ACTA DE MODIFICACIÓN No. 1
AL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. 548-2025

PARTES: EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA
NIT 811.032.187-8.

MUNICIPIO DE ZARAGOZA
NIT 890.981.150-4

OBJETO: CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COFINANCIACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA MUJERES VULNERABLES, EN POBREZA EXTREMA O MODERADO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA.

ALCANCE: COFINANCIACIÓN PARA LA FORMULACIÓN, ESTRUCTURACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA LOCATIVOS, DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO, CORRESPONDIENTE HASTA 237 BENEFICIARIOS POSTULADOS POR EL MUNICIPIO, EN LA ZONA RURAL, DISTRIBUIDOS POR TIPOLOGÍA DE LA SIGUIENTE MANERA:

TIPOLOGÍA AGUA POTABLE SANEAMIENTO BÁSICO	TOTAL MEJORAMIENTOS	VALOR UNITARIO	VALOR TIPOLOGÍA
A	HASTA 0	$ 10.110.673	$ 000
B	HASTA 51	$ 16.477.715	$840.363.465
C	HASTA 186	$ 26.468.975	$4.923.229.350
VALOR TOTAL		$5.763.592.815	

MEJORAMIENTOS LOCATIVOS	TOTAL MEJORAMIENTOS	VALOR UNITARIO
	HASTA 61	$7.000.000
VALOR TOTAL		$427.000.000

VALOR DEL CONVENIO: SEIS MIL CIENTO NOVENTA MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS ($6.190.592.815) DISCRIMINADOS ASÍ:

APORTES VIVA: CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS ($5.763.592.815) DE LOS CUALES TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS ($3.795.501.897) PARA LA VIGENCIA 2026 Y MIL

NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS ($1.968.090.918) PARA LA VIGENCIA 2027 AMPARADOS EN EL CERTIFICADO DE VIGENCIA FUTURA No. 129 DEL 31 DE OCTUBRE DE 2025, SEGÚN ACTA DEL CODFIS No 40 DEL 15 OCTUBRE DE 2025.

APORTES MUNICIPIO: CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DE PESOS ($427.000.000) CON ENCARGO, SEGÚN FONDO ESPECIAL CONSTITUIDO ENTRE EL MUNICIPIO Y EL IDEA.

PLAZO: DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO SIN SUPERAR EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2027.

TIPO DE ACTUACIÓN: Por medio de la cual se realiza una modificación de la siguiente manera:

MODIFICACIÓN A LA CLAUSULA PRIMERA. OBJETO. PARAGRAFO. ALCANCE DEL OBJETO. SE ADICIONA PARAGRAFO ACLARATORIO.

MODIFICACION A LA CLAUSULA OCTAVA. ESPECIFICACIONES TECNICAS.

Entre los suscritos a saber, **JUAN FERNANDO VALENCIA MARTINEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 15.446.058, quien actúa en calidad de Director de Proyectos, nombrado mediante Resolución No 24 del 25 de enero de 2024 y posesionado mediante acta del mismo día, en uso de sus facultades legales y las otorgadas en la Resolución No 116 del 17 de agosto de 2022, expedida por la Gerencia General de VIVA, quien actúa en representación de la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA –VIVA**, Empresa Industrial y Comercial del orden departamental con NIT. 811.032.187-8, creada mediante la Ordenanza 034 del 28 de diciembre de 2001, modificada por la Ordenanza 38 del 06 de diciembre de 2021 facultada por las disposiciones de su Manual de Contratación Acuerdo No. 03 del 16 de diciembre de 2021, decretos reglamentarios y los estatutos de la entidad, y que para los efectos del presente convenio se denominará LA EMPRESA de una parte, y de la otra, **ANDRES EMILIO LUJAN MONROY,** identificado con cédula de ciudadanía número 98.611.705**,** quien obra en calidad de Alcalde, en nombre y representación del **MUNICIPIO DE ZARAGOZA,** entidad de derecho público, de acuerdo a las atribuciones otorgadas al alcalde por la Constitución Política de Colombia en su artículo 315 y la ley 136 de 1994, por la naturaleza del cargo, el cual se denominará **EL MUNICIPIO,** hemos acordado celebrar la Modificación No. 1 al Convenio interadministrativo No 548-2025**,** la cual se regirá por los acuerdos que se describen a continuación, previa las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El día 07 de noviembre de 2025, la Empresa de Vivienda de Antioquia –VIVA- y el Municipio de ZARAGOZA, suscribieron el convenio interadministrativo No 548-2025, cuyo objeto es: "CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COFINANCIACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA MUJERES VULNERABLES, EN POBREZA EXTREMA O MODERADO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA", con un plazo DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO, SIN SUPERAR EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027.

2. En virtud de este, como valor del convenio se tiene SEIS MIL CIENTO NOVENTA MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS ($6.190.592.815), en el cual VIVA aporta CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS ($5.763.592.815) y el municipio aporta CUATROCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DE PESOS ($427.000.000).

3. De conformidad con el informe de modificación, elaborado por la SUPERVISORA **DAYANA ANDREA MORALES LOAIZA**, el cual hace parte integral de la presente acta de modificación, se manifiesta:

"(…)

2. JUSTIFICACIÓN

(…)
Finalizado el año 2025, el Ministerio de Trabajo y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, expidieron el Decreto No 1469 del 29 de diciembre 2025, por medio del cual se fijó el salario mínimo mensual legal de la siguiente manera: "(…) articulo 1. Salario mínimo legal mensual vigente para el año 2026. Fijar a partir del primero (1) de enero de 2026 como salario mínimo legal mensual, la suma de UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS ($1.750.905) (…)". Y el Decreto No 1470 del 29 de diciembre de 2025, por medio del cual se fijó el auxilio de transporte de la siguiente manera: "(…) articulo 1. Auxilio de Transporte para 2026. Fijar a partir del primero (1) de enero de 2026, el auxilio de transporte (…) en la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS ($249.095) (…)".

