FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA GESTIÓN CONTRACTUAL	**REQUERIMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE BIENES, OBRAS Y/O SERVICIOS**

En cumplimiento de las directrices establecidas para dar inicio a los procesos de adquisición de bienes, obras y/o servicios en el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DE SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL (con excepción de los contratos directos por la causal de prestación de servicios), a continuación, se detalla la información del requerimiento:

a.	Justificación de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación
	De conformidad con el Estatuto General de Contratación Pública, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el servicio, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción de la Entidad y al Plan Anual de Adquisiciones. Dando cumplimiento a lo determinado en los artículos 2.2.1.1.2.1.1, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021 y 2.2.1.2.1.2.1 y 2.2.1.2.1.2.20 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, se procede a realizar el estudio y documentos que debe contener el contrato a suscribir. La Constitución Política de Colombia, en su artículo 2° establece que: *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución (...) Las autoridades de la república están instituidas para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".* Teniendo en cuenta lo anterior, el Fondo Especial de Vivienda del Distrito Santiago de Cali, como entidad pública, está al servicio de los intereses generales de sus habitantes, de conformidad con los principios del Artículo 209 de la Constitución Política Colombiana, y al tenor de las normas legales vigentes, desarrolla su actividad con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública, de los servidores públicos y contratistas del Estado. El artículo 3° de la Ley 80 de 1993, consagra que los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados y a su vez, el artículo 23 de la misma norma precisa que las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. Ahora bien, en atención al principio de planeación, que más que un principio es el deber ser para cada entidad, resulta indispensable la elaboración de estudios y documentos previos, etapa que exige el esfuerzo coordinado de las áreas administrativas y misionales de la entidad contratante, con el fin de establecer con precisión qué se va a contratar, antes de iniciar cualquier proceso de selección.

Powered by CamScanner

El Consejo de Estado en Sentencia con radicación No 25000-23-26-000-1995-00867-01 (17767) manifiesta que:

> *"Adicionalmente, también se impone a la administración la obligación de actuar de buena fe en la elaboración de los estudios que sustentan la necesidad de la contratación, por cuanto éstos salvan de la improvisación, la ejecución misma del objeto contractual. En consecuencia, el principio de buena fe se encuentra estrechamente relacionado con el principio de planeación que, como pilar de la actividad negocial, exige que la decisión de contratar responda a necesidades identificadas, estudiadas, evaluadas, planeadas y presupuestadas previamente a la contratación por parte de la administración".*
>
> Al respecto, esta *Sala en sentencia del primero de diciembre de 2008, expediente 15603 explicó que:*
>
> *"Las disposiciones enunciadas son de forzoso cumplimiento no solo cuando la selección del contratista se adelanta mediante el procedimiento de licitación o concurso públicos, sino también cuando la selección se efectúa mediante el procedimiento de contratación directa. Y no podía ser de otra manera puesto que la contratación adelantada por el Estado no puede ser el producto de la improvisación o de la discrecionalidad de las entidades o sus funcionarios, sino que debe obedecer a un procedimiento previo, producto de la planeación, orientado a satisfacer el interés público y las necesidades de la comunidad, fin último que se busca con la contratación estatal. Lo contrario conllevaría al desvío de recursos públicos o al despilfarro de la administración al invertir sus escasos recursos en obras o servicios que no son prioritarios ni necesarios.*
> *El principio de planeación reviste la mayor importancia para garantizar la legalidad de la contratación estatal, sobre todo en lo relacionado con la etapa previa a la celebración del contrato y aunque dicho principio no fue definido por la Ley 80 de 1993, se encuentra inmerso en varios de sus artículos, disposiciones todas orientadas a que la Administración cuente, con anterioridad al proceso de selección, con las partidas presupuestales requeridas, los diseños y documentos técnicos, los pliegos de condiciones, estudios de oportunidad, conveniencia y de mercado.*
>
> *Para lograrlo, se debe velar igualmente por el cumplimiento del principio de publicidad en virtud del cual se debe poner a disposición de los administrados, las actuaciones de la administración, con el objetivo de garantizar su transparencia y permitir la participación de quienes se encuentren interesados".*

El Fondo Especial de Vivienda del Municipio, hoy Distrito de Santiago de Cali es una entidad descentralizada del orden Distrital creada a través del Acuerdo 01 de 1996 y reglamentada por el Decreto No. 4112.010.20.0153 del 9 de marzo de 2017, que se maneja como una cuenta especial de presupuesto, con unidad de caja, personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, sometido a las normas

Powered by CamScanner

presupuestales que rigen para el Distrito de Santiago de Cali, cuyo funcionamiento se hará con el personal de planta de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali.

