuste respecto a la metodología.
13. Tramitar todos los permisos ambientales que se requieran en el desarrollo del proyecto, para lo cual deberá liderar, gestionar, coordinar, oficiar, impulsar y dirigir ante las distintas autoridades del orden Nacional, y/o Distrital, las actuaciones pertinentes. Para tal efecto, dispondrá de todos los recursos físicos y humanos que sean necesarios y suficientes sin generar gastos adicionales para la CONTRATANTE, hasta la obtención del resultado esperado, el cual es la expedición del Acto Administrativo emitido por la Autoridad competente.
14. No deberá depositar materiales o cualquier tipo de insumo en el espacio público sin la debida autorización de la entidad competente.
15. Garantizar que la obra al finalizar las actividades propias del contrato quede totalmente limpia de sustancias, elementos peligrosos y residuos especiales.
16. Garantizar que todas las sustancias con las que realizan las actividades propias del contrato estén etiquetadas con las especificaciones pertinentes y no se re envasen en ningún otro tipo de recipiente, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 7 del Decreto 1973 de 1995

#### 13.2.5. Obligaciones financieras

1. Responder por el pago de los impuestos nacionales y distritales que cause la legalización y ejecución del contrato.
2. Asumir el pago de impuestos, tasas, contribuciones, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas, Departamental y Municipales en donde se desarrolle el contrato, así como las erogaciones necesarias para la ejecución de este. Es entendido que todos estos gastos han sido estimados por el CONTRATISTA al momento de la presentación de su propuesta económica. Asumir los riesgos establecidos en la matriz de riesgos establecida para el proceso
3. Radicar las facturas correspondientes a las actas de recibo parcial de obra, junto con los soportes técnicos que sean cumplimiento de sus obligaciones, para revisión y aval de la INTERVENTORIA.
4. Para adelantar el trámite y aprobación de las facturas, deberá presentar a la INTERVENTORIA, el informe y/o productos que corresponda, así como de los comprobantes de afiliación y pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social Integral (pensiones,



salud y riesgos profesionales) y parafiscales del personal destinado a la ejecución del contrato, entre otros, según obligaciones.

#### 13.2.6. Obligaciones del CONTRATISTA en el proceso de cierre contractual

1. Suministrar a la INTERVENTORIA los documentos requeridos para llevar a cabo la liquidación del contrato.
2. Mantener actualizada la documentación requerida para efectos de llevar a cabo la liquidación del contrato.
3. Suscribir el Acta de entrega y recibo a satisfacción final del contrato.
4. Suscribir el Acta de liquidación del contrato.
5. Suscribir el Acta de cierre, balance financiero y ejecución del contrato.
6. Las demás que, por Ley, los Términos de Referencia y Minuta del Contrato de Obra le correspondan o sean necesarias para el cabal cumplimiento de este.

### 14. INTERVENTORÍA DEL CONTRATO

La actividad consistente en controlar, exigir, absolver, acompañar y verificar el cumplimiento de las obligaciones del CONTRATO que resulte del presente proceso de selección se realizará a través de la INTERVENTORÍA, la cual será ejecutada por el contratista seleccionado para tal fin, lo cual será oportunamente informado al CONTRATISTA. El interventor desempeñará las funciones establecidas en el respectivo contrato.

La INTERVENTORIA del contrato será la responsable de conceptuar y realizar un acompañamiento del CONTRATANTE cuando se evidencien situaciones que puedan derivar en la posible aplicación de cláusulas penales, condiciones resolutorias, cláusulas de apremio, o de cualquier otra cláusula sancionatoria prevista en el contrato obra a que hubiere lugar siempre que estén estipuladas dentro del contrato, en los respectivos términos de referencia y en las especificaciones de la contratación

El CONTRATISTA, con el objeto de garantizar el adecuado seguimiento y control de sus actividades, está en la obligación de conocer las disposiciones del contrato de interventoría

### 15. GARANTÍAS

Con el objeto de respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo de los oferentes frente a la entidad, por razón de la presentación de la propuesta, deberán constituir a su costa, y presentar con su oferta, una póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia que ampare la seriedad de la propuesta en **FORMATO ENTRE PARTICULARES** con las siguientes características.

