JUSTIFICACIÓN TÉCNICA PARA DETERMINAR LA VIGENCIA DEL AMPARO DE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA EN LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA - FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL HUILA-FONVIHUILA

1. ANTECEDENTES:

De conformidad con el parágrafo 1° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, es deber de la entidad justificar de manera previa a la apertura del proceso de selección de que se trate, los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección que se propone adelantar.

Que el Artículo 209 de Constitución Política de Colombia, establece que los principios de función administrativa están al servicio de los intereses generales e insta a las autoridades administrativas a coordinar sus actuaciones para garantizar el cumplimiento de los fines del Estado. Encontramos como objetivo principal de la función administrativa, el cumplimiento de los fines esenciales del Estado consagrados en el Artículo Segundo Ibidem.

Que, en desarrollo de los preceptos anteriores, el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna en las condiciones que el Estado fije, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas de vivienda. En el mismo sentido la Corte Constitucional ha reiterado que el derecho a la vivienda digna está intrínsecamente relacionado con otros derechos humanos, entendiendo que en sentido estricto no solo se agota en dicho concepto (vivienda digna) sino que debe ser concebido como "vivienda adecuada" en donde se cuente con una seguridad y una infraestructura básica de habitabilidad.

Que el Estado Colombiano ha definido un importante marco normativo para implementar medidas para proveer soluciones de vivienda en desarrollo de las condiciones fijadas en la Constitución Política. Para tales efectos, se expidió la Ley 3 de 1991 – modificada por la Ley 1469 de 2011- en donde se definió el régimen aplicable a los subsidios familiares de vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 36 inciso final de la Ley 388 de 1997, cuando ordenan que, "Establézcase el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente Ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley. La cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias. Los recursos de los subsidios familiares de vivienda, una vez adjudicados y transferidos a los beneficiarios o a las personas que estos indiquen, independientemente del mecanismo financiero de recepción, pertenecen a estos, y se sujetarán a las normas propias que regulan la actividad de los particulares.

Que así mismo el artículo 36 de la ley 388 de 1997 establece que las entidades Municipales y Distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, así mismo autoriza expresamente la posibilidad de adelantar actuaciones urbanísticas (parcelación, urbanización y edificación de inmuebles) "por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado".

Que mediante Ordenanza No. 065 de 2001, modificada por la ordenanza 067 de 2005; la Asamblea Departamental del Huila creo el FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA "FONVIHUILA".

Que mediante Ordenanza No. 067 del 2005; por la cual se modifica la ordenanza No. 065 de 2001; se establece el subsidio familiar de vivienda departamental, como un aporte en dinero y/o en especie, otorgado por FONVIHUILA, por una sola vez a los miembros de la unidad familiar, con el objeto de facilitar la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social, infraestructura de servicios públicos, adquisición de lotes y equipamiento urbano, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones establecidas.

Que el Artículo 2 del Acuerdo No. 001 de 2008, el Fondo de Vivienda de Interés Social del Departamento del Huila "FONVIHUILA" es un Establecimiento Público de orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y presupuestal, adscrito al Despacho del Gobernador, con una Dirección General. Que en virtud del Artículo 5 del Acuerdo No. 001 de 2008, FONVIHUILA tendrá como objetivo principal, servir de instrumento de orientación, coordinación, concertación y ejecución de los recursos técnicos y financieros, mediante la asignación del subsidio familiar de vivienda departamental a las familias que se postulen de manera individual o mediante proyectos colectivos, para la adquisición, construcción en sitio propio de lotes y equipamiento urbano, a la población cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores a cuatro (4) SMLV, así como para la reubicación de viviendas que se encuentren en zonas de amenazas y alto riesgo por inundaciones o deslizamientos, todo lo anterior, conforme a los planes Municipales de ordenamiento territorial (POT), y/o esquemas de ordenamiento territorial. En consecuencia, las inversiones, programas y proyectos que el Departamento desarrollen en esta materia serán ejecutados a través de FONVIHUILA.

Que FONVIHUILA tiene como funciones las de administrar los recursos acordes con las políticas de vivienda de interés social que se establezcan en el Departamento del Huila; asignar subsidios familiares de vivienda departamental a las familias que se postulen individualmente o mediante proyectos colectivos, dentro de los objetivos del fondo; desarrollar todas las actividades relacionadas con la promoción y desarrollo de proyectos que se encuentre dentro de los objetivos del fondo, con el fin de obtener de fuentes públicas y privadas recursos e insumos para su ejecución.