La fijación del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) por valor de $1.750.905 COP (excluyendo auxilio de transporte), para el año 2026 en Colombia representa una variación nominal del 23% respecto al año anterior y la fijación del auxilio de transporte por $249.095 COP, para el año 2026 en Colombia representa una variación nominal del 24.5% respecto al año anterior, realizando una ponderación de ambos significaría un incremento nominal del 23.7%. Este incremento, significativamente superior a las proyecciones de inflación anualizada (IPC), genera un "choque de costos" en sectores intensivos en mano de obra, como lo es la construcción y el mantenimiento de infraestructura habitacional.

Al modificarse el salario base, se alteran automáticamente las siguientes variables:

-Capacidad de ejecución del aporte de VIVA (…)
-Impacto en la Estructura de Costos (Directos e Indirectos) (...) se ve afectado por tres vías principales:

1. *Mano de Obra (Impacto Directo) (…)*
2. *Costos logístico y de transporte (…)*
3. *Costos Indirectos (…).*

Una vez revisada la matriz de riesgos del convenio, se tiene contemplado durante la ejecución de este, una clasificación de riesgo regulatorio; el cual consiste en la variación de la legislación, dicha

consecuencia de esta variación es la afectación del valor del convenio, este riesgo es compartido, por lo que, los convenientes tienen la obligación de verificar y revisar el presupuesto, es así que, esta supervisión, una vez realizada la verificación, se ve en la necesidad de realizar una modificación al alcance del convenio, con el fin de prevenir una subejecución del beneficio potencial al que tiene derecho el hogar beneficiario, de acuerdo con el proyecto al cual se postularon cuyo fundamento se basa en la necesidad de mejorar sustancialmente su calidad de vida.

En resumen, se debe modificar los convenios de mejoramientos de vivienda, entendiendo que se puede ver afectada la ejecución del convenio, por la diferencia de las estimaciones sobre el IPC del 2025 y el salario que sería fijado según los promedios de los últimos años, y el que finalmente se fijó; desmejorando las condiciones de ejecución de los convenios, las cantidades de mejoramientos y la calidad de estos.

(…)

OBSERVACION

(…)

Con el fin de garantizar la correcta finalización del convenio y el cumplimiento integral de Al realizar el análisis de los Precios Unitarios (APU) bajo la realidad económica actual, se evidencia que los valores calculados en la etapa de planeación inicial han quedado desfasados. Mantener los precios originales representaría un rompimiento del equilibrio económico del convenio, poniendo en riesgo la calidad de las obras y la estabilidad financiera de los operadores o ejecutores que a futuro estén encargados de las intervenciones.

La actualización de precios es una medida necesaria para garantizar que las tipologías de intervención propuestas sigan siendo técnicamente viables y cumplan con los estándares de calidad exigidos por la normativa de vivienda vigente.

Ante la imposibilidad de adicionar el valor total asignado al convenio, y con el fin de salvaguardar la ejecución física de los mejoramientos, se hace imperativo contemplar la posibilidad de ajustar el alcance de las intervenciones y el costo de cada una ellas. Esta modificación implica que, debido al aumento del costo unitario por cada mejora, el número total de soluciones de vivienda a intervenir podrá ser recalculado.

(…)

Luego del análisis de los compromisos adquiridos por la Empresa de Vivienda de Antioquia (VIVA) en el presente convenio y tras evaluar la disponibilidad de recursos frente a las particularidades técnicas de cada intervención, la supervisión sugiere modificar el esquema de ejecución para transitar hacia un modelo de ***flexibilización de cupos por tipologías****. Esta modificación tiene como propósito eliminar los topes fijos de intervención en materia de acueducto, saneamiento básico y servicios públicos integrales, permitiendo que la distribución de los recursos se adapte de forma dinámica a las necesidades reales del municipio y a los beneficiarios efectivamente viabilizados. Bajo este esquema, se garantiza que la inversión se realice de manera eficiente en cualquiera de las líneas de intervención aprobadas, sin que ello represente, bajo ningún concepto, un incremento en el presupuesto total establecido para el convenio.*

Para dar soporte técnico a esta nueva estructura, esta supervisión asume ***la obligación de formalizar un documento técnico de Análisis de Precios Unitarios (APU), el cual será aprobado por el ordenador del gasto, para este caso, Director de Proyectos****, el cual deberá reflejar fielmente la realidad macroeconómica del país y el impacto del*

incremento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) sobre los costos de obra actualizando así el valor final de cada tipología de intervención, esto con la finalidad que se tenga el insumo para poder contratar el ejecutor de los mejoramientos con los precios definidos por VIVA. En consecuencia, las partes aceptan y reconocen que el alcance final efectivo del proyecto será el resultado de las intervenciones que se logren ejecutar mediante la inversión total de los recursos aportados, de modo que, si el número final de mejoramientos resulta inferior a la proyección inicial debido a la actualización de precios de mercado, ***dicha variación no constituirá un incumplimiento del convenio ni de su objeto****. Así, se garantiza que el proyecto sea financieramente sostenible y que el cumplimiento de las obligaciones se mida por la correcta ejecución del presupuesto asignado en favor de la población beneficiaria, ajustándose a las condiciones de mercado vigentes al momento de la intervención.*

6. CONCLUSION
Una vez analizada la necesidad y en atención a las razones previamente expuestas, la supervisión recomienda proceder con la solicitud de modificar la cláusula primera. Objeto. parágrafo. Alcance. Se adiciona parágrafo aclaratorio y la cláusula octava especificaciones técnicas.