#### 15.1. Garantía de seriedad de la propuesta

1. **EL PROPONENTE se constituirá como TOMADOR Y AFIANZADO, y EL CONTRATANTE como ASEGURADO Y BENEFICIARIO.**



CONTRATANTE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASA DIGNA VIDA DIGNA (FIDUCIARIA BOGOTA S.A.) con NIT 830055897-7

2. Deberá contener expresamente el **NÚMERO** y el **OBJETO de la convocatoria** y tratándose de proponente plural, deberá indicar sus integrantes y porcentaje de participación.
3. Deberá señalar expresamente que, la aseguradora cubre a LA CONTRATANTE de las sanciones imputables al proponente, en los siguientes eventos
  - a. La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del proponente seleccionado.
  - b. La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el término previsto en los términos de referencia o las reglas de participación se prorrogue, o cuando el término previsto para la suscripción del contrato se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
  - c. El retiro de la oferta después de vencido el término fijado para la presentación de las propuestas.
  - d. La no presentación por parte del proponente seleccionado de la garantía de cumplimiento exigida por LA ENTIDAD para amparar el incumplimiento de las obligaciones del contrato.
4. Amparos: La Garantía de Seriedad deberá cubrir los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, y tendrá un carácter indemnizatorio.
5. Valor asegurado: La Garantía de Seriedad deberá ser equivalente al 10% del valor total del presupuesto estimado de la convocatoria.
6. Vigencia: Deberá tener una vigencia de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha prevista para el cierre del proceso, y en caso de la prórroga del cierre, deberá constituirse a partir de la nueva fecha dispuesta para el cierre.

**Nota 1: Presentada oportunamente la garantía, verificado que corresponde al proceso de selección, si no contiene los requerimientos de los términos de referencia, el proponente deberá aclarar o subsanarlos, para luego remitir las modificaciones dentro del término perentorio fijado en el cronograma del proceso, so pena del rechazo de la oferta.**

**NOTA 2: Cuando en el texto de la garantía aportada no se evidencia sin lugar a dudas el pago de la misma, el proponente debe aportar el soporte de pago de la prima correspondiente en el cual se identifique el número de la póliza o la referencia de pago de la póliza allegada con la propuesta. No se admitirá la certificación de No expiración por falta de pago.**

**NOTA 3: Con la presentación oportuna de la propuesta, se entiende que la misma es irrevocable y que el proponente mantiene vigentes todas las condiciones durante toda la vigencia de la póliza, incluidas las prórrogas de los plazos que llegaren a presentarse de acuerdo con los términos de referencia y sus respectivas adendas**



## 15.2. Garantía de cumplimiento

Con el objeto de respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo del CONTRATISTA frente a la entidad, por razón de la celebración y ejecución del contrato, el estudio previo efectuado y la previsión de los posibles riesgos en la ejecución del mismo, se determinó la necesidad de establecer los siguientes amparos dentro de la garantía que el CONTRATISTA deberá constituir y presentar al Patrimonio Autónomo Fideicomiso Casa Digna Vida Digna, expedidas por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia, con los siguientes amparos, cobertura y vigencia.

