ANEXO TÉCNICO

BANCO DISTRITAL DE MATERIALES

Subsecretaría de Coordinación Operativa

Subdirección de Apoyo a la Construcción - SDHT

Tabla de contenido

Tabla de contenido 2

Tabla de gráficas 3

1. INTRODUCCIÓN 4

2. ANTECEDENTES 5

2.1 Referentes nacionales del Banco Distrital de Materiales 5

Banco Virtual de Materiales COMFAMA 5

Almacén Virtual de Materiales Empresa de Vivienda e Infraestructura de Antioquia AVIMA 8

AVIMAD (SDHT) Almacén Virtual de Materiales del Distrito- 10

Banco Virtual de Materiales Nacional Rural, Colombia 13

2.2 Referentes internacionales del Banco Distrital de Materiales 14

Banco de Materiales, Chile 14

Banco de Materiales, Perú 14

3. DIAGNÓSTICO 15

3.1 El BDM en el marco del Plan de Desarrollo Distrital 2020 - 2024 15

3.2 El BDM en el marco del Plan Terrazas 16

4. FORMULACIÓN 17

4.1 Definición 17

4.2 Objetivo 18

4.3 Condiciones generales de funcionamiento 18

4.3.1 Componente financiero 19

4.3.2 Componente tecnológico 21

4.3.3 Componente técnico 24

5. PROCEDIMIENTO 25

5.1 Actores y sus roles 26

5.2 Asistencia técnica 27

6. Sostenibilidad de la herramienta ..... ¡Error! Marcador no definido.

Tabla de gráficas

GRÁFICA 1 MARCO PLAN DISTRITAL DE DESARROLLO 16
GRÁFICA 2 ESQUEMA FIDUCIA FONDO ROTATORIO 21
GRÁFICA 3 CONDCIONES PARA ACTORES CONTRATADOS 27

1. INTRODUCCIÓN

La principal justificación para la implementación del Banco Distrital de Materiales es la disminución que se obtiene en el costo final de la vivienda popular debido

a que permite ahorrar recursos en la compra de materiales, comparando los precios que se obtienen por economía de escala con los precios comerciales que ofrece el mercado para proyectos por unidad. Se promueve porque con estos ahorros, se pretende ejecutar más metros cuadrados de obra y en muchos casos, construir más viviendas nuevas o mejoradas, ampliando la cobertura de los distintos programas de vivienda.

El proceso de constitución del Banco Distrital de materiales debe entenderse como una herramienta de gestión y no como una institución. El Banco podrá hacer uso de la plataforma tecnológica que estructura la Secretaría Distrital de Hábitat, cuyo funcionamiento permite la oferta y adquisición de los materiales.

En el Decreto 145 de 2021 en el artículo 34, se define que en coordinación interinstitucional de la Secretaría Distrital de Hábitat y la Caja de Vivienda Popular, se establecerá la operación del Banco. En este marco de ideas, para el programa de Plan Terrazas, el operador del programa de construcción de mejoramiento de vivienda, Caja de Vivienda Popular, podrá hacer uso del Banco, con su programa de asistencia técnica enmarcado en el mejoramiento integral de vivienda.

Según el artículo 33 del decreto 145 de 2021, el Banco Distrital de Materiales tendrá como opción podrá operar bajo la aplicación de otros aportes definida como: "*La Administración Distrital podrá destinar aportes públicos distritales distintos al Subsidio Distrital de Vivienda para la promoción, construcción, desarrollo y acceso a soluciones habitacionales, tales como mecanismos e instrumentos de gestión y financiación, soluciones habitacionales vinculadas a equipamientos urbanos y rurales públicos, y vivienda colectiva...*"

"*Parágrafo. Los aportes distritales definidos en este artículo y los demás que puedan ser considerados como tales podrán hacer parte de esquemas de cierre financiero y fuentes rotativas de recursos para el desarrollo de soluciones habitacionales en el Distrito Capital.*"

2. ANTECEDENTES

2.1 Referentes nacionales del Banco Distrital de Materiales

Banco Virtual de Materiales COMFAMA

Antecedentes:
COMFAMA, Es una caja de Compensación Familiar de Antioquia, ubicada en la ciudad de Medellín. El banco de materiales está liderado por el área de Hábitat conformada por cuatro equipos; 1. Gestión Inmobiliaria (para proyectos de vivienda nueva) 2. Desarrollo Hábitat (Proyectos de vivienda nueva en el diseño y construcción) 3. Acompañamiento Hábitat (parte social y acompañamiento a las empresas y alianzas con los constructores 4. Mejoramiento del Hábitat.

En los procesos de intervención de vivienda, se concentra en construcción en sitio propio, con predios, lote o una vivienda en bajas condiciones de calidad que permite mejorar la vivienda crecimiento progresivo a la vivienda, con un subsidio de 18 salarios para área urbana y lo rural se entrega un subsidio de 55 salarios,

En temas de sostenibilidad Comfama aporta en especie un panel solar, el cual genera un ahorro, hasta el 30% de la factura, no tiene batería y su valor es de $3.500.00 de pesos donde un afiliado puede obtener fácilmente.

Una vivienda puede tener; Subsidio de mejoramiento, crédito de mejoramiento bono de mejoramiento y panel solar, dependiendo el tipo de familia y sus necesidades, una familia puede optar por estos cuatro productos, o la mezcla de los cuatro según sus necesidades.

La ejecución de todos los subsidios de construcción y de mejoramiento en sitio propio, se trabaja bajo una figura de los oferentes que son personas naturales o jurídicas que se inscriben ante el ministerio y la Caja de Compensación, y se sigue el proceso de asignación de subsidio.