(…)".

4. En virtud de las funciones que son propias de la Dirección de Proyectos de la Empresa de Vivienda de Antioquia- VIVA, se requiere que la ejecución del convenio siga vigente con el fin de dar continuidad a los mejoramientos de vivienda de mujeres rural en el municipio de ZARAGOZA.

5. La presente Modificación fue recomendada por el Comité de Contratación de la Empresa de Vivienda de Antioquia -VIVA en reunión del 21 de enero de 2026, según consta en el acta No. 02.

Con base en lo anterior las partes:

ACUERDAN:

PRIMERO. CLAUSULA PRIMERA. OBJETO. PARAGRAFO. ALCANCE DEL OBJETO. la cual quedará de la siguiente manera:

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO. PARAGRAFO. ALCANCE DEL OBJETO: El alcance del presente convenio es COFINANCIACIÓN PARA LA FORMULACIÓN, ESTRUCTURACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA LOCATIVOS, DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO, CORRESPONDIENTE HASTA 237 BENEFICIARIOS POSTULADOS POR EL MUNICIPIO, EN LA ZONA RURAL, DISTRIBUIDOS POR TIPOLOGÍA DE LA SIGUIENTE MANERA:

TIPOLOGÍA AGUA POTABLE SANEAMIENTO BASICO	TOTAL MEJORAMIENTOS	VALOR APORTE VIVA
A	HASTA 237	$5.763.592.815
B		
C		

MEJORAMIENTOS LOCATIVOS	TOTAL MEJORAMIENTOS	VALOR APORTE MUNICIPIO
	HASTA 61	$7.000.000
VALOR TOTAL		$427.000.000

Nota: Los mejoramientos con recursos del municipio se mantienen como fue inicialmente pactado en el convenio, el cual se ejecutará hasta agotar los recursos.

PARAGRAFO. SEGUNDO. ACLARATORIO: El convenio mantendrá una meta proyectada de hasta el número de soluciones habitacionales establecidas inicialmente en el convenio. No obstante, las partes aceptan que el alcance final efectivo será el resultado de las intervenciones que se logren ejecutar mediante la inversión total de los recursos aportados, considerando la actualización de los costos unitarios según las condiciones de mercado vigentes al momento de la obra.

SEGUNDO. MODIFICAR LA CLÁUSULA OCTAVA. ESPECIFICACIONES TECNICAS: La cual quedará de la siguiente manera:

CLAUSULA OCTAVA. ESPECIFICACIONES TECNICAS: Se desarrollarán proyectos PARA LA EJECUCIÓN DE LOS MEJORAMIENTOS LOCATIVOS, DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO, CORRESPONDIENTES HASTA 237 BENEFICIARIOS POSTULADOS POR EL MUNICIPIO ZARAGOZA, EN LA ZONA RURAL.

Los mejoramientos de vivienda a desarrollar están enmarcados en el ARTÍCULO 2.1.1.7.9. Categorización de las intervenciones en Servicios Públicos del Decreto 1077 de 2015, descrito como:

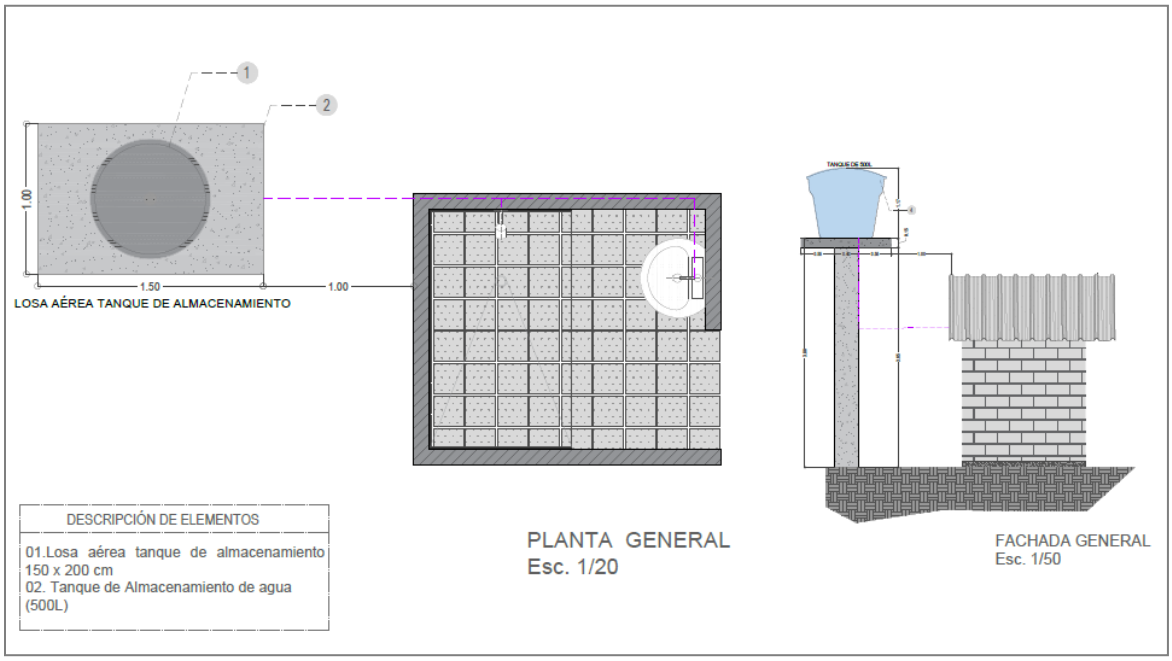
> "*Vivienda que requiere intervención que provisione y/o mejore el acceso a agua y saneamiento básico que permita mejorar las redes y conexiones intradomiciliarias, almacenamiento y/o recolección de aguas lluvias, áreas de aseo, disposición, sustitución y/o actualización de aparatos sanitarios y otros asociados a la provisión de servicios públicos, así como las mejoras que permitan un uso eficiente de recursos o la instalación de esquemas no convencionales. Estas intervenciones no requerirán licenciamiento. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar intervenciones orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto Ambiental.*"