**Tabla 8. Garantía de cumplimiento**

AMPARO	MONTO DEL AMPARO	VIGENCIA	RESPONSABLE
Cumplimiento	30% del valor del contrato	Vigente por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más	Contratista de Ejecución del Contrato
De Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	10% del valor del contrato	Vigente por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.	
Calidad del Servicio	30% del valor total del contrato	Vigente por (1) un año contado desde la fecha de suscripción del acta de recibo final del contrato.	
Estabilidad y calidad de obra	30 % del valor del contrato	Vigente por (3) tres años contados desde la fecha de suscripción del acta de recibo final del contrato	

**Tabla 9. Garantía de responsabilidad civil extracontractual.**

AMPARO	MONTO DEL AMPARO	VIGENCIA	RESPONSABLE
Responsabilidad Civil Extracontractual	20% del valor del contrato	Vigente por el plazo de ejecución del contrato.	Contratista de Ejecución del Contrato

EL CONTRATISTA se constituirá como TOMADOR Y AFIANZADO, y EL CONTRATANTE como ASEGURADO Y BENEFICIARIO.

La aprobación de las garantías por parte de LA CONTRATANTE es requisito previo para el inicio de la ejecución del contrato y sus respectivas etapas y/o fases del proyecto, razón por la cual, no podrá iniciar su ejecución o de la etapa sin la respectiva aprobación de estas.

Las garantías deberán aportarse para su aprobación acompañadas de los respectivos anexos y soportes de la ésta y el soporte de pago de la prima correspondiente. No es de recibo la certificación de no expiración por falta de pago.



## 16. CONDICIONES RESOLUTORIAS

Si como resultado de la verificación de las condiciones de ejecución del proyecto, se presentara alguno de los eventos listados a continuación, se entenderá que dicho presupuesto fáctico constituye el acaecimiento de una condición resolutoria y por lo tanto dará origen a la resolución del contrato y a la cesación de los efectos que de éste se deriven. Para todos los efectos de ejecución del contrato serán eventos que determinen la resolución del contrato:

- ✓ Cuando exista oposición de la comunidad a la ejecución del proyecto. Dicha oposición de la comunidad deberá tener la entidad suficiente para hacer imposible la ejecución total o parcial del proyecto, de tal forma que no pueda adoptarse una solución técnica viable económicamente. Es responsabilidad del CONTRATISTA evidenciar que persiste la oposición de la comunidad después de implementadas las acciones del Plan de Gestión Social y Equidad de Género que incluye las actividades de socialización, concertación y negociación, si hubiese lugar. Si al finalizar estas acciones permanece la oposición de los líderes y la comunidad, se deberá demostrar con la suficiencia de soportes, que no es posible continuar con la ejecución debido a esta situación. Es responsabilidad de la INTERVENTORÍA verificar y corroborar la información y la documentación de respaldo entregada por el CONTRATISTA frente a la oposición de la comunidad.
- ✓ Falta de servidumbres, permisos de paso y de otros requisitos prediales necesarios para la ejecución del proyecto (En los casos que aplique).
- ✓ Si la CONTRATANTE o FINDETER tienen conocimiento de que la adjudicación del contrato se obtuvo por medios fraudulentos o mediante engaño.
- ✓ Una vez suscrito el contrato, en el evento de no cumplir con los plazos previstos para aportar las garantías establecidas o que las mismas no sean aprobadas por causas imputables al CONTRATISTA, se constituirá en causal resolutoria, sin perjuicio de que se haga efectiva la póliza de seriedad de la oferta. En aquel evento, se suscribirá el contrato con el proponente clasificado en segundo lugar en el orden de elegibilidad y así sucesivamente
- ✓ No allegarse por la Entidad correspondiente los permisos y demás requisitos de diversa índole necesarios para la ejecución del proyecto y cuya consecución no se logre por la misma o por el contratista en un plazo máximo de 2 meses o según el plazo máximo acordado entre las partes.

Además de las causas señaladas en los numerales anteriores, el presente documento se terminará en el estado en que se encuentre cuando opere cualquier causa legal que así lo determine

**Nota:** Acaecida cualquier condición resolutoria de las anteriormente descritas, los derechos y obligaciones del CONTRATO se extinguirán en los términos del artículo 1536 del Código Civil, quedando resuelto el contrato, por lo tanto, el mencionado contrato se terminará de manera anticipada y entrará en etapa de cierre, balance financiero y de ejecución, sin que se cause ningún reconocimiento económico distinto al valor ejecutado del CONTRATO.