Que el Artículo 1º de la Ley 2079 de 2021 "*Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*", dispone el reconocimiento de la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseña y adopta normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

En virtud del citado Artículo 1º de la Ley 2079 de 2021 la política pública de hábitat y vivienda, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, diseñará los instrumentos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros que se consideren necesarios para la asesoría e implementación de programas, proyectos y demás fórmulas que permitan garantiza el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat digna para todos los colombianos, de esta manera se contemplen de manera integral la producción de vivienda en las modalidades de adquisición de vivienda, construcción de vivienda de interés social y prioritaria, mejoramiento de vivienda y entornos rurales dignos, orientados a la generación de la oferta requerida para satisfacer los requerimientos del país.

Que el Departamento del Huila, en referencia al sector 40-Vivienda Ciudad y Territorio; posee un Déficit cuantitativo de vivienda de 4.9% con una proyección de reducción en este cuatrienio de 0,4%, estableciendo una meta trazada en 4.5% para el año 2027; respecto al Déficit cualitativo de vivienda, en la actualidad el porcentaje es de 28,8% con una proyección de reducción en este cuatrienio de 1.37%, pretendiendo cerrar el periodo de gobierno en 27,43% de esta manera, el Departamento del Huila, presenta una necesidad de lograr un cierre de brechas, especialmente en términos de pobreza y de garantías en los derechos sociales de los pobladores. Para ello, se deben mejorar las condiciones de mejoramiento de habitabilidad de la población. De igual forma es imperativo dar cumplimento al Plan de Desarrollo proyectado, POR UN HUILA GRANDE 2024-2027, en su PILAR Nro. 2. ALIANZA PARA EL PROGRESO SOCIAL y su Programa Nro. 4001- Acceso a soluciones de vivienda.

Que las autoridades gubernamentales, mediante programas, proyectos y acciones propenderán por la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, teniendo en cuenta las características y necesidades particulares de la población urbana y rural, así como la aplicación de un enfoque diferencial y territorial a favor de los grupos poblacionales que por sus características sociales, étnicas, culturales, económicas, ecológicas o de género requieran de un reconocimiento

especial. El Gobierno Nacional debe promover las condiciones para que la equidad en el acceso a una vivienda digna y hábitat sea real y efectiva, el reconocimiento, respeto, la protección y la garantía del derecho a una vivienda.

Que, en pro del desarrollo de las funciones propias de FONVIHUILA y en su calidad de oferente de los proyectos de mejoramiento de viviendas y en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial de aquellas que le confieren la Ley 03 de 1991, el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989, la Ley 708 de 2001, el Decreto 1251 de 2006, el Decreto 2190 de 2009, ley 1469 del 2011, la Resolución 0019 de 2006 expedida por el Ministerio de Vivienda ciudad y territorio, Resolución 0019 de 2011 Decreto 1077 2015, Decreto 739 de 2021, Acuerdo No. 02 de 2016 modificado por el Acuerdo No. 03 del 2021 del Consejo de Administración del Fondo, y las demás normas complementarias; FONVIHUILA conformó EL BANCO DE GESTORES, OFERENTES, CONSTRUCTORES E INTERVENTORES ESPECIALIZADOS EN PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO O INTERÉS SOCIAL (VIVIENDA NUEVA Y/O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA – VIS - VISR) POR EL RÉGIMEN DE SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA LA VIGENCIA 2026, mediante Resolución No 27 de 2026.

Que previamente al inicio del proceso de contratación, el Fondo de Vivienda de Interés Social de Departamento del Huila elaboraron los Estudios previos respectivos, en donde se determina la necesidad de adelantar los mencionados procesos bajo la modalidad del régimen especial de acuerdo a las atribuciones constitucionales y legales, y en especial de aquellas que le confieren la Ley 03 de 1991, el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989, la Ley 708 de 2001, el Decreto 1251 de 2006, el Decreto 2190 de 2009, ley 1469 del 2011, la Resolución 0019 de 2006 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, Resolución 0019 de 2011 Decreto 1077 2015, Decreto 739 de 2021 y las demás normas complementarias, los cuales fueron aprobados por el Comité de Contratación.

2. MARCO JURIDICO:

Con fundamento en la facultad otorgada por la Ley 1150 de 2007, el presidente de la República, mediante el Decreto 1082 de 2015, reglamento el régimen de garantías. En este Decreto se establecen las condiciones generales para su otorgamiento en los contratos celebrados con las entidades estatales, indicando el tipo de garantías que los oferentes o contratistas pueden presentar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, su cobertura y suficiencia.