Adicional de los mejoramientos de servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, se podrán desarrollar sobre un mismo beneficiario según la necesidad que se detalle en la ficha técnica de caracterización y habilitación social, técnica y económica, intervenciones de mejoramientos locativos, específicamente pisos y cocinas, estos mejoramientos locativos se enmarcan en lo definido en el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.102.2.6.1.1.10. Reparaciones locativas, que indica lo siguiente: *"[...] Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya..."*

Así las cosas, las tipologías a desarrollar en el presente convenio son:

1. **SISTEMA DE ACUEDUCTO (SUMINISTRO, ALMACENAMIENTO Y POTABILIZACIÓN):** El objetivo de esta actividad es dotar a la vivienda rural de un sistema completo y autónomo para la captación, enfocándose en garantizar el suministro, la presión, el almacenamiento y la calidad del agua potable.

Capítulo	Intervención Clave	Descripción
I. Infraestructura de Suministro y Almacenamiento	**Torre, Tanque y Bombeo.**	Construcción de una torre en concreto reforzado para soportar un tanque elevado de 500 litros. Incluye el suministro e instalación de una bomba de 1/2 Hp con su sistema de control certificado (RETIE) y la red de tuberías de 1/2 pulgada para la distribución interna.
II. Tratamiento y Calidad del Agua	**Sistema de Potabilización.**	Suministro e instalación de un Sistema de Mejoramiento de Agua con Ozonizador (doméstico en acero inoxidable) para la desinfección y potabilización del agua en el punto de uso (Cocina).
III. Conexión al Servicio	**Conexión de Acometida.**	Ejecución de la conexión hidráulica del servicio de agua potable mediante la unión de manguera a tubería PVC de 1/2 pulgada y sus accesorios, en el punto de entrega de la red.

