

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

INVITACIÓN A COTIZAR

ESTUDIO DE MERCADO

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco del estudio de mercado que se encuentra adelantando con el fin de soportar las condiciones de la futura contratación para llevar a cabo la gerencia integral de la ejecución de los proyectos de viviendas de interés social rural en los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) de Llano Grande en Dabeiba y Mutatá (antiguo Santa Lucía) en Mutatá, departamento de Antioquia, invita a los interesados a presentar cotización de acuerdo con el objeto que se cita a continuación, y en seguimiento a las especificaciones técnicas que se relacionan seguidamente.

1. OBJETO

Llevar a cabo la gerencia integral, en sus componentes social y técnico, del desarrollo de los proyectos de viviendas de interés social rural en los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) de Llano Grande en Dabeiba y Mutatá (antiguo Santa Lucía) en Mutatá, departamento de Antioquia, en cumplimiento del componente de habitabilidad y vivienda previsto en la Ruta de Reincorporación, con el cual se otorgará una solución habitacional permanente a los excombatientes y sus familias.

Nota 1: La gerencia integral que se constituye como objeto del presente estudio de mercado, abarcará el desarrollo de los proyectos de viviendas de los los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) de Llano Grande en Dabeiba y Mutatá (antiguo Santa Lucía) en Mutatá, departamento de Antioquia, por lo cual la cotización obedecerá a una sola gerencia para ambos proyectos.

Nota 2: El futuro proceso de contratación se desarrollará por intermedio del fideicomiso denominado: Fideicomiso- *Programa Promoción de Vivienda Rural*, constituido en el marco del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos N° 027 del 2020 suscrito entre el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA y la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A.- Fiduagraria S.A., a través del cual se administran y ejecutan los recursos del subsidio familiar de vivienda rural.

1.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS ANTIGUOS ESPACIOS TERRITORIALES DE CAPACITACIÓN Y REINCORPORACIÓN (ETCR) DE LLANO GRANDE EN DABEIBA Y MUTATÁ (ANTIGUO SANTA LUCÍA) EN MUTATÁ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

Antiguo ETCR Llano Grande

Se encuentra ubicado en el municipio de Dabeiba, a 22,8 Km del área urbana, en la vereda del mismo nombre. El municipio de Dabeiba está situado hacia la parte occidental del Departamento de Antioquia y al noroeste de Colombia, sobre la parte norte de la cordillera occidental, en las vertientes de los ríos Atrato y Sucio. El municipio de Dabeiba cuenta con un área de 1883 km² y está ubicado a 191 Km de la ciudad de Medellín.

El predio objeto de intervención para el desarrollo de vivienda en el ETCR de Llano Grande tiene un área de 17.5 hectáreas y un potencial de demanda de 109 viviendas.



1

Figura 1: Tomado del Informe Final Antigua ETCR Llano Grande. Contrato Interadministrativo N° 752 suscrito con la Universidad Nacional de Colombia.

Antiguo ETCR Mutatá (antiguo Santa Lucía)

Mutatá se encuentra localizada en el noroccidente del Departamento de Antioquia, sobre la vía al mar a una distancia de 229 Km de la ciudad de Medellín, capital del departamento. El área total del municipio de Mutatá es de 119.048 Has, donde el 99.93% de su territorio es rural, con predominio de comunidades indígenas.

Resultado del traslado del antiguo ETCR “Santa Lucía”, localizado inicialmente en el municipio de Ituango, Antioquia, en el mes de Julio de 2020 se definió su relocalización hacia el municipio de Mutatá para dos nuevos predios colindantes ubicados en las veredas Chadó La Raya y San José de León, denominados El Porvenir y Becuarandó.

El predio objeto de intervención para el desarrollo de vivienda en el antiguo ETCR de Santa Lucía (Hoy denominado antiguo ETCR Mutatá), reubicado en el municipio de Mutatá tiene un área de 127.9 hectáreas y un potencial de demanda de 114 viviendas.

¹ Tomado de: Figura 3: Localización y fotografías del AETCR Llano Grande. Fuente Convenio 752 de 2020 con la Universidad Nacional de Colombia