En particular, el artículo 2.2.1.2.3.1.7 prevé que la garantía de cumplimiento del contrato debe cubrir, entre otros, el amparo de estabilidad y calidad de la obra que ampara los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista, sufrido por la obra entregada a satisfacción.

Sumado a lo anterior, el Artículo 3 del Decreto 399 del 2021, que modifica el artículo 2.2.1.2.3.1.14. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 3. Modificación del artículo 2.2.1.2.3.1.14. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. Modifíquese el artículo 2.2.1.2.3.1.14. de la Subsección 1 de la Sección 3 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.1.2.3.1.14. Suficiencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra. Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra. La Entidad Estatal debe determinar el valor asegurado de esta garantía en los documentos del proceso, de acuerdo con el objeto, la cuantía, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato a celebrar.

La Entidad Estatal puede aceptar que esta garantía tenga una vigencia inferior a cinco (5) años previa justificación técnica de un experto en la materia objeto del contrato, lo cual se debe reflejar en los documentos del proceso. Como consecuencia del análisis anterior y según la complejidad técnica del contrato a celebrar, esta garantía podrá tener una vigencia inferior a cinco (5) años y en todo caso de mínimo un (1) año.

Para establecer la complejidad técnica del proyecto, y por ende la vigencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra por un término inferior a los cinco (5) años, la justificación técnica del experto en la materia objeto del contrato tendrá en consideración variables como las siguientes: el tipo de actividades que serán realizadas, la experticia técnica requerida, el alcance físico de las obras, entre otros, pero sin limitarse únicamente a la cuantía del proceso."

Al respecto, el Departamento Nacional de Planeación y Agencia Nacional de Contratación Pública en Justificación para la expedición del Decreto 399 del 13 de abril del 2021, expuso:

"La regulación contenida en la norma citada ha dado lugar a que las entidades estatales exijan una garantía de 5 años para cualquier tipo de obra, sin distinción alguna. Debido a ello, es importante definir el término de su vigencia atendiendo a la complejidad técnica y riesgos asociados a cada contrato, de manera que se establezcan términos diferenciados, toda vez que en la práctica siempre se solicita el de 5 años, que puede ser un término excesivo para ciertos contratos de menor complejidad técnica. En este sentido, con la nueva regulación se establece la posibilidad de exigir garantías con una vigencia inferior, particularmente, en los contratos de menor complejidad técnica, en los que, en todo caso, se debe exigir una garantía de estabilidad y calidad de las obras que no sea inferior a un año, pudiendo exigirse, claro está, un término mayor."

3. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA:

En atención a las disposiciones contenidas en el Artículo 3 del Decreto 399 del 2021, que modifica el artículo 2.2.1.2.3.1.14. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, se procede establecer la complejidad técnica del proyecto, y por ende la vigencia de la garantía de estabilidad y calidad de la obra, considerando las diferentes variables en los contratos a ejecutar:

3.1 CONTRATOS A EJECUTAR:

No.	OBJETO
1	"Contrato de obra sin formula de reajuste para la ejecución de los subsidios de mejoramiento de vivienda en la zona urbana y rural de los municipios ALGECIRAS, GUADALUPE, LA PLATA, NÁTAGA, PAICOL, PITALITO, VILLAVIEJA," BPIN 2026004410008

3.2 ACTIVIDADES A REALIZAR:

Se relacionan los Ítems que se ejecutarán con ocasión a los contratos anteriormente relacionados:

APU	Código	Nombre	unidad	Cantidad	Valor Unitario Actividad Entidad
1,00	**1,00**	**REALIZAR ACTIVIDADES PRELIMINARES**			
1.11	1,10	Demolición baldosa de piso h=0.04 m	m2	82,58	$ 11.876,00
1.12	1,20	Demolición enchape muro	m2	40,43	$ 9.231,00
1.13	1,30	Demolición pañete muro	m2	105,67	$ 10.529,00
1.16	1,40	Demolición muros en mampostería 0.15 m	m2	47,34	$ 20.327,00