Cuando los subsidios de vivienda nueva superan 50 familias, se cierra financieramente, el constructor le llama la atención al proyecto, Comfama tiene una figura de crédito constructor, es mucho más bajo que la banca normal, esta figura es un patrimonio autónomo matriz, donde Comfama es el único fideicomitente y la naturaleza de los recursos y del cual se derivan diferentes fideicomisos específicos dependiendo lo que se valla a realizar, si es para mejoramiento se abre uno solo para mejoramiento y se hace con un solo operador se hace a través de uno solo fideicomiso, si se vincula otros operadores se abre un fideicomiso para cada uno de esos operadores sin ánimo de lucro,

quien se involucra como fideicomitente desarrollador, y Comfama como fideicomitente aportante del patrimonio autónomo matriz para ejecutar mejoramientos, el cual se construye un modelo financiero en el que Comfama entrega el subsidio, y las familias autorizan administrar ese recurso a través de este fideicomiso.

Comfama ha optado la figura para poder contener diferentes cofinanciaciones de entidades, la figura permite hacer anticipos del 80% lo cual permite hacer un ahorro en materiales, donde permite hacer negociaciones por volumen y no uno a uno.

Comfama contrata a través de una licitación de paquetes de 200 mejoramientos, el cual se paga una administración y una utilidad, la figura fiduciaria permite poder supervisar los costos administrativos, e incluso de materiales. Se tiene dos aspectos fundamentales de esta figura es la conformación de una pequeña red de contratistas regionales y poder crear un banco de materiales en alianza con Camacol que permita mayor obra a menor costo, esos ahorros son para generar más obra en este tipo de mejoramiento.

El Banco de Materiales

Se tiene una alianza con Camacol, la totalidad de los proveedores son empresas afiliadas a la caja de compensación familiar Comfama y se han dispuesto de los 12 materiales. Entre los más significativos:

- Tubería PVC
- Acero
- Concreto
- Cemento
- Materiales de playa
- Cocinas y aparatos sanitarios

A través de Camacol se hace una puja con los proveedores. Comfama saca una oferta informando cantidad requerida y tiempos de entrega. Se presentan los proveedores y Comfama hace como una subasta y se maneja a través de la fiducia -fideicomiso.

Los recursos están en el patrimonio autónomo desde donde se hace toda la logística, las negociaciones de los materiales, y se congela el precio por volumen

y cantidad. Con las condiciones del manual de operación de cada entidad, se cuelga en la página de Camacol, a través de unos link los proveedores hacen su oferta Comfama escoge las condiciones más idóneas de calidad y económicas y a través del operador a través de este se entrega los recursos para que ellos hagan las negociaciones . Los materiales se disponen en a través de la red de distribuidores que tienen en todo el departamento se paga el material incluido el transporte hasta el casco urbano y Comfama asume el costo desde el centro de abastecimiento, deposito o almacén que existan cada uno en los municipios de Antioquia y se lleva a cada una de las viviendas

EL Banco es el producto en año y medio de estructuración.

Almacén Virtual de Materiales Empresa de Vivienda e Infraestructura de Antioquia AVIMA

En el año 2001 se inició el proyecto Banco de Materiales, como un proceso en el cual los municipios recibían un aporte por parte del departamento de Antioquia en materiales para la ejecución de proyectos de vivienda.

Una Vez firmada el convenio interadministrativo en el cual VIVA se compromete a entregar los materiales y un recurso para la ejecución, el municipio donde VIVA realiza una lista de materiales requeridos mediante el de formatos preestablecidos, posteriormente el equipo técnico de VIVA revisa la lista recibida, y se realiza trabajo de campo necesario para comprobar estos requerimientos, se diligencia un nuevo formato (ya prestablecido) con los materiales ajustados, e incluyendo factores como disponibilidad de materiales, el personal encargado para recibir el material (que debía estar autorizado por la alcaldía del municipio), lugar de recibimiento dispuesto por el municipio, entre otros. Estos aspectos están incluidos en el convenio interadministrativo.

Adicionalmente se realiza un manual de referencia para el almacenamiento, manejo y transporte de materiales, acompañado de varias capacitaciones al personal relacionado al proceso en el departamento. El proceso de seguimiento se realiza una vez entregados los materiales, ya que aun cuando estos sean provistos por el departamento o vendidos por VIVA, se confirma que los recursos que se entregan o se venden, son implementados de acuerdo con lo solicitado

para los proyectos presentados, dicho seguimiento se realiza aleatoriamente y consiste en la revisión de las obras y en la solicitud de un registro fotográfico.

VIVA cuenta con cuatro unidades de negocio, una de los cuales es el Almacén Virtual de Materiales AVIMA. AVIMA se presenta como un modelo de negocio sostenible, ágil y transparente: - Sostenible: por los recursos que se cobran - Ágil: ya que los contratos interadministrativos se realizan en promedio en tres días y el despacho de materiales es rápido (la promesa de entrega del cemento es de dos días) y Transparente: pues permite evitar cadenas de corrupción al no haber relación entre el municipio y las empresas del sector privado

Por otro lado las variables diferenciales de AVIMA son la calidad en los productos y servicios ofrecidos en el portafolio (empresas más reconocidas), el precio ofrecido, en la mayoría de productos es menor al precio de referencia de mercado, la oportunidad y cumplimiento en la logística de entrega y distribución de materiales, la transparencia, agilidad y confiabilidad de los convenios interadministrativos, la trayectoria y la experiencia evidenciada en 18 años en el manejo, distribución y entrega de recursos. A partir de 2020, AVIMA es un Almacén Virtual de Materiales, Productos y Servicios

AVIMA presenta un modelo operativo permite utilizar dos modalidades:

1 proceso de subastas: es un modelo en el cual se deben contar con todos los recursos para hacer la subasta así como la definición específica de los materiales. Por otro lado, la subasta permite tener un mejor precio en relación con el modelo de aliados estratégicos, y se considera un buen mecanismo si se tiene el recurso disponible.

2. Alianzas estratégicas: es un modelo que permite tener un portafolio de aliados estratégicos, una vez se requiere algún material por parte del aliado se le solicita y el aliado lo despacha. Estas alianzas son hechas por un valor indeterminado. La ventaja con la que cuenta es que permite tener un mayor dinamismo sin necesidad de contar con los recursos con anterioridad.