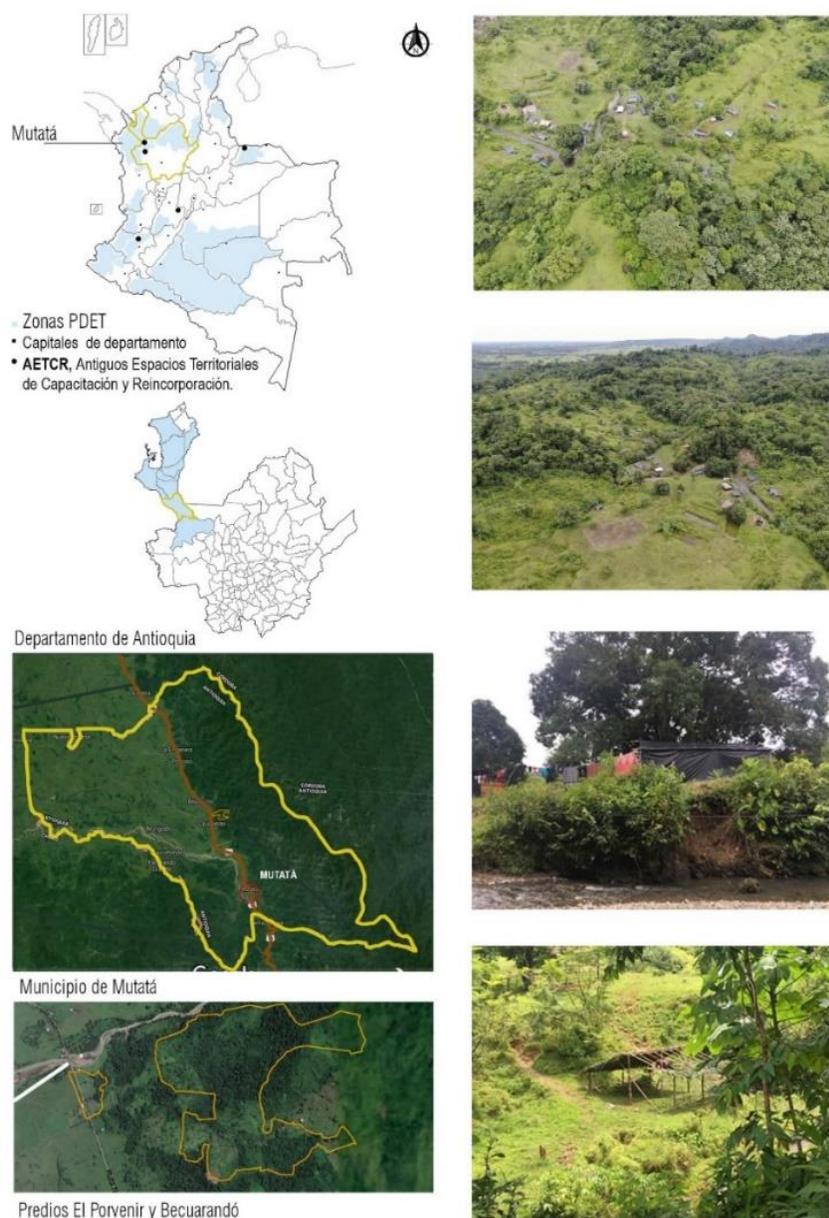
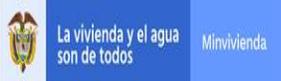


Figura 1: Tomado del Informe Final Antiguo ETCR Mutatá. Contrato Interadministrativo N° 752 suscrito con la Universidad Nacional de Colombia.

Nota 1: Ver detalle en anexo “*Estudio de pre-factibilidad*”

Nota 2: Ver detalle en anexos:

- “*Estudio de pre-factibilidad y factibilidad para proyectos de vivienda para cinco antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación ETCR – Informe Final Llano Grande*”, elaborado por la Universidad Nacional de Colombia en el marco del Contrato Interadministrativo 752 del 2020.
- “*Estudio de pre-factibilidad y factibilidad para proyectos de vivienda para cinco antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación ETCR – Informe Mutatá*”, elaborado por la Universidad Nacional de Colombia en el marco del Contrato Interadministrativo 752 del 2020.

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

1.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

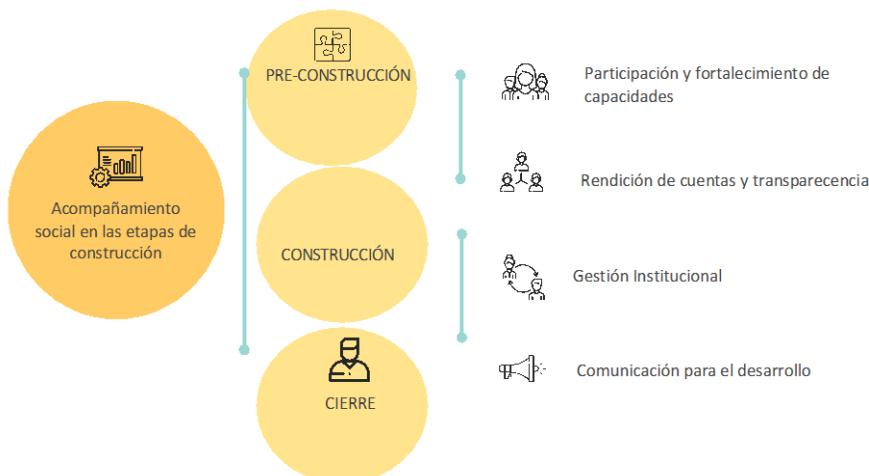
Para el desarrollo de los proyectos de viviendas en los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) de Llano Grande en Dabeiba y Mutatá (antiguo Santa Lucía) en Mutatá, departamento de Antioquia, se requiere que la gerencia integral lidere la ejecución de los siguientes componentes: i) Componente social; y ii) Componente Técnico.

1.2.1. GERENCIA SOCIAL

A través de los lineamientos de acompañamiento social a los beneficiarios de los programas y proyectos de vivienda rural, en el caso particular: a los excombatientes que se encuentran en la ruta de reincorporación y sus familias, se busca promover el arraigo y la pertenencia social, a través de la implementación de estrategias para garantizar una vivienda digna, que debe ser segura, saludable y sostenible.

Para alcanzar esta finalidad, se estableció como objetivo: i) promover la participación de los excombatientes en el proceso de diseño de las viviendas que constituirán la solución permanentes a sus necesidades habitacionales y ii) fomentar en los hogares beneficiarios las herramientas y capacidades necesarias para el adecuado mantenimiento de su vivienda.