Es competencia del Fondo Especial de Vivienda, de conformidad con el artículo tercero del Decreto No. 4112.010.20.0153 de 2017, i) Coordinar acciones con el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA y demás entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés social para la ejecución de sus políticas. ii) Adquirir conforme a los lineamientos de ley (enajenación voluntaria, expropiación o enajenación forzosa en pública subasta), los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social prioritario, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de Unidades de Actuación como reajuste de tierras, integración inmobiliaria y Asociación entre participes, siempre que se trate de vivienda de interés social y prioritario. iii) Canalizar recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda para aquellos programas adelantados por el Municipio, hoy Distrito de Santiago de Cali, Secretaría de Vivienda Social - Fondo Especial de Vivienda o con su participación. iv) Otorgar créditos para financiar los saldos del precio de las soluciones. v) Coordinar con la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat para coadyuvar en el efectivo desarrollo de sus responsabilidades asignadas a través del Decreto Extraordinario 411.0.20.516 del 28 de septiembre de 2016.

El Fondo Especial de Vivienda de conformidad con las funciones de su Director, las cuales se encuentran establecidas en el Artículo 8° del Decreto No. 4112.010.20.0153 de 2017, podrá celebrar todos los actos y contratos de acuerdo a lo establecido en la Contratación y Decretos reglamentarios vigentes, necesarios para el desarrollo del objeto del Fondo a fin de garantizar su buen funcionamiento y la protección de sus intereses y derecho.

Que, en virtud de lo expuesto, las autoridades administrativas, entre ellas, el Fondo Especial de Vivienda del Municipio, hoy Distrito de Santiago de Cali, para poder cumplir estos mandatos requieren de instituciones con espacios debidamente adecuados, equipos y tecnologías disponibles para una prestación del servicio acorte a las necesidades de la entidad misma, sus funcionarios y contratistas y la población del Distrito Especial de Santiago de Cali a quien se le presta atención.

Con fundamento en el marco normativo que regula el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA, se puede concluir que este, cumple una tarea primordial en materia de impacto cualitativo y cuantitativo a las viviendas del Distrito Especial de Santiago de Cali y su población, razón por la cual requiere y demanda el mantenimiento de los bienes que permitan el desarrollo de las funciones misionales en las instalaciones y la debida atención al público.

Que el mantenimiento de los aires acondicionador y la limpieza de los filtros, entre otros, es vital para prevenir la acumulación de bacterias y a su vez prevenir enfermedades respiratorias y que con relación al articulo 2.2.4.6.8. "obligaciones de los empleadores", numeral 6 del Decreto 1072 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo, dicta que es obligación del empleador prevenir todos los daños a la salud de sus trabajadores y/o contratistas.