1.21	1,50	Demolición placa maciza 0.15 m	m2	26,88	$	55.234,00
1.25	1,60	Demolición placa piso 0.05m	m2	111,11	$	12.725,00
1.26	1,70	Demolición placa piso 0.10m	m2	159,27	$	21.014,00
1.31	1,80	Descapote manual y retiro e= 0.20 m apile a 15 m	m2	73,30	$	8.076,00
1.32	1,90	Desmonte aparatos sanitarios	un	16,00	$	32.017,00
1.34	1,10	Desmonte de cubiertas (asbesto cemento)	m2	35,10	$	17.067,00
1.36	1,11	Desmonte de cubiertas (teja de zinc)	m2	772,77	$	15.143,00
1.38	1,12	Desmonte marcos y puertas	un	4,00	$	22.497,00
1.48	1,13	Desmonte de ducha	un	3,00	$	36.335,00
1.49	1,14	Desmonte de lavamanos (incluye retiro)	un	4,00	$	41.577,00
1.5	1,15	Desmonte de lavaplatos (incluye retiro)	un	1,00	$	49.518,00
1.51	1,16	Desmonte de lavadero (incluye retiro)	un	1,00	$	42.527,00
1.52	1,17	Desmonte de mesón en acero (incluye retiro)	m	13,92	$	70.090,00
1.53	1,18	Demolición de mesón en concreto (Incluye retiro)	m	52,93	$	63.068,00
1.57	1,19	Picada de piso existente para afinado (Incluye retiro)	m2	1946,47	$	11.324,00
1.71	1,20	Picada de pañete de muros para posterior pañetado (Incluye retiro)	m2	450,72	$	12.439,00
2,00	**2,00**	**CONSTRUIR CIMIENTOS**				
2.19	2,10	Placa de concreto 2500 PSI e=8 cm, incluye malla electrosoldada m-131	m2	1738,66	$	174.111,00
2.2	2,20	Placa de concreto 3000 PSI e=10 cm, incluye malla electrosoldada m-188	m2	93,83	$	195.519,00
3,00	**3,00**	**EJECUTAR DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS**				
3.1	3,10	Sifón para drenaje en pvc de 4"	un	3,00	$	66.718,00
3.19	3,20	Punto hidráulico de 1/2" (incluye regata)	un	49,00	$	73.022,00
3.2	3,30	Válvula de registro pvc 1/2" suministro e instalación	un	6,00	$	36.346,00
3.21	3,40	Llave jardín metálica cromada de 1/2" suministro e instalación	un	4,00	$	92.572,00
3.22	3,50	Tubería pvc p de 1/2" (incluye regata) suministro e instalación	m	32,34	$	32.289,00
3.24	3,60	Punto de desagüe de 2" (incluye regata)	un	29,00	$	101.171,00
3.25	3,70	Punto de desagüe de 3" (incluye regata)	un	2,00	$	108.177,00
3.26	3,80	Punto de desagüe de 4" (Incluye regata)	un	6,00	$	130.844,00
3.27	3,90	Tubería pvc s 2" (incluye zanjado y relleno) suministro e instalación	m	14,29	$	58.282,00
3.31	3,10	Taponar punto hidráulico de 1/2"	un	1,00	$	9.300,00

3.37	3,11	Tanque de distribución pvc 500 lts (incluye flotador mecánico y accesorios) suministro e instalación	un	8,00	$	1.168.879,00
5,00	**4,00**	**REALIZAR MAMPOSTERÍA**				
5.8	4,10	Mesones en concreto 3000 PSI, e=0.1 m (incluye refuerzo)	m2	266,62	$	215.015,00
5.17	4,20	Muro en bloque no. 5 e=0.12	m2	385,51	$	70.496,00
5.25	4,30	Muro en bloque nº 4 e=0.10 m	m2	168,95	$	63.934,00
5.39	4,40	Muro tolete común 0.12 m	m2	19,50	$	91.906,00
6,00	**5,00**	**APLICAR PAÑETES, REVOQUES Y REPELLOS**				
6.17	5,10	Pañete liso muros 1:4, e=1.5 cm	m2	9992,18	$	26.129,00
6.29	5,20	Pañete liso para muros, mortero 1:3 (Incluye filos y dilataciones)	m2	140,00	$	46.410,00
6.3	5,30	Pañete impermeabilizado liso para muros, mortero 1:4 (Incluye filos y dilataciones)	m2	223,65	$	47.753,00
7,00	**6,00**	**INSTALAR CUBIERTAS**				
7.46	6,10	Teja arquitectónica en lámina galvanizada o similar calibre 30, espesor e=0,3 mm suministro e instalación	m2	2118,38	$	64.752,00
7.51	6,20	Teja de zinc calibre 33 suministro e instalación	m2	153,01	$	97.082,00
7.55	6,30	Perfil en tubo rectangular pte 80 mm x 40 mm de espesor e=2 mm (incluye anticorrosivo) suministro e instalación	m	1374,99	$	85.050,00
7.61	6,40	Anclaje de correa metálica a viga cinta en concreto	un	11,40	$	44.200,00
7.62	6,50	Flanche en lámina galvanizada calibre 26, desarrollo 25 cm suministro e instalación	m	3,74	$	95.748,00
10,00	**7,00**	**INSTALAR CARPINTERÍA METÁLICA**				
10.13	7,10	División baño aluminio y acrílico h= 1.8 m	m2	136,58	$	372.570,00
10.28	7,20	Puerta para baño (con marco) 0,60-0,80 m x 1,90-2,10 m en lámina cold rolled calibre 18 (incluye adecuación de vano, cerradura de pomo, bisagras, anticorrosivo y pintura esmalte) suministro e instalación	un	134,44	$	815.437,00
10.3	7,30	Puerta exterior (con marco) 0,60-0,80 m x 1,90-2,10 m en lámina cold rolled calibre 18 (incluye adecuación de vano, cerradura de sobreponer 2 pasadores, bisagras, anticorrosivo y pintura esmalte) suministro e instalación	un	9,00	$	948.102,00

