



METODOLOGÍA DE EJECUCIÓN Y ARTICULACIÓN INSTITUCIONAL

1. Objeto de la metodología

La presente metodología tiene por objeto regular:

- a) La forma en que el CONTRATISTA se articulará con el Comité Municipal de Vivienda de Interés Social, la ENTIDAD CONTRATANTE, la supervisión y/o interventoría y los hogares beneficiarios.
- b) La ejecución en especie de los subsidios municipales de vivienda, en las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio.
- c) La gestión y mitigación de los riesgos identificados en la matriz de riesgos del proceso, vinculándolos a obligaciones concretas del CONTRATISTA y de la supervisión/interventoría.

Lo anterior, en el marco del Acuerdo Municipal 007 de 2025, el Decreto 053 de 2025, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 80 de 1993 y demás normas aplicables.

En todo caso, la selección, focalización, calificación, asignación, graduación, restitución y pérdida de los subsidios constituye un procedimiento administrativo autónomo a cargo del Municipio de Funza y del Comité Municipal de Vivienda. El CONTRATISTA no tendrá injerencia en dichas decisiones ni asumirá responsabilidad por ellas, pero deberá ejecutar las obras de manera que la ENTIDAD pueda acreditar la ejecución efectiva del subsidio en especie.

2. Insumos administrativos y articulación con el Comité de Vivienda

2.1. La ENTIDAD CONTRATANTE, a través del supervisor y/o interventor, suministrará al CONTRATISTA, como condición previa para cualquier intervención:

- Listado oficial de hogares beneficiarios aprobado por el Comité de Vivienda.
- Modalidad de subsidio asignada (mejoramiento / construcción en sitio propio).
- Información mínima del hogar (identificación, ubicación, contacto, condiciones especiales relevantes).
- Cualquier restricción técnica o urbanística reportada por la Secretaría de Planeación (riesgo, POT, servicios, etc.).



SC-CER116470



SA-CER753750



ST-CER753753



2.2. La inclusión, exclusión o modificación de beneficiarios solo podrá realizarse mediante acto o comunicación formal de la ENTIDAD. El CONTRATISTA no podrá intervenir viviendas que no se encuentren en los listados oficiales autorizados.

2.3. La supervisión/interventoría consolidará y pondrá a disposición del Comité de Vivienda la información de avance físico y financiero, con base en los reportes y soportes exigidos al CONTRATISTA, para efectos de seguimiento al cumplimiento del programa y de la ejecución en especie de los subsidios.

3. Gestión de riesgos en la ejecución

3.1. El CONTRATISTA deberá acoger y aplicar la matriz de riesgos del contrato, implementando medidas para los riesgos asociados a:

- Diagnóstico técnico por vivienda (errores en cantidades o alcances).
- Acceso y relacionamiento con los beneficiarios.
- Calidad de las obras y percepción de los hogares.
- Incremento de precios de materiales.
- Condiciones de riesgo del predio (alto riesgo, POT, servicios).
- Seguridad y salud en el trabajo.
- Manejo de escombros y residuos.
- Entrega oportuna de informes y soportes.
- Afectaciones por condiciones climáticas adversas.

3.2. La supervisión/interventoría será responsable de verificar la implementación de dichos controles, dejar constancia en actas e informes, y recomendar a la ENTIDAD la adopción de medidas adicionales (modificaciones, reprogramaciones, aplicación de multas, etc.) cuando evidencie riesgos no mitigados o incumplimiento de los controles acordados.

3.3. La ENTIDAD CONTRATANTE deberá realizar seguimiento periódico a la matriz de riesgos en los comités de obra y comités de vivienda, adoptando decisiones de gestión contractual cuando se requiera.

3.4. El CONTRATISTA deberá reportar al supervisor cualquier evento de riesgo materializado y las acciones adoptadas para su mitigación.

4. Fase de alistamiento, socialización y acceso a las viviendas

4.1. Dentro del plazo que se establezca en el cronograma, la ENTIDAD convocará una reunión de alistamiento con el supervisor/interventor y el CONTRATISTA para:



SC-CER116470



SA-CER753753



ST-CER753753



ALCALDÍA DE
FUNZA

C.P 250020
Tel. (601) 8234070
823 40 71 / 823 40 73
Fax. (601) 8257620
Dir. Cra. 14 No. 13-05

- Definir canales formales de comunicación.
- Acordar formatos de diagnóstico, informes y actas de recibo por vivienda.
- Revisar los principales riesgos identificados y los controles a cargo de cada parte.

