



## **INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA**

Lineamientos para ejercer la Interventoría Contractual a los Operadores Zonales,  
Interventoría de Obra a los Planes de Intervención y Contrataciones Directas de Viviendas

**“Programa Nacional de Reubicación y Reconstrucción  
de Viviendas para la Atención de Hogares  
Damnificados y/o Localizados en Zonas de Alto Riesgo  
no mitigable afectados por los eventos derivados del  
Fenómeno de La Niña 2010 -2011”**

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	1 DE 16

## EQUIPO DIRECTIVO DEL FONDO ADAPTACIÓN:

**GERMÁN ARCE ZAPATA**  
Gerente

**RUTTY PAOLA ORTÍZ JARA**  
Subgerente de Estructuración

**ALFREDO MARTINEZ DELGADILLO**  
Subgerente de Gestión del Riesgo

**FRANK PAIPILLA**  
Subgerente de Proyectos (E)

**LUIS ALBERTO VILLEGAS**  
Subgerente de Regiones

**NEIFIS ISABEL ARAUJO LUQUEZ**  
Secretaria General

**SANDRA CORREA PALACIOS**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Cumplimiento

Investigación y Textos:  
**ALEXANDER VARGAS**  
Asesor III – Sector Vivienda

Diagramación y Normalización para el Sistema de Gestión de Calidad:  
**CARLOS SARMIENTO ABAD**  
Asesor I – Equipo de Trabajo Planeación y Cumplimiento

**Instructivo de Interventoría.** Programa Nacional de Vivienda. Código 13-03-I-10. Versión 1  
Bogotá D.C., **Marzo de 2016**

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	2 DE 16

## CONTROL DE CAMBIOS Y NOMENCLATURA

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
1.0	2016/03	Documento inicial

## NOMENCLATURA

Para efectos de la normalización en el Sistema de Gestión de Calidad del Fondo Adaptación, el contenido temático de este instructivo está ligado a un sistema de nomenclatura de **NUMERACIÓN POR PÁRRAFOS**, con el cual se hace posible, fácil y rápida la identificación y referenciación de un tema específico asociado al documento.

A diferencia de los instructivos expedidos como **ACTO ADMINISTRATIVO** tipo **RESOLUCIÓN**, donde las partes del contenido temático del documento se organizan sistemáticamente en **ARTÍCULOS** y, según su extensión y complejidad, en **TÍTULOS** y **CAPÍTULOS**, en cuyo caso se deben seguir las instrucciones señaladas en el **MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE TEXTOS NORMATIVOS INTERNOS**, Código 01-08-I-01.

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	3 DE 16

## CONTENIDO

### Pág.

- 4. Antecedentes
- 5. Estructuración
- 6. Fase 1 – Entregables
- 9. Fase 1 – Aprobación
- 9. Fase 2 – Ejecución
- 10. Entregables Finales
- 11. Definición de Costos
- 12. Forma de Pago

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	4 DE 16

## INTRODUCCIÓN

### Antecedentes

El Fondo Adaptación es una entidad descentralizada del orden nacional con personería jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, creada mediante el Decreto 4819 del 29 de diciembre de 2010, cuyo objeto principal es atender la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el Fenómeno de la Niña 2010-2011, así como la infraestructura necesaria para afrontar las variaciones de cambio climático en el país.

La intervención del Fondo Adaptación se dividió por decisión del Consejo Directivo en ocho (8) sectores estratégicos, entre los cuales se encuentran:

- Transporte
- Vivienda
- Agua potable y saneamiento básico
- Educación
- Salud
- Reactivación Económica
- Reactivación Social
- Medio Ambiente

Este instructivo se concentrará en el sector Vivienda, que según el Plan Estratégico 2015-2018 del Fondo Adaptación, la meta de soluciones de vivienda entregadas en el sector ascendió en el 2014 a 6.481 unidades, en el cuatrienio 2015-2018 asciende a 51.606 unidades, siendo en total 58.087 soluciones de vivienda la meta.

El Consejo Directivo del Fondo Adaptación aprobó la contratación directa con organizaciones especializadas y con experiencia en gestión social de procesos de reconstrucción de viviendas, las actividades relacionadas con el Programa Nacional de Reubicación y Reconstrucción de viviendas para la atención de hogares damnificados y/o localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, afectados por el Fenómeno de la Niña 2010 – 2011, denominado Operador Zonal.

Para ejercer la verificación al cumplimiento de las obligaciones contractuales establecidas en los contratos de los Operadores Zonales, se cuenta con la Interventoría Contractual, y la interventoría de obra para los Planes de Intervención. Adicionalmente a las contrataciones directas que adelante el Fondo Adaptación, se ejercerá una Interventoría de Obra con las condiciones que se establezcan en este documento y en los respectivos contratos. El Fondo adelantará tales contrataciones, de acuerdo con lo previsto en el Manual de Contratación de la entidad, adoptado mediante la Resolución No.836 de 2015.