Powered by CamScanner

	Que se realizó un recorrido por las oficinas / instalaciones del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA, y se determinó la importancia de realizar el mantenimiento preventivo a treinta y cinco (35) equipos completos de aire acondicionado (manejadora y condensadora) y mantenimiento correctivo a tres (3) unidades. Que reconociendo que el mantenimiento de los bienes del equipamiento de servicios institucionales en la ciudad de Santiago de Cali es un elemento esencial para la continua prestación del servicio público y de las metas de gestión, el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA por medio del presente proceso de selección, pretende adelantar el siguiente objeto: *"REALIZAR EL MANTENIMIENTO DE LOS AIRES ACONDICIONADOS UBICADOS EN LAS INSTALACIONES DONDE FUNCIONA EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI".* Teniendo en cuenta los fundamentos expuestos, con la necesidad existente de realizar el presente proceso de selección y dando aplicación a los principios de la Contratación Estatal de eficacia, economía, transparencia y responsabilidad, para cumplir con las metas y estrategias definidas, resulta procedente y oportuno para el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA adelantar este proceso haciendo uso del procedimiento de Selección bajo la modalidad de MÍNIMA CUANTÍA, de conformidad con el marco normativo de la contratación con el que se busca la contratación para "*REALIZAR EL MANTENIMIENTO DE LOS AIRES ACONDICIONADOS UBICADOS EN LAS INSTALACIONES DONDE FUNCIONA EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI".* .
b.	Objeto a contratar (con el correspondiente alcance si aplica)
	REALIZAR EL MANTENIMIENTO DE LOS AIRES ACONDICIONADOS UBICADOS EN LAS INSTALACIONES DONDE FUNCIONA EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI
c.	Descripción detallada del bien y/o servicio a adquirir con las especificaciones técnicas de acuerdo a la necesidad. Aportar ficha técnica si aplica.
	Se requiere la contratación de un servicio técnico de mantenimiento preventivo y correctivo de los aires acondicionados ubicados en las instalaciones donde funciona el Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali. Durante la ejecución del contrato, el futuro contratista deberá realizar un mantenimiento preventivo a cada treinta y cinco (35) equipos completos de aire acondicionado (manejadora y condensadora) ubicados en el primer, segundo, tercer, cuarto y sexto piso de las instalaciones donde funciona el Fondo Especial de Vivienda, y mantenimiento correctivo a tres (3) unidades de piso techo.

Powered by CamScanner

EQUIPO	CAPACIDAD DE ENFRIAMIENTO (BTU/h)	TONELADAS (TR)	TIPO DE MANTENIMIENTO	MARCA	Cant.	TOTAL
PISO TECHO	60000	5.00	CORRECTIVO	LENNOX	3	3
PISO TECHO	24000	2.00	PREVENTIVO	PANASONIC	1	3
	36000	3.00	PREVENTIVO	CONFORTFRESH	1	
	36000	3.00	PREVENTIVO	LG	1	
	9000	0.80	PREVENTIVO	MIRAGE	3	32
	12000	1.00	PREVENTIVO	MIRAGE	5	
	12000	1.00	PREVENTIVO	CIAC	4	
	12000	1.00	PREVENTIVO	LG	1	
	12000	1.00	PREVENTIVO	MABE	1	
	18000	1.50	PREVENTIVO	MIRAGE	8	
	18000	1.50	PREVENTIVO	CIAC	2	
	24000	2.00	PREVENTIVO	CIAC	1	
	24000	2.00	PREVENTIVO	MIRAGE	1	
	24000	2.00	PREVENTIVO	MIDEA	3	
	24000	2.00	PREVENTIVO	MCQUAY	1	
	36000	3.00	PREVENTIVO	CONFORTFRESH	1	
	36000	3.00	PREVENTIVO	MIRAGE	1	
TOTAL						38

1.1. DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Se efectuará un (1) servicio de acuerdo al cronograma establecido entre el supervisor y el contratista, incluye los costos de mano de obra y materiales necesarios para desarrollar las siguientes actividades:

1.1.1. AIRES MINISPLIT DE EXPANSIÓN DIRECTA

- Limpieza de filtros para aire.
- Limpieza de desagüe y bandeja de condesado.
- Limpieza del ventilador.
- Limpieza de serpentines de condensación y evaporación.

Powered by CamScanner

• Medición de presiones de gas refrigerante.
• Medición de voltaje y amperaje.
• Limpieza del tablero electrónico, tarjeta electrónica.
• Ajuste de Breakers.

1.1.2. AIRES PISO TECHO

1.1.2.1. UNIDADES CONDENSADORAS

• Limpieza interior y exterior
• Limpieza de serpentines de condensación.
• Medición de presiones de gas refrigerante.
• Medición de voltaje y amperaje.
• Limpieza del tablero eléctrico y ajuste.
• Limpieza de contactos del contactor y bornes del compresor.
• Ajuste de cables y terminales.
• Desmonte ventilador y cambio de rodamientos.
• Revisión de vibraciones y aislamiento ajuste de mueble y tornillería en general.
• Revisión de filtro secador. Aislamiento de la tubería y ajuste de los accesorios (Tuercas cargadores de gusanillo etc.).
• Aplicación de anticorrosivos en las partes oxidadas.
• Revisión y cambio de rubatex.