Por ningún motivo la CONTRATANTE pagará a EL CONTRATISTA un valor superior al ejecutado.

**Nota:** Cuando a criterio de la INTERVENTORÍA del proyecto la condición resolutoria surja por una acción u omisión imputable al CONTRATISTA, se entenderá que es responsable por la resolución del



contrato y como consecuencia, LA CONTRATANTE podrá exigirle a su arbitrio enervar la causal que suscitó el acaecimiento de la condición resolutoria o la indemnización de perjuicios.

## 17. CLÁUSULAS ESPECIALES PARA TENER EN CUENTA

- Una vez realizada la actualización del diagnóstico entregado por la Secretaria del Hábitat de las viviendas a cargo del CONTRATISTA, aprobados por la INTERVENTORÍA y verificadas por FINDETER, reportándose el Diagnóstico efectivo, FONVIVIENDA llevará a cabo la aprobación de los respectivos subsidios, so pena de que las actividades de mejora de la respectiva vivienda no sean ejecutadas.
- Cuando el jefe de hogar de la vivienda, el contratista de obra y el interventor, manifiesten encontrarse en desacuerdo con las actividades contempladas en el diagnóstico entregado al contratista, se entenderá que las mejoras de la respectiva vivienda no serán ejecutadas previa la suscripción del acta correspondiente de desistimiento.

**Nota:** En todo caso, y para efectos del presente proceso se entiende que el CONTRATISTA se encontrará cubierto hasta por el plazo del contrato descrito en el presente documento.

## 18. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

- a. Mantener indemne a la Fiduciaria Bogotá como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASA DIGNA VIDA DIGNA, a FONVIVIENDA, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y a FINDETER y a sus directivos, socios, miembros de la Junta Directiva, trabajadores, colaboradores, clientes, representantes o apoderados de cualquier reclamación, pleito, queja, demanda, sanción, condena o perjuicio fundamentados en actos u omisiones del CONTRATISTA, en ejecución del contrato.
- b. Desplegar todas las acciones necesarias para evitar que sus empleados, familiares de estos, acreedores, contratistas, proveedores, subcontratistas o terceros presenten reclamaciones judiciales o extrajudiciales contra la Fiduciaria Bogotá como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASA DIGNA VIDA DIGNA, a FONVIVIENDA, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y a FINDETER, con ocasión de acciones u omisiones suyas derivadas de la ejecución del contrato.

Todos los gastos que implique la defensa de los intereses de la Fiduciaria Bogotá como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASA DIGNA VIDA DIGNA, a FONVIVIENDA, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y a FINDETER deberán ser asumidos por el CONTRATISTA.

**Nota:** Si durante la vigencia del contrato o con posterioridad se presentan reclamaciones judiciales o extrajudiciales contra la Fiduciaria Bogotá como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASA DIGNA VIDA DIGNA, a FONVIVIENDA, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y/o FINDETER, éstos podrán requerir al CONTRATISTA o vincularlo bajo cualquier figura procesal que resulte aplicable a su defensa o acordar con el CONTRATISTA la estrategia de defensa que resulte más favorable a los intereses de las Entidades mencionadas.



## 19. CLÁUSULA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Se encuentra necesario incluir el requisito de gestión de riesgos para el CONTRATISTA obra en los siguientes términos:

### GESTIÓN DE RIESGOS

El CONTRATISTA, previamente a la celebración del contrato, ha hecho sus propios cálculos y estimaciones, con base en los cuales ha dimensionado su oferta. Tales estimaciones y cálculos deben haber considerado el contexto en el cual se ejecutará el contrato, así como todos los fenómenos que puedan afectar la ejecución de este.