El modelo utilizado actualmente en AVIMA es aliados estratégicos, porque el Manual de Contratación y brinda mayor versatilidad. Los habilitadores de gestión son la naturaleza de VIVA como empresa industrial y comercial del estado, el

artículo 2 numeral 4 literal C de la Ley 1150 de 2007 que permite la contratación directa, así como la experiencia y trayectoria de VIVA.

En cuanto a las alianzas estratégicas se hacen tras un estudio de mercado en el cual se identifican las empresas dentro del mercado que ofrecen mejores condiciones, basándose en los criterios de oportunidad (tiempo de entrega del material), calidad y precio (menor al valor comercial). Tras este estudio de mercado se hace una recomendación de posibles empresas y en el comité de contratación de VIVA se llevan a cabo las alianzas seleccionadas, finalmente se hace la legalización del contrato con un valor indeterminado.

Cabe resaltar que AVIMA depende mucho de la capacidad del privado, razón por la cual el estudio de mercado es muy importante. En aquellos casos en los cuales se tienen, dos aliados del mismo tipo de material, se hace la selección teniendo en cuenta la elección por parte del municipio tras la presentación del portafolio de aliados, las cantidades mínimas de despacho, la comparación de precio, la consolidación de carga y la prontitud de entrega de materiales.

AVIMAD (SDHT) Almacén Virtual de Materiales del Distrito-

MARCO JURIDICO

Durante el periodo del Alcalde Mayor de Bogotá Dr. Gustavo Petro, y la Secretaria Distrital del Hábitat Dra. María Mercedes Maldonado Copello, se publicó el 16 de octubre del año 2014, el Decreto 459 de 2014… "Por el cual se implementa El Almacén Virtual de Materiales del Distrito - AVIMAD, en el marco de lo señalado en los artículos 21 y 72 del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas Para Bogotá D.C. 2012 - 2016 - Bogotá Humana y se dictan otras disposiciones" (vigente). Contino al Decreto el 30 de diciembre de 2014, se publicó la Resolución No. 1233 de 2014 … "Por medio de la cual se adopta el reglamento operativo del Almacén Virtual de Materiales del Distrito – AVIMAD", **en el marco del Decreto 459 de 2014 "(Vigente).firmado por el Dr. Carlos Andrés Camero Rubiano, Secretario Distrital del Habita (E).**

El AVIMAD se implementó como un instrumento para facilitar la producción de los proyectos de vivienda de Interés Prioritario-VIP. Contemplado en el Plan de Desarrollo Bogotá Humana 2912-2016. Acuerdo 489 de 2012.

Dicha herramienta fue desarrollada por el equipo de tecnología de la Subdirección de Apoyo a la construcción mediante la plataforma Ventanilla Única de la Construcción- VUC, Permitiendo la funcionalidad de cada uno de los roles que intervienen en el proceso de compra de materiales, así como la de subasta inversa que será utilizada para la negociación de los precios. Su administración estuvo a cargo de la Subsecretaría De Gestión Financiera- Subdirección de Recursos Privado.

ROLES INCLUIDOS EN EL AVIMAD

1. Ciudadano – Constructor: Persona Natural o Jurídica registrada como usuario a través del VUC, el cual tendrá la posibilidad de interactuar en el Almacén como:

- Constructor: Usuario que inscribe un proyecto de vivienda en el AVIMAD para ser viabilizado por la SDHT, una vez el mismo sea aprobado podrá realizar el proceso de solicitud de materiales de construcción requeridos para su proyecto obteniéndolos por un menor precio.
- Proveedor: Al inscribirse y ser habilitado por el Operador del AVIMAD como proveedor, podrá registrar los materiales de construcción ofertados y participar en las subastas inversas electrónicas a las que sea convocado.

2. Operador AVIMAD: funcionario asignado por la secretaría cargado de realizar todo el proceso de gestión, operación y coordinación de actividades, información, negociaciones, procesos y procedimientos, a través de la administración materiales constructivos y parametrizando convocatorias de materiales.

Módulos Implementados por Rol

1. Rol Constructor , puede acceder a los siguientes servicios:

• Inscripción de Proyectos: Un constructor puede inscribir sus proyectos de vivienda para que sean viabilizados por el operador, y posteriormente solicitar los materiales de construcción requeridos para desarrollar dichos proyectos.

2. Rol Proveedor , podrá utilizar los siguientes servicios:

- Inscripción: Le permite registrar datos adicionales y adjuntar la documentación requerida para ser habilitado por el operador como proveedor de materiales de construcción en el AVIMAD.

- Materiales: Realiza el registro de los materiales ofertados.

- Convocatorias: Puede Aceptar/Rechazar las invitaciones para participar de los procesos de selección mediante subastas inversas electrónicas a las que sea convocado.

3. Rol Operador, podrá acceder a los siguientes servicios

- Proyectos: Permite la viabilización de los proyectos de vivienda inscritos por los constructores en el AVIMAD y recepción de las solicitudes de materiales que requiera el constructor para su proyecto de vivienda.

- Materiales: Se realiza la administración (consulta, creación, edición, y eliminación) de los materiales de construcción, así como sus respectivas categorías. El operador tendrá realizar búsqueda de materiales por categoría, proveedor, proyectos por material y materiales por proyecto.

- Proveedores: Se utiliza para validar y habilitar los proveedores inscritos en el AVIMAD.

- Convocatorias: El operador administra los procesos de convocatoria (consultar, crear, editar, invitar y finalizar) invitando a los proveedores habilitados en el AVIMAD para participar de los procesos de selección, mediante subastas inversas electrónicas de los materiales solicitados por los proyectos de vivienda viabilizados que se realicen a través del Almacén.

- Manuales: Documento guía con las instrucciones sobre el uso y funcionamiento del AVIMAD para cada uno de los perfiles.