1.1.2.2. UNIDAD INTERIOR
• Limpieza exterior general.
• Revisión y Limpieza de filtros para aire.
• Inspección y limpieza funcionamiento de desagües.
• Limpieza de serpentines.
• Inspección eléctrica de motor.
• Medición de voltaje y amperaje.
• Revisión de conexiones y temperatura.
• Inspección funcionamiento válvulas de expansión.
• Verificación funcionamiento de alarmas

1.2. DESCRIPCIÓN DEL MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Para ejecutar el mantenimiento correctivo, el futuro contratista deberá realizar un diagnóstico de los equipos de aire acondicionado relacionados y a su vez presentar tres (3) cotizaciones de los repuestos que se requiriese, para aprobación de suministro del supervisor, sin que este supere el valor proyectado para cada mantenimiento correctivo.

Powered by CamScanner

Los repuestos suministrados deberán ser originales y contar con una garantía de fábrica mínima de un (1) año contado a partir de su instalación.

El mantenimiento correctivo se efectuará en un (1) servicio de acuerdo al cronograma establecido entre el supervisor y el contratista, incluye los costos de mano de obra y materiales necesarios para desarrollar las siguientes actividades:

Diagnóstico del estado del equipo

Mantenimiento correctivo de los equipos de piso techo, incluye limpiezas consumibles, elementos, accesorios, repuestos, cargas refrigerantes, una rutina fuerte y las necesarias para su continuo funcionamiento

1.3. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO

PERFIL TÉCNICO Y/O PROFESIONAL
Personal técnico en Mantenimiento de equipos de Refrigeración, ventilación y climatización, capacitado y autorizado por el contratista, sobre mantenimiento de los equipos de aire acondicionado y equipos de ventilación.

EXPERIENCIA ESPECÍFICA
Mínimo dos (2) años en cargos, áreas y/o proyectos de características técnicas similares al objeto del presente proceso. (Mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de aire acondicionado y equipos de ventilación)

DISPONIBILIDAD
El contratista deberá contar con disponibilidad del personal para atender cualquier llamado de emergencia que efectúe el Fondo Especial de Vivienda por daños en los equipos de aire acondicionado o equipos de ventilación.
En el evento que el técnico y/o profesional deba ser reemplazado durante la ejecución del contrato, el nuevo personal deberá cumplir con las condiciones exigidas. Lo anterior previo consentimiento y aval de la entidad.

Nota: Independientemente del técnico y/o profesional presentado para adelantar los mantenimientos preventivos, el futuro contratista se obliga con el Fondo Especial de Vivienda a utilizar sin costo adicional para el contratante, todo el personal adicional que sea necesario para adelantar los mantenimientos que se realicen a los aires acondicionados (manejadoras y condensadoras) y equipo de ventilación.