En la ejecución del contrato, el CONTRATISTA se obliga a realizar todas las actividades y buenas prácticas que dicta el estado del arte en el campo del objeto contractual, con el fin de realizar la gestión de los riesgos que puedan afectar la ejecución del contrato. La gestión del riesgo establecida por el CONTRATISTA debe abarcar las etapas fundamentales:

- a. **Identificación:** Esta etapa debe incorporar la identificación de los riesgos previsibles a administrar, debe realizarse previamente a la ejecución del contrato. En el evento en que el CONTRATISTA identifique nuevos riesgos o diferentes a los establecidos en la matriz de riesgos publicada con el proceso de selección, estos deberán ser informados a la CONTRATANTE, para que, de ser necesario sean incluidos al contrato mediante la modificación contractual correspondiente.
- b. **Medición:** Se debe realizar un análisis que permita medir la probabilidad de ocurrencia y el impacto de los riesgos identificados de forma tal que les permita realizar la priorización de estos y la determinación del perfil de riesgo inherente del contrato.
- c. **Control:** Se deben establecer los respectivos controles que gestionen la probabilidad o el impacto de los riesgos identificados estableciendo claramente el responsable de ejecutar dichos controles. Como resultado de esta etapa se deberá poder establecer el perfil de riesgo residual del contrato.
- d. **Monitoreo:** Se debe realizar un monitoreo continuo al perfil de riesgo residual a través de la definición de un proceso de seguimiento efectivo, que facilite la rápida detección y corrección de las deficiencias en la gestión de los riesgos identificados y que asegure que los controles funcionan adecuadamente. Este proceso debe realizarse con una periodicidad acorde con lo requerido en la ejecución del contrato.

Junto con el plan de trabajo y la metodología de ejecución del contrato, el Contratista deberá presentar a FINDETER como evidencia de la gestión del riesgo un documento que contenga la siguiente información como mínimo:

- a. Las políticas establecidas para la gestión del riesgo las cuales deben considerar los roles y responsabilidades frente a la gestión de estos, así como una descripción general de las metodologías usadas para la obtención del perfil de riesgo residual.
- b. Matriz de riesgos como instrumentos que le permita identificarlos de manera individualizada, evaluarlos o medirlos, controlarlos y monitorear los riesgos a los que se podría ver expuesta la ejecución del contrato

## 20. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

### 20.1. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN

De acuerdo con el proceso de la referencia, en la matriz de riesgos contractuales que hace parte integral de los términos de referencia y por lo tanto del contrato que se suscriba, se establece la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el proceso a adelantar; la matriz es resultado de un ejercicio de identificación, valoración y distribución de dichos riesgos.



Para el presente proceso contractual, entiéndase por riesgo en materia contractual, la probabilidad de ocurrencia de eventos aleatorios que afecten el desarrollo de este, generando una variación sobre el resultado esperado, tanto en relación con los costos como con las actividades a desarrollar en la ejecución contractual.

Así las cosas, con respecto a la matriz, se deberán tener en cuenta lo siguiente:

1. La matriz de riesgos contractuales hace parte integral de los términos de referencia y por lo tanto del contrato que se suscriba.
2. Los proponentes declaran que para la preparación y presentación de su oferta conocieron, aceptaron, valoraron e incluyeron los riesgos contractuales contenidos en la matriz.
3. La estructura de matriz de riesgo previsible se ha elaborado como resultado de un proceso de gestión del conocimiento y lecciones aprendidas, retroalimentado por el equipo técnico y jurídico de FINDETER, en el marco de la estrategia de asistencia técnica - gestión del conocimiento de FINDETER.
4. En el elemento de la asignación de riesgos, al indicar a una de las partes contractuales se entiende que ésta asume el 100% del riesgo.

De acuerdo con lo anterior, no procederán reclamaciones del CONTRATISTA, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos que se encuentren en cabeza de él, y, en consecuencia, la Contratante no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el Contrato.