Los lineamientos se desarrollan en las tres etapas del proceso de construcción: i) pre-construcción, ii) construcción y iii) cierre. Lo anterior se traduce en acciones de participación y diálogo que promueven la equidad de género en los proyectos de vivienda, fomentan procesos de transparencia y rendición de cuentas, promueven la participación comunitaria y social, resuelven conflictos, y sobre todo fortalecen las capacidades de los beneficiarios para que puedan mantener su vivienda, como se indica a continuación:



Cuadro 1. Acompañamiento social de acuerdo a las etapas del proceso de construcción

Componentes	Pre- Construcción	Construcción	Cierre
Participación y fortalecimiento de capacidades	<p>Caracterización territorial y poblacional para comprender las particularidades de cada contexto y territorio.</p> <p>Desarrollo de talleres de diseño participativo para que los hogares beneficiarios (excombatientes y sus familias) puedan participar en el diseño de su vivienda.</p> <p>Implementación de línea base para identificar las capacidades de los hogares frente a sus prácticas y conocimientos en vivienda saludable, segura y sostenible.</p>	<p>Desarrollo de fortalecimiento de capacidades de los hogares a través de los talleres de vivienda saludable y sostenible.</p>	<p>Se capacitará a los hogares en temas de vivienda segura y en el manual de mantenimiento del hogar.</p> <p>Se implementará línea base para identificar si se fortalecieron las capacidades de los hogares en relación con sus prácticas en torno a la vivienda saludable, segura y sostenible.</p>
Rendición de cuentas y transparencia	<p>Identificación de líderes y líderes que puedan ser parte de la veeduría de la obra o participar en el semillero Mi Hogar rural.</p>	<p>Conformación de la veeduría ciudadana y del semillero Mi hogar rural.</p> <p>Construcción de cronograma de actividades comunitarias para el semillero</p>	<p>Se hará la última veeduría o rendición de cuentas del proyecto.</p>

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

	<p>Se promoverá la participación de mujeres, personas de la tercera edad y jóvenes.</p> <p>Se desarrollará la primera socialización del proyecto con los beneficiarios (excombatientes y sus familias), autoridades competentes en la ruta de reincorporación y la comunidad.</p>	<p>de Mi Hogar rural, relacionadas con la vivienda saludable, segura y sostenible.</p> <p>Desarrollo del plan de trabajo de la veeduría ciudadana y el desarrollo de la primera veeduría o auditoría visible.</p> <p>Establecer un punto de atención al ciudadano y difundir los canales físicos y virtuales para atender quejas y reclamos.</p> <p>Seleccionar a dos líderes o lideresas del grupo de semillero para que sirvan de Palabrereros de la vivienda y con el voz a voz transmitan información del proyecto y recojan quejas, reclamos o dudas de aquellas personas que no puedan movilizarse tan fácilmente hacia el punto de atención o tengan problemas de comunicación.</p>	
Gestión Institucional	<p>Desarrollar mapa de actores privados, públicos, sociales y comunitarios que desarrollen acciones que puedan fortalecer el acompañamiento social a los hogares beneficiarios.</p> <p>Se desarrollará articulación con el equipo social de las entidades que forman parte de la ruta de reincorporación e instituciones de justicia local para que apoyen los procesos de resolución de conflicto y los talleres de fortalecimiento de capacidades.</p>	<p>En los casos en los que se pueda, se establecerá una mesa de articulación institucional en donde se desarrollará un plan de acción para fortalecer el acompañamiento social a los hogares beneficiarios (excombatientes y sus familias).</p> <p>Se capacitará a los funcionarios públicos en temas de vivienda saludable, segura y sostenible y otros temas técnicos.</p>	Se desarrollará la última mesa de articulación para evaluar las acciones ejecutadas en campo y su impacto en la comunidad.
Comunicación	Se identificarán los canales y medios de comunicación más usados por la comunidad para así definir una estrategia de comunicación para difundir información sobre el proyecto y de esta forma fomentar la transparencia.	<p>Se fortalecerá las habilidades comunicativas de los participantes del semillero Mi Hogar rural.</p> <p>A través de los participantes del semillero Mi hogar rural se desarrollarán piezas fotográficas y audiovisuales que documenten el proceso de construcción de las viviendas a través de los ojos de los beneficiarios.</p> <p>Con apoyo del semillero y la participación de los hogares rurales se construirán piezas comunicativas que promuevan buenas prácticas frente a la vivienda saludable, segura y sostenible.</p> <p>Todas las piezas comunicativas estarán alineadas con la estrategia de Diálogo social llamada Construyamos Juntos.</p>	Con el apoyo del grupo de semilleros y la participación de los hogares se crearán micro videos en donde se conozca las impresiones de los hogares al recibir su vivienda nueva o mejoramiento.

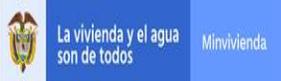
Nota: Ver detalle en anexo: *Lineamientos de acompañamiento social DVR.*

1.2.2. GERENCIA TÉCNICA

La gerencia técnica de los proyectos, incluye: **i)** la gerencia técnica de los diseños, incluida la expedición de las licencias de urbanismo si a ello hay lugar, y la construcción de los proyectos de viviendas en los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) de Llano Grande en Dabeiba y Mutatá (antiguo Santa Lucía) en Mutatá, departamento de Antioquia; **ii)** la gerencia técnica de la interventoría; y **iii)** el control financiero.

1.2.2.1. **GERENCIA TÉCNICA DE LOS DISEÑOS Y LA CONSTRUCCIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDAS.**

El contratista que desarrolle la gerencia integral deberá elaborar las acciones que se estimen pertinentes para lograr la vinculación de la persona natural o jurídica que cuente con la experiencia necesaria para desarrollar los estudios y diseños, y la construcción de los proyectos de viviendas en

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) de Llano Grande en Dabeiba y Mutatá (antiguo Santa Lucía) en Mutatá, departamento de Antioquia, teniendo como base los estudios de prefactibilidad y factibilidad desarrollados y entregados por la Universidad Nacional de Colombia en el marco del Contrato Interadministrativo N° 752 del 2020, los cuales constituirán un anexo a los términos de referencia.