Es necesario establecer los lineamientos básicos para garantizar el adecuado funcionamiento de la Interventoría Contractual durante todas las etapas del proceso de intervención:

- Verificación de la demanda e identificación de la Oferta
- Definición de Planes de Intervención
- Acompañamiento Social y Socialización
- Ejecución (incluyendo supervisión y control)

## **INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA**

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	5 DE 16

Teniendo en cuenta lo anterior, se crea el presente Instructivo de Interventoría, con el fin de precisar la metodología y procedimientos por medio de los cuales LA INTERVENTORÍA CONTRACTUAL y DE OBRA, adelantarán las obligaciones descritas en los contratos y ejercerá plena vigilancia y control a las labores adelantadas por el Operador Zonal y el contratista de obra, respectivamente.

### **Objeto**

Este instructivo tiene por objeto establecer los procedimientos, responsabilidades y las labores que deben adelantar la Interventoría Contractual e Interventoría de Obra, de gestión y seguimiento a los contratos, al igual que los formatos que se deben diligenciar durante todas las actividades previstas en los mismos. De igual manera, estandarizar las tareas de control y seguimiento de proyectos usando la metodología del PMI. Esta metodología incluye la implementación del sistema PSA (Project Server Administration – Microsoft Project), bajo la modalidad de servicios en la nube (SaaS).

En consecuencia, se constituye en una herramienta que permitirá la unificación de criterios para el desarrollo de las actividades previstas para la Interventoría Contractual y de obra.

### **Vigencia**

El instructivo tendrá vigencia durante la ejecución de las actividades previstas en el Programa Nacional de Reubicación y Reconstrucción de viviendas para la atención de hogares damnificados y/o localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, afectados por el Fenómeno de la Niña 2010 – 2011. El instructivo estará supeditado a la vigencia de los contratos suscritos entre los Operadores Zonales y el Fondo Adaptación, los que el Operador Zonal suscriba con el respectivo constructor y los que el Fondo Adaptación suscriba directamente como producto de una invitación abierta, una invitación cerrada o una contratación directa, por lo que si estos últimos son prorrogados, la vigencia del mencionado instructivo también se extenderá.

### **Marco Legal**

La relación entre las partes o actores que se presentan a continuación, se rige por las normas del derecho privado y en especial por lo establecido en la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo resistente NSR-10, Código Colombiano de Fontanería, Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS (en los casos que aplique), Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, Ley 388 de 1997, Ley 1523 de 2012, Ley 400 de 1997, así como las normas que los sustituyan, reglamenten, complementen o modifiquen.

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	6 DE 16

## ACTORES

- Fondo Adaptación:** El Fondo Adaptación es el encargado de establecer los criterios de ejecución del Programa y de fijar los procedimientos que de acuerdo con los marcos normativos de la Legislación Colombiana y con las facultades dadas desde su creación, le permitan cumplir con su misión de proveer de una solución de vivienda a los hogares que con ocasión de los eventos generados por el Fenómeno de La Niña 2010 – 2011, vieron destruida su vivienda.
- Supervisión:** Entendida como el seguimiento administrativo, técnico, financiero, contable y jurídico a la ejecución del contrato, podrá ser llevada a cabo directamente por el Jefe de Oficina de vivienda, o funcionarios o consultores externos responsables. El supervisor tendrá a su cargo las responsabilidades específicas que para el efecto se le señalen en el contrato para la supervisión o en el contrato objeto de supervisión, según sea el caso.
- Operador Zonal:** Tienen como obligación principal la de proveer soluciones de vivienda para los beneficiarios que corresponden a la zona asignada, a través de, entre otras, las siguientes modalidades: Construcción de vivienda nueva, construcción de vivienda en sitio, adquisición de vivienda existente nueva o usada, adquisición de predios para generación de ofertas. Son autónomos para la ejecución del contrato de prestación de servicios, siempre y cuando cumplan con los lineamientos determinados por el Fondo Adaptación, serán responsables por la calidad de obra de las viviendas que sean entregadas a los beneficiarios en cumplimiento de los contratos celebrados entre el Fondo Adaptación y los Operadores Zonales; sin embargo la calidad de las obras y el cumplimiento técnico será responsabilidad de la Interventoría de Obra.
- El Operador Zonal rige su actuación en el marco de los contratos para provisión de vivienda suscritos con el Fondo Adaptación. Cuenta con autonomía técnica, administrativa y gerencial para adelantar su gestión, en tanto ha sido contratado para proveer viviendas, en tal sentido, actúa como gerente integral de proyectos, por ende son responsables de la verificación, entrega y legalización de cada una de las viviendas.
- El Fondo Adaptación podrá fungir como Operador Zonal, en aquellos casos en los que así se requiera y el proveedor de vivienda y el interventor de obra que sea contratado por el Fondo para estas labores se sujetaran a los procedimientos que se determinen en este instructivo y/o las actas y circulares que se emitan en la ejecución del programa de vivienda.
- Interventor Contractual:** El interventor contractual está facultado para actuar conforme con lo establecido en la Ley 1474 de 2011, lo previsto en el respectivo contrato y los lineamientos determinados por el Fondo Adaptación. La Interventoría Contractual deberá desarrollar, en cumplimiento de su obligación de Interventor, la verificación del cumplimiento de las Obligaciones Contractuales establecidas en los contratos de cada uno de los Operadores Zonales. En ningún caso el Interventor Contractual podrá ejercer funciones atribuibles a los funcionarios del Fondo Adaptación.
- Los procesos de seguimiento y control de la gestión de los Operadores Zonales, a cargo de la Interventoría Contractual, o de los interventores de obra que contrate el Fondo cuando este último funja como Operador Zonal, están encaminados a verificar el cumplimiento a cabalidad de su contrato y de los procedimientos adoptados por el Fondo Adaptación.
- Las actividades desarrolladas por el Interventor Contractual se deberán realizar en cuatro momentos: (i) el montaje del esquema operativo; (ii) la implementación y

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	7 DE 16

transición entre la verificación y la definición de los Planes de Intervención; (iii) en la etapa de ejecución de los Planes de Intervención; y (iv) en el cierre y liquidación de los contratos de Operadores Zonales.