10.31	7,40	Puerta exterior (con marco) 0,81-1,00 m x 1,90-2,10 m en lámina cold rolled calibre 18 (incluye adecuación de vano, cerradura de sobreponer 2 pasadores, anticorrosivo y pintura esmalte) suministro e instalación	un	22,00	$	1.026.852,00
10.34	7,50	Instalación de puerta (incluye adecuación de vano)	un	5,00	$	120.036,00
10.38	7,60	Ventana corredera, lámina cold rolled calibre 16 (incluye adecuación del vano, vidrio 4 mm, anticorrosivo y pintura) suministro e instalación	m2	8,28	$	620.000,00
11,00	**8,00**	**EJECUTAR INSTALACIONES SANITARIAS - RED CONTRA INCENDIO**				
11.9	8,10	Instalación aparato sanitario	un	6,00	$	54.856,00
12,00	**9,00**	**EJECUTAR INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
12.16	9,10	Tubería pvc conduit 1/2"	m	24,00	$	6.660,00
12.37	9,20	Salida toma eléctrica, incluye toma corriente standar, caja 5800, tubería, alambre de cobre thw 12 awg. adaptadores. L hasta 4,5 ml	un	14,00	$	177.791,00
12.38	9,30	Salida toma eléctrica, incluye toma corriente gfci, caja 5800, tubería, alambre de cobre thw 12 awg. Adaptadores L. hasta 4,5 ml	un	6,00	$	222.313,00
12.39	9,40	Salida lámpara, incluye plafon e interruptor sencillo, caja octogonal, tubería, alambre de cobre thw 12 awg . adaptadores. l hasta 4,5 ml. incluye iluminacion led	un	42,00	$	206.763,00
12.4	9,50	Interruptor sencillo suministro e instalación	un	6,00	$	42.160,00
12.41	9,60	Interruptor: (doble, interruptor conmutable, salida para toma teléfono, salida toma televisión) suministro e instalación	un	2,00	$	44.087,00
12.42	9,70	Roseta plafón cerámica (incluye bombillo led) suministro e instalación	un	6,00	$	60.001,00
12.43	9,80	Toma corriente doble estándar suministro e instalación	un	45,00	$	50.388,00
13,00	**10,00**	**CONSTRUIR PISOS BASES**				
13.1	10,10	Alistado endurecido 1:3, e=0.04	m2	139,59	$	62.172,00
13.17	10,20	Alistado de piso, mortero 1:4, e=4 cm	m2	2340,81	$	53.001,00
13.18	10,30	Alistado de piso, mortero 1:4, e=2 cm	m2	873,26	$	29.531,00
13.19	10,40	Alistado de piso con acabado en cemento esmaltado, mortero 1:4, e=3 cm	m2	1274,54	$	62.321,00
14,00	**11,00**	**CONSTRUIR PISOS, ACABADOS, ENCHAPES Y ACCESORIOS**				

