



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS (CATEGORIZACIÓN Y DIAGNÓSTICO) PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CASA DIGNA, VIDA DIGNA EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA- MAGDALENA

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER

1.1 ANTECEDENTES DE LA CONTRATACIÓN

La Banca de Desarrollo Territorial S.A.-FINDETER, creada bajo la Ley 57 de 1989, y modificada por el Decreto 4167 de 2011, es una sociedad de economía mixta del orden nacional, del tipo de las anónimas, organizada como un establecimiento de crédito, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y sometida a vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Conforme a lo establecido en el literal h) del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, adicionado por el artículo 28 de la Ley 1328 de 2009, FINDETER en desarrollo de su objeto social, puede prestar servicios de asistencia técnica, estructuración de proyectos, consultoría técnica y financiera, y por tanto, en ejercicio de estas facultades legales, celebra contratos y convenios para el diseño, ejecución y administración de proyectos o programas de inversión relacionados con las actividades señaladas en el numeral 2° del artículo 268 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Así mismo, por expresa disposición del artículo 6 del citado Decreto 4167 de 2011, así como del artículo 15 de la Ley 1150 de 2007, el régimen de contratación del FINDETER es el derecho privado, salvo en lo que se refiere al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal y los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política.

Por lo anterior, los procesos de contratación se regirán de acuerdo con lo establecido en el Código Civil, Código de Comercio y demás normas que resulten aplicables.

1.2 Antecedentes

Que el día 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”*.

Que 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 (...)

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

Que 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”*

Que el Distrito Turístico y Cultural de Santa Marta el día 30 de diciembre de 2019 suscribió el otro si No. 1 al convenio interadministrativo 012 prorrogando su plazo hasta el 30 de julio de 2020 y el 25 de junio de 2020 se suscribió el otro si N°. 2 prorrogando su plazo hasta 30 de junio de 2021.

Que la estructuración técnica, financiera y jurídica del proyecto en Fase II se realizó en el marco del Acuerdo 052 de 2018 de la comisión rectora del Sistema General de Regalías, con aprobación y viabilización del órgano colegiado de administración y decisión en adelante (OCAD) mediante Acuerdo N. 26 del con fecha del 15/11/2019, y posteriormente, emitido el respectivo RP No. 320 de 03 de abril de 2020 para su ejecución.

Que de conformidad con el Documento técnico de MGA aprobado por la OCAD de Santa Marta mediante acuerdo N. 26 del con fecha del 15/11/2019, para la **ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS PARA EL PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA DEL DEPARTAMENTO MAGDALENA, EN EL MARCO DEL PROGRAMA CASA DIGNA VIDA DIGNA** 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 realizarán los diagnósticos de las viviendas (Fase II), y posterior a ello, se determinará las tipologías de los mejoramientos con sus respectivos presupuestos, para presentar el proyecto en Fase III (ejecución de las actividades y acciones de mejoramiento de vivienda)

Que en atención a lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna, esté realizará convocatoria pública para llevar a cabo la elaboración de estudios técnicos (categorización y diagnósticos) para el mejoramiento de vivienda urbana en el marco del programa 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 Resolución 0406 de 25 de junio de 2019 y mediante comunicado **No. 2019EE0048243** del 4 de julio de 2019, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio envió la constancia que avala las zonas a intervenir.



En virtud de lo anterior, los insumos que soportan el proyecto que ejecutará FINDETER fueron desarrollados por el Distrito de Santa, 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.

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 de Desarrollo de Colombia propuesto para 2018-2022, "Pacto por Colombia Pacto por la Equidad", el cual busca "que entre todos construyamos un pacto por Colombia, un pacto por la equidad, un pacto para construir entre todos el país que queremos" ¹. De esta manera, las bases del plan se dividen en una serie de Pactos estructurales de acuerdo con las temáticas a trabajar y las metas a cumplir. El tercer pacto por la equidad "Política social moderna centrada en la familia, eficiente, de calidad y conectada a mercados" hace referencia en el inciso E a la Vivienda y entorno digno e incluyente, basándose en que "De los 1.095.594 hogares urbanos estimados con déficit cualitativo, el 52,2% tienen deficiencias de alcantarillado; el 27,2%, de hacinamiento mitigable; el 24,9% de cocina; el 14,4%, de acueducto; y el 8,2%, de pisos" (Datos DANE - GEIH, 2017a) ². Por lo que se evidencia que, a pesar de los esfuerzos realizados en materia de vivienda de tipo cuantitativo, persisten los retos mayoritariamente en la reducción del déficit cualitativo.

Dentro de los objetivos planteados por las bases del Plan de Desarrollo, 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.

¹PAG 35 documentos Bases de Plan de Desarrollo 2018-2022

²PAG 279 documentos Bases de Plan de Desarrollo 2018-2022



Esta política del Gobierno Nacional, además 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 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.”³

Así las cosas, el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) asignado por FONVIVIENDA 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 Distrito 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.

Dentro del contexto local, existen dos (2) aspectos que determinan las condiciones de hábitat de los habitantes de la ciudad de Santa Marta; 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 (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 los espacios construidos para disponer y desarrollar actividades domésticas (coccción 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 Santa Marta 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 de los estudios técnicos (categorización y diagnósticos) 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 Distrito de Santa Marta, con los recursos aprobados por la OCAD Distrital.

1.3 Normatividad aplicable

³<https://es.unhabitat.org/temas-urbanos/viviendas/> ONU Hábitat. Viviendas y mejoramientos de asentamientos precarios.



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) Ley 1618 de 2013 – Disposiciones para Garantizar el Pleno Ejercicio de los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- d) Legislación de Seguridad Industrial Salud Ocupacional. Análisis y aplicación de las normas de Construcción y Adecuación en Salud Ocupacional, según Resolución 2400 de 1979.
- e) Decreto 1575 DE 2007 por el cual se establece el Sistema para la Protección y Control de la Calidad del Agua para Consumo Humano.
- f) Decreto 1077 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio
- g) 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).
- h) Normas Ambientales Ley 373 de 1997 Uso eficiente y racional del agua, Decreto 1753 de 1994, GTC 24 de 1989
- i) Análisis y aplicación de normas ambientales, gestión ambiental y manejo de residuos.
- j) Reglamentación de manejo ambiental y recursos hídricos. Legislación ambiental Municipal y Nacional.
- k) Resolución 2413 22/05/1979 Min. De Trabajo y seguridad social. Establece el Reglamento de Higiene y seguridad en la construcción.
- l) Resolución 1409 de julio 23 de 2012, reglamento de seguridad de trabajo en alturas
- m) Resolución 627 07/04/2006 Ministerio de Medio Ambiente por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental.
- n) 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 Digan”
- o) Resolución 007 del 15 de enero 2020
- p) NORMAS AISC, AISI.
- q) Código Eléctrico Nacional, norma ICONTEC 2050.
- r) Demás normas aplicables para los diferentes aspectos del Proyecto de acuerdo con la particularidades del diseño, determinadas por factores del entorno (localización de cada Proyecto) y su regulación específica.
- s) NTC 4595 de 1999 y su última actualización del año 2015.
- t) NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería
- u) CIRCULAR CONJUNTA No 0000003 DEL 8 DE ABRIL DE 2020, cuyo Asunto Es: MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN PARA REDUCIR LA EXPOSICIÓN Y CONTAGIO POR INFECCIÓN RESPIRATORIA AGUDA CAUSADA POR EL CORONAVIRUS COVID-19”
- v) CIRCULAR CONJUNTA No 001 DEL 11 DE ABRIL DE 2020, cuyo Asunto Es “ORIENTACIÓN SOBRE MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN PARA REDUCIR LA EXPOSICIÓN Y CONTAGIO POR INFECCIÓN RESPIRATORIA AGUDA CAUSADA POR EL SARS-Cov-2 (COVID-19)
- w) Ley 2056 de 2020 "Por la cual se regula la organización y el funcionamiento del sistema general de regalías"
- x) Decreto 1821 de 2020 “Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías”.
- y) Las demás normas aplicables para el cumplimiento del objeto a contratar.



2. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1 Objeto

Elaboración de los estudios técnicos (categorización y diagnóstico) para el mejoramiento de vivienda urbana en el marco del programa Casa Digna, Vida Digna en el Distrito de Santa Marta- Magdalena.

2.2 Descripción de las zonas priorizadas de intervención

Las zonas para intervenir son las establecidas por el documento Técnico aprobado por la OCAD correspondiente en su momento, en el cual informó el orden de priorización de los barrios viabilizados del Distrito.

El Distrito de Santa Marta, 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 ó 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 11 zonas en barrios localizados en las Localidades 1, 2 y 3 de Santa Marta, zonas en las cuales se focalizan las familias más vulnerables y de escasos recursos del Municipio.

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

Localidad 1

No.	NOMBRE BARRIO
1	Murallas del Pando
2	San Jose del Pando
3	Colinas del Pando
4	Pastrana
5	11 de Noviembre
6	San Pablo

Localidad 2

No.	NOMBRE BARRIO
1	San Fernando
2	Nacho Vives
3	Tayrona Alto
4	Tayrona Bajo
5	8 De Diciembre
6	Ondas del Caribe



7	Divino Niño I
8	Divino Niño II

Localidad 3

No.	NOMBRE BARRIO
1	Vuelta al Cauca
2	12 de octubre - Gaira
3	Bellavista
4	Cerro de San Jacinto - Gaira
5	Cristo Rey
6	El Carmen - Gaira
7	El Rosario - Gaira
8	Gaira Centro
9	La Paz
10	La Coquera - Gaira
11	La Magdalena - Gaira
12	La Quemada - Gaira
13	Los Lirios
14	Paraiso de Gaira
15	Vista hermosa

2.3. Lista de potenciales beneficiarios

El Distrito realizó el levantamiento de la información de los requisitos establecidos de cada uno de los potenciales beneficiarios, la cual fue registrada en el sistema de información (página web) disponible para el efecto. FONVIVIENDA determina la lista de los potenciales beneficiarios habilitados con base en la verificación realizada (etapa de habilitación), de acuerdo con lo establecido en el Manual Operativo del Programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana Casa Digna, Vida Digna.

2.4. Número de viviendas susceptibles de categorización y diagnóstico

El número de viviendas susceptibles de categorización y diagnóstico será estructurado a partir del listado inicial de hogares habilitados por FONVIVIENDA para incluir dentro de las actividades del presente objeto contractual. Contiene los datos específicos y de localización para el municipio y/o Distrito beneficiario y será entregado por el supervisor (FINDETER) al CONTRATISTA, y a la INTERVENTORIA seleccionada, una vez FONVIVIENDA la provea.

