CMA-001-2026

ANEXO 1
ANEXO TÉCNICO INTERVENTORÍA

«INTERVENTORIA INTEGRAL AL PROYECTO: MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA BENEFICIAR A FAMILIAS DE EXTREMA POBREZA DEL MUNICIPIO DE TURBACO»

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO A REALIZAR LA INTERVENTORÍA

La vivienda es un derecho fundamental para el ser humano, que implica que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales puedan acceder a una vivienda de calidad, con servicios básicos, seguridad y dignidad. Entendida no como un fin, sino como un medio para mejorar la calidad de vida de las familias para así poder brindar soluciones habitacionales a familias en extrema pobreza, víctimas del conflicto o afectadas por desastres naturales. Actualmente el derecho a la vivienda digna se ve vulnerado y la Constitución Política de 1991 en su artículo 51 ordena al Estado fijar las condiciones necesarias para garantiza este derecho, pero no son suficientes los mecanismos que está utilizando para su cumplimiento. Sin embargo, a pesar de los esfuerzos realizados, en el Departamento de Bolívar persisten importantes déficits habitacionales que afectan la calidad de vida de miles de familias.

El déficit habitacional está compuesto por dos tipos o formas: el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo. Cada uno de ellos tiene un grupo de componentes que permite identificar deficiencias de carácter estructural y no estructural de las viviendas. Los componentes de cada tipo tienen diferentes criterios de cálculo, dependiendo del dominio geográfico en el que se encuentran los hogares, ya sea en las cabeceras, los centros poblados o el área rural dispersa.

El déficit cuantitativo que hace referencia a la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento; y por otro lado se encuentra el déficit cualitativo que se refiere a las carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y, por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven.

Según las últimas cifras de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ENCV) del DANE (2024), el Departamento de Bolívar cuenta con 710.000 hogares de los cuales 388.000 presentan déficit habitacional. El 9,7% sufren déficit cuantitativo, equivalente a 69.000 hogares; mientras que 320.000 hogares experimentan déficit cualitativo, que equivale a 45,1% del total Departamental.

El municipio de Turbaco no escapa a esa realidad, ya que cuenta con 27.398 hogares de forma general, de los cuales 2.570 tienen déficit cuantitativo y 19.497 cuentan con déficit cualitativo, esto expone que 22.317 hogares están en déficit habitacional en este municipio (Cedetrabajo, 2019). Las circunstancias de la vivienda en Turbaco y el déficit cualitativo y cuantitativo de la misma se agrava debido a la creciente demanda habitacional en el municipio dado principalmente por el menos costo de la tierra en comparación con el Distrito de Cartagena y los migrantes que se han alojado en Turbaco por su bajo costo a diferencia de otros municipios.

Esta situación se agrava en las zonas rurales y en los municipios más apartados, donde las privaciones en materia habitacional se suman a la baja cobertura de servicios públicos como acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. La falta de vías de comunicación eficientes también impacta las condiciones del hábitat, limitando el acceso a fuentes de ingresos y a servicios sociales básicos.

La construcción de viviendas constituye una gran apuesta de aprovechar el incremento en la demanda de vivienda que se genera con el dinamismo económico, especialmente en la generación de empleos directos e indirectos. Así mismo, la provisión de agua potable, saneamiento básico y desarrollo de sistemas de movilidad son fundamentales para la disminución de la pobreza, el crecimiento económico sostenible y la generación de riquezas.

El presente proyecto busca contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población del municipio de Turbaco mediante mejoramiento de viviendas, tanto urbanas como rurales, y de esa forma contribuir a la disminución del déficit habitacional en el municipio.

2. DETALLE DEL PROYECTO AL CUAL SE REALIZARÁ LA INTERVENTORÍA

En el Municipio de Turbaco, la situación del sector de la vivienda exhibe una serie de problemáticas, por ejemplo, desde el punto de vista de déficit cuantitativo, el Plan de Ordenamiento Territorial en su diagnóstico expresa: “el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) de 2018 realizado por el DANE, estima que en Turbaco había un total de 27.398 hogares de los cuales 25.632 hacían parte de la cabecera del municipio y 1.766 pertenecían al área de centros poblados y rural disperso (CPRD)”. (Alcaldía de Turbaco, 2024).