14.30	11,10	Juegos incrustar (incluye toallero,porta rollo, jabonera,cepillera y percha simple)	un	36,00	$	233.649,00
14.31	11,20	Rejilla plástica sosco 3x2	un	6,00	$	14.743,00
14.32	11,30	Rejilla sifón con sosco 4.5cm x 3.5cm	un	23,00	$	40.308,00
14.41	11,40	Cerámica piso tráfico 5, calidad primera	m2	4456,32	$	118.988,00
14.47	11,50	Guarda escoba en cerámica semibrillante, h=8 cm (incluye adhesivo y boquilla) suministro e instalación	m	494,21	$	25.415,00
14.48	11,60	Guarda escoba en cerámica antideslizante, h=8 cm (incluye adhesivo y boquilla) suministro e instalación	m	230,66	$	25.415,00
14.49	11,70	Piso cerámica antideslizante, formatos de 33,8 cm x 33,8 cm hasta 61 cm x 61 cm (incluye adhesivo y boquilla) suministro e instalación	m2	1609,89	$	128.122,00
14.5	11,80	Pared cerámica brillante lisa, formatos de 20 cm x 30 cm hasta 30 cm x 60 cm (incluye adhesivo y boquilla) suministro e instalación	m2	2549,89	$	135.175,00
14.51	11,90	Enchape de mesón en cerámica, formatos de 20 cm x 30 cm hasta 30 cm x 40 cm (incluye adhesivo y boquilla) suministro e instalación	m2	436,32	$	138.191,00
14.52	11,10	Win metálico suministro e instalación	m	348,67	$	12.924,00
14.55	11,11	Piso cerámica semibrillante, formatos de 33,8 cm x 33,8 cm hasta 61 cm x 61 cm (incluye adhesivo y boquilla) suministro e instalación	m2	2376,55	$	116.743,00
17,00	**12,00**	**INSTALAR APARATOS SANITARIOS**				
17.1	12,10	Sanitario tanque (incluye grifería) suministro e instalación	un	111,00	$	583.308,00
17.4	12,20	Lavamanos colgar (incluye grifería) suministro e instalación	un	97,00	$	248.069,00
17.11	12,30	Ducha sencilla suministro e instalación	un	131,00	$	133.561,00
17.12	12,40	Lavaplatos de empotrar en acero inoxidable 45 x 49 cm (incluye accesorios y grifería) suministro e instalación	un	8,00	$	475.836,00
17.13	12,50	Lavaplatos de sobreponer en acero inoxidable 120 x 0.50 cm (incluye accesorios y grifería) suministro e instalación	un	35,00	$	717.026,00
17.15	12,60	Juego de incrustaciones cerámicas (5 piezas) suministro e instalación	un	64,00	$	209.044,00
17.18	12,70	Teleducha (incluye manguera y soporte) suministro e instalación	un	1,00	$	302.501,00

17.19	12,80	Barra de seguridad recta en acero inoxidable, ø=1 1/4", L=30 cm suministro e instalación	un	13,00	$ 439.749,00
17.2	12,90	Barra de seguridad abatible en acero inoxidable, ø=1 1/4" suministro e instalación	un	5,00	$ 1.078.004,00
17.22	12,10	Grifería para lavaplatos sencilla (incluye accesorios) suministro e instalación	un	3,00	$ 319.821,00
17.30	12,11	Lavadero en granito pulido de 60 cm x 50 cm x 20 cm (incluye desagüe y sifón) suministro e instalación	un	8,00	$ 479.134,00
18,00	**13,00**	**APLICAR PINTURAS**			
18.29	13,10	Estuco plástico acrílico sobre muros (Incluye filos y dilataciones)	m2	2411,55	$ 24.533,00
18.32	13,20	Vinilo 3 manos	m2	3410,17	$ 16.124,00
23,00	**14,00**	**REALIZAR TRANSPORTES**			
23.1	14,10	Transporte de materiales a sitio de obra (incluye cargue y descargue)	un	174,00	$ 100.560,00
23.3	14,20	Transporte de materiales a sitio de obra rural Hasta 5 km de distancia (incluye cargue y descargue)	un	40,00	$ 209.760,00
23.4	14,30	Transporte de materiales a sitio de obra rural desde 5,1 km hasta 10 km de distancia (incluye cargue y descargue)	un	57,00	$ 286.000,00
23.5	14,40	Transporte de materiales a sitio de obra rural desde 10,1 km hasta 15 km de distancia (incluye cargue y descargue)	un	51,00	$ 404.000,00
23,70	14,50	Transporte de materiales a sitio de obra rural a más de 15 km de distancia (incluye cargue y descargue)	un	112,00	$ 502.000,00

Costos directos proceso Obra	**$ 3.341.836.014**

Presupuesto oficial proceso incluye AIU 32%	**$ 4.411.223.538**

Las Actividades a realizar se enmarcan en ítems de obra para la ejecución de SFV en la modalidad de mejoramientos de vivienda.