Durante el tiempo de funcionalidad de modulo, la Subdirección de Apoyo a la Construcción, aclara que AVIMAD se desarrolló como un servicio adicional de la Ventanilla Única de la Construcción – VUC, donde sólo es responsable de realizar las actividades de ajuste, mantenimiento, mejoras y soporte técnico de

la aplicación, de acuerdo a los requerimiento y solicitudes realizadas por parte del responsable de la Operación del Almacén.

Banco Virtual de Materiales Nacional Rural, Colombia

Con el Decreto 4545 del 26 de diciembre de 2006, se confiere de manera discrecional a la entidad otorgante del subsidio o las entidades autorizadas por ella, la facultad de implementar un Banco de Materiales para convocar proveedores de insumos de construcción para los proyectos de vivienda de Interés Social Rural, y el numeral 33 del Reglamento Operativo del programa de Vivienda aprobado a través del Acta de Junta Directiva de Banagrario N° 323, Acuerdo 181 del 12 de enero de 2007.

Dicho manual, explica cómo se postulan los proveedores a través de un software en línea del Gobierno Nacional, deben suministrar sus datos empresariales para postularse a ser oferentes.

Materiales contemplados:

- PVC
- Fibrocemento
- Madera
- Arcilla
- Prefabricados En Concreto
- Acero
- Porcelana Sanitaria
- Grifería
- Carpintería Metálica
- Eléctrico.

2.2 Referentes internacionales del Banco Distrital de Materiales

Banco de Materiales, Chile

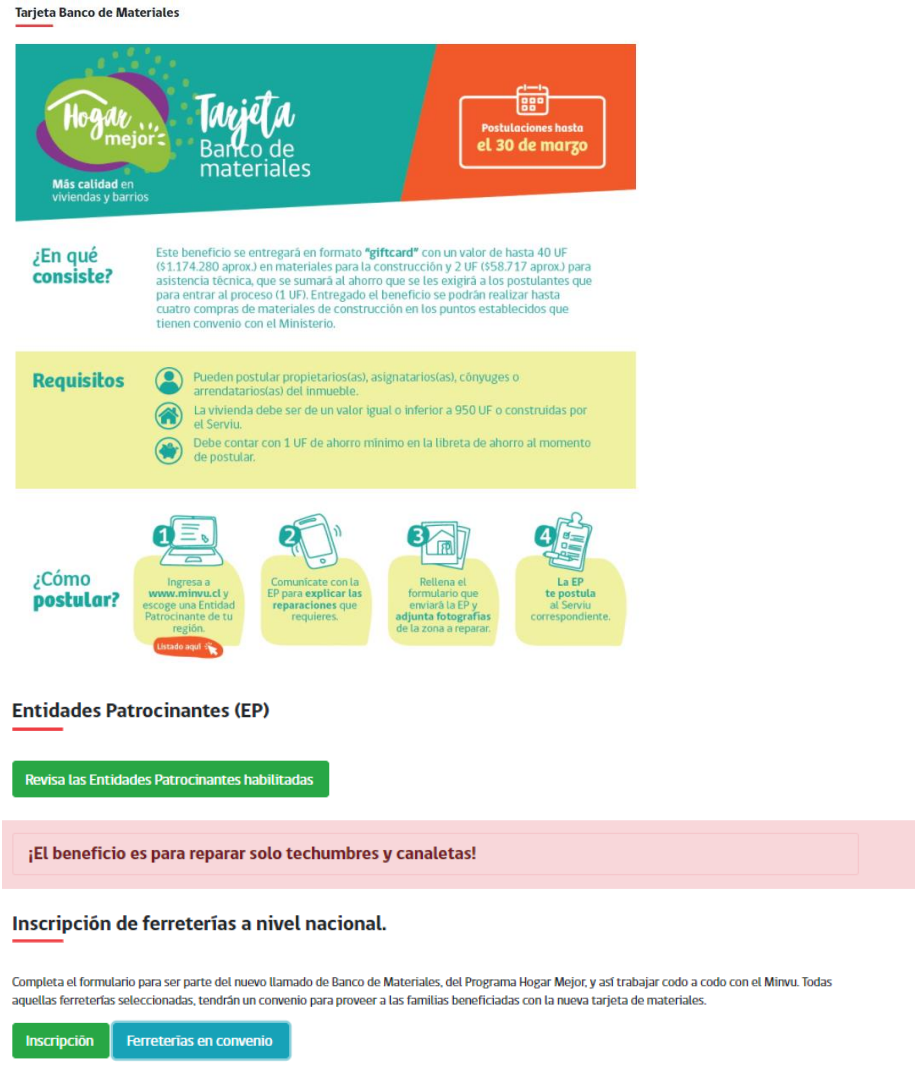
A través de una tarjeta tipo giftcard el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo provee un subsidio para reparar y adecuar la vivienda de los ciudadanos que se postulen en la página web del gobierno.

De la misma manera a través del enlace se puede inscribir a los proveedores dónde las personas pueden realizar la compra de los materiales según sus necesidades aprobadas por el mismo Minvu.

Banco de Materiales, Perú

Este banco de Materiales tiene muchas funciones gubernamentales y administrativas, al ser de este tamaño se encuentra con sucursales en todo el país. Su objetivo general es garantizar la vivienda digna para la población peruana, sin embargo, su existencia garantiza la entrada de un sistema de proveedores a precios diferenciales para ciudadanos y contratistas qué ejecutan los subsidios otorgados por el mismo Banco de Materiales.

Sin embargo, al parecer este sistema está en liquidación y ha sido tema de discusión y polémica en los últimos gobiernos del Perú.



3. DIAGNÓSTICO

3.1 El BDM en el marco del Plan de Desarrollo Distrital 2020 - 2024

El Plan Distrital de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas y el Plan Plurianual de Inversiones para Bogotá D. C. para el período 2020-2024 "Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI", establece en su propósito 1 – programa 19 – meta sectorial 124, la "Creación del Banco Distrital

de Materiales para la construcción del plan terrazas", cuya línea base se establece como el "Valor de mercado de materiales básicos de vivienda, principalmente para cuatro (4) elementos que detonan el 60% de los costos directos".