Frente a dicho listado podrán presentarse las siguientes situaciones de carácter especial: 1) EL CONTRATISTA deberá documentar los casos en que las viviendas priorizadas no puedan ser sujeto de mejoramiento conforme a la categorización, esta situación debe ser informada al INTERVENTOR quien verificará la justificación presentada y consultará a FINDETER con el fin de gestionar con el FIDEICOMISO, el reemplazo de la vivienda o la inclusión de un nuevo barrio y 2) Si como resultado de lo anterior, o por motivos de disponibilidad presupuestal, en el marco de la ejecución del contrato se genera la posibilidad de adicionar nuevos potenciales beneficiarios, el CONTRATISTA alertará a la INTERVENTORIA sobre esta situación con el fin de que dicho suceso sea comunicado a FINDETER. En el caso en el que se presentare esta situación y una vez puesta en conocimiento, FINDETER adelantará las acciones pertinentes frente al FIDEICOMISO para efectos de adicionar, a la ejecución del contrato, nuevas viviendas y/o barrios, conforme a lo establecido en el Manual Operativo del Programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana Casa Digna, Vida Digna.



NOTA: El número de viviendas susceptibles de categorización y diagnóstico será de 275 en el Distrito de Santa Marta.

2.5 Subsidio por unidad de vivienda

El CONTRATISTA tendrá la obligación de categorizar cada una de las viviendas habilitadas de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 2. Categorización de las intervenciones.

Categoría	Descripción
I	Viviendas cuya intervención no es estructural y requiere mejoras locativas. Estas intervenciones no requieren licenciamiento.
II	Viviendas que requieren una intervención estructural y mejoras locativas, y estas últimas pueden desarrollarse sin necesidad de efectuar previamente la intervención estructural.
III	Viviendas que requieren una intervención estructural y mejoras locativas, y la intervención estructural, que puede incluir mitigación de vulnerabilidad sísmica, debe efectuarse previo a las mejoras locativas. Estas intervenciones requieren licenciamiento.

Fuente: Manual Operativo del Programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana Casa Digna Vida Digna, MCVT.”

Realizada la categorización, para efectos del contrato a ejecutar en esta convocatoria, el CONTRATISTA sólo llevará a cabo las labores de diagnóstico a las viviendas que haya identificado para mejoras locativas, es decir, sólo desarrollará los diagnósticos a las viviendas clasificadas en la categoría I.

La Categorización y diagnóstico para cada vivienda serán de \$828.116.

Nota 1: El objeto de esta convocatoria es la ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS (CATEGORIZACIÓN Y DIAGNÓSTICOS) de las viviendas de los hogares habilitados por FONVIVIENDA, para la asignación del subsidio de mejoramientos de vivienda Casa Digna, Vida Digna en las zonas priorizadas correspondientes al Distrito de Santa Marta.

Nota 2: El subsidio asignado a cada hogar en la categoría I en lo referente a mejoras locativas será la sumatoria de los subsidios del orden municipal, departamental y nacional y puede llegar hasta 12 SMMLV. Para la fase de ejecución de las obras (Fase III), el valor será hasta de 11 SMMLV del año en que se realizará la convocatoria de categorización y diagnóstico (Fase II).

3. PRODUCTOS REQUERIDOS DURANTE EL DESARROLLO DEL CONTRATO

En el presente capítulo se describen los productos que se deben considerar en el desarrollo del contrato, independientemente de los documentos o productos que se generen y requieran en desarrollo del contrato descritos en los numerales 4, 5, 6, 7 y demás, de estos estudios previos.

El CONTRATISTA durante el desarrollo del contrato deberá entregar los siguientes informes de la elaboración de estudios técnicos (Categorización y Diagnóstico) 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, donde resuma las actividades realizadas durante el periodo, según el formato suministrado por el supervisor (FINDETER). Deberá ser aprobado 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 o emisión de orden de inicio, fecha de terminación, duración del contrato en meses, número de viviendas a intervenir, valor del contrato, número del contrato, Municipio y/o Distrito y Departamento a intervenir).
- b. Tabla resumen del avance del estado de la categorización donde se evidencie la cantidad de viviendas categorizadas y el resultado de esta categorización.
- c. Tabla resumen del avance del estado de los diagnósticos donde se evidencien la cantidad de viviendas diagnosticadas, así como su estado y sus requerimientos.
- d. Relación del personal empleado en la categorización y el diagnóstico.
- e. Capítulo de seguridad industrial.
- f. Avance en el cumplimiento del plan de gestión social, manejo ambiental y reputacional.
- g. Actualización del cronograma general de ejecución del contrato.
- h. 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.

Nota: Sin perjuicio de lo anterior, de los Comités de seguimiento semanales debe quedar un acta donde se plasme el seguimiento a metas del contrato.

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/o Distrito y Departamento a intervenir).
- b. Tabla resumen del estado de la categorización donde se evidencie la cantidad de viviendas categorizadas y el resultado de esta categorización
- c. Tabla resumen del estado de los diagnósticos donde se evidencien la cantidad de viviendas diagnosticadas, así como su estado y sus requerimientos
- d. Relación del personal empleado en la categorización y diagnóstico.
- e. Capítulo de seguridad industrial.
- f. Cumplimiento del plan de gestión social, manejo ambiental y reputacional.
- g. Actualización del cronograma general de ejecución del contrato.
- h. 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.
- i. Cantidades de obra y costos de las intervenciones a ejecutar de todos los mejoramientos según los diagnósticos realizados.
- j. Acta de entrega y acta de recibo final del contrato.
- k. 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 del contrato y cargue de la información solicitada, para que posteriormente pueda darse las 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.

Tabla 3. Descripción del Alcance

DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE
Categorización: Validación preliminar e Identificación del estado de la vivienda a partir del concepto del tipo de mejoramiento y el diligenciamiento del respectivo formato de inspección domiciliaria para categoría I, o formato de peritaje técnico para categoría II y III sólo en el caso de mejoramiento estructural, según sea el caso. Para este proceso se deberá ejecutar el plan de gestión social y reputacional (PGSR), con base en los lineamientos establecidos por FINDETER.
Diagnóstico: Identificación de las necesidades de las viviendas categorizadas y la proposición de soluciones. Se realiza el concepto del tipo de mejoramiento en la vivienda emitido por parte del contratista y aprobado por el interventor, levantamiento técnico de diagnóstico, propuesta técnica de mejoramiento, presupuesto y cantidades de obra, registro fotográfico, cronograma de actividades del mejoramiento, acta de concertación y caracterización social de la familia. Para este proceso se deberá ejecutar el plan de gestión social y reputacional (PGSR), con base en los lineamientos establecidos por FINDETER.

Fuente: Construcción propia

4.1 CATEGORIZACION Y DIAGNÓSTICO

4.1.2 Categorización

Suscrita el acta de inicio u orden de inicio se procederá a la evaluación inicial del estado físico de los inmuebles para categorizar.

Este proceso consta de una visita inicial a las viviendas, a cargo del CONTRATISTA en compañía de la INTERVENTORIA y consiste en la identificación del estado de vulnerabilidad o no de la vivienda habitada. El resultado de esta visita es definir la categoría de intervención, que debe detallar:

1. Si la vivienda es objeto de mejoramiento, y
2. La clasificación de la vivienda según la categoría establecida en el artículo 2.1.1.7.9 del Decreto 1077 y de conformidad con tabla No 4:

Tabla 4. Categorización de la Intervención.

Categoría	Descripción
I	Viviendas cuya intervención no es estructural y requiere mejoras locativas. Estas intervenciones no requieren licenciamiento.
II	Viviendas que requieren una intervención estructural y mejoras locativas, y estas últimas pueden desarrollarse sin necesidad de efectuar previamente la intervención estructural.
III	Viviendas que requieren una intervención estructural y mejoras locativas, y la intervención estructural que puede incluir mitigación de vulnerabilidad sísmica debe efectuarse previo a las mejoras locativas. Estas intervenciones requieren licenciamiento.

Fuente: Artículo 2.1.1.7.9, Decreto Número 1077 de 2015,, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

Para la presente convocatoria, las viviendas pueden tener el resultado *apto para diagnóstico* si se establece que la vivienda se encuentra clasificada en la **categoría I mejoras locativas**, determinando así, que el inmueble es susceptible de intervención.



Si en esta visita inicial se identifica que la vivienda se encuentra en alguna de las siguientes condiciones: construida con material transitorio o perecedero, no cuenta con disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado (prestados por sistemas convencionales o no convencionales), no cuenta con vías de acceso (pavimentadas o no pavimentadas), el predio no cumple con los usos del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), o se presenta cualquier otra circunstancia que sea debidamente justificada por el CONTRATISTA y aprobada por el Interventor; la vivienda no es susceptible de mejoramiento y el resultado de la categorización debe ser: **hogar habilitado no apto para diagnóstico**. Esta información se deberá diligenciar en los formatos establecidos por FINDETER los cuales serán entregados al CONTRATISTA al momento de iniciar la ejecución del contrato.

En el mismo sentido, los hogares pasan al estado **hogar habilitado no apto para diagnóstico** cuando el primer acercamiento indica que la vivienda no es susceptible de mejoramiento, ya sea porque no requiere de ninguna de las mejoras detalladas en la sección “**Priorización de las obras**” de estos estudios previos, o porque la solución habitacional del hogar no es el mejoramiento sino la adquisición o construcción de una vivienda en sitio propio.

4.1.1.1 Procedimiento para la Categorización

En el Manual Operativo del Programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana Casa Digna Vida Digna, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se establece el procedimiento para la categorización, el cual indica lo siguiente:

(...)

Es el procedimiento de carácter técnico, mediante el cual el ejecutor identifica las condiciones de la vivienda con el propósito de definir el tipo de intervenciones a realizar en las viviendas, acorde con lo estipulado en el artículo 2.1.1.7.9 del decreto 867 de 2019, relacionados en el numeral 6.3.4. del presente manual. En todo caso la categorización deberá ser aprobada por la interventoría y validada por el operador del programa.

Estos formatos, serán puestos a disposición de ejecutores e interventores contratados por parte de la sociedad fiduciaria.

Nota: El ejecutor o interventor podrán modificar los formatos, previa aprobación del Prestador de asistencia técnica del programa y ajustarlos a las condiciones locales o las determinaciones que tomen en conjunto.

(...)⁴

El CONTRATISTA deberá entregar el formato que contenga el concepto de tipo de mejoramiento a realizar para cada una de las viviendas y el resultado del proceso, el cual deberá determinar la categoría en la cual se encuentra cada una de ellas, el cual será revisado y aprobado por la INTERVENTORIA.

EL CONTRATISTA deberá documentar los casos en que los barrios y/o familias priorizadas no puedan ser objeto de mejoramiento. Esta situación debe ser informada al Interventor quien verificará la justificación presentada y consultará al Supervisor (FINDETER) con el fin de gestionar con el FIDEICOMISO, la posibilidad de reemplazar la vivienda o barrio..

