

CONTRATO No 331 DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2025

Diciembre 29 de 2025

Doctora

MARGARITA MARIA ALZATE OSPINA

Gerente

Con relación al Contrato cuyo objeto es **“EJECUCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN EL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA LINEA DE ATENCION CAMBIA MI CASA” – INCLUYE DIAGNOSTICO** me permito solicitar trámite de modificación a la forma de pago y prórroga No.1 de CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO al contrato de la referencia, de acuerdo con los siguientes términos:

CONDICIONES ACTUALES DEL CONTRATO

CONTRATO No.	331 DE 2025
OBJETO:	EJECUCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN EL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA LINEA DE ATENCION CAMBIA MI CASA” – INCLUYE DIAGNOSTICO.
CONTRATISTA:	JOSE ALIRIO ALVAREZ CARDENAS
FECHA DE INICIO:	19 DE NOVIEMBRE DE 2025
PLAZO INICIAL:	UN (01) MES Y TRECE (13) DÍAS
FECHA DE TERMINACIÓN:	31 DE DICIEMBRE DE 2025
VALOR:	MIL NOVECIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$) 1.907.230.755)

JUSTIFICACIÓN DE LA PRORROGA SOLICITADA

LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE RISARALDA suscribió el Contrato de obra 331-2025 cuyo objeto es **“EJECUCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN EL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA LINEA DE ATENCION CAMBIA MI CASA” – INCLUYE DIAGNOSTICO**”, con el contratista JOSE ALIRIO ALVAREZ CARDENAS.

El contratista de obra envió oficio de fecha 22 de diciembre de 2025 exponiendo los motivos para la solicitud de **prórroga No. 01 por CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO** con base en las siguientes justificaciones:

“... Durante los diagnósticos realizados se puede evidenciar que de los 82 beneficiarios aprobados, a 9 de ellos no es posible realizarles el mejoramiento por las condiciones actuales de la vivienda y deben ser reemplazados.

4. A la fecha, se tienen 14 mejoramientos de vivienda en la zona urbana en ejecución y dadas las festividades decembrinas y de fin de año; ha sido difícil dar inicio a una cantidad mayor de

mejoramientos, ya que las personas beneficiarias manifiestan que las intervenciones se hagan en enero, después de todas éstas festividades en las que nos encontramos.

Las festividades navideñas y de fin de año, presentan simultáneamente los siguientes aspectos:

- **Reducción de jornadas hábiles:** Días festivos y jornadas laborales reducidas, lo que disminuye el tiempo efectivo de ejecución de las actividades programadas en el cronograma contractual.
- **Limitaciones en la disponibilidad de mano de obra:** En este periodo es común la ausencia temporal de personal operativo y especializado debido a vacaciones colectivas, licencias y permisos propios de la época, afectando el ritmo normal de ejecución de las obras.
- **Retrasos en el suministro de materiales:** Los proveedores de materiales de construcción suelen operar con horarios restringidos o cierres temporales, generando demoras en la entrega de insumos indispensables para la continuidad de los trabajos.
- **Dificultades logísticas y de transporte:** El incremento del tráfico, restricciones de movilidad y congestión vial propias de la temporada impactan la logística de transporte de materiales y equipos hacia los puntos de intervención.
- **Menor disponibilidad de los beneficiarios:** Al tratarse de obras de mejoramiento de vivienda habitada, muchos beneficiarios se ausentan temporalmente por viajes o compromisos familiares, lo que impide el acceso a las viviendas y la ejecución segura de las actividades.
- **Garantía de calidad y seguridad de las obras:** Forzar la ejecución en condiciones operativas limitadas podría afectar la calidad de los trabajos y la seguridad del personal y de los ocupantes de las viviendas, por lo que la prórroga se solicita como una medida preventiva y responsable.

La prórroga que se solicita, se estima en **CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DÍAS**, dada las condiciones actuales de la ejecución, no implica modificaciones al objeto del contrato, y tiene como finalidad garantizar la correcta, oportuna y segura ejecución de los mejoramientos de vivienda conforme a las especificaciones técnicas pactadas.”