El 72% del total del área urbana del municipio, que corresponde a 18.566 hogares, vive en unidades habitacionales con falencias ya sea en servicios públicos o en su condición estructural. De igual forma, en centros poblados y rural disperso la población afectada con dichas falencias es de 67%.

En términos generales, el total de déficit habitacional en el área de cabecera es del 81%, mientras que en el CPRD llega el 88%. El déficit cualitativo tiene mayor predominancia en Turbaco ya que representa al 72% de los hogares del municipio (19.747 hogares). De estos, 1.181 (6%) pertenecen al área de CPRD y el resto (18.566 hogares) pertenecen a la cabecera del municipio.

Déficit	Total cabecera municipal	Total Centros Poblados y Rural Disperso (CPRD)	Total hogares
Hogares con déficit cuantitativo	2.194	376	2.570
Hogares con déficit cualitativo	18.566	1.181	19.747
Total	**20.760**	**1.557**	**22.317**

Tabla No. 1: Déficit cuantitativo y cualitativo del Municipio de Turbaco.
Fuente: Elaboración propia con datos del Plan Municipal de Desarrollo “Juntos construimos desarrollo 2024 - 2027”

2.1 Magnitud Actual del Problema

Según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE para el año 2021, un 12% de las viviendas en Turbaco se encuentran en situación de hacinamiento, lo que significa que hay más personas viviendo en la propiedad de la que puede albergar de manera cómoda.

El municipio, enfrenta actualmente un serio déficit de vivienda tanto en zonas urbanas como rurales. Según cifras del Departamento Nacional de Estadísticas (DANE) del año 2020, se estima que alrededor del 20% de la población de Turbaco vive en condiciones de hacinamiento, lo que refleja la falta de viviendas adecuadas en la región.

En términos de condiciones de vivienda, el mayor de los problemas de las viviendas del municipio está representados en que el 19% de estas tienen condiciones inadecuadas en las paredes (madera no pulida,

cartón, plástico, aluminio o zinc) en la zona rural y dispersa. Por el lado del déficit cualitativo, la problemática de la cobertura de agua potable es evidente con el 19% en la cabecera y el 72% en la zona rural.

Déficit	Componente	Total cabecera	Total CPRD
Déficit cuantitativo	Cohabitación	955	14
	Hacinamiento no mitigable	632	28
	Material de paredes	789	344
	Tipo de vivienda	37	3
Déficit cualitativo	Agua para cocinar	4.888	1.265
	Alcantarillado	19.557	493
	Cocina	1.909	402
	Energía	208	155
	Hacinamiento mitigable	5.597	522
	Material de pisos	700	322
	Recolección de basuras	943	868

Tabla No. 2: Descripción componentes déficit cuantitativo y cualitativo en el Municipio de Turbaco.

Fuente: Elaboración propia con datos del Plan Municipal de Desarrollo "Juntos construimos desarrollo"

En el caso del alcantarillado se puede estimar que casi 8 de cada 10 hogares en la cabecera del municipio presentan algún tipo de déficit por este componente mientras que 2 de cada 10 hogares tienen dificultad en el acceso a agua potable para el consumo.

Esto permite desarrollar políticas específicas relacionadas con el avance en la ampliación de la red de alcantarillado y acueducto en el municipio. La problemática de las viviendas en Turbaco tiene una larga historia, marcada por la falta de planificación urbana y el crecimiento desordenado de la población. Muchas de las viviendas han sido construidas de manera informal, sin cumplir con las normas de seguridad y habitabilidad necesarias. Además, la falta de acceso a créditos y programas de vivienda social ha dificultado que las familias puedan mejorar sus condiciones de vida.

3. PRINCIPALES ACTIVIDADES POR EJECUTAR DE LA INTERVENTORÍA

Las actividades que deberá cumplir el Interventor para el proyecto de infraestructura son las siguientes:

Las establecidas en el contrato y el en formulario 1 y pliego de condiciones y demás anexos.