4.1.2 Diagnóstico

⁴Manual Operativo del programa de mejoramiento de vivienda urbana “Casa Digna, Vida Digna”, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Una vez el CONTRATISTA haya categorizado la vivienda y el resultado haya sido **“Hogar habilitado apto para diagnóstico”**, podrá iniciar la elaboración de los diagnósticos sólo a las viviendas que requieran mejoras locativas.

El diagnóstico consiste en la identificación de las necesidades de las viviendas de los hogares habilitados aptos para diagnóstico y la proposición de soluciones. Se debe determinar: i) las modalidades de intervención (numeral 4.1.2.1.1.1) y ii) las obras a desarrollar, para lo cual se requiere una propuesta por parte del CONTRATISTA.

Para el diagnóstico, el CONTRATISTA previamente, debe realizar levantamiento técnico arquitectónico identificando las carencias o falencias de la vivienda para presentar una propuesta técnica de mejoramiento que incluirá presupuesto, cantidades de obra, priorización de las obras, registro fotográfico, cronograma de actividades del mejoramiento y acta de concertación suscrita por el hogar, el ejecutor, el interventor y el representante del ente territorial que realiza la postulación del hogar, donde se evidencia la priorización de las actividades de obra a ejecutar. Por último, el supervisor (FINDETER) deberá realizar la validación de la información que el interventor suministre en relación con los de diagnósticos. Este diagnóstico se adelantará en forma paralela con la categorización y el contratista deberá definir si estima conveniente adelantar visitas adicionales.

Nota: Las viviendas de los hogares identificados en el estado **“Hogar habilitado Apto para diagnóstico”** y clasificadas en **Categoría II y III**, no serán objeto de diagnóstico en la presente convocatoria.

El CONTRATISTA iniciará la elaboración de los diagnósticos solo a las viviendas de los hogares identificados en el estado **“Hogar habilitado Apto para diagnóstico”** y clasificadas en **Categoría I**.

4.1.2.1 Procedimiento para el Diagnóstico

Para la presente convocatoria, una vez categorizada la vivienda, el diagnóstico se deberá enmarcar dentro de la siguiente categoría establecida en el Manual Operativo del Programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana Casa Digna Vida Digna del MVCT:

(...)

Diagnóstico para viviendas Categoría I

En estas viviendas, las obras deben enmarcarse en la modalidad de mejoras locativas. El ejecutor debe describir las necesidades del hogar con las condiciones por subsanar enunciadas en la tabla 5 y bajo las definiciones que le preceden. De acuerdo con esta descripción, debe presentar la propuesta técnica de los mejoramientos de obras a desarrollar, atendiendo la priorización establecida en la misma tabla.

Cabe anotar que para esta categoría se debe diligenciar el formato de inspección domiciliaria para mejoramiento locativo enunciado en el numeral 6.3.4.1.

(...)

4.1.2.1.1 Modalidades de Intervención

Para la estructuración del diagnóstico el CONTRATISTA debe tener en cuenta las modalidades de intervención que se determinan con fundamento en la categorización de las viviendas y son la base para definir las obras a desarrollar. Igualmente debe tener en cuenta el tope del subsidio asignado, que está definido para cada categoría según la tabla No. 5



“Tabla 5. Categoría, modalidad asociada y valor máximo del subsidio.

Categoría	Modalidad de intervención	Máximo número de obras a desarrollar (*)	Valor máximo sumatoria de subsidios (SMMLV)
I	Locativa	5	12 SMMLV
II	Locativa	5	12 SMMLV
	Estructural	5	18 SMMLV
III	Estructural	5	18 SMMLV

Fuente: Manual Operativo del Programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana Casa Digna Vida Digna, MCVT.”

4.1.2.1.2 Priorización de las obras

El CONTRATISTA deberá enmarcar su propuesta de acuerdo con lo establecido en el Manual Operativo del Programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana Casa Digna Vida Digna, del MVCT de acuerdo con el cual se entiende por mejoras locativas, lo siguiente:

(...) MEJORAS LOCATIVAS

Las obras que se enmarcan en esta modalidad tienen la finalidad de mejorar las condiciones sanitarias, satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de vida de los hogares beneficiarios. Esta modalidad de intervención tiene asociadas obras que no requieren de una licencia de construcción o acto de reconocimiento. Para esto, el ejecutor e interventor deben diligenciar el formato de inspección domiciliaria para mejoramiento locativo (...)

Como resultado del diagnóstico el CONTRATISTA, debe plantear las necesidades de las viviendas a mejorar y establecer condiciones por subsanar y las obras a desarrollar, para lo cual debe acudir a la tabla No.5 del Manual Operativo del Programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana Casa Digna Vida Digna corresponde a la tabla No. 7 del presente documento. (...)

Tabla 5: Priorización de las condiciones por subsanar y obras asociadas. Fuente: Manual Operativo del Programa de Mejoramientos de Vivienda Urbana Casa Digna Vida Digna MCVT.



Prioridad	Condición por subsanar	Obras a desarrollar
1	Acceso inadecuado a servicios públicos	1 Construcción y/o mantenimiento de redes hidráulicas y sanitarias.
		2 Construcción de placa de contrapiso que permita la instalación de acabados permanentes
		Habilitación o instalación de espacios con sus respectivos acabados, para: 3. Baños 4. Cocinas
		5 Adecuación y mantenimiento de redes eléctricas y de gas
2	Mejora de las condiciones de Habitabilidad	6 Reparación de cubiertas.
		7 Pañetes con o sin elementos de amarre que den estabilidad y acabados a los muros
3	Hacinamiento	8 Reubicación, instalación y adecuaciones y mantenimiento de muros que no son estructurales.
4	Actividades relacionadas con el confort de la vivienda - terminados, remates y acabados	9 Habilitación o instalación de espacios para: Lavadero con sus respectivos aparatos
		10 Recubrimiento de pisos y muros con materiales que permitan la limpieza y mantenimiento.
		11 Instalación de ventanas y puertas
		12 Mantenimiento de fachadas

(...)

Nota: El ejecutor debe llegar a un acuerdo con los posibles beneficiarios, por medio de un acta de concertación, en la que se determine el orden de priorización que mejor atiende las necesidades del hogar. Por lo anterior, las intervenciones se pueden combinar de acuerdo con la concertación realizada entre el hogar y el ejecutor y el presupuesto asignado, validada por el interventor y el ente territorial.

Nota: en todo caso, en la ejecución de obras a desarrollar se deberá tener en cuenta lo referente a adecuaciones de espacio para personas con movilidad reducida, o condiciones espaciales para madres comunitarias, o adecuaciones que, por su carácter sociocultural, requieran los grupos étnicos o demás población.

Nota: las viviendas de la categoría I y II pueden ser mejoradas a través de estas obras.

(...)

- En caso de identificar una persona con discapacidad en el grupo familiar, las prioridades en las obras de mejoramiento deben estar enfocadas al cubrimiento de las necesidades específicas de estas personas de acuerdo con su condición. Debe diagnosticarse la necesidad tomando en cuenta la forma de movilizarse de la persona con discapacidad dentro de su hogar y tratar en la medida que sea posible la accesibilidad en la vivienda.
- Igualmente, todas las viviendas a mejorar deben procurar por incluir en el mismo principio básico de accesibilidad, que en cualquier momento un miembro de la familia puede adquirir una discapacidad, entre otros: dimensiones de las puertas, acabado de pisos con adherencia, desniveles, acceso a la vivienda, entre otros.

El CONTRATISTA deberá tener en cuenta para realizar el diagnóstico los siguientes aspectos de carácter general, técnicos y sociales, entre otros.

4.1.2.1.3 Aspectos generales

- A partir de las visitas, el CONTRATISTA deberá realizar concepto tipo de mejoramiento, levantamiento técnico del diagnóstico, propuesta técnica de mejoramiento, presupuesto y cantidades de obra, cronograma de actividades, registro fotográfico, acta de concertación y caracterización social de la familia.
- Diligenciar en el sistema de información establecido por FINDETER toda la información resultado del diagnóstico de acuerdo con los lineamientos que se establezcan con el código del sistema de



información.

4.1.2.1.4 Aspectos técnicos

Durante la categorización y diagnóstico el CONTRATISTA, deberá cumplir con la ejecución de las siguientes actividades

- a. Concepto tipo de mejoramiento
- b. Levantamiento técnico del diagnóstico
- c. Propuesta técnica de mejoramiento
- d. Presupuesto y cantidades de obra.
- e. Cronograma de actividades
- f. Registro fotográfico
- g. Acta de concertación
- h. Caracterización social por la familia
- i. Para un mayor control de las viviendas diagnosticadas el CONTRATISTA deberá instalar un papel adhesivo que se colocará en un lugar visible en la vivienda para poderla identificar, en el formato que establezca el supervisor (FINDETER).

4.1.2.1.5 Aspectos sociales (Remitirse al anexo “Lineamiento Plan de Gestión Social y Reputacional)

- a. Informar al hogar sobre el proceso técnico para realizar la viabilidad de la intervención,
- b. Informar al hogar sobre los criterios para realizar la categorización I, II y III.
- c. Informar a FINDETER y al ente territorial los hogares habilitados no aptos para diagnóstico, que son categorías II y III.
- d. Informar al hogar categoría I, sobre la priorización de las condiciones para el mejoramiento
- e. y concertar las mismas.
- f. Realizar e implementar el plan de gestión social.
 - Productos correspondientes al componente de lectura territorial y componente de comunicación, divulgación y acompañamiento social.

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, así como verificadas por parte de Findeter, y quienes tendrán la potestad de solicitar subsanaciones y/o ajustes, las cuales deberán ser subsanadas en el plazo establecido para cada caso.