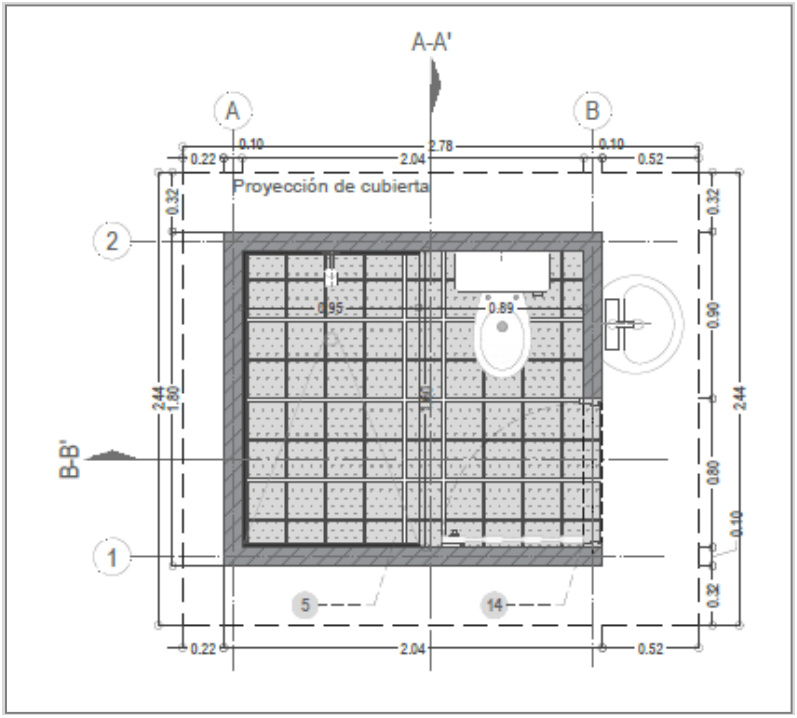


Esquema general Infraestructura almacenamiento

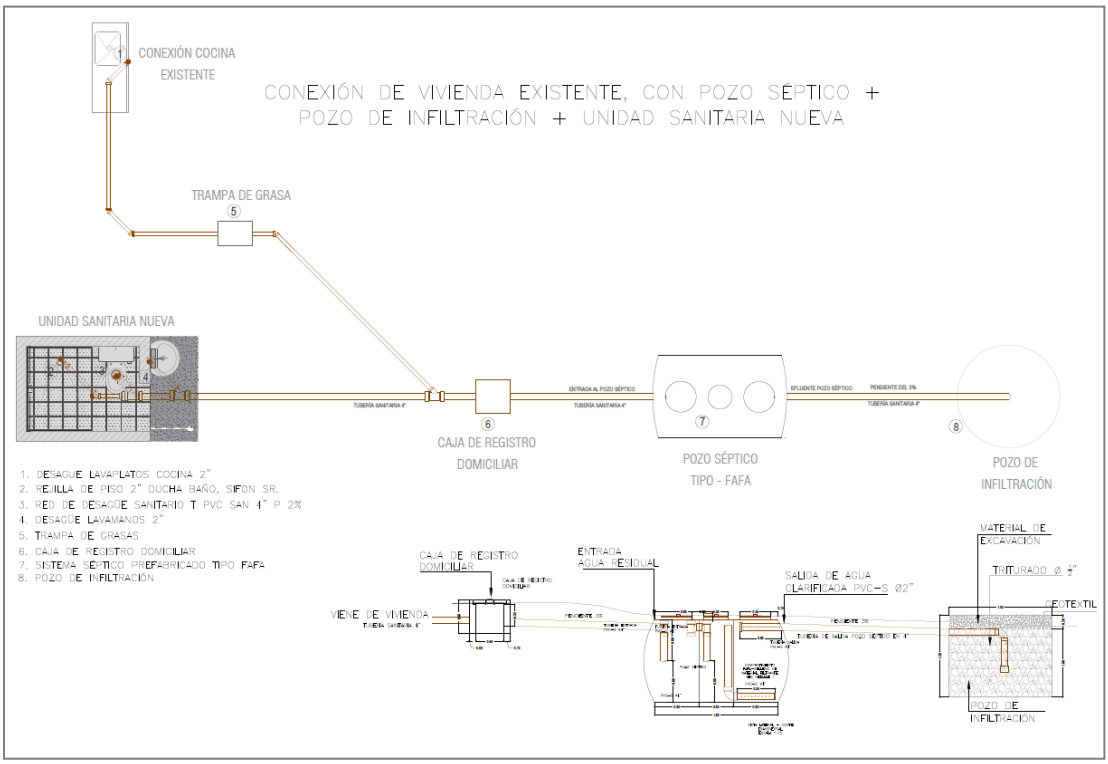
2. **SISTEMA DE SANEAMIENTO BÁSICO (ALCANTARILLADO):** El objetivo es dotar a las viviendas rurales de un sistema de saneamiento básico autónomo, eficaz y que cumpla con la normativa técnica vigente (NTC 5770), centrado en la disposición adecuada de aguas residuales mediante un sistema séptico y la provisión de una unidad sanitaria y funcional.

Capítulo	Intervención Clave	Descripción

I. Manejo y Disposición de Aguas Residuales	**Sistema Séptico Integrado y Drenaje.**	Suministro e instalación de un Sistema Séptico Integrado de 2000 litros (tres compartimientos internos), fabricado en poliéster reforzado con fibra de vidrio. El sistema incluye Trampa de Grasas, Filtro Anaerobio de Flujo Ascendente (FAFA) y un litro de bacterias para la digestión. Cumple con la norma NTC 5770 (Sistemas de saneamiento básico para tanques sépticos).
II. Infiltración y Complementos	**Pozo de Infiltración y Tuberías.**	Construcción del Pozo de Infiltración (1.50 m de diámetro x 1.2 m de profundidad). Incluye el suministro e instalación de tubería de drenaje de PVC Sanitaria de 4" y el relleno con material triturado. La excavación será manual, hasta 2.00 m. Se incluye el suministro y adecuación de cajas de inspección (si son necesarias) y tuberías PVC de 2" y 4".
III. Infraestructura Sanitaria	**Construcción de Unidad Sanitaria.**	Edificación completa de la Unidad Sanitaria Incluye la construcción de muros en mampostería de bloque de concreto de 10 MPa, cimentación con contrapiso en concreto de 21 MPa, y la instalación de una Puerta Metálica (0.80 x 2.10 m, Calibre 20) con su chapa de seguridad.
IV. Acabados y Protección	**Cubierta, Enchapes y Accesorios.**	Instalación de la Cubierta en Teja Termoacústica UPVC 2.0 mm (tipo ECOROOF o similar) de color VERDE. Instalación de enchape cerámico para paredes en zonas húmedas (baño, lavadero) y suministro de todos los aparatos sanitarios, accesorios y puntos hidráulicos para el correcto funcionamiento de la unidad.