Número del Id de la adquisición en el PAA.
FEV-0093

Powered by CamScanner

e.	Fecha en la que requiere satisfacer la necesidad, plazo y lugar de ejecución (tener en cuenta los tiempos de planeación, contratación y perfeccionamiento).
	Desde el cumplimiento de requisitos de perfeccionamiento y ejecución hasta el 31 de diciembre de 2024 y/o hasta agotar los recursos.
f.	Obligaciones específicas del contratista.
	El CONTRATISTA, que resulte adjudicatario del presente proceso de selección, en el desarrollo del contrato, tiene como mimo las siguientes obligaciones específicas: 1. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de aires acondicionados objeto del contrato, de acuerdo con la programación establecida de común acuerdo entre el contratista y el supervisor del contrato. 2. Realizar el mantenimiento correctivo no previsto previa autorización con visto bueno de la cotización respectiva para el desarrollo del mantenimiento requerido, por parte de la supervisión del contrato 3. Una vez se realice el mantenimiento preventivo, el contratista deberá entregar un informe por escrito indicando las mediciones realizadas, descripción de actividades ejecutadas, estado actual de cada uno de los equipos mencionados, recomendaciones para el buen funcionamiento y registro fotográfico del proceso de ejecución. 4. Una vez se realice el mantenimiento correctivo, el contratista deberá entregar un informe por escrito a manera de recomendación en el que se indiquen los pasos a seguir para el buen funcionamiento de los equipos, con la finalidad de mitigar posibles fallas 5. Durante la ejecución de los trabajos y hasta la entrega final, el contratista está en la obligación de poner en práctica los procedimientos adecuados de señalización y de protección contra cualquier daño o deterioro que pueda afectar la calidad, estabilidad y acabados del inmueble, muebles y enseres, las estructuras e instalaciones de redes deservicios superficiales o subterráneas existentes dentro del área de trabajo y adyacentes a ella, siendo de exclusiva responsabilidad cualquier daño que pudiere ocasionar a tales inmuebles, muebles, estructuras, instalaciones y redes. 6. El contratista deberá contar con la capacidad logística y operativa para desarrollar el objeto del contrato, en las condiciones establecidas en los estudios previos y el contrato. 7. Realizar las pruebas del correcto funcionamiento en cada mantenimiento preventivo, según corresponda, de los treinta y cinco (35) equipos completos de aire

Powered by CamScanner

	acondicionado (manejadora y condensadora) ubicados en el primer, segundo, tercer, cuarto y sexto piso de las instalaciones donde funciona el Fondo Especial de Vivienda, y mantenimiento correctivo a tres (3) unidades de piso techo. 8. Autorizar mediante oficio (nombre e identificación) a las personas designadas para la ejecución de las labores propias del objeto contractual. 9. Asistir a las reuniones que sean convocadas por el supervisor del contrato, para revisar el estado de ejecución, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista o cualquier aspecto técnico referente al mismo. De igual manera, atender de manera oportuna y diligente los requerimientos del supervisor del contrato. 10. Remplazar los elementos defectuosos o que no cumplan con las especificaciones exigidas en un periodo máximo de (5) días hábiles siguientes a la fecha de la devolución mediante comunicación por parte del supervisor del contrato, de acuerdo con los procedimientos que para tal fin establezca la entidad. 11. Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal, los subcontratistas o un tercero contra de la Entidad, por causa o con ocasión del contrato.
g.	En caso de requerimientos financiados con recursos de inversión remitir Ficha EBI y cadena de valor.
	NO APLICA
h.	Cuando el objeto del proceso de contratación requiera de su validación por parte de otro organismo, de acuerdo a sus funciones, se debe anexar el respectivo aval en la forma que lo establezca este organismo.
	NO APLICA
i.	¿Esta adquisición corresponde a bienes de uso común?
	Si _____ No ___X___ Si son bienes o servicios de uso común adjuntar ficha técnica, si aplica. Ambiental_____
j	¿es susceptible de incluir criterios de compra responsable?
	Si _____ No ___X___ Ambiental _____Social _____Innovación_____

Powered by CamScanner

Este documento es el insumo base para la estructuración del proceso de selección. No obstante, la información aquí contenida puede variar en virtud del estudio del sector que se desarrolle durante el proceso de planeación de la adquisición.

Atentamente,

VoBo. MARIA DEL MAR MOZO MURIEL
Directora Fondo Especial de Vivienda
Secretaria de Vivienda Social y Hábitat

EQUIPO ESTRUCTURADOR

ROL FINANCIERO

FABIO A. ESPINOSA ZAPATA
Contratista

ROL TECNICO

EDWIN A. SOLANO VALENCIA
TECNICO OPERATIVO - FUNCIONARIO

ROL JURÍDICO

DIEGO FERNANDO SAENZ SANCHEZ
Contratista

Proyectó: Katheryn Michel Mosos Erazo – Contratista
Revisó: Diego F. Saénz Sanchez - Contratista
Aprobó: Julián H. Gutierrez Diaz – Contratista
Viviana Rubio Ávila – Jefe de unidad de Apoyo a la Gestión

Powered by CamScanner