Si los interesados estiman que existen riesgos contractuales no previstos en la matriz de riesgos contractuales propuesta por la CONTRATANTE, deberán anunciarlo en la etapa de presentación de observaciones, para que sean evaluados, y de ser pertinentes, sean incorporados en la matriz referida. No será posible entonces alegar desequilibrio económico del contrato por factores que pudieron ser previstos en la etapa precontractual con base en el conocimiento de la convocatoria, los documentos y estudios del proyecto, así como de su contexto, y que no hayan sido anunciados por el CONTRATISTA en dicha etapa.

Los mitigantes sugeridos al Contratista corresponden a tratamientos indicativos o sugeridos, sin perjuicio de que el Contratista pueda definir unos de mejor cobertura frente a la gestión de la probabilidad o impacto de los riesgos identificados.

Consecuente con lo anterior, partiendo de la debida diligencia y con fundamento en el principio de la buena fe precontractual de que trata el artículo 863 del Código de Comercio, que debe tener el proponente al realizar su oferta, se entiende que todos los riesgos previsible del contrato fueron tenidos en cuenta al momento de elaborar su propuesta.

Una vez iniciado el contrato durante, es responsabilidad del Contratista junto a la gestión social, realizar la actualización de los controles de riesgos. La identificación de las probables oportunidades



y riesgos que puede ocasionar la obra deben ser previstas y atendidas a tiempo, para evitar las conflictividades que puedan afectar el desarrollo, apropiación y sostenibilidad del proyecto. Para ello tener en cuenta el anexo correspondiente

## 21. NIVEL DE IMPACTO

El nivel de impacto de la contratación es alto, dado que se trata del cumplimiento de compromisos contraídos por las Entidades participantes en el marco del programa en desarrollo de su objeto.

## 22. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

Las partes acuerdan liquidar el contrato dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación. Para ello, se suscribirá el Acta correspondiente, en la cual constará el cierre contractual efectuado por el INTERVENTOR, balance financiero y de ejecución del contrato en todos los aspectos jurídicos, técnicos, económicos. Igualmente, se realizará un cruce de cuentas y se consignarán las prestaciones pendientes a cargo de las partes, con el fin de declararse a paz y salvo por todo concepto. Así mismo, se incluirán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar y los acuerdos, transacciones y conciliaciones que logren las partes para poner fin a las divergencias que pudieran presentarse. De otro lado, se incorporarán las salvedades que en su momento pudiera considerar EL CONTRATISTA.

En caso de que el Contratista no se presente a la liquidación, previa notificación o convocatoria que le haga el Contratante, o no se llegue a un acuerdo sobre su contenido, el Contratante dentro de los dos (2) meses siguientes al agotamiento del plazo para liquidarlo de común acuerdo, elaborará el acta y dejará constancia de la ejecución física y presupuestal del Contrato, de la funcionalidad del proyecto y de los demás aspectos relevantes.

En el evento de no agotarse la liquidación en la forma y plazos mencionados anteriormente, esta podrá realizarse dentro de los dos (2) años siguientes. Vencidos los términos anteriormente señalados sin lograrse la liquidación, la CONTRATANTE deberá diligenciar acta de cierre administrativo y liberación de recursos si existen saldos por liberar, y, en su defecto, si no hubo saldos por liberar, deberá incorporarse al expediente contractual certificación expedida por la CONTRATANTE acreditando tal circunstancia.

Cordialmente,

---

**MAYER FLOREZ CADENAS**

Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano  
VoBo,

---

**MARTHA PATRICIA MARTÍNEZ BARRANGÁN**

Vicepresidente Técnico

Preparó:

Tatiana Giraldo ruiz- Profesional Gerencia de Vivienda  
Elsy Lorena Salamanca- Profesional Acción Responsable

Revisó:

Paula Andrea Rodríguez – Profesional Gerencia Técnica  
Margarita Maria Ruiz Ortegón – Profesional Jefatura de Contratación Derivada.



Iván Ramírez R. – Jefe de Contratación Derivada.

ANEXOS:

1. Matriz de Riesgo, Especificaciones Técnicas, lista de precios unitarios y Lineamientos del Plan de Gestión Social y Reputacional