9. **Interventor de obra:** Persona natural o jurídica que ejerce vigilancia para la correcta ejecución de las obras a cargo del operador, mediante la supervisión, coordinación y control a los diferentes aspectos que intervienen en el desarrollo de un contrato de obra.
10. El objeto de esta interventoría consiste en supervisar, controlar y vigilar las acciones del subcontratista a cargo del Operador Zonal o el contratista del Fondo Adaptación cuando este funge como Operador Zonal, para hacer cumplir las especificaciones técnicas, ambientales, las actividades administrativas, legales y financieras, establecidas en el marco del contrato celebrado con cada Operador.

## INTERVENTORÍA CONTRACTUAL

### Alcance de la Interventoría Contractual

11. La Interventoría Contractual desarrollará las actividades previstas en los contratos suscritos con el Fondo Adaptación, el alcance de la Interventoría estará enmarcado en labores de los siguientes tipos:
- Operativas, relacionadas con los procesos de verificación de la demanda e identificación de la Oferta, que realizan los Operadores Zonales.
  - Administrativas, relacionadas con la estructuración de los Planes de Intervención.
  - Sociales, requeridas para el acompañamiento de este tipo.

### Inicio de las labores de la Interventoría Contractual

12. La interventoría iniciará labores de control y seguimiento cuando:

- Se suscriba y se legalice el contrato con el Fondo Adaptación.
- Se suscriba la respectiva Acta de Inicio con el Fondo Adaptación.
- Se entregue por parte del Operador Zonal información del listado de beneficiarios afectados por el Fenómeno de la Niña 2010-2011, información de caracterización de la población (demográfica, atributos como sexo, edad, color, religión, entre otros).

### Desarrollo de las labores de Interventoría Contractual

13. La Interventoría ejercerá sus funciones en cada una de las fases adoptadas por los Instructivos del Programa Nacional de Vivienda correspondientes a:
- **Fase Verificación de la Demanda:** Esta fase radica en la verificación de la información Reportada en el Registro Único de Damnificados, para garantizar la focalización adecuada, en quienes realmente cumplen las condiciones para ser atendidos por el Fondo.
  - **Fase Plan de Intervención:** El Plan de Intervención es la guía que cada Operador Zonal fórmula para la provisión de viviendas a los hogares determinados como elegibles. Este plan determina las acciones a realizar durante su ejecución en el marco del PROGRAMA, en lo que le corresponde en su calidad de Operador Zonal. Para su elaboración y presentación, el Operador Zonal debe seguir los lineamientos generales entregados por el Fondo Adaptación.
  - **Fase Acompañamiento Social y Socialización:** La Gestión social permite que la intervención del Fondo contribuya a mejorar la calidad de vida de los beneficiarios y propicie la integración de las fa-

## INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	8 DE 16

milias con su hábitat. El proceso de Gestión social y socialización es transversal a todas las demás fases de la intervención. Para el manejo de la fase, debe tenerse en cuenta lo expresado en el Marco Normativo del Fondo, contenido en el Instructivo Social del Sector Vivienda.

- **Fase Ejecución:** Esta fase consiste en la realización de los Planes de Intervención presentados por los Operadores Zonales, ya sea en cada una de las modalidades de intervención de vivienda, enunciadas en el Instructivo General Programa Nacional de Vivienda. Las funciones de la interventoría se ejercerán teniendo en cuenta lo establecido en el Manual de Contratación, adoptado por el Fondo Adaptación mediante Resolución No.836 de 2015.

### **Funciones Administrativas del Interventor Contractual**

14. Serán funciones de contenido administrativo de la Interventoría Contractual, las siguientes:

### **Fase Verificación de la Demanda**

15. Solicitar y aprobar al Operador Zonal el cronograma de verificación, dar el visto bueno al plan de visitas y contrastarlo con la base suministrada (Registro Único de Damnificados –Reunidos).
16. Programar y coordinar con el Fondo Adaptación reuniones mensuales para analizar el estado de ejecución y avance de la verificación, para que cumplan en el plazo previsto y de manera adecuada con sus obligaciones.
17. Informar al FONDO y/o a su delegado, tan pronto sea identificado y con el debido soporte documental cualquier inconsistencia o anomalía en la información entregada por parte del Operador Zonal, que a criterio del Interventor Contractual, pudiese generar incumplimiento o retraso en la entrega de la verificación. En caso de presentarse cualquier

anomalía, incumplimiento o retraso, proponer al FONDO y/o a su delegado las medidas correctivas a que haya lugar.