Esquema en plata módulo de baño

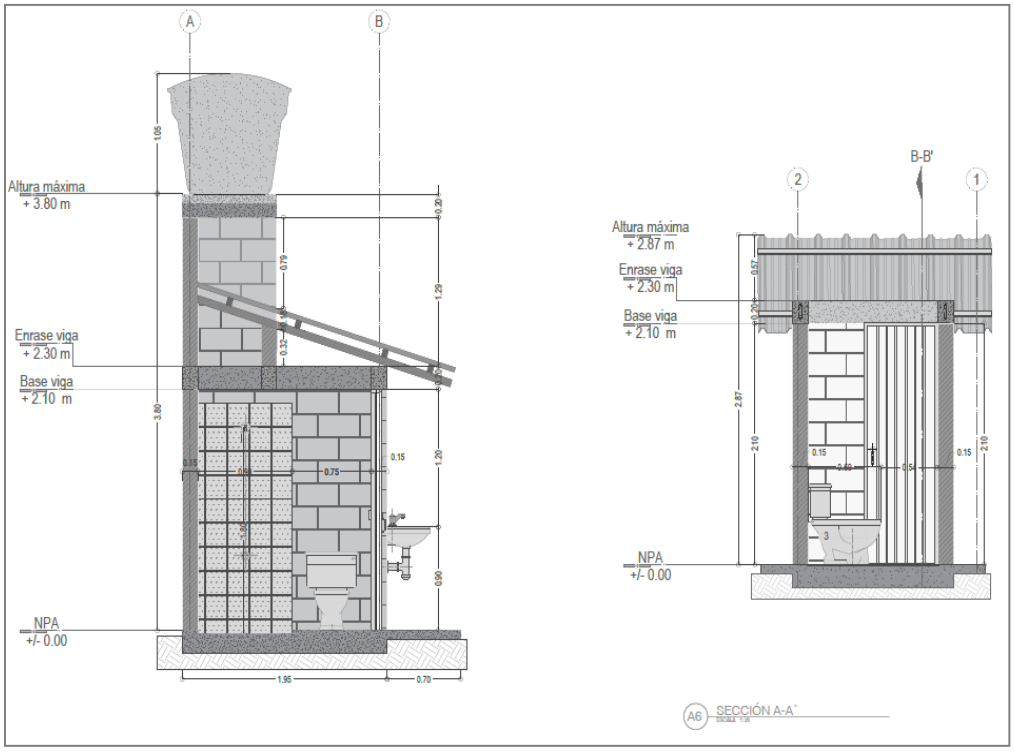


Esquema pozo séptico y pozo de infiltración.

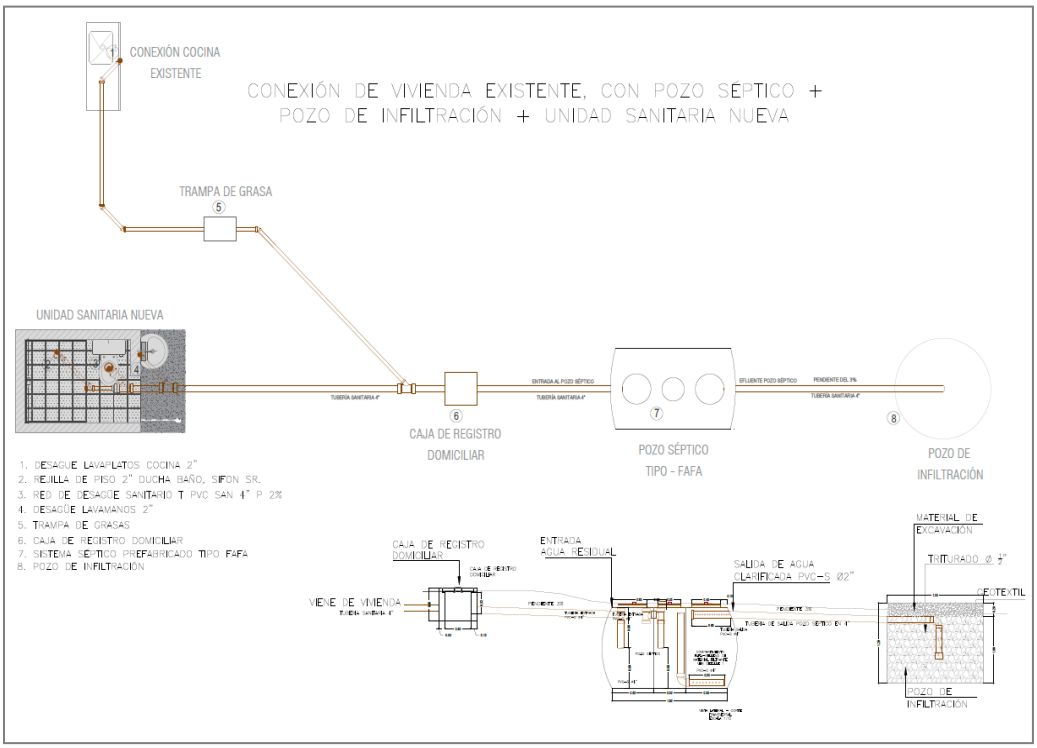
3. **SISTEMA INTEGRAL DE SERVICIOS PÚBLICOS (ACUEDUCTO, SANEAMIENTO Y POTABILIZACIÓN):** El Objetivo es proporcionar una solución de saneamiento básico autónomo, eficaz y normativo (NTC 5770), y garantizar el acceso a un suministro de agua continuo, seguro y de calidad óptima dentro de la vivienda rural. Esto se logra mediante la instalación de un Pozo Séptico Integrado, la dotación y construcción de una Unidad Sanitaria funcional, la corrección de la acometida y la implementación de un sistema de potabilización avanzada.

Capítulo	Intervención Clave	Descripción
I. Suministro y Almacenamiento de Agua	Infraestructura Hidráulica Básica.	Instalación de un Tanque de Almacenamiento de 2000 litros (Bicapa, en Polietileno de alta densidad o similar). Incluye el suministro e instalación de una Electrobomba Periférica de 0.5 Hp, 110 V (PQm60) para garantizar la presión adecuada.
II. Corrección y Conexión de Redes	Optimización de Acometida de Agua Potable.	Corrección completa de la Acometida de agua potable. Incluye la conexión de la manguera de 1/2" a tubería PVC de 1/2" y todos los accesorios necesarios para la conexión. En caso de ser necesario, incluye la demolición de enchapes de piso/muro para la adecuación de la tubería.
III. Mejoramiento de Calidad del Agua (Opción 1)	Sistema de Potabilización Individual de 3 Filtros.	Suministro e instalación de un sistema diseñado para 1 ó 5 personas que incluye: dosificadores de coagulantes y 3 filtros tipo *polyglass* o similar. Las etapas de filtrado son: 1. Floculador y Sedimentador; 2. Filtrado (Arena sílice y Zeolita); 3. Filtrado (Antracita y Carbón Activado). Se incluyen accesorios como 4 Válvulas desaireadoras, 2 Manómetros y 1 dosificador de Cloro.