SOLICITUD

Se solicita respetuosamente se estudie la posibilidad de prorrogar en **CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO** el contrato en referencia basado en las justificaciones anteriormente expuestas con la finalidad de dar un feliz término a la ejecución de las obras y cumplir a cabalidad con el objeto contractual”

ANÁLISIS TÉCNICO DE LA SOLICITUD

La ejecución de los mejoramientos de vivienda se realiza mediante la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda, tanto en su modalidad rural (SFVR) como en su modalidad urbana (SFV), conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, la Resolución 0536 de 2020, la Resolución 0725 de 2023, y las demás normas que las desarrollen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

Estas disposiciones establecen los lineamientos técnicos, sociales y administrativos para la asignación y ejecución de los subsidios, así como los requisitos que deben cumplir los hogares beneficiarios y los inmuebles objeto de intervención.

ALCANCE FINANCIERO DEL SUBSIDIO

De acuerdo con el marco normativo vigente y los lineamientos definidos por el Ministerio de Vivienda, el valor máximo del subsidio para la ejecución de los mejoramientos de vivienda es el siguiente:

- **Vivienda urbana:** hasta quince (15) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).
- **Vivienda rural:** hasta dieciocho (18) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).

Para el presente proyecto, estructurado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el año 2023, estos valores corresponden aproximadamente a **\$15.600.000** para vivienda urbana y **\$23.400.000** para vivienda rural, calculados con base en el SMMLV vigente para dicho año.

Los recursos se destinan exclusivamente a **intervenciones locativas**, excluyéndose de manera expresa cualquier tipo de obra estructural, reforzamiento o intervención que modifique el sistema portante de las edificaciones, de conformidad con el objeto contractual y los lineamientos técnicos del programa.

PROCESO DE POSTULACIÓN Y VIABILIZACIÓN DE PREDIOS

La ejecución del proyecto contempla un proceso previo de postulación, revisión y viabilización técnica, jurídica, urbanística y ambiental de los predios, el cual incluye, entre otros aspectos:

- Verificación técnica de las condiciones físicas y de habitabilidad de la vivienda.
- Validación del cumplimiento de los requisitos del hogar postulante.
- Expedición del certificado de riesgo.
- Expedición del certificado de condiciones ambientales.

Durante la ejecución contractual se han presentado dificultades en la expedición oportuna de dichos certificados, así como en otros conceptos necesarios para la viabilización de los predios, por parte de las entidades territoriales de los municipios priorizados, derivadas de la aplicación de sus normas urbanísticas y ambientales locales.

AVANCE DE EJECUCIÓN

El municipio de LA VIRGINIA, cuenta con 135 cupos asignados. A la fecha, se ha avanzado en la ejecución del contrato de la siguiente forma:

- El Ministerio de Vivienda ha habilitado 82 posibles beneficiarios.
- Se han realizado 72 visitas técnicas.
- Se han entregado 63 diagnósticos completos.
- Se han rechazado 8 viviendas por condiciones técnicas.
- Se encuentran en ejecución 14 mejoramientos

Durante el proceso se ha evidenciado la localización de viviendas en zonas con restricciones ambientales y de riesgo, lo cual ha impedido la expedición favorable de los certificados requeridos para la viabilización.

CAUSALES TÉCNICAS DE RECHAZO DE VIVIENDAS

Como resultado de las visitas técnicas realizadas, se ha determinado el rechazo de viviendas por inviabilidad técnica, sustentado en las siguientes causales objetivas:

- **Viviendas que requieren reforzamiento estructural:** presentan patologías que exceden el alcance contractual, el cual se limita a intervenciones locativas.
- **Viviendas en buen estado:** no requieren intervención, desvirtuando el objetivo social del programa.
- **Viviendas no habitadas:** no cumplen con el requisito de ocupación permanente por hogares vulnerables.

Estas decisiones se han adoptado bajo criterios de **responsabilidad profesional, seguridad constructiva y estricto cumplimiento del objeto contractual.**

CAUSALES JURÍDICAS Y ADMINISTRATIVAS DE RECHAZO

Adicionalmente, el Ministerio de Vivienda ha rechazado postulaciones por razones tales como:

- Titularidad de más de un inmueble.
- Localización del predio en zonas no aptas según certificados de riesgo y ambientales.
- Haber recibido subsidios de vivienda en un término inferior a diez (10) años.