4.2. El CONTRATISTA apoyará la ENTIDAD en las actividades de socialización con los hogares beneficiarios, explicando:

- Alcance de las intervenciones, tiempos y restricciones técnicas.
- Rol del CONTRATISTA y de la supervisión.
- Canales oficiales de quejas, peticiones y reclamos.

4.3. Cuando el acceso a la vivienda sea negado o resulte imposible (riesgo social), el CONTRATISTA deberá:

- Dejar constancia en acta de visita.
- Informar al supervisor/interventor en un (1) día hábil.

La ENTIDAD, a través del supervisor y del Comité de Vivienda, adoptará las decisiones administrativas sobre la continuidad o sustitución del beneficiario, sin que ello implique responsabilidad para el CONTRATISTA, siempre que este haya cumplido con las diligencias debidas.

5. Fase de diagnóstico técnico

5.1. El CONTRATISTA analizará las cantidades de obra y el presupuesto establecido por la secretaria de Planeación y realizará una visita técnica de diagnóstico a cada vivienda autorizada, en coordinación con el hogar y el supervisor/interventor.

5.2. En cada visita, el CONTRATISTA deberá levantar, como mínimo:

- Registro fotográfico del estado inicial.
- Levantamiento de información que contemple: dimensiones, cantidades de obra, materiales relevantes y condiciones de riesgo.
- Identificación de carencias habitacionales atendibles dentro del programa, de conformidad con las definiciones de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio; teniendo como limite el subsidio entregado a cada beneficiario.

5.3. Con base en lo anterior, el CONTRATISTA elaborará una propuesta de intervención por vivienda que incluya:



SC-CER116470



SA-CER753750



ST-CER753753



ALCALDÍA DE
FUNZA

C.P 250020
Tel. (601) 8234070
823 40 71 / 823 40 73
Fax. (601) 8257620
Dir. Cra. 14 No. 13-05

- Descripción del alcance técnico (actividades concretas).
- Cantidades de obra estimadas y APU asociados.
- Valor estimado de la intervención, de acuerdo con los precios del contrato y con las restricciones presupuestales del programa/contrato.

5.4. El supervisor/interventor deberá:

- Revisar y validar la propuesta, verificando su coherencia con la modalidad de subsidio, la matriz de riesgos y las normas técnicas (NSR-10, RAS, RETIE, POT, etc.).
- Solicitar los ajustes que considere necesarios.
- Aprobar por escrito el alcance definitivo a ejecutar, el cual será el soporte técnico principal de la ejecución en especie del subsidio.

5.5. Cuando el diagnóstico revele que la vivienda se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable o en condiciones incompatibles con la intervención, el supervisor/interventor deberá suspender la intervención en esa vivienda e informar a la ENTIDAD y al Comité de Vivienda para la decisión administrativa correspondiente.

5.6 En la etapa de diagnóstico se identificarán las necesidades más urgentes de cada vivienda a partir de su estado físico y de las condiciones mínimas de habitabilidad. El análisis permitirá establecer qué elementos constructivos requieren intervención inmediata por su impacto en la reducción del déficit habitacional. Para este proceso, se considerará además el presupuesto oficial asignado a cada unidad intervenida, de modo que la selección de actividades respondiera tanto a la criticidad técnica como a la viabilidad económica. Así, las acciones priorizadas serán aquellas que aportan mejoras esenciales sin comprometer el límite presupuestal establecido para cada beneficiario.

6. Fase de ejecución de las intervenciones

6.1. El CONTRATISTA deberá ejecutar las intervenciones por vivienda estrictamente conforme al alcance aprobado por el supervisor/interventor, respetando:

- El cronograma aprobado.
- Las normas técnicas aplicables.
- Las obligaciones en materia de SST y medio ambiente.

6.2. El CONTRATISTA implementará un Plan de Trabajo y SST, que deberá contener como mínimo:



SC-CER116470



SA-CER753750



ST-CER753753



- Identificación de peligros y valoración de riesgos en actividades típicas (trabajo en alturas, eléctricos, cortes, etc.).
- Equipos de protección personal y capacitación al personal.
- Procedimientos para reporte de incidentes y accidentes.

La supervisión/interventoría verificará el cumplimiento de este plan y dejará constancia en sus informes.