IV. Mejoramiento de Calidad del Agua (Opción 2)	Sistema de Potabilización con Ozonizador.	Suministro e instalación de un Ozonizador en acero inoxidable tipo doméstico. Incluye un cartucho ozonizador y todos los elementos para su correcta conexión al sistema hidráulico de la vivienda.
V. Infraestructura Sanitaria (Complemento)	Estructura y Acabados de la Unidad Nueva.	Construcción de la Unidad Sanitaria con Concreto de 21 MPa para cimentación, vigas y losas. Muros en Mampostería de Bloque de Concreto (15x20x40 cm, resistencia 13 MPa) con revoque impermeabilizado. Incluye la instalación de enchape cerámico para pisos y paredes en zonas húmedas, y aparatos sanitarios (Combo sanitario de 4.8 litros) y grifería de ducha.
VI. Instalaciones Eléctricas Asociadas	Redes Eléctricas para Equipos.	Instalación de cableado eléctrico THHN-THWN 90°C certificado por RETIE. Uso de tubería EMT 1 1/4" tipo Conduit o similar. Suministro de Tablero de Distribución de 6 circuitos con protección de 1x20A para los circuitos principales, garantizando el suministro eléctrico para la Electrobomba y la Unidad Sanitaria.



Esquema módulo de baño + tanque de almacenamiento.



Esquema pozo séptico y pozo de infiltración.

MEJORAMIENTOS LOCATIVOS:

Hace referencia a aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétrica, para las cuales no se requerirá licencia de construcción en los términos del artículo 10 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o a las normas que lo adicione, modifique o sustituya.

Los Mejoramientos de vivienda, se verificarán mediante el comité de seguimiento designado y creado con ocasión y en la ejecución del respectivo convenio interadministrativo, en el que se identificarán las cantidades de mejoramientos y los montos aplicados a cada uno de los mismos.

Para el presente proceso, se tendrán en cuenta las siguientes tipologías en la categoría de mejoramientos locativos, las cuales se priorizarán por el municipio de acuerdo con las necesidades especiales de los diferentes beneficiarios:

INTERVENCIÓN 1: ADECUACIÓN DE COCINA TIPO INTEGRAL

Posibles actividades: Suministro e instalación de módulo de cocina integral (cocina 1,50m): Desmonte de cocina actual, revoque de pared, construcción de mortero, adecuación de redes hidrosanitarias, muebles de cocina con opción de mueble superior o muble vertical, Kit de Grifería, mesón en acero inoxidable y manguera de conexión al gas (gas natural o gas propano según necesidad).

La adecuación de las redes hidrosanitarias se realizará siempre y cuando el suministro de agua se encuentre hasta un metro de distancia de la ubicación requerida para instalación de la cocina, cumpliendo con las condiciones de suministro y desagüe.

La conexión al gas natural se realizará únicamente en las viviendas que cumplan con las normas técnicas de instalación NTC 3632 – NTC 3643. La conexión al gas propano se realizará únicamente en las viviendas donde el cilindro de gas, este ubicado fuera de la vivienda y a una distancia máxima de 150 cm.

INTERVENCIÓN 2: ADECUACIÓN DE PISO

Posibles actividades: Demolición de piso existente, retiro de escombros, excavaciones, nivelaciones, morteros, enchapes, dilataciones y zócalos (si aplica).



Se tendrá un listado de beneficiarios priorizados del listado inicial (SANEAMIENTO BASICO y AGUA POTABLE), el cual está sujeto a las visitas de habilitación, de conformidad con las necesidades en las ejecuciones de las obras, ligadas a las actividades ya descritas en las intervenciones anteriores.

Es fundamental garantizar la uniformidad de precios en el convenio.

- **Uniformidad de Precios:** Las actividades ya definidas en las tipologías de Servicios Públicos de Agua Potable y Saneamiento Básico que se repliquen en los mejoramientos locativos (ej.: enchape, revoque) deberán conservar exactamente el mismo precio unitario para ambos tipos de intervención. En ninguna circunstancia se aceptarán dos precios diferentes para la misma actividad.
- **Actividades No Tipificadas:** Cualquier actividad o ítem de presupuesto que se encuentre fuera de estas tipologías definidas deberá ser presentado, junto con su respectivo presupuesto, por el municipio a VIVA para su validación y revisión previa.

Reglas Presupuestales por Tipo de Intervención

Es fundamental distinguir el tratamiento presupuestal, las estampillas y los porcentajes de Administración según la fuente de financiación y el tipo de intervención:

1. **Servicios Públicos y Saneamiento Básico (Recursos VIVA):** Para las intervenciones de Servicios Públicos de Saneamiento Básico y Agua Potable, financiadas con recursos VIVA (Gobernación), se deberán utilizar las estampillas definidas por la Gobernación. Además, hasta el porcentaje de Administración deberá conservar el valor específico detallado en el desglose presupuestal de cada tipología definida.