18. Elaborar y entregar los informes del estado de ejecución y avance de la verificación los cuales deben ser remitidos al Fondo dentro de los quince (15) primeros días hábiles de cada mes con la actualización de registros elegibles, la cual será enviada de manera electrónica y radicación física.
  19. Dar visto bueno al informe final de la verificación, de acuerdo con lo establecido en el Instructivo General. Este informe deberá incluir, entre otros, la información recolectada, la valoración jurídica, y el reporte de gestión del riesgo y deberá reportar cualquier inconsistencia en la información entregada por parte del Operador Zonal.
  20. Responder las solicitudes y peticiones del contratista de obra u Operador Zonal, para lo cual dará el trámite ante el funcionario o dependencia competente, haciendo seguimiento a la atención de la misma.
  21. Efectuar los requerimientos escritos al Operador Zonal, que sean necesarios a fin de exigirle el cabal cumplimiento del contrato, en los términos y condiciones establecidas en los mismos.
  22. Presentar informe al Subgerente de Proyectos o Jefe de Oficina del Sector Vivienda responsable del contrato de aquellas situaciones que alteren en contra de la entidad, el equilibrio económico o financiero del contrato. El informe deberá contener el análisis técnico y financiero, así como la recomendación a seguir por el Fondo Adaptación.
- ### **Fase Plan de Intervención**
23. Revisar y aprobar o reprobar (según el caso) los documentos entregados por el Operador Zonal establecidos en los Instructivos del programa General de Vivienda, para la presentación de Planes de Intervención.

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	9 DE 16

24. Verificar que los Operadores Zonales den cumplimiento a la normatividad en los diseños arquitectónicos, urbanísticos, estudios de riesgos, estudios de suelos y otros estudios complementarios, como mínimo en el momento de aprobación del Plan de Intervención.
25. Recomendar al Operador Zonal los ajustes pertinentes al Plan de Acción previo a la aceptación del mismo (estrategias, objetivos, metas, cronogramas, plan de inversión por municipio o zona geográfica [flujo de fondos en el tiempo-plan de ejecución de gastos]) y cronograma de ejecución. El Interventor Contractual deberá contrastar los beneficiarios presentados en el Plan de Intervención contra el plan de visitas previamente aprobado en la Fase de Verificación.
26. Programar y coordinar con el Fondo Adaptación y/o a su delegado las reuniones mensuales para revisar el estado de avance de presentación de Planes de Intervención y las posibles dificultades que se estén generando para su formulación.
27. Informar al Fondo Adaptación y/o a su delegado, cualquier anomalía, incumplimiento o retraso en la formulación y presentación de Planes de Intervención, teniendo en cuenta el Plan de Acción presentado por el Operador Zonal y proponer las medidas correctivas a que haya lugar.
28. Producir semanalmente, y cada que vez que sea requerido por el Fondo Adaptación y/o su delegado, informes de seguimiento que detallen el estado de presentación de Planes de Intervención para el cumplimiento del Plan de Acción presentado por cada Operador Zonal.
29. Elaborar una evaluación de desempeño de cada Operador Zonal a partir del seguimiento e informes realizados en la mitad de la ejecución del contrato y otra al término del contrato, previa liquidación de éste.

## Fase Ejecución

30. Suscribir con el Operador Zonal y el competente contractual, según sea el caso las siguientes actas:
  - Acta de suspensión del contrato. La cual deberá ser suscrita de manera previa a la suspensión, indicando claramente las razones que justifican la respectiva suspensión, acompañada de los soportes respectivos.
  - Acta de Liquidación, en la que se evidencie el balance financiero del contrato (saldos por reintegrar o liberar, si es el caso), y las actividades desarrolladas de orden técnico, ambiental, administrativo, financiero y legal.
31. Coordinar con las dependencias del Fondo Adaptación que tengan relación con la ejecución del contrato, para que cumplan en el plazo previsto y de manera adecuada con sus obligaciones. En tal sentido deberá programar y coordinar reuniones periódicas para analizar el estado de ejecución y avance del contrato. Para el cumplimiento de esta función la Interventoría deberá articularse con los funcionarios o consultores externos del Fondo Adaptación, con el fin de optimizar el tiempo requerido para el desarrollo de actividades con injerencia de otras áreas o dependencias del Fondo.
32. Elaborar los informes de ejecución del contrato, los cuales serán soporte para la realización de cada uno de los pagos del contrato. De manera adicional tendrán a su cargo la elaboración de un informe final de interventoría, de acuerdo con lo establecido en los contratos y los parámetros que el Fondo Adaptación establezca para tal fin.
33. Vigilar el cumplimiento por parte del Operador Zonal de las disposiciones legales de carácter laboral y exigir que se apliquen las normas de seguridad industrial y salud ocupacional que sean de obligatorio cumplimiento, cuando por el objeto del contrato haya lugar

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	10 DE 16

a ello. De igual forma, la Interventoría vigilará el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Sistema General de Seguridad Social Integral vigente en Colombia por parte del Operador Zonal.