4.1.3 Productos a entregar

El CONTRATISTA deberá entregar los siguientes productos por vivienda al Interventor, los cuales deberán ser cargados en el sistema:

a) **Concepto del tipo de mejoramiento en la vivienda emitido por parte del CONTRATISTA e INTERVENTOR**

Valoración emitida por el contratista e interventor en donde se establece la categoría de la vivienda y la modalidad de intervención (mejoramiento locativo o estructural) y se incluye el formato de inspección de mejoras locativas o formato de peritaje técnico según sea el caso.



b) Levantamiento técnico del diagnóstico

Se deberá presentar un levantamiento arquitectónico del estado actual de la vivienda con los siguientes planos:

- Planta arquitectónica, en la cual se deberá identificar plenamente el área a intervenir. Se debe incluir además un corte transversal y un corte longitudinal de cada área a intervenir y planta de cubierta en caso de requerirse. Conforme al formato establecido por el supervisor (FINDETER)
- Plano esquemático indicando, las instalaciones hidráulicas y sanitarias, eléctricas, y de gas (puntos estufa, calentador)

c) Propuesta técnica de mejoramiento

A partir de la categorización, se deberá presentar una propuesta técnica de mejoramiento que presente los siguientes entregables:

- Planta arquitectónica de la propuesta de mejoramiento: se deberá identificar plenamente el área a intervenir y las intervenciones a realizar (ej. muros, ventanas, acabados, pisos, etc.). En caso de requerir construcción de placa de contrapiso se deberá incluir el plano de diseño de esta. Se debe incluir, además, planos de cortes longitudinales y transversales acorde al diseño de mejoramiento propuesto en cada área a intervenir, en donde se indiquen las intervenciones a realizar. Se deben entregar las especificaciones técnicas y cantidades de obra de todas las intervenciones.
- Diseño de instalaciones hidrosanitarias (de requerirse):
El diseño del sistema hidrosanitario tiene por objeto lograr un abastecimiento óptimo del agua potable a la vivienda y la evacuación apropiada de las aguas residuales domésticas. Se deberá entregar en las áreas a intervenir:
 - Plano en planta de la red de acueducto – agua potable.
 - Plano en planta de la red sanitaria – aguas residuales.
 - Especificaciones técnicas y cantidades de obra.
- Instalaciones eléctricas (de requerirse):
El diseño de instalaciones eléctricas hace referencia a las instalaciones internas típicas para establecer, la cantidad y distribución de la toma eléctrica, rosetas y conductores para cada espacio, siguiendo lo establecido en el reglamento RETIE. Se deberá entregar:
 - Plano general de las instalaciones eléctricas. El diseño debe contener la fuente de alimentación, el trazado de la acometida, la ubicación de las cajas, tablero, etc.
 - Especificaciones técnicas y cantidades
- Plano en planta esquemática indicando las instalaciones a gas (puntos estufa, calentador) (de requerirse)
- Plano en planta de cubierta indicando reparaciones (de requerirse)

Nota 1: Se deberá entregar los planos records de cada diagnóstico con los ajustes definitivos a la INTERVENTORIA para su aprobación respectiva.

Nota 2: Todos los planos deberán estar rotulados y firmados por el profesional responsable de los diseños y



de la información contenida en ellos, identificando su nombre y número de matrícula profesional.

d) Presupuesto y cantidades de obra.

Deberá presentar el presupuesto y las cantidades de obra para cada una de las viviendas de acuerdo con la propuesta técnica mejoramiento, basado en la LISTA DE PRECIOS UNITARIOS.

De igual manera, al elaborar el presupuesto deberá tener en cuenta las especificaciones técnicas establecidas en los estudios previos. Este presupuesto deberá ser diligenciado en el sistema de información establecido. Si se requiere alguna actividad o ítem adicional que no se encuentre en el listado, es necesario que se realice el APU correspondiente, el cual debe ser revisado y aprobado por el Interventor y verificado por el supervisor (FINDETER) antes del inicio de la actividad a ejecutar.

e) Registro fotográfico

El registro fotográfico deberá evidenciar las condiciones de todas las áreas a intervenir y de los aparatos sanitarios existentes, especialmente cuando se propone reposición por mal estado, caso en el cual en dichas fotografías debe apreciarse claramente esta situación. El registro fotográfico (con un mínimo de 300pp).

f) Cronograma de actividades del mejoramiento para Fase III

Se deberá presentar un cronograma de ejecución y duración de las actividades relacionadas con el proceso de ejecución del mejoramiento por cada una de las viviendas a intervenir.

g) Acta de concertación

Proceso entre el hogar, contratista, INTERVENTORIA y el representante legal del ente territorial que realiza la postulación del hogar, donde se define y se autoriza la priorización de intervenciones de acuerdo con las condiciones de vivienda identificadas en el levantamiento técnico. Se deberá firmar un acta de concertación donde quede especificada la conformidad y la conciliación del hogar respecto a la propuesta técnica de mejoramiento.

h) Caracterización social por familia

Análisis y síntesis de la situación actual de las viviendas con déficit cualitativo, describiendo los elementos y factores que se desarrollan en el contexto, se trata de aplicar simultáneamente los dos métodos lógicos: el análisis y la síntesis. Deberá incorporar nuevos factores que influyan en la situación por esto mismo se debe dar una contextualización a la situación-problema típico de la vivienda existente.

A través de este diagnóstico se deberá demostrar la situación inicial de las viviendas sirviendo de punto de referencia de la situación objetivo o intervención a realizar. Se deberá enfocar particularmente a pisos, cubiertas y baterías sanitarias.

La caracterización social en el marco del presente proyecto deberá identificar y describir las condiciones actuales de los integrantes del hogar con el déficit cualitativo y su relación con su entorno, identificar riesgos mitigables que permitan adecuar y optimizar el desarrollo de estrategias o las intervenciones definidas.



4.1.4 Aprobación y verificación de diagnósticos

Una vez realizado el diagnóstico del mejoramiento, la INTERVENTORIA del contrato deberá emitir un concepto sobre la verificación del cumplimiento de los requisitos y validación del contenido de los productos dentro de los **tres (3) días hábiles siguientes**.

En caso de que el Interventor encuentre que deben realizarse ajustes o precisiones sobre el informe, serán solicitados por escrito al CONTRATISTA dentro del mismo término. Los ajustes o precisiones que se requieran deberán ser realizados por el CONTRATISTA, dentro del plazo establecido en la comunicación del Interventor en la que se indique tal situación en un término máximo de cuatro (4) días hábiles. No obstante, este término podrá ser inferior de conformidad con la magnitud de los ajustes requeridos, momento en el cual la INTERVENTORIA podrá establecer la respectiva fecha límite.

Una vez recibidos los ajustes, la INTERVENTORIA tendrá máximo **tres (3) días** hábiles adicionales para su revisión. Si persisten las observaciones realizadas por la INTERVENTORIA en su informe inicial de revisión, el CONTRATISTA podrá ser sujeto de ser convocado a un procedimiento por presunto incumplimiento.

Una vez se haya entregado el primer paquete de viviendas diagnosticadas por parte del CONTRATISTA y sean aprobadas por la INTERVENTORÍA, las siguientes entregas de diagnósticos podrán ser observadas por la INTERVENTORÍA y subsandadas por el CONTRATISTA en máximo dos oportunidades, de no ser así, el CONTRATISTA podrá ser convocado a un procedimiento por presunto incumplimiento.

Una vez el Interventor encuentre que el Diagnóstico presentado por el CONTRATISTA, está conforme con sus obligaciones, requisitos y contenidos especificados en estos estudios previos y demás documentos del proceso, emitirá el respectivo concepto de aprobación, ingresándolo al sistema de información establecido por FINDETER con toda la información correspondiente al diagnóstico aprobado.

Una vez recibido el concepto por parte de la INTERVENTORIA, FINDETER, procederá a realizar una visita de chequeo en compañía del CONTRATISTA e Interventor a cada una de las viviendas, con el fin de verificar que el diagnóstico formulado y la propuesta técnica de diseño concuerdan con el estado actual de la vivienda. Las visitas por parte del Supervisor se realizarán de forma mensual o según se acuerde con el INTERVENTOR, considerando la disponibilidad del Supervisor.

Si como resultado de la visita se evidencian inconsistencias se requerirá al Interventor los ajustes que considere necesario. De requerirse ajustes al CONTRATISTA por parte de la INTERVENTORIA, el mismo deberá dar respuesta en el plazo establecido en el requerimiento, el cual no podrá superar el plazo establecido para esta actividad, es decir, tres (3) días hábiles.

En caso de que persistan las observaciones realizadas, el CONTRATISTA podrá ser sujeto del procedimiento de aplicación de sanciones por presunto incumplimiento.

Una vez FINDETER valide el Diagnóstico, informará a FONVIVIENDA sobre los diagnósticos declarados como DIAGNÓSTICOS EFECTIVOS.

7. ACTAS GENERALES DEL CONTRATO

7.1. ACTA DE INICIO O EMISIÓN DE ORDEN DE INICIO



El CONTRATISTA, la INTERVENTORÍA y la CONTRATANTE a través de quien designe para el efecto, deben suscribir el acta de inicio o se deberá emitir orden de inicio, la cual debe contener, entre otros aspectos los siguientes:

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

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

- 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 gestión social y reputacional (PGSR)
- g. Sondeo covid-19
- h. Protocolo de Bioseguridad
- i. Aprobación de garantías. (Documento para legalización del contrato)

Nota 1: Legalizado el contrato, el contratista deberá suscribir el Acta de Inicio u orden de inicio dentro de los CINCO (5) hábiles siguientes. Si vencidos los plazos para la suscripción del acta de inicio u orden 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: Sin perjuicio de lo anterior, la suscripción del acta de inicio está supeditada a un porcentaje suficiente de hogares habilitados para la ejecución, según lo determinen los órganos decisorios del Fideicomiso CONTRATANTE. De conformidad con la instrucción del Comité Fiduciario No 112 de fecha 05 de junio de 2020, dicho porcentaje mínimo es del 70% de los hogares habilitados del total de los estimados para la presente convocatoria.

Nota 3: Como requisito previo a la suscripción del Acta de inicio u orden 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 del diagnóstico.

7.1.1. Documentación previa a la suscripción del Acta de inicio u orden 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 la categorización y diagnóstico 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.

7.1.1.2 Personal del contratista



El CONTRATISTA deberá entregar previamente a la suscripción del acta o emisión de orden de inicio, el documento soporte que acredita la calidad y experiencia del personal profesional requerido para la Categorización y Diagnóstico.

El Interventor verificará y aprobará el cumplimiento de los perfiles exigidos para los profesionales definidos en la oferta para la ejecución. 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 Categorización y Diagnóstico.

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 del contrato, frentes de trabajo y actividades de los diagnósticos.

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 diagnósticos.

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

- a. Características sobresalientes de la metodología para desarrollar cada una de las actividades indicadas en el programa detallado.
- b. Organización y control, exponiendo la forma como organizará todas las actividades para cumplir con el contrato. Se debe explicar cómo desarrollaran la categorización, los diagnósticos, sistemas de comunicación, documentación técnica, cantidad y calidad del personal, 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 los diagnósticos 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 gestión social y reputacional (PGSR)

El alcance de la gestión social durante la realización del proyecto está encaminada a la construcción de tejido social. Para ello los lineamientos sociales integran actividades interinstitucionales y comunitarias que definen las estrategias de acción para crear las condiciones que permitan la interrelación de la población con las administraciones locales y regionales, así como potenciar los beneficios y minimizar los impactos negativos esperados con ocasión del proyecto.

De manera transversal a la revisión y/o validación de la información y diseños del proyecto, es necesario que el CONSULTOR elabore un Plan de Gestión Social y Reputacional (PGSR), de acuerdo con los lineamientos establecidos por Findeter para tal fin y en los cuales estará incluido el Componente de Gestión Humana y Mano de Obra en la Zona para la proyección hacia la posterior ejecución del proyecto, los cuales se encuentran anexos al presente documento.

El propósito de esta gestión se encamina hacia el fortalecimiento y/o construcción de tejido social a través de estrategias informativas y de creación participativa; de manera que se promueva la apropiación y sostenibilidad del proyecto por parte de la comunidad.