Los estudios y diseños, y la construcción de los proyectos de viviendas en el AETCR deberá desarrollarse en las siguientes fases:

A. Fase 1. Estudios y diseños

En esta fase se requiere que la persona natural o jurídica que se vincule para su desarrollo, presente los siguientes documentos:

- Diseño de la reglamentación y normas urbanísticas y de edificabilidad en el marco del ordenamiento territorial, así como la definición de condiciones que permitan la habitabilidad para el desarrollo de viviendas en el AETCR con el propósito de que el municipio lo incorpore en el POT, PBOT o EOT, cuando a ello hubiere lugar.
- Diseño urbanístico (subdivisión, parcelación y/o construcción).
- Diseños arquitectónicos de las viviendas.
- Diseños estructurales y de cimentación.
- Diseños de redes hidráulicas y sanitarias internas de las viviendas.
- Diseño definitivo y planos constructivos de sistemas de abastecimiento de agua potable y saneamiento básico.
- Diseños eléctricos de las viviendas.
- Sistema de para prestación del servicio de gas y atención a incendios de las viviendas, según normatividad vigente rural.
- Diseños de las redes de servicios públicos externos de acueducto alternativos, alcantarillado sanitario alternativos, alcantarillado pluvial alternativos, energía, alumbrado público de los proyectos.
- Documento de especificaciones técnicas detalladas.

Lo anterior, sin perjuicio de los demás estudios y diseños que exijan las normas vigentes para el trámite y/o modificación de las licencias de urbanismo que resulten aplicables, cuando ello haya lugar.

La fase de Estudios y diseños tendrá un plazo máximo de cuatro (04) meses.

A.1. Especificaciones técnicas de las viviendas

Las viviendas deberán contar como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas, las cuales, en todo caso, deberán dar observancia a las concertaciones a las que se llegue en el proceso de participación social con los excombatientes y sus familias.

- Las viviendas deben estar definidas como viviendas de interés social rural (VIS rural), las cuales podrán ser unifamiliares o bifamiliares, de acuerdo con las condiciones concertadas en la etapa de participación con los excombatientes y sus familias. En todo caso, su valor no podrá exceder de 90 salarios mínimo legales mensuales vigentes, incluidos todos los costos asociados al proceso constructivo de las unidades habitacionales y de las obras complementarias.
- De igual forma, los proyectos de viviendas en su etapa de diseño y construcción deberá partir y ser observante de los resultados de los estudios de prefactibilidad y factibilidad presentados por la Universidad Nacional de Colombia en el marco del Contrato Interadministrativo N° 752 del 2020, para los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) de Llano Grande en Dabeiba y Mutatá (antiguo Santa Lucía) en Mutatá, departamento de Antioquia.
- Los proyectos de viviendas deben construirse cumpliendo con las licencias urbanísticas, si a ello hubiere lugar, expedidas por la autoridad municipal competente, y será responsabilidad del contratista de obra, el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente, será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias, de ser procedente.
- Los diseños de las viviendas se elaborarán en seguimiento al resultado del proceso de participación social, el cual, en todo caso, partirá de las tipologías de vivienda rural presentadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio, las cuales se anexan al presente documento.

 <p>La vivienda y el agua son de todos</p> <p>Minivivienda</p>	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Versión: 13.0
		Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

- Los proyectos deben entregarse urbanizado, es decir, debe contar con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, andenes y sardineles, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de las viviendas, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.
- Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, de telecomunicaciones, y otros conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas y de construcción, cuando a ello hubiere lugar.. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las normas que resulten aplicables para el efecto.
- El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.).
- Las Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones).
- Área construida mínima y máxima por solución de vivienda: (50m² a 55 m²) o el área exigida según las concertaciones a las que se llegue en la etapa de participación social enmarcada en el área mínima o máxima dispuesta en la política de vivienda rural. Entendiendo el área construida mínima por solución de vivienda: como la parte a edificar por cada unidad de vivienda, y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- La vivienda deberá cumplir como mínimo con el siguiente programa arquitectónico: 3 habitaciones; espacio múltiple; cocina; cuarto de herramientas; alberca para almacenamientos de agua y limpieza; saneamiento básico, incluyendo aparatos e instalaciones hidráulicas y sanitarias de la vivienda; Solución de manejo de excretas y/o aguas residuales.
- La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales.
- Los proyectos deberán contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable y un sistema de tratamiento de aguas residuales de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños hidráulicos aprobados.
- La vivienda debe contar con salidas de emergencia, y sistemas que garanticen el derecho a la vida de sus habitantes, en casos de situaciones de riesgo, cumpliendo con los requisitos definidos en el título k) de la NSR-10.
- Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y permitiendo la óptima instalación del mobiliario respectivo.
- En caso de ser necesario se deberá contar con un equipo hidroflo, equipo de presurización de acueducto y tanque de almacenamiento inferior con una capacidad suficiente para los proyectos de viviendas rural nucleado.
- Las viviendas deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad al medio físico, es decir, anchos de puerta, corredores, pasillos y demás elementos de la vivienda que permitan el uso de la misma, para las personas que se encuentren en condición de discapacidad.

Parágrafo: Los diseños deberán encontrarse aprobados por el interventor de los proyectos.

Nota 1: Ver anexo “Programa Arquitectónico y consideraciones técnicas de la Política de Vivienda Rural”, cuyas tipologías serán la base del diseño de las viviendas en la fase de participación social.

Nota 2: Ver anexos:

- “Estudio de pre-factibilidad y factibilidad para proyectos de vivienda para cinco antiguos

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

espacios territoriales de capacitación y reincorporación ETCR – Informe Final Llano Grande elaborado por la Universidad Nacional de Colombia en el marco del Contrato Interadministrativo 752 del 2020.