6.3. El CONTRATISTA será responsable del manejo adecuado de escombros y residuos, garantizando su retiro y disposición en lugares autorizados, manteniendo las viviendas y su entorno en condiciones de orden y seguridad. La supervisión/interventoría revisará soportes de disposición cuando aplique.

6.4. El CONTRATISTA mantendrá una bitácora de obra por vivienda, donde registrará:

- Fechas de inicio y terminación de actividades.
- Novedades relevantes (clima, quejas, impedimentos, riesgos).
- Ajustes aprobados por el supervisor/interventor.

6.5. El CONTRATISTA únicamente podrá intervenir las viviendas que se encuentren incluidas en los listados oficiales de beneficiarios suministrados por la ENTIDAD o el Comité de Vivienda, y cuya intervención haya sido aprobada por el supervisor y/o interventor. Cualquier intervención realizada por fuera de dichos listados será de exclusiva cuenta y riesgo del CONTRATISTA y no generará reconocimiento económico alguno.

6.6. El CONTRATISTA ejecutará las obras de mejoramiento de vivienda y/o construcción en sitio propio exclusivamente dentro del alcance técnico aprobado por el supervisor y/o interventor en cada vivienda, y se abstendrá de introducir modificaciones materiales sin autorización previa y escrita.

6.7 Durante la ejecución, las labores serán programadas iniciando por las que aportan mayor estabilidad, funcionalidad y seguridad a la vivienda, pues son las que inciden directamente en la reducción del déficit habitacional. Se debe definir también con base en el monto disponible para cada intervención, optimizando los recursos para cubrir primero las acciones de mayor impacto. Las actividades complementarias solo se desarrollaron cuando el margen presupuestal lo permita, garantizando que la inversión pública se destinará prioritariamente a resolver las condiciones críticas de habitabilidad sin sobre costos.

7. Entrega, cierre por vivienda y soporte para el subsidio



SC-CER116470



SA-CER753750



ST-CER753753



ALCALDÍA DE
FUNZA

C.P 250020
Tel. (601) 8234070
823 40 71 / 823 40 73
Fax. (601) 8257620
Dir. Cra. 14 No. 13-05

7.1. Concluidas las actividades en cada vivienda, el CONTRATISTA informará al supervisor/interventor para la visita de verificación y recibo.

7.2. Como resultado se suscribirá un Acta de Recibo de Intervención por Vivienda, que deberá contener, como mínimo:

- Identificación del hogar beneficiario y de la vivienda.
- Referencia al acto administrativo/listado que lo reconoce como beneficiario.
- Alcance ejecutado (actividades y cantidades principales).
- Manifestación del supervisor/interventor sobre el cumplimiento de especificaciones técnicas y de los controles de riesgo pertinentes.
- Manifestación del hogar beneficiario sobre su conformidad o inconformidad, con registro de observaciones.

7.3. En caso de observaciones relacionadas con la calidad de la obra, el CONTRATISTA deberá atenderlas dentro del plazo fijado por el supervisor/interventor, quedando constancia de las correcciones realizadas.

7.4. La totalidad de documentos generados por vivienda (diagnóstico, propuesta aprobada, bitácora, registros fotográficos, acta de recibo y soportes) conformarán el expediente técnico del subsidio ejecutado en especie, que será insumo para:

- La justificación de pagos al CONTRATISTA.
- El seguimiento del subsidio por parte del Comité de Vivienda.
- La defensa técnica y jurídica de la ENTIDAD frente a eventuales reclamaciones.

La supervisión/interventoría será responsable de verificar la integridad de estos expedientes antes de recomendar cualquier reconocimiento económico por la vivienda intervenida.

7.5 En la fase de entrega se revisará que las actividades ejecutadas correspondan a las intervenciones más relevantes definidas desde el inicio, verificando que la vivienda alcanzara condiciones adecuadas de habitabilidad y seguridad. Este cierre incluirá la comprobación de que todas las acciones realizadas se ajustaron al presupuesto asignado a la vivienda, priorizando siempre aquellas mejoras esenciales que aportan al cierre del déficit habitacional. De esta manera, se determinará el cumplimiento de los objetivos técnicos y financieros, garantizando que los recursos se emplearán de forma responsable y en beneficio directo de la familia intervenida

8. Quejas, peticiones y reclamos de los beneficiarios



SC-CER116470



SA-CER753750



ST-CER753753



8.1. El CONTRATISTA deberá mantener un trato respetuoso y diligente con los hogares beneficiarios y registrar en un formato unificado todas las quejas, peticiones y reclamos relacionados con la ejecución física de las obras. Deberá informar al supervisor y/o interventor de dichas quejas y atender las relacionadas con la calidad, oportunidad y orden de las intervenciones, dentro de los plazos que este le indique.