CONCLUSIÓN E IMPACTO EN EL PLAZO CONTRACTUAL

Del análisis integral del proyecto se concluye que los retrasos presentados obedecen principalmente a situaciones externas y no imputables a la EDUR, asociadas a la expedición de certificaciones por parte de las autoridades competentes.

En el municipio de LA VIRGINIA el certificado de condiciones ambientales y el certificado de riesgo es emitido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Estas circunstancias han generado reprocesos administrativos, sustitución de beneficiarios y ajustes en el cronograma, justificando de manera objetiva la solicitud de prórroga del plazo contractual, sin modificación del objeto ni del valor del contrato, con el fin de garantizar el cumplimiento integral de las obligaciones contractuales y los fines sociales del proyecto.

Por lo tanto, la Dirección Técnica de la EDUR avala y considera que la prórroga No. 1 al contrato de obra No. 331 de 2025 es pertinente por CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO, la cual está siendo sustentada en oportunidad y conveniencia para cumplir con el objeto del contrato y en especial continuar con la realización de las actividades contractuales contempladas en el contrato de obra.

PRÓRROGA No. 01: Para la ejecución del contrato y sus actividades, se otorga una prórroga No. 01 por CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO contados a partir del 01 de enero de 2025 hasta el 15 de mayo de 2026.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA FORMA DE PAGO

El equipo de la Dirección Técnica, en el marco de sus funciones de acompañamiento, revisión y verificación de las condiciones contractuales y de ejecución, identificó un error en la redacción y estructura de la cláusula 5 correspondiente a la forma de pago establecida en el contrato de obra en mención. Dicho error genera inconsistencias en los porcentajes establecidos para el reconocimiento de los pagos y la ejecución total del contrato, lo cual afecta la adecuada ejecución del contrato y dificulta el seguimiento y control técnico, financiero y administrativo del mismo.

En atención a lo anterior, y con el fin de garantizar la correcta ejecución y pago del contrato en mención, se considera necesario adelantar la modificación de la cláusula de forma de pago la cual deberá quedar establecida de la siguiente forma:

“CLÁUSULA 5. FORMA DE PAGO. *La EMPRESA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO Y RURAL DE RISARALDA EDUR, le pagará al CONTRATISTA el valor del presente contrato mediante pagos los cuales se cancelarán de la siguiente manera:*

ANTICIPO: *Se pagará un anticipo del 30% del valor del contrato, para lo cual deberá abrir una cuenta a nombre del contrato.*

ACTAS PARCIALES DE OBRA: *El 90% del contrato se pagará mediante Actas Parciales de obra, de acuerdo con las cantidades de obra realmente ejecutadas, revisadas, aceptadas y recibidas a satisfacción por la interventoría y/o supervisión.*

ACTA FINAL DE OBRA: *Se pagará el 10% restante de contrato al momento de la liquidación del mismo.*

El Acta de recibo final deberá ser el modelo establecido por la EDUR, la cual deberá estar debidamente firmada por las partes (Ordenador del Gasto, CONTRATISTA e interventoría y/o supervisión), según el caso. Por lo que el CONTRATISTA deberá haber acreditado la ejecución en un cien por ciento (100%) de las obligaciones establecidas en el contrato.

El Contratista para cada pago debe presentar las afiliaciones al sistema general de seguridad social y el pago de seguridad social del personal si fuera el caso; dicha documentación será verificada por la interventoría y/o supervisión y la acreditación de estos aportes se requerirá para la realización de cada pago derivado del presente contrato.

PARÁGRAFO 1: *Las cantidades de obra y valores consignados en las respectivas actas parciales y al acta final de obra, son de responsabilidad exclusiva de la INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN y del CONTRATISTA. Como requisito para la presentación del acta final de obra, se debe anexar el Acta de entrega y recibo definitivo de obra con la correspondiente acta de liquidación, debidamente firmada por los participantes.*

PARÁGRAFO 2: Las actas parciales de obra tendrán carácter provisional en lo que se refiere a la calidad de la obra, a las cantidades de obra y obras parciales. La INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN de la EDUR podrá, en actas posteriores, hacer correcciones o modificaciones a cualquiera de las actas anteriores aprobadas por él, y deberá indicar el valor correspondiente a la parte o partes de los trabajos que no se hayan ejecutado a su entera satisfacción a efecto de que la EDUR se abstenga de pagarlos al contratista o realice los descuentos correspondientes, hasta que el supervisor del visto bueno.