2. **Mejoramientos Locativos (Recursos Municipales):** Para los Mejoramientos Locativos, financiados con recursos propios del municipio, se deberán aplicar las estampillas propias del municipio que sean aplicables. En este caso, el municipio podrá ajustar el porcentaje de Administración para optimizar el recurso y garantizar que el valor total de la solución alcance el tope establecido de $7 millones.

3. **Utilidad General:** El municipio, como ente contratante de la totalidad de las intervenciones, deberá garantizar que en todos los casos se conserve la utilidad fija del 5% establecida para el proyecto.

Conclusión sobre la Contratación

Es importante aclarar que, dado que el municipio tendrá la responsabilidad de contratar el ejecutor, debe quedar claro que cada intervención tendrá su propia Administración y sus estampillas particulares, en caso de que apliquen. Por lo tanto, no se podrá establecer un valor de estampillas general ni un porcentaje de Administración general para la totalidad del contrato de ejecución.

El Municipio de ZARAGOZA tendrá un cupo total de hasta 237 beneficiarios en las diferentes categorías, distribuidos de la siguiente manera:

TIPOLOGÍA AGUA POTABLE SANEAMIENTO BASICO	TOTAL MEJORAMIENTOS	VALOR APORTE VIVA
A	HASTA 237	$5.763.592.815
B		
C		

MEJORAMIENTOS LOCATIVOS	TOTAL MEJORAMIENTOS	VALOR APORTE MUNICIPIO
	HASTA 61	$7.000.000
VALOR TOTAL6		$427.000.000

Nota: Los mejoramientos con recursos del municipio se mantienen como fue inicialmente pactado en el convenio, el cual se ejecutará hasta agotar los recursos.

Nota 1: Estos costos incluyen costo directo, administración y utilidad.

Nota 2: Para dar soporte técnico a esta nueva estructura, esta supervisión asume la **obligación de formalizar un documento técnico de Análisis de Precios Unitarios (APU)**, **documento que será aprobado por el Ordenador del Gasto, para este caso, el Director de Proyectos,** el

cual deberá reflejar fielmente la realidad macroeconómica del país y el impacto del incremento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) sobre los costos de obra actualizando así el valor final de cada tipología de intervención, esto con la finalidad que el municipio como ejecutor del convenio tenga el insumo para poder contratar el ejecutor de los mejoramientos con los precios definidos por la Empresa de Vivienda de Antioquia. En consecuencia, las partes aceptan y reconocen que el alcance final efectivo del proyecto será el resultado de las intervenciones que se logren ejecutar mediante la inversión total de los recursos aportados, de modo que, si el número final de mejoramientos resulta inferior a la proyección inicial debido a la actualización de precios de mercado, **dicha variación no constituirá un incumplimiento del convenio ni de su objeto**. Así, se garantiza que el proyecto sea financieramente sostenible y que el cumplimiento de las obligaciones se mida por la correcta ejecución del presupuesto asignado en favor de la población beneficiaria, ajustándose a las condiciones de mercado vigentes al momento de la intervención.

Criterios de Validación de Beneficiarios

El proceso de selección y validación de los hogares beneficiarios se fundamenta y prioriza en la Base de Datos del SISBÉN IV, Niveles A y B, correspondientes a pobreza extrema y moderada, respectivamente, del Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación de Antioquia, 2025.

Criterios de Validación

1. **Población Objetivo Primaria:** Los beneficiarios son las mujeres rurales, jefes de hogar y en principio se priorizarán en pobreza extrema y moderada.
2. **Fuente de Análisis:** La principal fuente de análisis es la Base de Datos del SISBÉN IV, Niveles A y B.
3. **Validación de Condiciones Habilitantes:** El Municipio deberá realizar la validación de las condiciones habilitantes mediante una visita técnica a cada vivienda postulada.
4. **Corroboración de Información:** La visita técnica tiene como fin corroborar la necesidad y la viabilidad, además de la información y documentación soporte para la postulación de los hogares.
5. **Caracterización y Habilitación:** El Municipio realizará la caracterización y habilitación técnica, económica y social de los postulados.
6. **Aprobación por VIVA:** La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA tiene la obligación de REVISAR Y APROBAR la caracterización y habilitación técnica, económica y social de los beneficiarios postulados, la cual será realizada por el contratista de obra y aprobada por la interventoría contratada por VIVA.

TERCERO. MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan que la presente modificación no genera sobrecostos adicionales y, por consiguiente, no hay lugar a reclamaciones futuras.

CUARTO. PERFECCIONAMIENTO: La presente modificación se perfecciona con la firma de las partes.

QUINTO. VIGENCIA: La modificación que se estipula en el presente documento, no constituye novación al Convenio, el cual continúa vigente en todo aquello que no ha sido modificado y sus cláusulas permanecerán indemnes.

SEXTO. DOCUMENTOS: Hacen parte integral de la presente modificación el informe del supervisor para modificaciones y demás documentos creados con ocasión a esta modificación.

Para constancia se firma en Medellín, el día

JUAN FERNANDO VALENCIA MARTINEZ
DIRECTOR DE PROYECTOS

ANDRES EMILIO LUJAN MONROY
ALCALDE MUNICIPIO DE ZARAGOZA

DAYANA ANDREA MORALES LOAIZA
SUPERVISORA PROYECTOS

Proyectó: Luisa María Cárdenas Quintero / Profesional Universitaria Jurídica
Revisó: Diana Lucia Hernández Devia / Coordinadora Jurídico
Aprobó: Leidy Nathalie Valencia Zapata / Directora Jurídica y de CID.