8.2. El CONTRATISTA deberá implementar un registro de quejas, peticiones y reclamos relacionados con la ejecución física de las obras (calidad, tiempos, orden, seguridad), el cual será compartido con el supervisor/interventor.

8.3. Las reclamaciones relativas a:

- Condición de beneficiario.
- Monto o modalidad del subsidio.
- Decisiones del Comité de Vivienda.

serán tramitadas exclusivamente por la ENTIDAD, a través de los canales institucionales. El CONTRATISTA deberá orientar al beneficiario hacia dichos canales y abstenerse de generar compromisos o decisiones sobre estos temas.

8.4. El CONTRATISTA se abstendrá de comprometer a la ENTIDAD frente a los beneficiarios en aspectos relacionados con la condición de beneficiario, el monto, modalidad o graduación del subsidio, así como cualquier decisión del Comité de Vivienda. Su rol se limitará a ejecutar las obras autorizadas y a orientar al ciudadano a los canales institucionales definidos por la ENTIDAD.

9. Informes de avance y seguimiento

9.1. El CONTRATISTA presentará al supervisor/interventor informes periódicos de avance (en la periodicidad definida en el contrato), que deberán incluir:

- Número de viviendas diagnosticadas, en ejecución y terminadas.
- Avance físico y financiero consolidado.
- Riesgos presentados y acciones de mitigación adoptadas.
- Registro de quejas y su estado de atención.

9.2. La supervisión/interventoría, con base en dichos informes y en las visitas de campo, elaborará informes técnicos de seguimiento, en los que evaluará:

- Cumplimiento de cronograma y calidad.



SC-CER116470



SA-CER753750



ST-CER753753



ALCALDÍA DE
FUNZA

C.P 250020
Tel. (601) 8234070
823 40 71 / 823 40 73
Fax. (601) 8257620
Dir. Cra. 14 No. 13-05

- Implementación de los controles de la matriz de riesgos.
- Recomendaciones para la ENTIDAD en materia de decisiones contractuales y administrativas.

9.3. La ENTIDAD utilizará estos informes para alimentar los comités de seguimiento del programa y del contrato, así como las decisiones internas asociadas al Comité de Vivienda.

9.4. El CONTRATISTA deberá asistir, con el personal técnico idóneo, a las reuniones y comités de obra y de seguimiento que convoque la ENTIDAD, en las cuales se revisará el avance físico y financiero, el estado de los riesgos y la ejecución de la metodología.

10. Limitación y distribución de responsabilidades

10.1. Sin perjuicio de las demás obligaciones contractuales y legales:

- El CONTRATISTA se obliga a ejecutar el contrato dando estricto cumplimiento a la metodología de ejecución, articulación institucional y gestión de riesgos definida en el Anexo Técnico, la cual hará parte integral del presente contrato. Cualquier desviación de dicha metodología deberá contar con la autorización previa y por escrito del supervisor y/o interventor.
- La ENTIDAD y el Comité de Vivienda son responsables de la legalidad y oportunidad del procedimiento de selección, focalización, calificación, asignación, graduación y restitución de los subsidios.
- El CONTRATISTA será responsable de la correcta ejecución técnica, oportuna y segura de las obras autorizadas, de la gestión de los riesgos bajo su control y de la adecuada documentación de las intervenciones.
- La supervisión/interventoría será responsable de la verificación técnica y administrativa, del seguimiento a la matriz de riesgos y de la recomendación de medidas correctivas o sancionatorias cuando corresponda.

10.2. El adecuado cumplimiento de esta metodología se entenderá como un mecanismo esencial de mitigación de riesgos contractuales y programáticos, y será tenido en cuenta por la ENTIDAD para valorar el desempeño del CONTRATISTA y de la supervisión/interventoría.

PROYECTÓ: **DANIEL FERNANDO SANDOVAL GONZÁLEZ**

CPS SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



SC-CER116470



SA-CER753750



ST-CER753753