La subdirección de Apoyo a la Construcción en el marco del PDD 2020 - 2024 tiene como fin brindar las herramientas tecnológicas y el recurso humano idóneo para apoyar, acompañar y prestar asesoría en la gestión que permita la iniciación de soluciones habitacionales tope VIS, para la población menos favorecida en Bogotá.

Gráfica 1 Marco Plan Distrital de Desarrollo

Propósito	Programa	Meta sectorial	Línea base	Fuente	Meta sectorial 2024
UNO: Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social , productiva y política.	Vivienda y entornos dignos en el territorio urbano y rural.	Crear el Banco Distrital de materiales para la construcción del Plan Terrazas	Valor del mercado de materiales básicos de construcción de vivienda. Principalmente 4 elementos que detonan el 60% de los costos directos (CVP)	SDHT Estudio de mercado de los materiales que más inciden en el costo directo del mejoramiento de vivienda (CVP)	Banco de materiales en operación, con impacto en la reducción del costro directo de construcción de las viviendas intervenidas del Plan Terrazas (10%)

Fuente: Anexo PDD

3.2 El BDM en el marco del Plan Terrazas

El Plan Terrazas, la Curaduría Pública Social y el Banco Distrital de Materiales corresponden a estrategias- soluciones diferentes, que al final concluyen en las intervenciones priorizadas del distrito bajo la sombrilla del Plan Terrazas Distrital – PTD-. Dentro de las acciones definidas en el documento de formulación y que enmarca el desarrollo del banco está:

"Estructuración Desarrollo de un "Banco Virtual de Materiales" de construcción que integre además al sector privado en el desarrollo de programas de la administración de la ciudad, como lo es el Plan Terrazas"

4. FORMULACIÓN

4.1 Definición

Es una herramienta que permite optimizar el recurso del programa Plan Terrazas a través de la compra de materiales en volumen, previa socialización con grandes proveedores con el fin, que, como parte del Estudio de Mercado, se evalúe las condiciones comerciales del momento, que sean insumo para la toma de decisiones en la implementación del Banco y las condiciones de compra. Con esta herramienta el Operador y/o ejecutores del plan terrazas, pueden adquirir los materiales de construcción necesarios y definidos con anterioridad mediante la asistencia técnica.

Existen opciones que deberán ser definidos por las entidades que aportan el recurso y que es una decisión que se reservan las entidades y se definirá en el proceso de selección de ejecutores debidamente aprobad por los órganos competentes de la Fiducia Mercantil. Estas son:

Esquemas de utilización de los recursos del Banco Distrital de Materiales:

- Fondo Rotativo: Existe la obligación por parte del beneficiario del giro realizado por el banco, de hacer la devolución de los recursos por el mismo monto, con el fin de tener la opción de mantener recursos disponibles para la ejecución de un nuevo proyecto.
- Fondo a monto agotable: Cuando los recursos girados por el banco NO deben ser devueltos al mismo, por parte del beneficiario del giro.

Responsable de la compra de material :

- Compra del material por parte del patrimonio autónomo
- Compra del material por parte del constructor

4.2 Objetivo

El objetivo general es la disminución en el costo final del proyecto de construcción del mejoramiento de vivienda popular, que redundará en la ampliación del alcance (más área o mayor alcance de intervención) de los proyectos del programa de mejoramiento.

4.3 Condiciones generales de funcionamiento

Para la efectividad en el funcionamiento del Banco Distrital de Materiales es necesario cumplir con siete condiciones para los proveedores y Proyectos involucrados:

- **Tiempo:** Este se refiere a la seguridad con que se hagan las entregas de materiales y sus respectivos pagos y al asertividad en la programación de obra, de manera que la programación de compra y entrega coincida con los tiempos de avance de la ejecución.
- **Modo:** Debe considerarse un proyecto como la unión de varias viviendas a construir y/o mejorar para que haya una sola interlocución y responsabilidad de los materiales y ejecución de obra, sea por áreas, calles, sector, polígono etc.
- **Lugar:** Deben definirse polígonos claros a intervenir, para así identificar de manera apropiada los posibles proveedores de materiales del sector, adicionalmente abrir por frentes de trabajo cubriendo áreas a escala de manzana, calles, etc., para facilitar el manejo, recibo, posible bodegaje corto, administración de cuadrillas etc.
- **Garantía de Transparencia:** El proceso se socializará con los gremios de materiales definidos por categorías mediante el proceso de asistencia técnica, con el fin que a través de ellos se pueda abarcar un amplio sector de proveedores, con el fin de dar las garantías de calidad, trasparencia, trazabilidad y confianza, tanto de los proveedores como del esquema de Banco.
- **Calidad de los materiales:** Se deberá cumplir con las condicooesn técninas epsceificadas por Ley y normas técnicas nacionales incluyendo la Normas de Sismoresistencia y que garanticen la estabilidad física de la obra.

- **Garantía en suministro y cantidades:** El proveedor deberá garantizar las cantidades de obra requeridas para el desarrollo de los proyectos.
- **Control de la operación:** Se garantizan todas las condiciones anteriormente establecidas y serán objeto del control que definan las entidades para la correcta entrega del material

a Administración y procedimientos interinstitucionales que se lleven a cabo para el funcionamiento del BDM, estará enmarcada el del Reglamento Operativo que deroga y modifica la Resolución No. 100 de 2018, que define los roles de participación en la ejecución de proyectos de mejoramiento progresivo. Estos actores tienen un rol definido dentro de la herramienta BDM y se incluyen otros inherentes al funcionamiento del Banco:

ROLES

1. Entidad Operadora **Caja de Vivienda popular**
2. Entidad ejecutora: **Constructor**
3. Entidad interventora: **Interventor**
4. Entidad otorgante del subsidio: **SDHT,** Administra plataforma
5. Aportante del recurso del BDM : **CVP**
6. Administrador del recurso: **Fiducia mediante un patrimonio autónomo con tres subcuentas que se generan para la administración de los recursos de las dos entidades**
7. Proveedor: Seleccionado mediante condiciones definidas en SECOP II, inscrito y aprobado dentro de la plataforma.