Para el desarrollo del plan de gestión social se deben tener en cuenta los lineamientos que contemplan los siguientes componentes:

- a) Lectura territorial
- b) Comunicación, divulgación y acompañamiento social
- c) Seguimiento y evaluación

Es necesario enfatizar con las comunidades y demás actores involucrados que el momento en que se encuentra el proyecto es preliminar a la de la ejecución del mismo, motivo por el cual el trabajo comunitario tendrá carácter eminentemente preparatorio y de generación de condiciones favorables para el inicio de las obras, respetando las distintas apreciaciones de los diferentes grupos sociales beneficiados y/o impactados.

Por lo anterior, el CONTRATISTA debe corroborar la aceptación del proyecto y no oposición de la comunidad en la ejecución del Contrato.

Nota 1: Para el desarrollo del Plan de Gestión Social y Reputacional se debe tener en cuenta los lineamientos del Anexo.

Nota 2: Para la implementación del Plan de Gestión Social, especialmente del componente de comunicación, divulgación y acompañamiento social, es indispensable mantener una relación articulada con los profesionales sociales del Distrito para establecer los espacios de participación, reunión y socialización.

Nota 3: Asegurar que los hogares postulados y categorizados tienen conocimiento de que el alcance del presente contrato termina con el diagnóstico efectivo y que el proceso correspondiente a la ejecución del mejoramiento se desarrollará en un contrato diferente y está sujeto a un nuevo proceso de adjudicación de contratistas de Obra e Interventoría.



7.1.1.6. Sondeo Covid -19

Encuesta a los hogares habilitados para caracterizar a los miembros del hogar y su condición de vulnerabilidad frente al Covid-19. Este formato será entregado por el interventor, quien verificará su diligenciamiento.

Lo anterior, con el fin de mitigar los riesgos asociados al COVID-19 y generar seguridad a los actores involucrados en la ejecución del programa, así como a la comunidad beneficiaria.

7.1.1.7. Protocolo de Bioseguridad

Este documento debe incluir la presentación, aprobación e implementación de las medidas generales y específicas de protocolos de bioseguridad en cumplimiento de las medidas expuestas en la “CIRCULAR CONJUNTA No 0000003 DEL 8 DE ABRIL DE 2020, cuyo asunto es: MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN PARA REDUCIR LA EXPOSICIÓN Y CONTAGIO POR INFECCIÓN RESPIRATORIA AGUDA CAUSADA POR EL CORONAVIRUS COVID-19” y “CIRCULAR CONJUNTA No 001 DEL 11 DE ABRIL DE 2020, cuyo asunto es “ORIENTACIÓN SOBRE MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN PARA REDUCIR LA EXPOSICIÓN Y CONTAGIO POR INFECCIÓN RESPIRATORIA AGUDA CAUSADA POR EL SARS-CoV-2 (COVID-19) y de las directrices y normas municipales, distritales y nacionales, en el marco de la prevención, y en la medida en que continúe vigente la declaratoria de emergencia durante la ejecución del proyecto o se declare una nueva.

En el marco de las actividades contractuales el CONTRATISTA deberá suministrar todos los materiales e insumos requeridos en la implementación del Protocolo de Bioseguridad, de igual forma el personal calificado y que serán los responsables de tal implementación, control y seguimiento.

El CONTRATISTA deberá presentar para aprobación de la INTERVENTORÍA y de la Entidad Territorial la discriminación del Protocolo de Bioseguridad, teniendo en cuenta como mínimo lo establecido en el anexo Lineamientos Protocolo de Bioseguridad.

7.2. RECIBO A SATISFACCIÓN DE LOS PRODUCTOS

Una vez verificado y aprobado por parte del Interventor el contenido y los productos desarrollados, los cuales deben estar aprobados por el interventor y verificados por el supervisor (FINDETER), el CONTRATISTA, LA INTERVENTORIA y EL CONTRATANTE, procederán a suscribir el ACTA DE RECIBO A SATISFACCIÓN.

7.3 ACTA DE ENTREGA Y RECIBO A SATISFACCIÓN DEL CONTRATO.

Vencido el plazo de ejecución del Contrato contado a partir de la suscripción del Acta de Inicio u Orden de Inicio, el CONTRATISTA, deberá entregar los productos descritos dentro del documento, con el lleno de los requerimientos técnicos y condiciones de funcionalidad. Del recibo por parte de la Interventoría se dejará constancia mediante Acta suscrita entre la CONTRATANTE, el Contratista y el Interventor.

8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El tiempo de ejecución física y financiera es de cuatro meses.

El plazo estimado para entregar los productos de los 275 diagnósticos al interventor es de tres meses a partir de la suscripción del acta de inicio u orden de inicio.



9. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES ECONÓMICAS DEL CONTRATO

9.1 METODOLOGÍA DE CÁLCULO – PRESUPUESTO ESTIMADO (PE)

9.1.1 Categorización y Diagnóstico

La estructuración técnica, financiera y jurídica del proyecto en Fase II se realizó en el marco del Acuerdo 052 de 2018 de la comisión rectora del Sistema General de Regalías, con aprobación y viabilización del órgano colegiado de administración y decisión en adelante (OCAD) mediante Acuerdo N. 26 del con fecha del 15/11/2019, y posteriormente, emitido el respectivo RP No. 320 de 03 de abril de 2020 para su ejecución.

El proyecto fue presentado por el Distrito de Santa Marta, al OCAD, por medio de la *Metodología General Ajustada – MGA* y ésta última Entidad aprobó el documento “Elaboración de los estudios técnicos para el proyecto de mejoramiento de vivienda urbana en el Distrito de Santa Marta del Departamento Magdalena, en el marco del programa Casa Digna Vida Digna” con código BPIN 2019470010004.

FONVIVIENDA, como ejecutor del proyecto, realizó un análisis de los documentos aprobados por el OCAD, determinando que el método para la determinación del presupuesto estimado del contrato, es por PRECIO GLOBAL FIJO SIN FÓRMULA DE AJUSTE que corresponderá a un valor que resulte de la multiplicación y sumatoria de las dedicaciones, duraciones y salarios establecidos por el CONTRATISTA al momento de la presentación de la propuesta económica, considerados como necesarios para desarrollar las actividades establecidas en el presente documento; afectados por el factor multiplicador establecido desde la presentación de la propuesta económica, más los costos directos e indirectos necesarios.

Los costos del diagnóstico incluyen todos los productos que se deberán entregar, incluyendo, categorización, levantamiento técnico del diagnóstico, propuesta técnica de mejoramiento, cálculo de presupuesto y cantidades de obra, registro fotográfico, elaboración del cronograma de actividades del mejoramiento, caracterización social por familia, expedición de permisos cuando aplique, implementación del protocolo de bioseguridad, IVA o impuestos de los servicios cuando aplique, y los demás requeridos en los documentos que hacen parte del proceso de selección.

Adicionalmente, incluye sueldos del personal utilizado para la realización del trabajo, costos directos del personal y oficinas (arriendo oficina principal, computadores, muebles, papelería, ploteo de planos, servicios públicos, copias, fotografías, desplazamiento aéreo, desplazamiento terrestre, hospedaje, , entre otros costos directos), así como el costo del plan de gestión social, el valor del IVA, tributos y estampillas que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación, así como los gastos administrativos y de ejecución generados durante la ejecución de estos diagnósticos.

FONVIVIENDA, como ejecutor del proyecto, para la ejecución del Contrato estimó el siguiente factor multiplicador mínimo que aplicó a los costos del personal requerido para la ejecución del CONTRATO, así: 238 %

El valor del Diagnóstico efectivo es de hasta OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS M/CTE (\$ 828.116).

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 2: Los insumos que soportan el proyecto que ejecutará FINDETER fueron desarrollados por el Distrito de Santa Marta, 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.

9.2 Costos generales del contrato.

De acuerdo con lo anterior, el Presupuesto Estimado – PE Total para la ejecución del proyecto es de DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$ 227.731.900) M/CTE, el valor del IVA (cuando aplique), implementación del protocolo de bioseguridad, el valor del IVA sobre la utilidad, costos, gastos, pago de pólizas, tributos y estampillas, gastos financieros, tasas y demás contribuciones a que hubiere lugar del orden local o nacional.

9.2.1. 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 uno de los diagnósticos por vivienda. El valor máximo del porcentaje de descuento PD será de hasta 3%. Se calculará un valor de la propuesta económica (VPE) con la siguiente ecuación:

VPE=PE x (100%-PD)/100%

En donde:

VPE= Valor de la propuesta económica

PE=Presupuesto estimado

PD=Porcentaje de descuento aplicable a cada uno de los diagnósticos

EJEMPLO:

Table with 2 columns: DESCRIPCIÓN and VALOR TOTAL. Rows include: PRESUPUESTO ESTIMADO (PE) \$ 227.731.900, PORCENTAJE DE DESCUENTO (PD) 3 %, VALOR DE LA PROPUESTA ECONÓMICA VPE=PE x (100 %-PD)/100 % \$ 220.899.943, DIFERENCIA (PE- VPE) \$ 6.831.957

Nota 1: Los contratos se suscribirán por el valor total de la propuesta económica ofertada.

Nota 2: El oferente debe diligenciar y presentar su propuesta económica en el FORMATO DE PROPUESTA ECONÓMICA.

Nota 3: El tope máximo para el porcentaje de descuento será del tres por ciento (3%).

Nota 4: En el evento en que un proponente presente más de una propuesta económica la Entidad evaluará aquella de mayor porcentaje de descuento, sin sobrepasar el límite establecido.

RESUMEN DEL PROYECTO

A continuación, se resumen los valores correspondientes al valor mínimo y al valor máximo del presupuesto estimado.



Así las cosas, el proponente no podrá ofertar un valor inferior al valor mínimo ni superior al valor máximo del presupuesto estimado para la convocatoria, así:

Tabla 9 valor mínimo y al valor máximo del Presupuesto Estimado

DESCRIPCIÓN	Valor Mínimo	Valor Máximo
VALOR MINIMO Y MAXIMO DEL PRESUPUESTO ESTIMADO	\$ 220.899.943	\$ 227.731.900

9.3 Impuestos

El proponente deberá considerar en su oferta todos los costos correspondientes a impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes que se causen con ocasión de la suscripción, legalización, ejecución, liquidación del contrato y demás a que haya lugar del orden nacional y Territorial.

Adicionalmente tendrá en cuenta, los costos de las pólizas incluidas en el numeral GARANTÍAS del presente documento y todos los demás impuestos que se generen por la celebración de este 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 el PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASA DIGNA VIDA DIGNA, es EL CONTRATANTE y realiza la contratación bajo el Régimen Jurídico del derecho privado.