- *“Estudio de pre-factibilidad y factibilidad para proyectos de vivienda para cinco antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación ETCR – Informe Final Mutatá”* elaborado por la Universidad Nacional de Colombia en el marco del Contrato Interadministrativo 752 del 2020.

B. Fase 2. Trámite de licencias

Una vez aprobados los diseños y revisados los documentos necesarios, por parte del interventor, el contratista deberá radicar en debida forma la solicitud de licencias urbanísticas en las modalidades correspondientes, cuando ello hubiera lugar, de conformidad con las condiciones previstas en el Capítulo 2.2.6.1 del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El plazo máximo para expedición de las respectivas licencias, está sujeto a los tiempos de estudio, trámite y expedición por parte de las curadurías urbanas o autoridades municipales o distritales de planeación competentes. No obstante, estos no podrán superar los tiempos estipulados en los artículos 2.2.6.1.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 (antes Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En este sentido, es importante resaltar que el parágrafo 2º del artículo 33 de la Ley 2079 de 2021 (Por medio de la cual se expiden disposiciones en materia de vivienda y hábitat) determina que los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios en donde se localicen los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (AETCRs) en ningún caso serán oponibles a la ejecución de los proyectos de vivienda, y se dispone que: el Gobierno Nacional informará la decisión sobre la ejecución de estos proyectos a las entidades territoriales, y entregará la información pertinente, la cual incluirá las normas urbanísticas básicas para la consolidación de los antiguos ETCRs, con el fin de que sea tomada en cuenta en el proceso de revisión y ajuste de los POT de los municipios o el instrumento que haga sus veces.

A la fecha, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se encuentra estructurando un proyecto de Decreto que permite incluir los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (AETCRs) dentro del régimen especial en materia de licencias urbanísticas contemplado en el Decreto 1077 de 2015. No obstante, y en el eventual caso de que no sea aprobado el acto administrativo en mención, será necesario tramitar la licencia urbanística a que haya lugar, en los términos establecidos en este documento.

C. Fase 3. Construcción

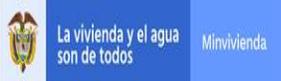
Una vez se encuentre en firme la licencia urbanística, si a ello hay lugar, el contratista deberá presentar al interventor en el plazo máximo que se acuerde para el efecto, el cronograma de ejecución de obra, con un término máximo de ejecución de ocho (08) meses. El plazo máximo para la ejecución de la obra se contará a partir de la fecha de ejecutoria de las respectivas licencias urbanísticas, si ellas son necesarias, o a partir de la fecha del acta de inicio de obra.

El cronograma deberá incluir como mínimo los términos en que se desarrollarán las obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, okantas de tratamiento de agua potable y plantas de tratamiento de aguas residuales, entre otras. El cronograma deberá ser aprobado por el interventor, quien verificará que se optimicen los frentes de trabajo, cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia.

El contratista deberá presentar al interventor, dentro del plazo establecido para la entrega del cronograma: el Plan de calidad, y Plan de seguridad industrial y salud ocupacional S&SO de los proyectos.

Fase 4. Entrega de los proyectos de vivienda

El contratista deberá solicitar a la interventoría con la anticipación que se acuerde en el cronograma de obra, la visita del interventor para que éste defina si procede la emisión del certificado de existencia de las viviendas. En todo caso, la terminación deberá darse dentro del plazo previsto en el cronograma definido con el interventor.

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

Los certificados de existencia deberán emitirse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de terminación establecida en el cronograma de obra aprobado por la interventoría. Para que se realice la visita respectiva por parte del Interventor, se requiere que el contratista haya entregado los documentos requeridos para la expedición de los certificados y las viviendas cumplan lo indicado en estas especificaciones técnicas y sus anexos.

También, deberá entregar a las entidades propietarias de los predios en que se hayan ejecutado los proyectos, las zonas comunes, cuando sea el caso, los cuartos técnicos y puntos fijos, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado.

En general, el contratista deberá hacer entrega de la totalidad de las obras a las que se haya comprometido en desarrollo del objeto del contrato, cumpliendo todos los requisitos de las licencias urbanísticas si a ello hubiere lugar, permisos ambientales, conexiones de servicios públicos domiciliarios, si es el caso, entre otros.

Si dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha prevista en el cronograma para la terminación de las viviendas, no se han emitido los certificados de existencia de las mismas, y no se ha recibido a satisfacción la totalidad de los proyectos por parte del interventor, se iniciará el proceso sancionatorio a que haya lugar por presunto incumplimiento del contratista.

El contratista deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas a la entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de las garantías de cumplimiento y estabilidad de la obra a las cuales se hace referencia en los presentes términos de referencia.

1.2.2.1.1. Obligaciones de la Gerencia Integral en el marco de la gerencia técnica de los diseños y la construcción de los proyectos de vivienda.

Bajo esta perspectiva, el contratista que tenga a su cargo la gerencia integral, tendrá que desarrollar, dentro de otras, las siguientes actividades:

1. Diseñar los términos de referencia para la contratación de diseños, estudios de costos y presupuestos.
2. Elaborar las invitaciones a proponentes, bajo las políticas y procedimientos respectivos.
3. Realizar el análisis de propuestas y diagnóstico comparativo de condiciones, bajo las políticas y procedimientos respectivos.
4. Realizar la adjudicación y contratación de los diseños y las obras de construcción, y demás trámites legales y administrativos necesarios para la ejecución de estas fases.
5. Elaborar los modelos contractuales y efectuar el seguimiento en su ejecución, incluida la expedición y actualización de las garantías que se requieran para cubrir los riesgos inherentes a las fases de diseño y construcción.
6. Verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas a que haya lugar.
7. Elaborar órdenes de pago para el Fideicomiso.
8. Realizar el control de la programación y del cronograma de las obras.
9. Exigir y analizar informes y avances de los contratos.
10. Plantear alternativas y estrategias para resolver situaciones inherentes a los contratos.
11. Elaborar informes jurídicos, contables y técnicos, de ejecución y seguimiento que requieran el fideicomitente, la fiduciaria o los órganos contractuales.
12. Realizar el recibo técnico de las obras de urbanismo y de las viviendas, una vez construidas.
13. Realizar la entrega a los hogares beneficiarios de las viviendas construidas, conforme a las condiciones de asignación del subsidio familiar de vivienda rural.
14. Exigir los informes finales a los contratistas, levantar actas y hacer la liquidación del contrato.
15. Una vez aprobado el recibo técnico de las viviendas, proceder al recibo físico de la custodia y tenencia de las mismas, y coordinar la contratación de vigilancia en caso que se requiera, con cargo a los recursos del fideicomiso.

1.2.2.2. GERENCIA TÉCNICA DE LA INTERVENTORÍA

La gerencia técnica tendrá a su cargo la realización de las acciones necesarias para lograr la contratación y correcta ejecución de la interventoría integral que revisará y aprobará las 4 fases que

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

comprenden los diseños y la construcción de los proyectos de vivienda (Fase 1: Diseños; Fase 2: Trámite de licencias; Fase 3: Construcción; Fase 4: Entrega de los proyectos de vivienda).

La interventoría objeto de contratación será integral y comprenderá las actividades técnicas, administrativas, financieras y de control que se requieran en cada una de las etapas descritas anteriormente, dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

A. Actividades de interventoría en el marco de la Fase 1: Diseños y Fase 2: Trámite de Licencias.

o Actividades técnicas

El interventor deberá verificar que el contratista seleccionado formule los diseños de los proyectos de vivienda teniendo como base los estudios de prefactibilidad y factibilidad elaborados y entregados por la Universidad Nacional de Colombia de conformidad con el Contrato Interadministrativo N° 752 del 2020.

De igual forma, el interventor revisará, avalará y entregará a la Gerencia Integral los diseños finales del contrato de obra, de acuerdo con las especificaciones técnicas que se presenten al momento de su respectiva contratación, los cuales darán seguimiento a las generalidades que se establecen en el numeral 1.2.2.1. de este documento, y a aquellas concertadas en la etapa de participación social con los excombatientes y sus familias.

El interventor deberá velar por la gestión de los trámites de permisos y licencias por parte del contratista de obra, si a ello hay lugar, ante planeación municipal y/o las curadurías urbanas, según sea el caso, para la obtención de las respectivas licencias urbanísticas, previendo que el inicio de las obras se cumpla según los cronogramas acordados y los plazos de cada una de las fases de intervención. Cabe resaltar, que para la radicación de las solicitudes de permisos y licencias, los planos y diseños deben contar con la previa aprobación por parte del interventor.

El interventor deberá procurar, de igual forma, que se cuente con los permisos que se requieran por parte de las autoridades territoriales para llevar a cabo las conexiones o acometidas eléctricas y/o hidráulicas y/o sanitarias de los proyectos.

De igual forma, el interventor revisará el cronograma y programa de trabajo presentado por el contratista, con el fin de verificar que los proyectos constructivos cumpla con el tiempo dispuesto para la etapa de intervención de obra (construcción). Así mismo, revisará el presupuesto de obras, las especificaciones técnicas de la construcción, los planos y demás documentos necesarios para dar inicio a la construcción de los proyectos de vivienda.

La interventoría y el contratista de obra deberán coordinar y definir los formatos que se van a utilizar para la firma de las actas de inicio, actas parciales o de avances de obra, así como las actas de terminación, recibo a satisfacción, la presentación de informes, aplicación de controles, las condiciones de seguridad industrial, el movimiento de personal, las liquidaciones parciales de subcontratistas, las planillas parafiscales, entre otras.

o Actividades administrativas y financieras

El interventor y el personal que conforme el equipo de trabajo deberá conocer a fondo el contrato suscrito con el contratista que realizará los diseños y las obras de los proyectos de viviendas, y elaborará las actas que se requieran en el término de ejecución contractual.

De igual forma, el interventor deberá realizar un control y seguimiento estricto a la vigencia de las pólizas, en concordancia con lo establecido en el correspondiente contrato de diseño y construcción, e informará a la gerencia integral sobre su vencimiento, modificación, actualización y demás pormenores que surjan en el término de ejecución en relación con las garantías.

La interventoría tendrá a su cargo la vigilancia para que las actividades se desarrollen de acuerdo con las normas existentes en el manejo de campamentos y centros de acopio, el manejo de materiales de construcción, el manejo integral de residuos sólidos y el control de emisiones atmosféricas (polvo y gases).

Así mismo, verificará el estricto cumplimiento de las normas del código laboral y de afiliación a la seguridad social (salud y pensión), ARL, Cajas de Compensación Familiar, ICBF; y el programa de salud ocupacional que, de conformidad con la Ley 9 de 1979; la Resolución 2400 de 1979, modificada por la Resolución N° 3673 de 2008; Decreto 614 de 1984; la Resolución 1016 de 1989 y sus

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

modificaciones; el Decreto 1295 de 1994; la Norma OSHA 3146 de 1998 y la Ley 962 de 2005, el contratista deberá presentar a la interventoría, elaborado dentro de los parámetros establecidos en la normatividad vigente. El interventor deberá hacer un estricto control y seguimiento para que este programa se cumpla durante la ejecución de todo el contrato.