4.3.1 Componente financiero

El vehículo financiero – FIDUCIA

Los requerimientos mínimos para la presentación de las cotizaciones de materiales a considerar deben contemplar:

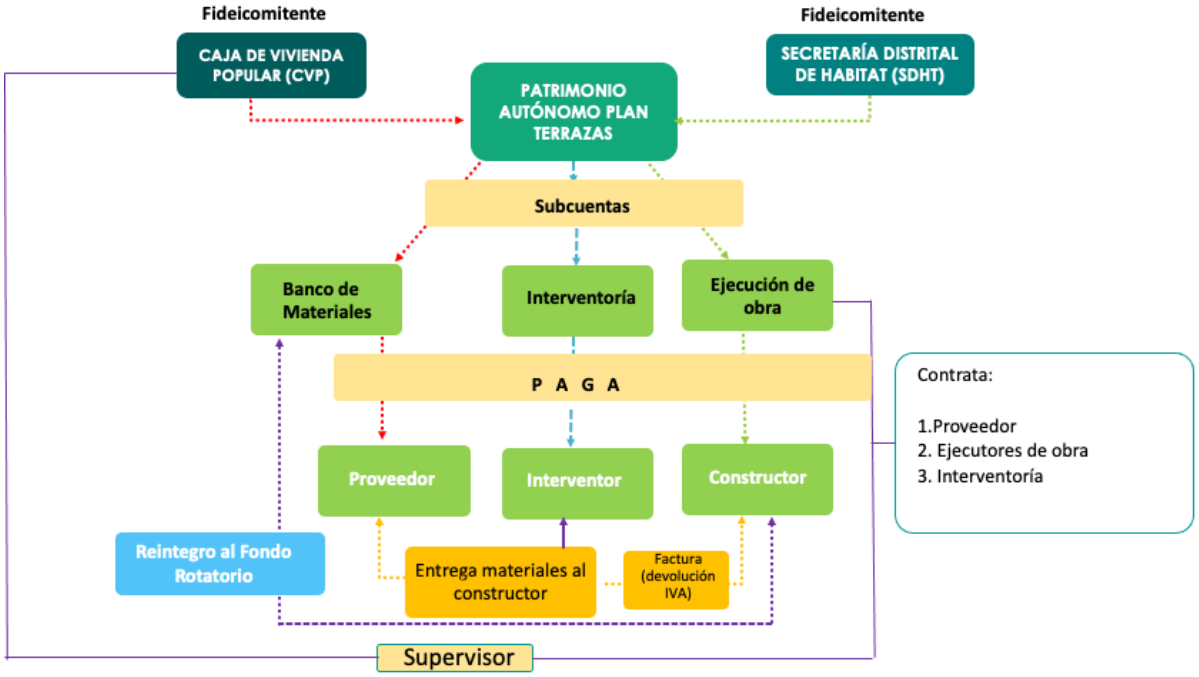
- Valor del IVA discriminado al final de la cotización.

- Incluir el flete en el valor unitario del producto.
- El valor unitario para todos los casos deberá ser neto.
- Condiciones de pago
- El tiempo de validez de la oferta.
- Cronograma de entrega del material

La SDHT y la CVP, suscribirán un contrato de fiducia mercantil mediante la cual se constituirá un patrimonio autónomo, instrumento que se utilizará para realizar la contratación derivada de los ejecutores e interventores y proveedores de materiales. El proceso de contratación de la Fiduciaria, se realizará dando cumplimiento al artículo 36 de la Ley 388 de 1997 modificado por artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, que consagra una excepción a la regla general de la Fiducia Pública prevista en artículo 32 de la Ley 80 de 1993, autorizando a las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas, para celebrar contratos de fiducia mercantil con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, exclusivamente para participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social.

El proceso de selección de la sociedad Fiduciaria se estructurará por parte de la SDHT, teniendo en cuenta que es la entidad encargada de entregar subsidios familiares de vivienda para ejecutar 1250 intervenciones en desarrollo del proyecto piloto del Plan Terrazas, para el mejoramiento de vivienda y el apoyo social requerido por la población para mejorar sus condiciones habitacionales, con la supervisión e interventoría requerida para este tipo de proyectos.

Gráfica 2 Esquema Fiducia Fondo Rotatorio



Fuente: Estudios previos FIDUCIA – (SDHT y CVP)

Los principales objetivos que se buscan con la constitución del patrimonio autónomo son:

- Implementar los lineamientos de ejecución del programa Plan Terrazas, definidos en el convenio interadministrativo suscrito por la SDHT y la CVP.
- Centralizar el manejo de los recursos del programa facilitando su control y ejecución.
- Realizar el proceso de selección, contratación y pago de proveedores, ejecutores e interventores, de forma ágil y oportuna

4.3.2 Componente tecnológico

Dentro de las tareas asignadas al equipo de la Subdirección de Apoyo a la Construcción, se propone la creación de dos (2) módulos adicionales dentro de la VUC que permitirán administrar el Banco de Materiales y el proyecto Plan

Terrazas de la Secretaría Distrital del Hábitat para la etapa de asignación de subsidios.

Para el módulo de Banco de Materiales se propone manejar los roles diferentes de usuario:

- Entidad Operadora **Caja de Vivienda popular**
- Entidad ejecutora: **Constructor contratado por CVP**
- Entidad interventora: **Interventor contratado CVP**
- Entidad Administradora de la plataforma tecnológica: **SDHT**
- Administrador del recurso: **Fiducia**
- Proveedor: Inscrito y aprobado dentro de la plataforma según categorías definidas

En el caso de la operatividad del Módulo del Banco Distrital de Materiales el manejo que se propone a través de los diferentes tipos o roles de usuarios, tiene como finalidad garantizar el control de los materiales disponibles, inventarios y los procedimientos de distribución y logística, también va dirigido a evitar la especulación con los precios, el manejo indebido de materiales (revender los materiales que sean entregados por la entidad) y un seguimiento detallado en la estructuración y desarrollo de los proyectos que sean aprobados en el marco del Plan terrazas (Seguimiento a la ejecución de las obras, programación, presupuestos, etc.,).