9.4 Personal

El CONTRATISTA, deberá suministrar y mantener para la ejecución del objeto contractual por un plazo de dos meses a partir de la suscripción del acta de inicio u orden de inicio, el personal mínimo solicitado para la ejecución del contrato, el cual deberá cumplir con las calidades técnicas y profesionales y la experiencia general y específica exigida. En caso de requerir un tiempo de ejecución adicional a los dos meses para la entrega de los productos, el CONTRATISTA deberá proponer al interventor para su respectiva aprobación el personal requerido para cumplir con el objeto contractual.

9.4.1 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 del contrato. Categorización y Diagnóstico, junto con los soportes correspondientes que acrediten las calidades y la experiencia general y específica de este personal.

El Interventor verificará y aprobará el cumplimiento de los perfiles exigidos para los profesionales definidos en la oferta para ejecución. 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

Categorización y Diagnósticos

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 6. Personal mínimo requerido categorización y diagnósticos

PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO PARA CATEGORIZACIÓN Y DIAGNÓSTICO						
Cant.	Cargo	Formación Académica	Experiencia General	Experiencia Específica	No. De Contratos Máximo	Porcentaje de Dedicación Mínima
1	Director de proyecto	Arquitecto o Ingeniero Civil	4 Años	Director de Obra en estudios y diseños de vivienda en contratos de: Construcción o ampliación o adecuación o remodelación de vivienda o mejoramiento de viviendas. La sumatoria de las viviendas diseñadas, construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 192 unidades.	3	30%
2	Profesional de Ingeniería o Arquitectura	Ingeniero Civil o Arquitecto	2 años	Ingeniero civil o Arquitecto con experiencia en estudios y diseños en contratos de: Construcción o ampliación o adecuación o remodelación de vivienda o mejoramiento de viviendas. La sumatoria de las viviendas diseñadas, construidas, ampliadas, adecuadas, remodeladas o mejoradas mediante los contratos aportados deberá ser igual o superior a 192 unidades.	3	100%
1	Profesional de Programación, Control y Presupuesto	Arquitecto o Ingeniero Civil	2 años	Profesional y/o especialista en elaboración de programación, costos y presupuestos en contratos de: Construcción o ampliación o adecuación o remodelación o mejoramiento de viviendas. La experiencia se acreditará con mínimo 2 contratos en la experiencia específica.	2	30%
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. La experiencia se acreditará con mínimo 2 contratos en la experiencia específica.	2	40%
1	Profesional de SST	Profesional con formación en Seguridad Industrial y Salud en el trabajo o salud ocupacional, y que cuente con licencia en Salud y seguridad en el Trabajo	2 años	Profesional con experiencia en SST en contratos de: Construcción o ampliación o adecuación o remodelación o mejoramiento de viviendas. La experiencia se acreditará con mínimo 1 contrato en la experiencia específica.	1	30%
1	Profesional Social	Profesional en Áreas núcleo del conocimiento en ciencias sociales y/o ciencias humanas, o educativas, económicas o administrativas	2 años	Profesional con experiencia en acompañamiento social en contratos de: Construcción o ampliación o adecuación o remodelación o mejoramiento de viviendas. La experiencia se acreditará con mínimo 1 contrato en la experiencia específica.	1	100%
1	Profesional Social Auxiliar*	Profesional o tecnólogo o técnico en carreras afines al área social (Programa Primer empleo)	De 0 a 2 años	Recién egresado con o sin experiencia y que cuente con máximo dos años de egresado contados a partir de la obtención de la tarjeta profesional. Promedio académico definitivo en la carrera igual o superior a tres ocho (3,8).	N.A	100%



2	Técnico de Apoyo y/o profesional auxiliar*	Tecnólogos en construcciones civiles y/o ingeniero civil o arquitecto	De 0 a 2 años	Recién egresado con o sin experiencia y que cuente con máximo dos años de egresado contados a partir de la obtención de la tarjeta profesional. Promedio académico definitivo en la carrera igual o superior a tres ocho (3,8).	N.A	80%
---	--	---	---------------	---	-----	-----

Nota 1: * Al menos un profesional auxiliar debe cumplir los lineamientos establecidos para la contratación del primer empleo.

Nota 2: En desarrollo del componente social, la interventoría seleccionada deberá garantizar que los Profesionales Sociales tenga domicilio en la zona de influencia de los proyectos; adicionalmente, este profesional deberá aprobar y acompañar todas las actividades sociales a desarrollar, como lo son el plan de gestión social, caracterizaciones, reuniones, conformación de comités de seguimiento, cartografía para identificación de riesgos sociales, caracterización de actores institucionales y no institucionales, y las demás que se requieran para garantizar el cumplimiento de los parámetros estipulados en los lineamientos para la gestión social y reputacional. En caso de imposibilidad, el CONTRATISTA debe evidenciarlo ante el Interventor.

Nota 3: En casos excepcionales producto de la situación de la pandemia por COVID 19, EL CONTRATISTA podrá documentar la necesidad de balancear el personal y los tiempos de ejecución de acuerdo con las necesidades, caso en el cual la interventoría emitirá un concepto que será presentado al Supervisor quien lo verificará y lo enviará al Comité Técnico del Fideicomiso para decidir en última instancia la procedencia de la solicitud del CONTRATISTA.

***CONTRATACIÓN PRIMER EMPLEO DE PERSONAL DE OBRA CALIFICADA**

En concordancia con lo establecido en la ley 1780 de 2016 a través de este proyecto se deberá promover el primer empleo. Para este proceso de selección, el contratista debe vincular el Ingeniero Auxiliar 1 teniendo en cuenta las siguientes condiciones: La promoción, recepción de hojas de vida, la selección y contratación estará a cargo del contratista, quien deberá propender por mano de obra calificada cuya elección deberá realizarse mediante un proceso de selección de personal que aplique el contratista, garantizando una escogencia objetiva, idónea y transparente donde el promedio académico juegue el papel preponderante. Las condiciones que el Ingeniero Auxiliar debe acreditar son las siguientes:

- 1) Perfil de recién egresado con o sin experiencia y que cuente con máximo dos años de egresado contados a partir de la obtención del título.
- 2) Promedio académico definitivo en la carrera igual o superior a tres ocho (3,8).

Todo el personal anteriormente descrito para el contrato será de carácter obligatorio en el proyecto, por lo cual los proponentes lo deberán tener en cuenta y considerar en su totalidad.

Nota 1: Todo el personal anteriormente descrito para la convocatoria será de carácter obligatorio durante la ejecución del contrato , **no obstante, en caso de necesitar un 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: La implementación del personal anteriormente descrito será de obligatorio cumplimiento durante todo el plazo del contrato, incluso en caso de que se presenten atrasos o incumplimiento en los cronogramas del contrato.



Nota 3: El personal mínimo requerido, sus hojas de vida y las certificaciones que la acompañen, deben presentarse por la INTERVENTORÍA previo a la suscripción del acta de inicio o emisión de la orden de inicio del contrato, conforme a lo señalado en el PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

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

10. MODALIDAD Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN Y SELECCIÓN

10.1 FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso de selección 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. (...)

10.2 CRITERIOS MÍNIMOS HABILITANTES

Para habilitar la propuesta se verificará que los proponentes cumplen con los siguientes criterios de experiencia mínimos exigidos.

10.2.1 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:

- **ELABORACIÓN DE DIAGNÓSTICOS O DISEÑOS PARA: LA CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN 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 aportados, deberá ser **igual o mayor a 1.5 veces el valor del PRESUPUESTO ESTIMADO (PE)**, expresado en SMMLV.
2. Uno (1) de los contratos aportados, debe ser igual o mayor a **0.70 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 las requeridos, sólo se tendrá en cuenta para la acreditación de la condición de valor con el fin de realizar la conversión en SMMLV los montos asociados a las actividades relacionadas con la experiencia específica, en



el componente de **ELABORACIÓN DE DIAGNÓSTICOS O DISEÑOS PARA: LA CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN DE VIVIENDA**

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

Nota 2: se entiende por:

Vivienda: Construcción acondicionada para que habiten personas.

Ampliación: Todo incremento al área construida de una vivienda existente.

Mejoramiento: Se entiende por mejoramiento de vivienda, las obras que se requieren para garantizar el correcto funcionamiento de una infraestructura, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de la misma.

Remodelación: Se entiende por remodelación toda obra civil realizada para reformar y/o modificar una vivienda en alguno de sus elementos o en su estructura.

Adecuación: Se entiende por adecuación toda obra civil realizada para adaptar una vivienda a las necesidades o condiciones requeridas de sus habitantes.

Nota 3: La subsanación o aclaración de la experiencia específica del proponente solo podrá efectuarse sobre la experiencia aportada.

10.3 NO CONCENTRACIÓN DE CONTRATOS

Se verificará de los proponentes la no concentración de contratos, para lo cual se cotejará que un mismo proponente, bien sea de manera individual o en consorcio o unión temporal, sólo podrá tener hasta cuatro (4) contratos celebrados y/o adjudicados en las convocatorias en las cuales resultare seleccionado en primer orden de elegibilidad de los programas de la Gerencia de Infraestructura y de la Gerencia de Vivienda de FINDETER: Equipamientos Urbanos, Jornada Única- Infraestructura Escolar, Construcción -Infraestructura ICBF, Infraestructura en Entornos Institucionales y Culturales - DAPRE, Espacios de Integración Social, Espacios Culturales Ciudad Bolívar, Mejoramiento Sedes Educativas Rurales y de Frontera (MEN), Casa Digna Vida Digna.

Al número máximo de contratos celebrados y/o adjudicados mencionados se descontarán los contratos en los que se hayan suscrito las respectivas actas de terminación del contrato, al momento de cierre de la convocatoria, para lo cual el proponente deberá adjuntar estos documentos y soportes con la propuesta para certificar el cumplimiento de dicho requisito, sin perjuicio que la entidad lo pueda verificar.

En este sentido el incumplimiento de la no concentración de contratos afectará solidariamente al proponente (consorcio o unión temporal).

La propuesta del proponente que incurra en la citada no concentración de contratos incurrirá en causal de rechazo.

Para los efectos de la presente disposición, se entiende que el proponente, es la persona o grupo de personas con capacidad para tomar decisiones sobre la presentación de la propuesta, suscripción, ejecución, terminación y liquidación del contrato, así como sobre el manejo de los recursos económicos relacionados con el contrato y en especial sobre la distribución de los beneficios económicos derivados del mismo. Igualmente, constituyen un mismo proponente las sociedades matrices y sus subordinadas constituyan o no grupo empresarial.



NOTA 1: La regla de no concentración de contratos será puesta en práctica en dos oportunidades dentro del proceso de convocatoria, la primera de ellas será (i) Al momento de verificar los requisitos habilitantes de los proponentes, y la segunda (ii) En la etapa de asignación de puntaje de los oferentes que resultaren habilitados, en la cual será determinado el respectivo orden de elegibilidad.