3.3 EXPERTICIA TECNICA

El artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto No. 1077 del 2015, estipula:

***"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas**. 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.*

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quién ejecuta la obra se hace responsable de:

1. *Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*
2. *Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.*
3. *Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural."*

Por otro lado, el artículo 2.1.1.7.9. del Decreto 1077 de 2015, establece que las intervenciones de mejoramientos modulares, son procedentes en viviendas que, debido a las características espaciales, requieren ampliación o conformación de una unidad habitacional o de servicios, a través de módulos y/o construcción progresiva de los espacios que permitan mejorar la habitabilidad de la vivienda. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.

Sumado a lo anterior, como se expresa en la LEY 1480 DE 2011, Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones; y como se expresa en el Artículo 8 de la misma ley, la garantía legal para los acabados debe ser de un (1) año.

3.3.1 EVALUACIÓN TÉCNICA DE RIESGO:

a) Bajo riesgo de fallas estructurales, ya que no compromete la estabilidad general de la vivienda.
b) Baja complejidad constructiva, dado que los procedimientos son estándar y se ejecutan con materiales comunes del mercado.
c) Probabilidad alta de detención temprano de defectos, ya que cualquier error en instalación o calidad de materiales se manifestará en los primeros meses de uso (filtraciones, desprendimientos, deformaciones visibles etc)
d) Vida útil esperada de los componentes intervenidos en promedio entre 5 y 10 años, pero con degradación más visible dentro de los primeros 24 meses si existen defectos ocultos.

En virtud de lo anterior, se encuentra que las intervenciones a desarrollar en cada vivienda son bajo la modalidad de "MEJORAMIENTO DE VIVIENDA", lo que implica la ejecución de actividades que no ponen en riesgo la estabilidad estructural de las viviendas existentes, por lo tanto, no hay amenaza de ruina o deterioro a consecuencia de vicio de construcción, o del suelo, o de los materiales. En consecuencia, se concluye que son actividades de menor complejidad técnica.

3.4 ALCANCE FÍSICO DE LAS OBRAS

El proyecto de mejoramiento de vivienda contempla intervenciones físicas dirigidas a subsanar condiciones de habitabilidad deficientes en viviendas de interés social. El alcance físico de las obras incluye, pero no se limita a, las siguientes actividades:

A. MEJORAS ESTRUCTURALES BÁSICAS:

- Reparación o reforzamiento de elementos estructurales como muros, columnas, vigas y techos que presenten deterioro o riesgo de colapso.
- Sustitución parcial de elementos estructurales inadecuados, garantizando la estabilidad y seguridad de la vivienda.

B. REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS Y TECHUMBRES:

- Sustitución total o parcial de techos en mal estado.
- Impermeabilización de cubiertas para evitar filtraciones de agua y humedad.

C. ADECUACIONES DE PISOS:

- Instalación o reemplazo de pisos en cemento, cerámica u otro material duradero y de fácil limpieza.
- Nivelación de superficies para garantizar la accesibilidad y seguridad dentro de la vivienda.

D. MEJORAMIENTO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:

- Reparación, adecuación o instalación de redes de agua potable y desagüe.
- Construcción o mejoramiento de baños y cocinas con instalaciones sanitarias básicas y funcionales.

E. INSTALACIONES ELÉCTRICAS SEGURAS:

- Sustitución o reparación de cableado eléctrico defectuoso.
- Instalación de luminarias, interruptores, tomacorrientes y tablero eléctrico conforme a la normativa vigente.

F. ADECUACIÓN DE ESPACIOS INTERNOS:

- Construcción o adecuación de divisiones internas para dormitorios, cocina o baños.
- Mejoramiento de ventilación e iluminación natural en los diferentes ambientes.

G. ENLUCIDOS, PINTURA Y ACABADOS BÁSICOS:

- Aplicación de estuco, pintura o revestimientos que protejan y mejoren la apariencia de muros internos y externos.

H. ELEMENTOS DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD:

- Instalación de pasamanos, rampas u otros elementos que permitan el acceso seguro a personas con movilidad reducida.

El alcance físico podrá variar según el diagnóstico técnico-social de cada vivienda, priorizando intervenciones que garanticen condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad y dignidad para los hogares beneficiarios.