El módulo tecnológico del banco se encuentra en proceso de desarrollo y está diseñado de tal manera que se encuentran en interacción 3 roles principales en toda la operación de este para la compra de los materiales, a continuación, se describen los roles y las funciones que tienen dentro del sistema:

Rol Constructor

En este rol los constructores, que son los encargados de llevar a cabo los mejoramientos de vivienda, realizan la solicitud de los materiales que son necesarios para llevar a cabo la intervención de los proyectos. En una primera instancia debe realizar la inscripción del proyecto y una vez sea aprobado por la Entidad operadora , se realiza la solicitud de materiales y se procede a esperar que se surta el proceso de compra de los materiales y la entrega.

En el caso que el esquema de utilización del recurso sea por Fondo agotable, el constructor de acuerdo a las condiciones de mercado y del avance de obra, tiene la posibilidad de realizar la solicitud directa a la Entidad operadora para cumplir con la misionalidad definida por el subsidio.

Rol Proveedor

En este rol los proveedores, que son los encargados de ofertar los materiales con los que realizan los mejoramientos de vivienda, una vez se surta el proceso de selección de estos, deben iniciar el proceso de inscripción en el banco con todos los requisitos que se solicitan y cuando esta es aprobada por el Operador del Banco, pueden configurar en el sistema los materiales con los que cuenta en su inventario con disponibilidad y precio de este.

Rol Operador

Este rol es el que ejerce la función de ser el Administrador del Banco, es decir es el encargado de aprobar las inscripciones de proyectos y proveedores, adicionalmente cuando un constructor realiza la solicitud de materiales es el que inicia el proceso para la adquisición del material, esta última parte aún se encuentra en definición, adicionalmente es el que configura los materiales en el sistema. A continuación, se detallan los módulos con los que cuenta el rol que ejerce la función de administrar el banco, los módulos de Convocatorias, Subastas y Manuales aún se encuentran en proceso de definición.

1. Módulo de Proyectos: En este es donde se realiza la validación y aprobación de los proyectos que son inscritos por los constructores.

2. Módulo de Materiales: es esta parte es donde se realiza la inclusión de nuevos materiales en el sistema, es donde se administran los materiales que se necesitaran en el proceso del banco por los constructores y los proveedores.

3. Módulo de Proveedores: En este módulo es donde se realiza la validación y aprobación de la inscripción de los Proveedores en el banco.

4.3.3 Componente técnico

Para el funcionamiento técnico del Banco de Materiales se propone manejar los roles diferentes de usuario:

- Entidad Operadora **Caja de Vivienda popular**
- Entidad ejecutora: **Constructor contratado por el patrimonio autónomo**
- Entidad interventora: **Interventor contratado por el patrimonio autónomo**
- Administrador del recurso: **Fiducia**
- Proveedor: Inscrito y seleccionado según categorías definidas. Contratado por el **patrimonio autónomo**
- Entidad otorgante de subsidio: SDHT
- Compra del material: Subcuenta Banco de Materiales del Patrimonio Autónomo

- Las operaciones de compra se realizan de manera virtual y los diferentes roles tendrán acceso a todo el proceso desde el alcance propuesto para cada cual.
- La entidad operadora no requiere de bodega de almacenamiento de materiales
- Los proveedores y fabricantes del material son seleccionados mediante los procesos definidos por ley y cotizan los materiales requeridos para los proyectos incluidos en la solicitud de compra.
- El precio unitario cotizado, incluye el flete y se entiende que la manipulación, alistamiento y almacenamiento corren por cuenta del proveedor y constructor según las condiciones que se definan en los respectivos procesos de compra y contratación respectivamente.
- Los proveedores seleccionados mediante proceso definido por ley serán inscritos a través de los mecanismos que defina le Banco Distrital de Materiales.
- Los listados de materiales requeridos serán categorizados y definidos según la etapa constructiva de los proyectos, de acuerdo con la asistencia técnica que lleva a cabo por la Caja de Vivienda Popular.
- Una vez la información de la solicitud de compra sea validada, se inicia el proceso de compra a través de los proveedores inscritos en la plataforma.

- Mediante el vehículo financiero definido por las entidades, se realiza la compra y pago de los materiales.
- El proveedor, bajo las condiciones definidas, se encarga de la entrega del material en los territorios definidos y de común acuerdo con el constructor
- El constructor y bajo el control de la interventoría recibe el material y se responsabiliza del mismo tanto para almacenaje como para distribución final.

5. PROCEDIMIENTO

Con el fin de ubicar el funcionamiento del BDM dentro del esquema de etapas propuestas en el esquema general se inserta dentro del desarrollo de las etapas definidas:

a) **La etapa de preparación de la herramienta del BDM** que incluye la estructuración, los aspectos jurídicos, administrativos y financieros, se inician antes del proceso de asignación del subsidio.
b) **Durante las etapas (1) Estructuración de proyecto de ejecución de mejoramiento y (2) Etapa de Revisión y aprobación** se da inicio a las etapas anteriores a la compra. Una vez se cuenta con los proyectos estructurados según las condiciones acordadas y radicados en la SDHT, se dará inicio al proceso de compra de materiales.
c) Durante la **(3) Etapa de otorgamiento del recurso, (4) Etapa de ejecución y (5) Etapa de liquidación**, la herramienta del Banco Distrital de Materiales inicia su funcionamiento para el recibo de solicitud, compra, entrega y pago de materiales de construcción.

El Banco Distrital de Materiales iniciará el proceso de compra de cuando se verifique las condiciones de solicitud de material por parte del patrimonio autónomo o por el constructor, soportado dentro del proceso del expediente.