Así las cosas, el proponente que resultare concentrado en cualquiera de las dos oportunidades señaladas serán RECHAZADO del proceso de convocatoria adelantado por la Entidad.

NOTA 2: En el caso en el que el proponente se presente a varias convocatorias, y así mismo resultare en primer orden de elegibilidad en más de una, el comité evaluador deberá verificar si el proponente, al resultar en este orden dentro de las convocatorias a las cuales se presentó y teniendo en cuenta los contratos en ejecución, detenta una concentración de contratos superior a la permitida por la Entidad.

Si el resultado de la verificación arroja que el proponente no detenta una concentración de contratos superior a la permitida por la Entidad, este podría continuar ocupando el primer orden de elegibilidad de las Convocatorias en cuestión.

Si el resultado arrojado consiste en que el proponente incurre en la no concentración de contratos, no podrá continuar en el proceso de selección, generándose como consecuencia el rechazo de la propuesta, salvo que se incurra en los presupuestos fácticos señalados en la nota 3 o 4 del presente numeral.

NOTA 3: Esta regla no aplica en la eventualidad donde solamente se haya presentado un *único proponente* para la convocatoria.

NOTA 4: En la eventualidad que todos los proponentes que conformen el *orden de elegibilidad* se encuentren inmersos en la regla de concentración de contratos, la entidad procederá a adjudicar, la convocatoria al proponente ubicado en el primer lugar en el orden de elegibilidad.

10.4 REQUISITOS FINANCIEROS

Los requerimientos financieros de la convocatoria serán definidos por el área financiera de FINDETER en los Términos de Referencia de la Convocatoria.

10.5 CRITERIOS DE CALIFICACIÓN Y SELECCION

La asignación del puntaje a las propuestas, de acuerdo con los patrones preestablecidos en estos estudios previos y en los términos de referencia, será realizada por los evaluadores el prestador de la asistencia técnica. 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 7. Criterios de Calificación y Selección

FACTOR DE CALIFICACION	PUNTAJE
Propuesta Económica	40
Experiencia específica adicional	30
Ofrecer un profesional auxiliar adicional	20
Apoyo a la industria nacional	10
TOTAL	100



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

10.5.1. 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 cuarenta (40) puntos, resultantes del siguiente factor y criterio de evaluación:

Tabla 8. Puntaje propuesta económica

FACTOR DE CALIFICACION	PUNTAJE
Evaluación Económica	Hasta 40 puntos
TOTAL	Hasta 40 puntos

10.5.2. 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 cumpla con la siguiente experiencia:

- **ELABORACIÓN DE DIAGNÓSTICOS O DISEÑOS PARA: LA CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN O ADECUACIÓN O MEJORAMIENTO O REMODELACIÓN DE VIVIENDA**

Acreditando la sumatoria de las unidades de vivienda intervenidas, de la siguiente manera:

Tabla 10. Experiencia específica adicional

NÚMERO DE VIVIENDAS ADICIONALES DE EXPERIENCIA ESPECIFICA	PUNTOS
Si el proponente presenta un número de 69 viviendas adicionales	20
Si el proponente presenta un número de 137 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 4.1.3 REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS. Sin embargo, por tratarse de un requisito de calificación que otorga puntaje, no operará criterio o regla alguna de subsanabilidad.

10.5.1. OFRECER UN PROFESIONAL AUXILIAR SOCIAL ADICIONAL CON DEDICACIÓN MÍNIMA DEL 100%



El puntaje máximo para la evaluación será de cuarenta (20) puntos, resultantes del siguiente factor y criterio de evaluación:

Tabla 9. ofrecer un profesional auxiliar social adicional con dedicación mínima del 100%

FACTOR DE CALIFICACIÓN	PUNTAJE
Ofrecer un profesional auxiliar social adicional con dedicación mínima del 100%	20
Ofrecer un profesional auxiliar social adicional con dedicación mínima del 50%	10

10.5.4. INCENTIVO A LA INDUSTRIA NACIONAL

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

Tabla 11. 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
MAXIMO PUNTAJE A OTORGAR	10

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

11. CONDICIONES DEL CONTRATO

11.1 FORMA DE PAGO

La Fiduciaria Bogotá – FIDUBOGOTA en calidad de vocera y representante del Fideicomiso – Programa Casa Digna Vida Digna realizará un único pago por Diagnóstico Efectivo aprobado y reportado por el SUPERVISOR (FINDETER) al CONTRATANTE.

Los costos del diagnóstico incluyen todos los productos que se deberán entregar, incluyendo, categorización, levantamiento técnico del diagnóstico, propuesta técnica de mejoramiento, cálculo de presupuesto y cantidades de obra, registro fotográfico, elaboración del cronograma de actividades del mejoramiento, caracterización social por familia, expedición de permisos cuando aplique, IVA o impuestos de los servicios cuando aplique, implementación del protocolo de bioseguridad y los demás requeridos.

En cualquier caso, los costos de categorización y diagnóstico para la categoría I serán de OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS M/CTE (\$ 828.116) por cada vivienda.

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. Recibo a satisfacción por parte de la INTERVENTORIA de los productos entregados por el



CONTRATISTA de ejecución de los proyectos por cada mejoramiento de vivienda.

- c. Reporte de Supervisor (FINDETER) a CONTRATANTE, indicando los Diagnósticos efectivos, aprobados por el interventor y verificados por el Supervisor (FINDETER).
- d. Los demás requisitos establecidos para pago en los Términos de Referencia y el contrato.

Para Personas Naturales son entre otros los siguientes:

- a. Registro Único Tributario - RUT
- b. Copia de la cédula
- c. Certificación bancaria que incluya banco, tipo de cuenta, número de cuenta, nombre de la persona natural y No. de identificación.
- d. Declaración Juramentada Deducciones mensuales para CONTRATISTAS que Clasifiquen en la categoría tributaria de Empleado.
- e. Certificación Juramentada para Efectos de Retención en la Fuente Ley 1819 de 2016
- f. Planilla de aportes parafiscales y/o certificado de parafiscales, si fuera el caso.
- g. Factura o cuenta de cobro.

Para las Personas Jurídicas adicionalmente los siguientes documentos:

- a. Certificación bancaria que incluya el nombre del banco, tipo de cuenta, número de cuenta.
- b. Certificación de aportes parafiscales del Representante Legal o Revisor Fiscal
- c. Factura o cuenta de cobro si fuera el caso.

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 que el encargado de recopilar la documentación (FONVIVIENDA y/o MVCT) tomará CUATRO (4) días hábiles en remitirla a la Fiduciaria.

De cada uno de los pagos se hará una retención del diez por ciento (10%), la cual se pagará una vez se haya suscrito el 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 establecidos 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.

12. 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:

12.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

12.2.1 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 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Términos de Referencia y demás normas concordantes y reglamentarias, así como las norma sismo resistente colombiana NSR-10.
2. 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.
3. Adelantar las actividades necesarias para dar cumplimiento al objeto del contrato, ejecutando y entregando los productos de acuerdo con los criterios de calidad exigible y especificaciones que hacen parte de los términos de referencia, con sujeción al presupuesto estipulado y dentro del plazo establecido.
4. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
5. 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.
6. 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.
7. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
8. 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.
9. Disponer de los medios necesarios para el mantenimiento, cuidado y custodia de la documentación objeto del contrato.
10. 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.
11. Rendir y elaborar los informes, conceptos, estudios y demás trabajos que se le soliciten en el desarrollo del contrato.
12. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de la INTERVENTORIA y/o del Contratante.
13. Suscribir las actas que en desarrollo del contrato sean indispensables y todas aquellas que tengan la justificación técnica, jurídica o administrativa necesaria.
14. Para la categorización y los diagnósticos 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 y los aprobados por la OCAD correspondiente.
15. Radicar las facturas de cobro por los productos o trabajos ejecutados de acuerdo con los términos de referencia y obligaciones del contrato.
 16. Responder por todo daño que se cause a bienes, al personal que se vincule y a terceros en la ejecución del contrato.
 17. Asumir el valor adicional del contrato de INTERVENTORIA cuando la mayor permanencia sea imputable al CONTRATISTA.
 18. Participar a través del representante legal y/o Director del Proyecto en el comité de seguimiento o comités a los cuales podrá asistir el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, FONVIVIENDA, FINDETER y demás entidades involucradas en el desarrollo del Proyecto.
 19. 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.
 20. 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.
 21. 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.
 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 3.2 de estos estudios previos.
 24. El CONTRATISTA debe entregar como mínimo los productos del informe final del proyecto en original, una (1) copia física y dos (2) copias magnéticas.
 25. Dar estricto cumplimiento al Plan de Gestión Social, el cual hace parte integral del presente estudio previo.
 26. Presentar los informes mensuales conforme el numeral **3 PRODUCTOS REQUERIDOS**, los cuales deberán ser aprobados por la INTERVENTORIA y contener la información establecida en el mismo numeral.
 27. 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.
 28. Garantizar que personas diferentes del personal aprobado no ejecutaran los productos contratados toda vez que el programa de Mejoramiento de Vivienda NO asumirá dichos costos ni se asumirán costos de elementos que fueron instalados con anterioridad a la ejecución del proyecto en la respectiva ciudad, si aplica.
 29. Mantener actualizado el registro en la cámara de comercio durante la ejecución del contrato.
 30. Cuando el término de duración de la sociedad no contemple el término de liquidación del contrato y cinco (5) años más, EL CONTRATISTA se obliga a ampliarlo ante la cámara de comercio, para lo cual tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la adjudicación de la convocatoria, sin que este trámite sea requisito que impida la suscripción del contrato. La misma obligación aplica para el integrante del proponente plural persona jurídica.
 31. Resolver las dificultades técnicas que se presenten durante la ejecución de la categorización y diagnósticos.



32. Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1168 del 25 de agosto de 2020 cuya vigencia fue prorrogada por el Decreto 1297 de 2020, o las normas que los modifiquen, adicionen y/o sustituyan, en relación con los protocolos y elementos de bioseguridad establecidos por el Ministerio de Salud y Protección Social.
33. Suscribir el Acta de terminación y liquidación del contrato.

12.2.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA PREVIAS A LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO

1. 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 o emisión de orden de inicio del contrato.
2. 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 o emisión de orden de inicio del contrato.
3. Presentar el plan de gestión social y el plan de gestión del riesgo, los cuales serán revisados y aprobados por la INTERVENTORIA antes de la suscripción del acta o emisión de orden de inicio del contrato.
4. 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 o emisión de orden de inicio del contrato.
5. Presentar a la interventoría, para su aprobación, todos los documentos señalados en el numeral 7.1.1 Documentación previa a la suscripción del acta de inicio u orden de inicio, del presente estudio previo.