Bajo esta perspectiva, la interventoría deberá realizar las recomendaciones del caso en lo relacionado con las condiciones del trabajo, la seguridad industrial, manejo ambiental y revisar y comunicar oportunamente sobre las condiciones y vencimiento de pólizas y/o aportes sobre vinculación al régimen de seguridad social de los trabajadores.

- Actividades de control

Después del análisis detallado de los planos, la interventoría en conjunto con el contratista, y en el sitio de la obra, verificará las condiciones de la obra, con el fin de registrar en el término de ejecución del contrato las variaciones entre el proyecto inicial y lo real y finalmente ejecutado.

B. Actividades de interventoría en el marco de la Fase 3: Construcción.

- Actividades técnicas

La interventoría efectuará la revisión y verificación del estricto cumplimiento de los diseños, las licencias urbanísticas, especificaciones y procedimientos instituidos en las fases 1 y 2 (diseños y licencias, si a estas últimas hay lugar) durante todo el término de ejecución de la construcción.

Cuando sean requeridas en el transcurso de la obra, modificaciones a las especificaciones o cambios en los diseños que no requieran modificación de las licencias urbanísticas, la interventoría hará los estudios del caso y presentará el informe de modificación a la gerencia integral, con el fin de contar con su aprobación y/o autorización. En caso, que las modificaciones ameriten la modificación y/o actualización de las licencias urbanísticas, la interventoría, adicionalmente, promoverá que los trámites correspondientes se realicen en el menor tiempo posible, con el fin que no se afecte de manera negativa los cronogramas de obra.

Para la aprobación por parte de la gerencia integral de las modificaciones a la obra, el interventor deberá preparar cuadros comparativos para cambio de especificaciones y obras no previstas. La gerencia integral, a su vez, presentará las modificaciones correspondientes a los órganos contractuales del fideicomiso.

En caso de que alguna actividad no cumpla con lo requerido, ordenará la reconstrucción y/o eliminación de obras defectuosas, sin que esto genere sobrecostos en el presupuesto de la construcción.

La interventoría deberá presentar mensualmente un informe de cumplimiento del plan de calidad, de tal manera, que se identifiquen oportunamente las alteraciones al cronograma de obra, y con el fin de verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas de la construcción.

El control de la obra se realizará en aspectos tales como: seguimiento y resultados; aprobación de trazados, ejes, control de niveles, planos, distribuciones sanitarias hidráulicas, diseño y distribución eléctrica; etc.

- Actividades administrativas y financieras

La interventoría deberá atender la correspondencia y documentación que surja durante la ejecución del contrato, dando atención inmediata a las inquietudes y problemas, en colaboración con el contratista de obra, los cuales se resolverán a través de los comités de obra que se programen previamente.

La interventoría deberá presentar informes mensuales a la Gerencia integral sobre el desarrollo de las actividades contractuales, incluyendo reseña fotográfica que contenga el antes, el durante y el después de los trabajos. En estos informes se deberá presentar de forma detallada el avance de obra, control de calidad, recomendaciones de obra, manejo ambiental, seguridad industrial y toda la información que se requiera para el correcto avance de los proyectos.

A la finalización de las obras, la interventoría levantará y entregará a la Gerencia Integral el informe final de ejecución, el cual deberá comprender, dentro de otros, los siguientes documentos: memorias descriptivas; reseñas fotográficas con el antes, el durante y el después de la ejecución de las obras; presupuesto; cuadro de relación de obras ejecutadas con sus respectivas especificaciones y

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

recomendaciones tanto técnicas como administrativas; planos de obra ejecutada; pólizas actualizadas; manuales de operación y mantenimiento; y las respectivas certificaciones y pruebas de las redes de servicios públicos.

En el término de ejecución del contrato, el interventor deberá tramitar todas las cuentas de pago del contrato ante la Gerencia integral, elaborando y suscribiendo las certificaciones que sean necesarias. El interventor deberá solicitar al contratista todos los documentos que sean necesarios, como facturas, certificaciones de pagos a aportes parafiscales y seguridad social, y los demás que se requieran para radicar las cuentas de cobro correspondientes.

- Actividades de control

El interventor deberá presentar los informes adicionales y complementarios que surjan en el término de ejecución de la obra a la Gerencia Integral.

C. Actividades de interventoría en el marco de la Fase 4. Entrega de los proyectos de vivienda

- Actividades técnicas

Previa solicitud del contratista de obra, la interventoría deberá efectuar la visita a los proyectos de vivienda para que se defina si procede la emisión del certificado de existencia de las viviendas.

Los certificados de existencia deberán emitirse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de terminación establecida en el cronograma de obra. Para que se realice la visita respectiva por parte del Interventor, se requiere que el contratista haya entregado los documentos requeridos para la expedición de los certificados y las viviendas cumplan lo indicado en estos términos de referencia y sus anexos.

De igual forma, se deberá efectuar la revisión y aprobación de todos los planos para que estos incluyan las descripciones reales de las características técnicas y físicas de los bienes y acabados finales instalados en la obra.

- Actividades administrativas y financieras

El interventor revisará y aprobará el acta final de la obra, en la cual se presentará el balance final de la misma, dejando constancia de los asuntos que ameriten estar allí consignados.

La interventoría, de igual forma, revisará y solicitará al contratista la actualización de las pólizas cuyos amparos requieran encontrarse vigentes, de conformidad con lo dispuesto en el contrato de obra respectivo. Así mismo, el interventor deberá actualizar las pólizas de su contrato y mantener vigente los amparos, conforme a los términos del contrato de interventoría suscrito con la Gerencia integral.

- Actividades de control

La Interventoría elaborará y entregará a la Gerencia integral el proyecto de acta de liquidación del contrato de obra y de interventoría dentro del plazo contractual establecido para el efecto, dentro de la cual se deberá incluir el balance financiero del contrato y demás información que se estime necesaria para acreditar el cumplimiento a satisfacción, y su paz y salvo.