3.5 JUSTIFICACIÓN VIGENCIA DEL AMPARO

Análisis de los factores que inciden en la determinación de la vigencia a exigir para la garantía de estabilidad de la obra:

1. NATURALEZA DEL TIPO DE INTERVENCIÓN:

Los mejoramientos de vivienda no implican la ejecución de obras nuevas ni la construcción de edificaciones completas, sino la rehabilitación, adecuación o refacción parcial de componentes existentes, tales como techos, pisos, baños, instalaciones básicas o divisiones internas. Por tanto, no se trata de obras estructurales integrales que generen nuevas cargas o afectaciones a la estabilidad general de la edificación.

2. NO MODIFICACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURAL:

En la mayoría de los casos, las intervenciones se desarrollan sobre elementos no estructurales o con afectación mínima a la estructura original, por lo que no comprometen la estabilidad global de la vivienda. Los trabajos realizados se rigen bajo criterios de conservación, adecuación o mantenimiento, y no suponen ampliaciones, demoliciones estructurales ni alteraciones significativas que demanden garantías de estabilidad.

3. PROPORCIONALIDAD TÉCNICA Y JURÍDICA:

Exigir una garantía de estabilidad de la obra por el termino de cinco (5) años resultaría desproporcionado en el contexto de mejoramientos, donde las intervenciones son de bajo impacto estructural, menor escala y generalmente financiadas por programas sociales orientados a población vulnerable. Este tipo de garantía está diseñada para construcciones nuevas, de gran envergadura o proyectos que impliquen riesgos técnicos mayores, lo cual no corresponde a la naturaleza de los mejoramientos**.**

4. INTERVENTORIA TÉCNICA DIRECTA Y CONTROL POR PARTE DE FONVIHUILA:

De conformidad con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual se establece que vigilancia a la correcta ejecución del contrato se efectuará a través de una **INTERVENTORÍA.**

"La interventoría consistirá en el seguimiento técnico que sobre el cumplimiento del contrato realice una persona natural o jurídica contratada para tal fin por la Entidad Estatal, cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen. No obstante, lo anterior cuando la entidad lo encuentre justificado y acorde a la naturaleza del contrato principal, podrá contratar el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable, jurídico del objeto o contrato dentro de la interventoría".

Lo anterior en razón a no contar con la disponibilidad de personal idóneo para desarrollar la interventoría del presente proceso contractual, y además de haberse determinado que la entidad no cuenta con la infraestructura necesaria para llevar a cabo esta labor, se establece proceder a contratar la interventoría para que se ocupe del seguimiento y vigilancia del contrato de obra que surja del presente proceso.

El Interventor será responsable de aceptar los servicios prestados, autorizar los pagos y responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputados en los términos previstos en el artículo 84 de la ley 1474 y de las demás normas legales y reglamentarias que regulan el ejercicio de la Interventoría de los contratos.

5. SUPERVISIÓN TÉCNICA DIRECTA Y CONTROL POR PARTE DE FONVIHUILA:

Los proyectos de mejoramiento de vivienda a ejecutar cuentan con acompañamiento técnico permanente desde la validación del diagnóstico hasta la ejecución final. La supervisión será realizada por FONVIHUILA, a través de un funcionario de planta designado por la entidad para velar por el cumplimiento de las obligaciones pactadas. A diferencia de un interventor externo, el supervisor ejerce un control técnico, administrativo, financiero y legal de forma directa, asegurando que el uso de los recursos del fondo se ajuste a los objetivos de política de vivienda departamental. Su función principal es servir de puente entre el contratista y la dirección del Fondo, autorizando pagos mediante la certificación del avance de obra o servicios y garantizando que se cumplan las normativas de contratación estatal vigentes.

4. MARCO NORMATIVO APLICABLE:

La LEY 1480 DE 2011, Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones; y como se expresa en el Artículo 8 de la misma ley, la garantía legal para los acabados debe ser de un (1) año.

5. CONCLUSION

Dado que los mejoramientos de vivienda no implican obras nuevas, no modifican la estructura principal del inmueble y están sujetos a la revisión y aprobación por parte de la interventoría y cuenta con supervisión técnica directa de FONVIHUILA, se encuentra procedente la exigencia de la garantía de estabilidad obra por un término de TRES (3) años contados a partir de la fecha en la cual la entidad recibe a satisfacción la obra.

Neiva, 30 de junio de 2026.

VICTOR JADIR PEREZ MENDEZ
PROFESIONAL TECNICO
CONTRATISTA