12.2.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

Obligaciones en la categorización y diagnóstico

1. Contar con un equipo especializado quienes deberán verificar las condiciones actuales y reales de la vivienda, para realizar la formulación y planeación de la intervención en cada una de ellas y su respectivo levantamiento técnico.
2. Contar con un equipo de profesionales sociales para el acompañamiento y la implementación del plan de gestión social a los hogares postulados en el programa.
3. Presentar el concepto tipo de mejoramiento en la vivienda, levantamiento técnico del diagnóstico, propuesta técnica de mejoramiento, presupuesto y cantidades de obra, registro fotográfico, cronograma de actividades del mejoramiento, acta de concertación, caracterización social por familia y todos los productos derivados de los mismos en los formatos y tiempos establecidos por la INTERVENTORIA y por FINDETER.
4. Fijar los lineamientos de interacción entre su equipo de profesionales y asegurar el cumplimiento del plan de trabajo de acuerdo con el cronograma aprobado por la INTERVENTORIA.
5. Deberá seguir los lineamientos establecidos para la priorización de las intervenciones en cada una de las viviendas sin exceder al valor máximo del subsidio dispuesto para ellas.
6. Cumplir con todas las actividades establecidas en el diagnóstico del mejoramiento de la vivienda.
7. El CONTRATISTA deberá ingresar en el sistema de información dispuesto por FINDETER, todos los productos y demás requeridos para la ejecución de las actividades, con el fin de que la INTERVENTORIA realice su aprobación y FINDETER su verificación.



12.2.4. Obligaciones frente al personal requerido

1. 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.
2. 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 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.
3. El Director de proyecto 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.
4. 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.
5. Observar el desempeño del personal vinculado al proyecto, exigiéndole una dirección competente, el cumplimiento de normas de bioseguridad, seguridad industrial y de tipo ambiental.
6. El CONTRATISTA deberá implementar, los frentes de trabajo simultáneos que considere necesarios para cumplir con los productos. 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.
7. 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.
8. Responder por haber ocultado al contratar inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones o por haber suministrado información falsa.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 diagnóstico.
 - 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 del objeto contractual.



12.2.5. OBLIGACIONES SOCIALES Y AMBIENTALES

1. Elaborar e implementar un Plan de Gestión Social y Reputacional donde se integran actividades interinstitucionales y comunitarias que definen las estrategias de acción para crear las condiciones que permitan la interrelación de la población. Potenciar los beneficios y minimizar los impactos negativos esperados con ocasión del proyecto.
2. Garantizar el plan de gestión social que contemple los componentes de lectura territorial (identificación del área de influencia, caracterización de los hogares, directorio de hogares), componente de comunicación, divulgación y acompañamiento social (instalación y funcionamiento del PAC, piezas de divulgación, reuniones de participación, monitoreo de noticias, mesa de apropiación ciudadana, actas de vecindad, acta de concertación), componente de seguimiento y evaluación (comité técnico, comité de sostenibilidad, cronograma de actividades, informe mensual e informe final).
3. Asegurar que los hogares habilitados y categorizados tienen conocimiento de que el alcance del contrato termina con el diagnóstico efectivo y que el proceso correspondiente a la ejecución del mejoramiento se desarrollará en un contrato diferente y está sujeto a un nuevo proceso de adjudicación de contratistas de Obra e Interventoría.
4. Asegurar que el contratista garantice el desarrollo del proyecto y los demás productos descritos a continuación de manera virtual y/o presencial, dando cumplimiento al distanciamiento social siempre y cuando se tenga condiciones de la pandemia COVID-19 decretada por el Gobierno Nacional, lo cual se puede acreditar con la grabación de la reunión y el listado de asistencia a la misma.

12.2.6. OBLIGACIONES FINANCIERAS

1. Responder por el pago de los impuestos nacionales y distritales que cause el perfeccionamiento 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.
3. Asumir los riesgos establecidos en la matriz de riesgos del proceso
4. Radicar las facturas correspondientes a las actas de recibo parcial de diagnósticos, junto con los soportes técnicos que sean cumplimiento de sus obligaciones, para revisión y aval de la INTERVENTORIA.
5. 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.

12.2.7. 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 le correspondan o sean necesarias para el cabal cumplimiento de este.

13. INTERVENTORÍA

La INTERVENTORIA será ejecutada por la persona natural o jurídica contratada para tal fin a través de la CONTRATANTE, lo cual será oportunamente informado al CONTRATISTA.

El Interventor estará para controlar, exigir, colaborar, absolver, prevenir y verificar la ejecución y el cumplimiento de los trabajos, servicios, y actividades contratadas, teniendo como referencia, las cláusulas y obligaciones de los contratos, los términos de referencia y demás documentos que originaron la relación contractual entre el CONTRATANTE y CONTRATISTA.

El interventor desempeñará las funciones previstas en el manual de INTERVENTORÍA de Findeter que se encuentra vigente, las Reglas de Participación y el Contrato.

El CONTRATISTA DE EJECUCION, con el objeto de garantizar el adecuado seguimiento y control de sus actividades, está en la obligación de conocer las disposiciones de la Interventoría, las cuales serán establecidas por el supervisor del contrato (FINDETER)

14. GARANTÍAS

14.1 GARANTÍA DE SERIEDAD

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.

14.2 GARANTIAS DE SERIEDAD DEL CONTRATO

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

La póliza de seriedad de la oferta deberá contener expresamente el **NÚMERO** y el **OBJETO** de la convocatoria.

Tratándose de proponente plural, deberá indicar sus integrantes y porcentaje de participación. 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 en las respectivas adendas a los Términos de Referencia.



Esta garantía 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.

El proponente deberá constituir a su costa, y presentar con su oferta, una garantía de seriedad de la propuesta con las siguientes características:

1. FIDEICOMISO PROGRAMA CASA DIGNA VIDA DIGNA identificado con NIT: 830.055.897-7
2. Amparos: La Garantía de Seriedad deberá cubrir los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, y tendrá un carácter indemnizatorio.
3. Valor asegurado: La Garantía de Seriedad deberá ser equivalente al 10% del valor total del presupuesto del proyecto.
4. 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.

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.

- I. **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.**
- II. **El proponente debe aportar el soporte de pago de la prima correspondiente. No se admitirá la certificación de No expiración por falta de pago, ni el soporte de transacción electrónica.**

14.3 GARANTÍA DEL CONTRATO

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.



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 de la	Vigente por (3) tres años contados desde la fecha de suscripción del acta de entrega y recibo final del contrato.	

GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

AMPARO	MONTO DEL AMPARO	VIGENCIA	RESPONSABLE
Responsabilidad Civil Extracontractual	10% del valor del contrato	Vigente por el plazo de ejecución del contrato.	Contratista de Ejecución del Contrato

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 misma y el soporte de pago de la prima correspondiente. No es de recibo la certificación de No expiración por falta de pago.

15. CLÁUSULAS ESPECIALES PARA TENER EN CUENTA

15.1. 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).
- ✓ 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

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 mutuo acuerdo 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.

PARÁGRAFO: 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.

15.2. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El CONTRATISTA se obliga a:

- a. Mantener indemne a la CONTRATANTE, 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 INTERVENTOR, 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 CONTRATANTE o 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 CONTRATANTE y FINDETER deberán ser asumidos por el INTERVENTOR.

PARÁGRAFO: Si durante la vigencia del contrato o con posterioridad se presentan reclamaciones judiciales o extrajudiciales contra el CONTRATANTE y FINDETER, éstos podrán requerir al INTERVENTOR o vincularlo bajo cualquier figura procesal que resulte aplicable a su defensa o acordar con el INTERVENTOR la estrategia de defensa que resulte más favorable a los intereses del CONTRATANTE y FINDETER

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

16.1. 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 previsible 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

17. CLÁUSULA DE 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 del contrato. 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. Dicha gestión debe contemplar como mínimo las siguientes actividades:

- a) La identificación de los riesgos
- b) El análisis cuantitativo y cualitativo mediante el cual estime la probabilidad y la consecuencia de la ocurrencia de los riesgos identificados, así como la priorización de cada uno de ellos.
- c) Realizar el respectivo plan de respuesta a los riesgos identificados, en el que se determinen las acciones que se ejecutarán con el fin de mejorar las oportunidades y reducir las amenazas que se originen en los riesgos identificados.
- d) Realizar las actividades de monitoreo y controles aplicables con base en la priorización de riesgos realizada, con lo cual determinará si hay cambios en la priorización de los riesgos, si han surgido nuevos riesgos frente a los inicialmente identificados, como también si las acciones definidas en el plan de respuesta al riesgo evidencian la efectividad prevista.

Para la realización de la gestión de riesgos descrita, el CONTRATISTA deberá presentar a la INTERVENTORIA para su aprobación un documento que contenga la siguiente información como mínimo:

- a) Un plan de Gestión del Riesgo que debe incluir la metodología que utilizará, los roles y responsabilidades del equipo de trabajo con relación a la gestión del riesgo, la categorización que utilizará para priorizar los riesgos, la periodicidad con la que realizará las actividades de gestión de los riesgos durante la ejecución del contrato, las escalas de probabilidad y consecuencia y la matriz de riesgos con las que realizará los análisis cualitativos y cuantitativos de los riesgos, así como la política de gestión de riesgos a partir de la cual el CONTRATISTA determina la tolerancia al riesgo que da lugar a la activación de las acciones de gestión de los riesgos.
- b) Un Registro de Riesgos que debe incluir los riesgos identificados, las posibles respuestas, las causas de los riesgos, así como la calificación del riesgo de acuerdo con la categorización definida en el Plan de Gestión del Riesgo.
- c) Un Plan de Respuesta de Riesgos que debe incluir las acciones previstas para mitigar los riesgos incluidos en el Registro de Riesgos.

18. NIVEL DE IMPACTO

El nivel de impacto de la contratación es alto, dado que se trata del cumplimiento de compromisos contraídos por la Financiera en desarrollo de su objeto del negocio.

19. 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, 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. Lo anterior, sin perjuicio de las medidas que se estimen pertinentes frente a presuntos incumplimientos por parte de EL CONTRATISTA.

Cordialmente,

WILLIAM MARIO FUENTES LACOUTURE
Gerente de Vivienda y Desarrollo Urbano

VoBo,

JUAN JOSÉ OYUELA SOLER
Vicepresidente Técnico

Preparó:

Angélica Ortega- Profesional Gerencia de Vivienda
Jorge Eliecer Viafara Morales- Profesional Gerencia de Vivienda
Elsy Lorena Salamanca- Profesional Responsabilidad Social.

Revisó:

Paula Andrea Rodríguez – Profesional Gerencia Técnica
María Margarita Ruiz - Abogada Coordinación Contratación Derivada.
Ana María Giraldo Ruiz – Abogada Coordinación Contratación Derivada.
Iván Ramírez R. – Coordinador Contratación Derivada.

ANEXOS:

1. CD que contenga: Matriz de Riesgo, Especificaciones Técnicas, lista de precios unitarios y Lineamiento Plan de Gestión Social, Manejo Ambiental y Reputacional