- 34. Responder las solicitudes y peticiones del Operador Zonal o contratista de obra, para lo cual dará el trámite ante el funcionario o dependencia competente, haciendo seguimiento a la atención de la misma.
- 35. Efectuar los requerimientos escritos al Operador Zonal o contratista de obra, que sean necesarios a fin de exigirle el cabal cumplimiento del contrato, en los términos y condiciones establecidas en los mismos.
- 36. Presentar informe al Subgerente de Proyectos o Jefe de Oficina del Sector Vivienda responsable del contrato de aquellas situaciones que alteren en contra de la entidad, el equilibrio económico o financiero del contrato. El informe deberá contener el análisis técnico y financiero, así como la recomendación a seguir por el Fondo Adaptación.
- 37. Cuando a ello haya lugar, presentar al Subgerente de Proyectos o Jefe de Oficina del Sector Vivienda, un informe en el que se documenten las circunstancias de hecho que motivan el presunto incumplimiento contractual, enunciando las cláusulas o normas posiblemente violadas, así como las consecuencias que podrían derivarse para la entidad teniendo en cuenta las estipulaciones contractuales. Así mismo, de resultar procedente, hacer una estimación cuantitativa y cualitativa de los posibles perjuicios a pagar por parte del contratista de obra u Operador Zonal.
- 38. Solicitar al Subgerente de Proyectos o Jefe de Oficina del Sector Vivienda, las mesas de trabajo para el seguimiento a la ejecución del contrato, cuando así lo considere necesario. Estas reuniones deberán ser coordinadas con los funcionarios o consultores externos contratados por el Fondo Adaptación.

39. Mantener actualizados los sistemas de información para el seguimiento a la ejecución del contrato que el Fondo Adaptación le señale, con la periodicidad y condiciones necesarias para que el sistema se convierta en una herramienta de consulta de información actualizada.

## **Funciones Legales la Interventoría Contractual**

- 40. Una vez suscrito el contrato, verificar y exigir que se otorguen las garantías exigidas o seguros y velar por que estas permanezcan vigentes por el tiempo exigido en el contrato.
- 41. Suscribir todas las actas a que haya lugar en desarrollo del objeto y las obligaciones del contrato.
- 42. Exigir al contratista de obra u Operador Zonal, la modificación de las garantías cuando se prorrogue o adicione el contrato principal, con el fin de que cumpla con los períodos y montos mínimos asegurados, señalados en el acuerdo contractual inicial.
- 43. Promover el oportuno ejercicio de las facultades de dirección y de orientación de la acción contractual que competen a la entidad, en especial el ejercicio de las prerrogativas extraordinarias, multas y mecanismos de apremio previstas en la ley.
- 44. Estudiar, conceptualizar sobre la viabilidad y solicitar las modificaciones del contrato que sean pertinentes con la respectiva justificación, soportadas en razones que ameriten la petición, teniendo en cuenta que ningún caso deben sustentarse en la mera liberalidad de las partes.
- 45. Estudiar y analizar las reclamaciones que presente el contratista de obra u Operador Zonal y hacer las recomendaciones a que haya lugar, aportando elementos de juicio de carácter técnico, legal y financiero y emitiendo los conceptos que sean necesarios.

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	11 DE 16

46. Velar por el oportuno trámite de las solicitudes y peticiones que hagan los particulares o las autoridades en relación con el desarrollo del contrato.
47. Exigir al contratista de obra u Operador Zonal, la extensión o ampliación, si es del caso, de los amparos de estabilidad de obra, de calidad del bien, del pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones; de la póliza de responsabilidad civil y de los demás amparos y garantías que se requieran para avalar las obligaciones que deba cumplir el contratista con posterioridad a la terminación del contrato.
48. Verificar y dejar constancia del cumplimiento de las obligaciones del contratista de obra u Operador Zonal, frente a los aportes al sistema de seguridad social en salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar, estableciendo una correcta relación entre el monto cancelado y las sumas que debieron haber sido cotizadas.
49. Preparar el informe final sobre la ejecución del contrato del Operador Zonal y contratista de obra, con los parámetros que el Fondo Adaptación establezca para tal fin.
50. Remitir a la Secretaría General del Fondo Adaptación para su revisión, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del plazo para liquidar de mutuo acuerdo, el contrato del Operador Zonal con toda su documentación, debidamente foliado y organizado de acuerdo con las normas establecidas por el Archivo General de la Nación, y el proyecto de acta de liquidación del contrato.
51. Suscribir, conjuntamente con las partes del contrato del Operador Zonal, el acta de liquidación respectiva, dentro del término fijado en el mismo o de acuerdo con lo señalado en la normatividad vigente.

## **Documentos requeridos por el Interventor Contractual durante el desarrollo de su labor:**

52. El Interventor Contractual exigirá a los Operadores Zonales el cumplimiento de lo aprobado en el Anexo No.6 del Plan de Intervención, y reportará en caso de existir alguna inconsistencia al Fondo Adaptación, para que este último determine las acciones a seguir, previo concepto de la Interventoría Contractual.

## **INTERVENTORÍA DE OBRA**

### **Hitos que revisará y reportará la Interventoría de Obra:**

53. Con el fin de realizar el control técnico de la obra, la interventoría programará como mínimo una (1) visita de campo al mes, sin embargo cuando el Fondo Adaptación considere que sea necesario, se programarán visitas adicionales. Los hitos que se revisara la interventoría de obra son los siguientes:

### **Hito de Urbanismo por proyecto o etapa, si ese es el caso:**

54. La interventoría de obra deberá verificar a través de las visitas de campo y reportar a través de los informes establecidos en el presente instructivo, el porcentaje de avance en la construcción de las obras de urbanismo respecto a las actividades de: vías y andenes, acceso a personas con movilidad reducida, redes de acueducto, redes de alcantarillado, redes de energía eléctrica, redes de gas, áreas comunitarias y equipamiento urbano.

