



CONTRATO DE OBRA NÚMERO _____ SUSCRITO ENTRE LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE LA GUAJIRA Y _____

La **Caja de Compensación Familiar de La Guajira** (Comfaguajira) Corporación de derecho privado, sin ánimo de lucro y con funciones de seguridad social, domiciliada en la ciudad de Riohacha, Departamento de La Guajira, con personería Jurídica reconocida mediante la resolución 0335 del 28 de mayo de 1968, expedida por la Gobernación del Departamento de La Guajira, y debidamente registrada como tal en la Superintendencia del Subsidio Familiar e identificada con el Nit. 892.115.006-5 actuando a través **Luis Eduardo Medina Romero**, identificado con cédula de ciudadanía número 84.028.184 de Riohacha, en su calidad Director Administrativo, por una parte, la que en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará Comfaguajira o simplemente el contratante; y _____, parte quien en adelante se podrá denominar el contratista; persona jurídica según el acta del 26 de diciembre de 2003 correspondiente a la Asamblea de asociados en Barranquilla, inscrita en la Cámara de Comercio el 16 diciembre de 2004 bajo el No 10.892 del respectivo libro, la cual fue constituida según acta de 14 de septiembre de 1998 correspondiente a la Asamblea de Fundadores, e inscrito en la cámara de Comercio de Barranquilla el 24 de septiembre de 1998, bajo el Nit. _____, con domicilio principal en Barranquilla, todo lo cual consta en el respectivo Certificado de Existencia y Representación Legal que se adjunta, representado Legalmente por _____, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Barranquilla, quien obra en su calidad de representante legal debidamente facultado para la celebración de contratos de esta naturaleza y cuantía de acuerdo al artículo 56 inciso g de los estatutos de FUNDACOM (todo lo cual consta en la parte pertinente adjunta); parte que en adelante se podrá denominar el contratista; hemos convenido suscribir el presente contrato de obra con sustento en las siguientes:

Consideraciones:

1. Que es de conocimiento público, que en el período comprendido entre el segundo semestre del año 2010 y el primer semestre del año 2011, el país sufrió una fuerte ola invernal que afectó diferentes zonas del país, causando graves daños a viviendas ubicadas en zona rural y urbana;
2. Que el Gobierno Nacional tomó medidas en las diferentes áreas de los sectores rural y urbano para mitigar la crisis e impedir la extensión de sus efectos;
3. Que mediante el Decreto número 4579 del 7 de diciembre de 2010 se declaró la situación de desastre en todo el territorio nacional ocasionado por el Fenómeno de La Niña 2010-2011 y que también mediante el Decreto número 4580 de la misma fecha, el Gobierno Nacional declaró la Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional;
4. Que mediante el Decreto número 4819 de 2010 el Gobierno Nacional creó el Fondo Adaptación cuyo objeto es la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por la ola invernal -Fenómeno de La Niña 2010-2011- con personería jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público;
5. Que el Fondo Adaptación tiene como finalidad la identificación, estructuración y gestión de proyectos, ejecución de procesos contractuales, disposición y transferencia de recursos para la recuperación, construcción y reconstrucción de la infraestructura de transporte, de telecomunicaciones, de ambiente, de agricultura, de servicios públicos, de vivienda, de educación, de salud, de acueductos y alcantarillados, entre otros humedales, zonas inundables estratégicas, rehabilitación económica de sectores agrícolas, ganaderos y pecuarios afectados por la ola invernal y demás acciones que se requieran con el fin de mitigar los efectos del Fenómeno de La Niña, así como para impedir la prolongación de sus efectos, tendientes a la mitigación y prevención de riesgos y a la protección en lo sucesivo, de la población de las amenazas económicas, sociales y ambientales;
6. Que el pasado 24 de noviembre de 2011, el Consejo Directivo del Fondo Adaptación priorizó la postulación del "PROGRAMA NACIONAL DE REUBICACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA LA ATENCIÓN DE HOGARES DAMNIFICADOS Y/O LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE AFECTADAS POR LOS EVENTOS DERIVADOS DEL FENÓMENO DE LA NIÑA 2010-2011". Dicho programa, postulado por el Fondo Adaptación, tiene como propósito proveer soluciones de vivienda a: (i) propietarios, poseedores o mejoratarios que se encuentren reportados en el Registro Único de Damnificados -Reunidos- con viviendas destruidas; y (ii) comunidades afectadas localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable;



7. A partir del mandato dado al DANE y de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional [parágrafo segundo 2° del artículo 5° del Decreto 4702 de 2010 y artículo 3° del Decreto 4830 de 2010], se efectuó el registro Único de Damnificados -Reunidos-, fuente que debe utilizar el Fondo Adaptación para establecer la afectación ocurrida como consecuencia de los efectos derivados del Fenómeno de La Niña 2010-2011, objeto de su actividad;