Ninguna constancia de parte de la INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN que no sea la de recibo definitivo o final de la totalidad, o de parte de las obras, podrá considerarse como constitutiva de aprobación de algún trabajo u obra.

PARÁGRAFO A 3: Previo a la presentación de cobro, el CONTRATISTA deberá presentar un informe escrito del cumplimiento del objeto del contrato. Una vez aprobado el informe, la INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN del contrato deberá elaborar un acta autorizando el pago correspondiente y requerirá al CONTRATISTA la factura junto con los soportes del pago al sistema de seguridad social integral de sus empleados. Sin la aceptación del informe por la INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN no se entenderá aceptada la factura emitida por el CONTRATISTA.

PARÁGRAFO 4: La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al Contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el Contrato.

PARÁGRAFO 5: La Entidad hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la materia”.

Esta modificación permitirá ajustar el contenido contractual a las condiciones técnicas reales del proyecto, asegurar la adecuada secuencia de desembolsos conforme al avance de obra y evitar posibles afectaciones en la ejecución contractual.

La presente justificación respalda la procedencia de la modificación contractual requerida, orientada a corregir el error detectado y garantizar la correcta ejecución, supervisión y cierre del contrato de obra.

Esta decisión se fundamenta en lo dispuesto por el artículo 41 del Acuerdo 008 del 25 de abril de 2024, mediante el cual se adopta el reglamento de contratación de la EDUR, que establece:

Artículo 41. Aclaraciones, correcciones, modificaciones o ampliaciones del contrato. Todas las disposiciones de los contratos, salvo la que estipula el objeto, podrán adicionarse o modificarse mientras el contrato esté vigente, ante ambigüedades que pudieren conducir a interpretaciones incorrectas de lo pactado; así mismo, para corregir errores involuntarios en las minutas o documentos y que se requiera del acuerdo de voluntades entre las partes. En tal caso, se dejará justificación por escrito de las causales y los aspectos acordados a modificarse en el contrato, este documento estará firmado por el supervisor o interventor del contrato, según corresponda.

Será procedente con el fin de hacer modificaciones al contrato inicial, ante situaciones que conduzcan a mejorar el servicio contratado o satisfacer la necesidad de la entidad, sin que esto implique cambios sustanciales al proceso mismo. Independientemente de que la cláusula adicional sea solicitada por el cliente, el supervisor o interventor del contrato deberá verificar la conveniencia de la misma y presentar justificación escrita.

EXIGENCIA DE GARANTIAS

Una vez se suscriba la prórroga respectiva, el contratista debe ajustar las garantías constituidas para garantizar el contrato No. 331 de 2025, en los términos a que haya lugar correspondiente al plazo prorrogado.

CONDICIONES DEL CONTRATO

CONTRATO No.	331 DE 2025
OBJETO:	EJECUCION DE OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN EL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA DEPARTAMENTO DE RISARALDA LINEA DE ATENCION CAMBIA MI CASA” – INCLUYE DIAGNOSTICO.
CONTRATISTA:	JOSE ALIRIO ALVAREZ CARDENAS
FECHA DE INICIO:	19 DE NOVIEMBRE DE 2025
PLAZO INICIAL:	UN (01) MES Y TRECE (13) DÍAS
FECHA DE TERMINACIÓN:	31 DE DICIEMBRE DE 2025
VALOR:	MIL NOVECIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$ 1.907.230.755)
PRORROGA N.01	CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DIAS CALENDARIO
FECHA DE TERMINACION PRORROGA N. 01	MAYO 15 DE 2026

Cordialmente,



NADIA ALEJANDRA MARIN TORRES

Directora Técnica

Empresa de Desarrollo Territorial, Urbano y Rural de Risaralda



Revisión legal: DANIELA FORONDA TAMAYO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyección: LILIANA MONSALVE MORALES
Abogada Contratista