### **Hito de Cimentación por Vivienda:**

55. La interventoría de obra deberá verificar a partir de la realización de las visitas y reportar a través de los informes, el porcentaje de avance de obra observado en el hito de cimentación, revisar y controlar permanentemente el cumplimiento de las normas técnicas.

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	12 DE 16

nicas (cuantía del refuerzo utilizado y espaciado entre flejes), realizar el control de calidad de los materiales utilizados, realizar los ensayos para verificar la calidad del concreto, revisar el cumplimiento de las especificaciones técnicas estipuladas en la Licencia de Construcción y en el plan de intervención aprobado por la interventoría contractual, así como en la normatividad vigente.

### **Hito de Muros y/o Mampostería y Cerramiento y Sistema Estructural:**

56. La interventoría de obra deberá verificar a partir de la realización de las visitas y reportar a través de los informes, el porcentaje de avance de obra observado en el hito de mampostería y/o Muros y cerramiento, incluyendo el avance en estructura, revisar y controlar permanentemente el cumplimiento de las normas técnicas, controlar la calidad de la mano de obra y calidad de los materiales utilizados y verificar la concordancia entre la obra ejecutada y los planos y especificaciones técnicas de la Licencia de Construcción y en el plan de intervención aprobado por la interventoría contractual, así como en la normatividad vigente.

### **Hito de Cubierta:**

57. La interventoría de obra deberá verificar a partir de la realización de las visitas y reportar a través de los informes, el porcentaje de avance de obra observado en el hito de cubierta, verificar el cumplimiento en cuanto a calidad de materiales, instalación, áreas y la concordancia entre la obra ejecutada y los planos y especificaciones técnicas de la Licencia de Construcción y en el plan de intervención aprobado por la interventoría contractual, así como en la normatividad vigente.

### **Hito de Acabados y Terminación:**

58. La interventoría de obra deberá verificar y reportar a través de los informes el porcentaje de avance observado en el hito de acabados y terminación, controlar la calidad de

la mano de obra y la calidad de los materiales utilizados, verificar la concordancia entre la obra ejecutada y los planos y especificaciones técnicas de la Licencia de Construcción y en el plan de intervención aprobado por la interventoría contractual. Una vez se dé cumplimiento a este hito, la interventoría Contractual procede a la expedición del certificado de habitabilidad de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el numeral 9 de este instructivo.

### **Funciones Técnicas del Interventoría de Obra**

#### **Previas al Inicio del Contrato**

59. Verificar cuando corresponda, la existencia de planos, diseños, licencias, permisos, autorizaciones, estudios, cálculos y demás especificaciones técnicas necesarias para suscribir el acta de iniciación y la ejecución del objeto pactado. En materia de diseños, licencias, permisos y planos se deberán cumplir los parámetros establecidos en la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente – NSR-10 y Reglamentos Técnicos establecidos en el numeral V de este instructivo “Marco Legal”.

60. Verificar y aprobar la localización de los trabajos y de sus condiciones técnicas para iniciar y desarrollar el objeto del contrato.

#### **Durante la ejecución del contrato**

61. Realizar una visita técnica a cada proyecto o plan de intervención por lo menos una (1) vez al mes, con el fin de establecer oportunamente el cumplimiento de las obligaciones y realizar un control técnico de la ejecución. El Interventor de Obra deberá informar al Operador Zonal y este a su vez al FONDO los casos que puedan afectar de manera importante el cumplimiento del Plan de Intervención y la recomendación de acciones correctivas para la solución de dichas situaciones.

## INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	13 DE 16

62. Verificar y controlar permanentemente el cumplimiento de las normas de calidad y especificaciones técnicas del objeto contratado establecidas por la entidad, en el contrato y demás documentos contractuales. Se deberá establecer un plan de ensayos para verificar la calidad del concreto, su resistencia a la compresión, los asentamientos generados y todos los protocolos necesarios para garantizar la estabilidad y seguridad del proyecto o las viviendas objeto de reconstrucción o reubicación.

63. Exigir a los contratistas de obra de manera motivada, que el personal requerido para la ejecución del contrato cumpla con las condiciones pactadas en el mismo, así como solicitar su cambio cuando no cumpla de manera adecuada con las labores a su cargo o incurra en faltas éticas, morales y de relaciones humanas o cuando su conducta altere el normal desarrollo del contrato y perjudique los intereses del Fondo Adaptación. La Interventoría de obra verificará constantemente la idoneidad y cumplimiento de perfiles profesionales del personal propuesto por los contratistas de obra.

64. Controlar el avance del contrato con base en el cronograma previsto y recomendar los ajustes a que haya lugar, cuando se evidencien retrasos que afecten la normal ejecución del contrato de obra.

65. Exigir al contratista de obra u Operador Zonal, la corrección de las obras, servicios o reposición de elementos que no cumplan con lo requerido, garantizando que los elementos a reponer sean de igual o superior calidad.

66. Atender y resolver consultas sobre la correcta interpretación de las especificaciones técnicas, y sobre los errores u omisiones que éstas puedan contener.