1.2.2.2.1. Obligaciones especiales de la Gerencia integral en relación con la Interventoría

1. Diseñar los términos de referencia para la contratación de la interventoría.
2. Elaborar las invitaciones a proponentes, bajo las políticas y procedimientos respectivos.
3. Realizar el análisis de propuestas y diagnóstico comparativo de condiciones, bajo las políticas y procedimientos respectivos.
4. Realizar la adjudicación y contratación de la interventoría y demás trámites legales y administrativos necesarios para su ejecución.
5. Elaborar la minuta contractual y efectuar el seguimiento en su ejecución, incluida la expedición y actualización de las garantías que se requieran para cubrir los riesgos inherentes a la misma.
6. Elaborar órdenes de pago para el Fideicomiso.
7. Realizar el control en el desarrollo de las obligaciones que se encuentran a cargo de la interventoría, de conformidad con las presentes especificaciones técnicas.
8. Exigir y analizar informes y avances del contrato de obra por intermedio de la interventoría.
9. Plantear alternativas y estrategias para resolver situaciones inherentes a los contratos

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

10. Elaborar informes jurídicos, contables y técnicos, de ejecución y seguimiento que requieran el fideicomitente, la fiduciaria o los órganos contractuales.
11. Exigir los informes finales a la interventoría, levantar actas y hacer la liquidación del contrato.

1.2.2.3. CONTROL FINANCIERO

La gerencia integral, en relación con el control financiero de los proyectos de vivienda, tendrá a su cargo el desarrollo de las siguientes actividades:

1. Definir la estructura de costos para los proyectos de viviendas.
2. Elaborar el análisis de sensibilización financiera.
3. Coordinar presupuestos, programación y flujos de fondos.
4. Hacer reportes al fideicomiso para el control contable.
5. Elaborar informes mensuales de seguimiento y presentación al comité fiduciario.

2. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de la gerencia integral será hasta por doce (12) meses, en todo caso su vigencia estará ligada a la finalización a satisfacción de los componentes social y técnico que componen su objeto.

3. VALOR TOTAL ESTIMADO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDAS

El valor estimado de los proyectos de viviendas en los Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) de Llano Grande en Dabeiba y Mutatá (antiguo Santa Lucía) en Mutatá, departamento de Antioquia, es hasta por **DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.952.717.622)**, discriminados de la siguiente manera:

AETCR	VALOR ESTIMADO DEL PROYECTO DE VIVIENDA
AETCR Llano Grande (Dabeiba)	\$9.691.809.262
AETCR Mutatá (Mutatá)	\$9.260.908.360
Valor total estimado	\$18.952.717.622

Es importante establecer que el presente valor constituye un monto máximo correspondiente al valor del subsidio familiar de vivienda de interés social rural por hogar beneficiario, incluidos todos los costos asociados a su proceso constructivo.

Las viviendas se pagarán por el fideicomiso una vez se cuente con los certificados de existencia emitidos por la interventoría.

4. CRONOGRAMA

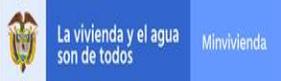
Los interesados en el presente estudio de mercado podrán prestar sus cotizaciones de acuerdo con el cronograma que se establece a continuación:

DESCRIPCIÓN	CONTACTO	FECHA
Publicación de especificaciones técnicas	Página web Minivivienda	10 de Febrero del 2021
Fechas para recepciones de comentarios, preguntas y observaciones a las especificaciones técnicas	mvgarcia@minivivienda.gov.co	16 de Febrero del 2021
Respuesta a los comentarios, preguntas y observaciones	Página web Minivivienda	18 de febrero del 2021
Recepción de cotizaciones	mvgarcia@minivivienda.gov.co	24 de Febrero del 2021

5. MODELO DE COTIZACIÓN

Con el fin de guardar unanimidad en el marco del presente estudio de mercado, se sugiere que la cotización sea presentada por los interesados siguiendo el siguiente esquema:

Nombre del cotizante:	
-----------------------	--

	FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 13.0
	PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Fecha: 05/12/2019
		Código: GCT-F-19

Representante legal:	
Domicilio:	
Correo electrónico:	
Télefono:	
Prestación de los servicios de gerencial integral para los proyectos de viviendas en Antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) de Llano Grande en Dabeiba y Mutatá (antiguo Santa Lucía) en Mutatá, departamento de Antioquia.	% (porcentaje de acuerdo con el valor total estimado de los proyectos de viviendas)

6. ANEXOS

Los interesados, adicional a las especificaciones técnicas previstas en el presente documento, deberán revisar los siguientes anexos, los cuales hacen parte integral de las mismas, y constituirán un acápite fundamental en los términos de referencia de la futura contratación.

1. *Programa Arquitectónico y consideraciones técnicas de la Política de Vivienda Rural* desarrollado por la Dirección de Vivienda Rural del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
2. *“Estudio de pre-factibilidad y factibilidad para proyectos de vivienda para cinco antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación ETCR – Informe Final Llano Grande”* elaborado por la Universidad Nacional de Colombia en el marco del Contrato Interadministrativo 752 del 2020.
3. *“Estudio de pre-factibilidad y factibilidad para proyectos de vivienda para cinco antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación ETCR – Informe Final Mutatá”* elaborado por la Universidad Nacional de Colombia en el marco del Contrato Interadministrativo 752 del 2020.
4. *Lineamientos de acompañamiento social* elaborado por la Dirección de Vivienda Rural del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Atentamente,



FELIPE WALTER CORREA
Director del Sistema Habitacional