Es un proceso de compra trasparente basada en la forma de cotizar, recibir y adjudicar las propuestas con reglas de juego construidas entre las partes involucradas y con las puertas permanentemente abiertas para cualquier tipo de revisión física que los proveedores consideren necesaria. La definición del número de proveedores por tipo de material será acordada por el comité operativo del convenio.

Las compras realizadas por proyectos, en muchos casos, pueden ser efectuadas por los distribuidores de la zona. El Banco Distrital de Materiales le compra directamente al fabricante o le compra al distribuidor, primero en la cadena de distribución, evitando así la intermediación excesiva y los sobrecostos que esto conlleva. Esto ha permitido una economía adicional en los proyectos de vivienda popular.

La Entidad operadora se reserva el derecho de suministro de materiales en virtud de las necesidades del proyecto.

5.1 Actores y sus roles

Dentro del proceso de levantamiento de requerimientos para el desarrollo de la herramienta virtual del Banco Distrital de Materiales – BDM se requiere la participación de los roles anteriormente mencionados.

Para el caso de la implementación se definen las siguientes condiciones para los participantes:

Condiciones para el constructor:

Suministro: Constructor compra a través de la herramienta del Banco haciendo solicitud al Proveedor o del patrimonio autónomo.

Almacenaje: Debe tener previsto la bodega y almacenaje del material según lo programado con la CVP en su asistencia técnica.

Transporte: Debe tener previsto el transporte y entrega hasta el proyecto designado.

AIU: Completo definido por condiciones de contratación.

Pago al constructor: Lo realiza el patrimonio autónomo con aval de la asistencia de la CVP y la interventoría. Definido en términos de referencia de la CVP.

Valor a pagar: Hasta 45 SMMLV

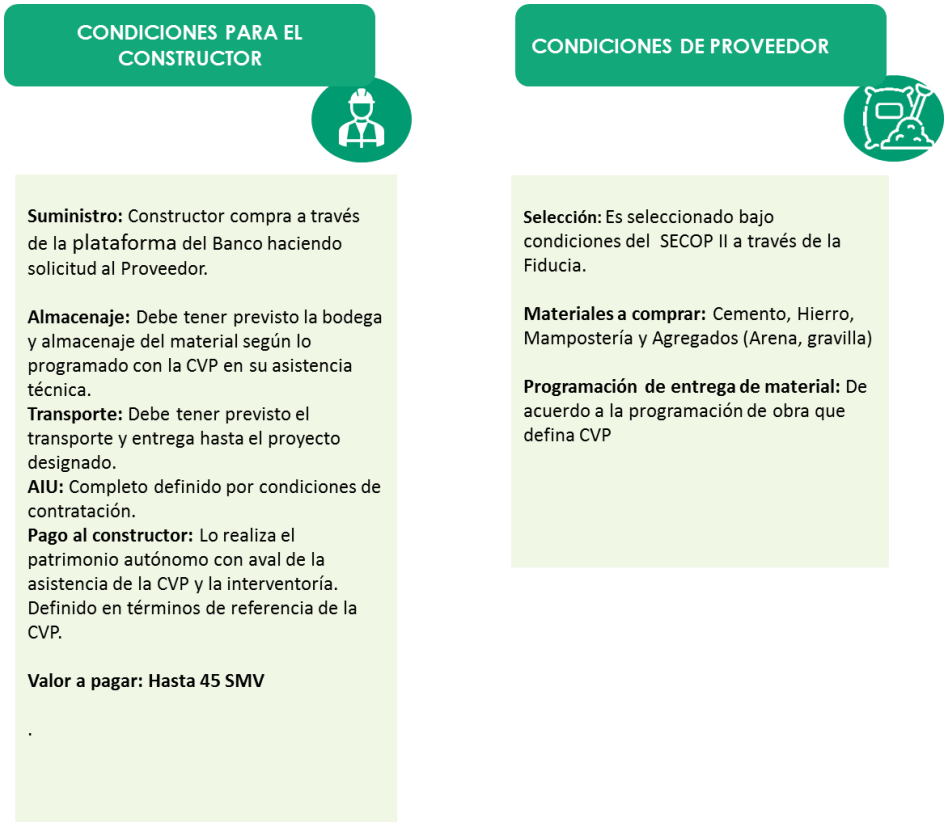
Condiciones para el proveedor

Selección: Es seleccionado bajo condiciones del SECOP II a través de la Fiducia.

Materiales a comprar: Cemento, Hierro, Mampostería y Agregados (Arena, gravilla)

Programación de entrega de material: De acuerdo a la programación de obra que defina CVP

Gráfica 3 Condciones para actores contratados



Fuente: Subdirección de apoyo a la Construcción - SDHT

5.2 Asistencia técnica

Busca la adopción e implementación de estrategias de acompañamiento y asesoría técnica – social, que identifiquen actores, territorios, y población tipo, entre otros.

La Secretaría Distrital del Hábitat, en coordinación con la Caja de la Vivienda Popular, establecerá las condiciones para la operación de bancos virtuales de materiales públicos, asistencia técnica y otras modalidades de adquisición de materiales de construcción, como otros aportes públicos distritales para la promoción, construcción, desarrollo y acceso a soluciones habitacionales.

Dentro de la asistencia técnica que viene desarrollando la Caja de Vivienda Popular se llevan a cabo acciones como:

- Definición y categorización de materiales
- Definición de unidades de actuación sobre territorios priorizados por SDHT
- Definición de tipologías de proyectos
- Apoyar a la Secretaría Distrital de Hábitat en los estudios de mercado
- Definición de materiales a comprar mediante la herramienta BDM
- Especificaciones de materiales a comprar mediante la herramienta BDM
- Cantidades de materiales a comprar mediante la herramienta virtual.
- Grupos de proyectos que permitan la compra y distribución de materiales por cantidades que generen eficiencia en el proceso de compra y la logística de distribución.
- Cronograma y proyección de compra de materiales, acordes a las etapas constructivas de los proyectos.