67. Solicitar al contratista de obra u Operador Zonal, cuando aplique, las pruebas de la-

boratorio que sean necesarias para garantizar y verificar el cumplimiento de los diseños y especificaciones técnicas acordadas en el respectivo contrato y Plan de Intervención aprobado por la Interventoría Contractual. Revisar y aprobar los programas de: Ejecución, manejo de anticipo, inversión, personal, equipos, entre otros, en aquellos casos en que aplique por las características del contrato.

68. Requerir del contratista de obra u Operador Zonal, la implementación de las medidas necesarias para solucionar los retrasos e incumplimientos parciales en la ejecución del contrato.

69. Comunicar en forma escrita al contratista de obra u Operador Zonal, de manera clara y precisa, las instrucciones, recomendaciones y observaciones para prevenir y corregir desviaciones, demoras e incumplimientos parciales o totales en la ejecución del contrato.

70. Llevar a cabo las demás actividades conducentes al desarrollo del objeto contractual, conforme con los requerimientos técnicos pertinentes que haga el Fondo Adaptación.

### **Terminación del contrato**

71. La Interventoría de Obra, deberá realizar al finalizar el proyecto, la verificación de las obras ejecutadas para corroborar el proceso y el cumplimiento de las obras aprobadas en el Plan de Intervención de acuerdo con la normatividad vigente, esta verificación deberá ser realizada también por la Interventoría Contractual.

72. Solicitar por medio del operador zonal a la Interventoría Contractual, la suscripción del certificado de Habitabilidad de las viviendas o el Informe de No Aprobación o según sea el caso, de acuerdo con lo establecido en el numeral 9 Certificado de Habitabilidad de las Viviendas, del presente Instructivo de Interventoría.

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	14 DE 16

## INFORMES DE INTERVENTORÍA

### Interventoría Contractual

73. La Interventoría Contractual durante la ejecución del Plan de Intervención, debe presentar al Fondo Adaptación los informes necesarios, que permitan conocer el avance y demás aspectos relevantes de la ejecución del contrato, la interventoría deberá presentar los siguientes informes:

74. **Informe Semanal:** Este documento debe contener el reporte y control de pagos, el reporte de la ejecución de los planes de inversión, el seguimiento al plan de acción, reporte a familias asignadas, control de viviendas entregadas, control de seguimiento de viviendas, El informe semanal se debe remitir los días viernes, vía correo electrónico y radicar en medio físico el día lunes siguiente.

75. **Informe Mensual:** Este documento debe contener el reporte de seguimiento y avance de los contratos de los Operadores Zonales, reporte de la gestión técnica, financiera, jurídica, de riesgos, sistemas, social y ambiental, el seguimiento contractual, el avance fase de verificación viviendas, el avance fase de intervención, el avance fase de acompañamiento social y el avance fase de ejecución. El informe se debe presentar a los 10 primeros días del mes.

### Interventoría de Obra

76. **Informe Mensual:** Este documento debe contener el reporte de seguimiento y avance del Plan de Intervención, reporte de la gestión técnica, financiera, jurídica, de riesgos, sistemas, social y ambiental, el seguimiento contractual, el avance fase de verificación viviendas, el avance fase de intervención y el avance fase de ejecución. El informe se debe presentar a los 10 primeros días del mes.

77. **Informe Final:** Una vez terminado el plan de intervención, la interventoría de obra debe entregar al Operador Zonal un informe final con reporte técnico, financiero, jurídico, de riesgos, sistemas, social y ambiental del plan de intervención y este a su vez al Fondo Adaptación.

## CERTIFICADO DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS

78. El certificado de habitabilidad de las viviendas será emitido por la Interventoría Contractual, como resultado de la verificación realizada durante el proceso y el cumplimiento al finalizar las obras contenidas en el plan de inversión, presentado por el Operador Zonal y aprobado por la Interventoría Contractual, de acuerdo con la normatividad vigente. Para el caso de intervenciones directas por parte del Fondo Adaptación, se emitirá por parte de la Interventoría de obra un acta de recibo a satisfacción o en su defecto un informe de no conformidades, el cual deberá ser subsanado por el contratista de obra para lograr la suscripción de dicha acta.

79. El certificado de habitabilidad de las viviendas será expedido como máximo dentro del mes siguiente a la terminación de las mismas, el cual expedirá la Interventoría Contractual, previa revisión efectuada por el Operador Zonal, basado en el seguimiento, control y recibo a satisfacción por parte de la Interventoría de Obra.

### Informe de No Cumplimiento de los Requisitos señalados para las Viviendas:

80. En el caso de no expedirse el certificado de habitabilidad, la Interventoría contractual entregará un informe de no cumplimiento de los requisitos señalados para las viviendas, el cual contendrá las razones por las cuales no fue posible la expedición del certificado de habitabilidad, e indicará cuáles son las viviendas, respecto de las cuales no pudo ser expedido el certificado correspondiente.

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	15 DE 16

81.El procedimiento que debe surtirse previo a la emisión del informe de no cumplimiento es el siguiente:

- Cuando en la visita para expedir el certificado de habitabilidad de las viviendas se encuentren observaciones por parte de la Interventoría Contractual que deban ser corregidas, se requerirá al Operador Zonal por escrito para que cumpla los requisitos necesarios para la expedición del certificado de habitabilidad, otorgándole un plazo para el cumplimiento, que en ningún caso podrá superar 90 días máximo después de la fecha de terminación de las viviendas prevista en el cronograma de obras. Para los contratos de obra y del Operador Zonal, se deberán mantener vigentes, así como las garantías respectivas.
- Los certificados de habitabilidad de las viviendas se remitirán por parte de la interventoría Contractual en medio magnético y en físico al Operador Zonal y al Fondo Adaptación.