Sin limitarse a lo anterior, el Interventor debe cumplir sus obligaciones derivadas de las Leyes 80 de 1993 y 1474 de 2011 y demás que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

4. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo previsto para la ejecución de las actividades que se deriven del presente proceso es el establecido en la sección 1.1. del Pliego de Condiciones, el cual se contará en la forma prevista en el "Anexo 5 – Minuta del Contrato de Interventoría".

El plazo estimado para la ejecución del presente contrato será de **SEIS (6) MESES** previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y aprobación de los documentos previstos en el Pliego de Condiciones.

5. FORMA DE PAGO

«INTERVENTORIA INTEGRAL AL PROYECTO: MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA BENEFICIAR A FAMILIAS DE EXTREMA POBREZA DEL MUNICIPIO DE TURBACO»

La Entidad pagará al INTERVENTOR el valor del Contrato en pagos parciales mensuales de acuerdo con la ejecución del Contrato hasta el noventa y cinco por ciento (95 %) de su monto. El cinco por ciento (5 %) restante se pagará una vez finalizada la ejecución del Contrato.

El pago al INTERVENTOR se efectuará previa presentación de la factura y visto bueno por parte del supervisor designado donde conste el recibo a satisfacción de las actividades, acompañada del acta de recibo y de la certificación de encontrarse el Interventor al día en el pago de aportes al Sistema de la Seguridad Social y Parafiscales, de conformidad con lo señalado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

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

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

El INTERVENTOR deberá acreditar para cada pago derivado del Contrato, que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda**.**

6. DOCUMENTOS O INSUMOS QUE ENTREGARÁ LA ENTIDAD PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El Interventor deberá realizar lo necesario y suficiente en orden a conocer, revisar y estudiar completamente los estudios y diseños que la Entidad entregue al Contratista para la ejecución de las labores objeto de la Interventoría, en caso de aplicar. En consecuencia, finalizado el plazo previsto por la Entidad para la revisión de los estudios y diseños cuando aplique si el Contratista no se pronuncia en sentido contrario, se entiende que ha aceptado los estudios y diseños presentados por la Entidad y asume la responsabilidad de los resultados para la implementación de los mismos y la ejecución contratada, con la debida calidad, garantizando la durabilidad, resistencia, estabilidad y funcionalidad de tales labores, los cuales serán objeto de seguimiento y vigilancia por el Interventor. El Interventor se pronunciará y emitirá concepto sobre las eventuales modificaciones que proponga el Contratista. para consideración de la Entidad contratante.

Cualquier modificación y/o adaptación y/o complementación que el Contratista pretenda efectuar a los estudios y diseños deberán ser tramitadas por este último para aprobación de la Entidad, previo concepto de la Interventoría. Para tal fin, la Entidad le concederá al Contratista unos plazos razonables para ejecutar dichas tareas, situación que será parte del seguimiento, control, vigilancia y aprobación por parte de la Interventoría.

Es importante manifestar que la responsabilidad de los consultores que realizaron los estudios y diseños se establece según el amparo de calidad del servicio, siempre y cuando esté vigente dicho amparo. Por tal motivo, la Entidad analizará si es procedente la modificación y/o adaptación y/o actualización y/o complementación de los diseños realizados; y en caso de ser necesario algún ajuste, la obligación y responsabilidad se encuentra asociada al Contratista y la verificación en el Interventor.

7.1. <u>Maquinaria y condiciones técnicas vinculadas al proyecto para seguimiento o implementación del Interventor</u>

El Interventor deberá verificar que el Contratista mantenga en las condiciones requeridas y/o ofertadas en los distintos frentes la maquinaria vinculada al proyecto, en niveles óptimos y cumpliendo con lo requerido por la Entidad.

7. SEÑALIZACIÓN Y MANUAL DE IMAGEN A VERIFICAR POR EL INTERVENTOR

De ser necesario, según los Estudios Previos, están a cargo del Contratista todos los costos requeridos para instalar y mantener la Señalización y las vallas informativas, la iluminación nocturna y demás dispositivos de seguridad y de comunicación y coordinación en los términos definidos por las autoridades competentes, situación de estricta verificación por parte de la Interventoría.

8. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROYECTO

8.1 Especificaciones técnicas

Las especificaciones técnicas de este proyecto, tienen por objeto definir y precisar los parámetros para la ejecución de las obras de el "« MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA BENEFICIAR A FAMILIAS DE EXTREMA POBREZA DEL MUNICIPIO DE TURBACO »". de manera tal que sean los lineamientos para ejecutar cada una de las actividades que componen el proyecto, definidas en el presupuesto, que garantice calidad, seguridad, estabilidad confort y cumplimiento de las normatividades aquí expuestas para este tipo de mejoramientos y así construir y brindar una mejor calidad de vida a toda la la comunidad beneficiada.

Las obras se realizarán de acuerdo a los estudios, diseños y toda la documentación técnica correspondiente, por ende, de acuerdo a las especificaciones técnicas ya que estos documentos se complementan recíprocamente.

Las especificaciones técnicas son de aplicación obligatoria en todas sus partes, determinan los materiales en cuanto a su procedencia, calidades, características, métodos de construcción, procedimientos y controles requeridos para la correcta ejecución de la obra. Los materiales deben ser nuevos y de primera calidad de acuerdo a las normas, y los métodos constructivos a aplicar son los consignados y definidos en ellas o recomendados por las respectivas fábricas y/o proveedores cuando se trate de marcas comerciales determinadas. En todo caso, los procedimientos deberán atenerse a las mejores prácticas de la técnica, y cuando corresponda, deberán obtenerse los certificados de calidad respectivos de los productos o materiales (ensayos u otros).

9. ASPECTOS RELACIONADOS CON SOSTENIBILIDAD TÉCNICO-AMBIENTAL

Para este efecto dentro de los Informes periódicos se deberá dejar constancia sobre:

1- Cumplimiento de los criterios establecidos en los numerales anteriores, dando un porcentaje o estableciendo indicadores de gestión ambiental y social.
2- 2- Cronograma de Proyección Vs. Ejecución, de las actividades que se incluyen con las debidas justificaciones en los retrasos, tanto para los temas ambientales, como sociales.
3- 3- Constancias y/o hojas de asistencia de la comunidad, empleados y autoridades que participaron en los programas de educación y capacitación ambiental.
4- 4- Constancias y/o hojas de asistencia de la comunidad, empleados y autoridades que participaron en los programas y convocatorias del área de Gestión Social.
5- 5- Constancias y/o copia de contratos que acrediten la vinculación de personal de la comunidad, descrito en estos numerales.
6- 6- Presentación de los documentos, fichas o todos aquellos que acrediten el cumplimiento de cada uno de los componentes descritos en el presente programa.

10. PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Para efectos de la ejecución del Proyecto de Apoyo Habitabilidad para la Superación de Pobreza y Desigualdad del Municipio de Turbaco, no se requiere adelantar el trámite de expedición de permisos y/o licencias y/o autorizaciones ante las autoridades competentes.

Tampoco se requiera adelantar trámites ante las Empresas de Servicios Públicos para obtener certificaciones o permisos para la conservación de los proyectos objeto de la presente licitación.

Los Planes de Manejo de Desvíos de Tráfico (cuando aplique), de calidad y de Manejo Ambiental definitivos deben ser dados a conocer a la autoridad competente, el contratista debe realizarlos sin que éstos generen costos adicionales a la propuesta.

El Contratista deberá dejar en iguales o mejores condiciones de estado, las vías que utilizó para el acceso y salida de los vehículos de carga de material utilizados en la obra.

Estas vías serán objeto de un Inventario de Fallas previo al inicio de los trabajos, en términos de Tipo de Falla, Severidad y Extensión, con Registro Fotográfico y/o Fílmico, a fin de determinar las condiciones preexistentes al inicio de los trabajos, y poder contar posteriormente con los elementos de juicio necesarios para cualquier análisis que se deba hacer sobre el tema.

El costo de esta evaluación estará incluido dentro de los costos administrativos del proyecto a tener en cuenta por parte del Contratista.

El contratista debe considerar, en su propuesta, los costos de la totalidad de las labores y servicios necesarios hasta el total recibo a satisfacción de las obras, por parte de la interventoría, el municipio.