## POLÍTICAS Y CONDICIONES DE OPERACIÓN DE LA INTERVENTORÍA CONTRACTUAL Y DE OBRA

82.Todas las comunicaciones oficiales que se envíen al Fondo Adaptación en ejecución del contrato, deben ser enviadas a la Calle 72 No. 7-64, piso 10, Edificio Acciones y Valores.

83.Las actividades de Interventoría Contractual y de obra se realizarán conforme a los criterios definidos en el presente Instructivo, así como los contratos respectivos, los cuales harán parte integral del mismo.

84.La interventoría de obra será responsable ante el Fondo Adaptación de los informes y que realice y de las obras que reciba a satisfacción, total o parcialmente, según lo establecido en los Artículos 5ª, 54 y 56 de la Ley 80 de 1993, y el Artículo 84 de la ley

1474 de 2011, los Interventores responderán disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones u omisiones en la actividad contractual, según sea el caso, en los términos de la Constitución y la Ley.

85.Los profesionales de seguimiento por parte de la Interventoría Contractual deberán ser competentes y tener un título profesional idóneo para las actividades que va a desarrollar.

86.En ningún caso el Operador Zonal podrá ejercer labores de Interventoría Técnica, Administrativa y Jurídica directamente sobre los Planes de Intervención contratados, sino que deberá surtir los trámites necesarios para su contratación de manera externa.

87.En caso de realizar modificación al Plan de Intervención, esta deberá ser debidamente aprobada por el Interventor Contractual y este a su vez deberá informar de tal situación al Fondo Adaptación.

88.Para la ejecución de las labores de seguimiento tanto de la Interventoría Contractual como la Interventoría de Obra deberá contar con:

- Espacios adecuados para trabajo en las distintas sedes y en el nivel central.
- Equipo de cómputo para cada persona.
- Software, aplicativo establecido para la interventoría, internet, impresora, cámaras digitales, entre otros.
- Espacio disponible en el sitio de la obra, para las labores administrativas de la Interventoría de Obra.

## TERMINACIÓN DE LAS LABORES DE INTERVENTORÍA CONTRACTUAL Y DE OBRA

89.Una vez terminado el contrato y durante la etapa de liquidación del mismo, la interventoría de obra y la Interventoría Contractual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

# INSTRUCTIVO DE INTERVENTORÍA DE VIVIENDA

<b>CÓDIGO:</b>	13-03-I-10
<b>VERSIÓN:</b>	1.0
<b>PÁGINA:</b>	16 DE 16

- Exigir que el contratista y el Operador Zonal, presente la totalidad de los documentos requeridos para proceder a la liquidación del contrato, según el caso.
- Verificar que el contratista y el Operador Zonal, tenga vigentes las garantías contractuales y post contractuales, por el término y valor del contrato, según el caso.
- Suscribir el Acta de Liquidación del contrato de obra y el Operador Zonal, según el caso.

## PROCEDIMIENTO PARA PAGOS A LA INTERVENTORÍA CONTRACTUAL E INTERVENTORÍA DE OBRA

90. Para realizar el procedimiento de pagos correspondientes a la Interventoría Contractual e Interventoría de Obra, se deben cumplir los requisitos y seguir el procedimiento establecidos en el Manual de Pagos del Fondo Adaptación, publicado en la página web de la entidad.

### POSVENTAS

91. La interventoría Contractual y la Interventoría de Obra deberán verificar que el contratista de obra u Operador Zonal atienda las solicitudes por concepto de posventas, únicamente por fallas o irregularidades generadas desde la estructuración del Plan de Intervención de las viviendas respectivas.

92. Las siguientes son las actividades en las cuales el constructor deberá responder posterior a la terminación y entrega de las viviendas, sin limitarse a las mismas, y teniendo en cuenta que son circunstancias ajenas a la que los beneficiarios le den a las viviendas:

- Humedades en muros
- Instalación de aparatos sanitarios

- Instalación de puertas y ventanas
- Instalación de cubiertas
- Funcionamiento en instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas
- Fisuras o grietas localizadas
- Instalación de accesorios
- Rajadura en pisos y enchapes

93. No obstante, el constructor deberá entregar oportunamente a los beneficiarios el respectivo manual de usuario de las viviendas, tema que deberá ser verificado por la Interventoría de obra y el Operador Zonal.

### SISTEMA DE INFORMACIÓN

94. La Interventoría Contractual adelantará las gestiones pertinentes para mantener actualizado el Sistema de Información que el Fondo Adaptación determine para tal efecto.

95. El Sistema creado por el Fondo Adaptación mostrará de manera cuantitativa los indicadores de los proyectos y el sector usando la metodología del PMI. Esta metodología incluye la implementación del sistema PSA (Project Server Administración – Microsoft Project), bajo la modalidad de servicios en la nube (SaaS), teniendo en cuenta que los informes deberán describir por proyecto o por etapa, identificando hitos o capítulos de obra que permitan identificar el avance de cada uno y el consolidado de viviendas según su estado de avance.