8. Que según este registro, quinientas sesenta y ocho mil cuatrocientas treinta y ocho (568.438) personas reportaron afectación en sus viviendas, de las cuales ciento nueve mil trescientas sesenta y una (109.361) registraron destrucción total de las mismas, en novecientos ochenta y nueve (989) municipios. De estas últimas viviendas con pérdida total, el treinta y cinco por ciento (35%) corresponde a vivienda en casco urbano; el veintisiete por ciento (27%) a vivienda en centro poblado (rural); y el treinta y seis por ciento (36%) a vivienda rural dispersa. Sobre el dos por ciento (2%) restante no se tiene información de localización;

9. Que de acuerdo con lo establecido por el Programa, las soluciones de vivienda que debe proveer el Fondo Adaptación a través del Operador Zonal bien sea a través de la reconstrucción in situ de las viviendas destruidas o mediante reubicación de aquellas localizadas en zonas de riesgo no mitigable, se ha de llevar a cabo a partir de un esquema institucional en el que se desarrollen actividades en cuatro fases: Fase I: Verificación de la Demanda (validación de Reunidos) e identificación de Oferta; Fase II: Definición del Plan de Intervención; Fase III: Acompañamiento Social; y Fase IV: Desarrollo de Adquisición y/o Construcción de las soluciones de vivienda (incluye supervisión y control);

10. Que, teniendo en cuenta la complejidad de la coordinación institucional, los riesgos operativos involucrados y la urgencia de dar respuestas efectivas frente al desastre, el Consejo Directivo del Fondo Adaptación en su sesión del 29 de marzo de 2012 aprobó la contratación directa de organizaciones especializadas y con experiencia reconocida en gestión social de procesos de reconstrucción de viviendas para desarrollar a través de ellas todas las actividades previstas en el Programa, en los departamentos afectados;

11. Que el Fondo Adaptación decidió contratar como operador zonal en el Departamento de La Guajira a la Caja de Compensación Familiar de La Guajira (Comfaguajira), mediante contrato de prestación de servicios número 010 de fecha 30 de enero de 2013, cuyo objeto consiste en que Comfaguajira, en su calidad de operador zonal se obliga con el Fondo Adaptación a desarrollar todas las actividades necesarias para proveer de soluciones de vivienda en los Municipios del Departamento y en el marco del "PROGRAMA NACIONAL DE REUBICACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA LA ATENCIÓN DE HOGARES DAMNIFICADOS Y/O LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE AFECTADAS POR LOS EVENTOS DERIVADOS DEL FENÓMENO DE LA NIÑA 2010-2011", teniendo en cuenta los resultados de la verificación del Registro Único de Damnificados;

12. Que el contratista presentó ante Comfaguajira oferta comercial para proveer de viviendas a las familias afectadas en el Municipio de Uribía, oferta que contiene los aspectos técnicos y económicos exigidos.

13. Que una vez, evaluada por Comfaguajira conforme al manual operativo del Fondo Adaptación y al Manual de Contratación de la Corporación dicha oferta hará parte integral de este contrato; y

14. Que para la suscripción de este contrato el Fondo Adaptación emitió la Certificación de Disponibilidad de Recursos (CDR) número _____ del _____, por valor de _____ (\$_____) MWL, que permite a Comfaguajira adelantar este proceso contractual asociado a la implementación del Plan de intervención número _____ denominado _____.

En virtud de las anteriores consideraciones las partes acuerdan suscribir el presente contrato de reconstrucción de viviendas in situ propio en el Municipio de Uribía.

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.- El Contratista se obliga con Comfaguajira a ejecutar la reconstrucción in situ de _____ viviendas rurales dispersas, a precio global fijo, en el Municipio de _____, Plan de Intervención _____, las cuales constarán de dos alcobas, sala-comedor, cocina, unidad sanitaria y demás consideraciones acordes con las especificaciones de la resolución 340 de 29 de abril de 2015 expedida por el Fondo Adaptación.

Parágrafo.- Las partes del contrato de obra entienden que la modalidad se denomina "reconstrucción" porque los trabajos se llevarán a cabo en el mismo predio afectado, cuya titularidad está definida de antemano; pero que, en realidad, se trata de la construcción de una vivienda totalmente nueva.



SEGUNDA: DESARROLLO DEL OBJETO.- El contrato a ejecutar tendrá como actividades las siguientes:

A. Fase I: Constará de los siguientes componentes:

- Diagnóstico técnico de las viviendas (ficha por vivienda).
- Estudio de suelos según normatividad vigente.
- Descripción topográfica del lote objeto de intervención.
- Completar diseños.
- Identificación de conexiones a redes de servicios públicos.
- Identificación y valoración de costos adicionales (matriz de costos).
- Conexiones externas a servicios públicos.
- Obras de mitigación de amenazas.
- Valor transporte adicional desde cabecera municipal.
- Trámite y obtención de licencia de construcción.
- Informe final.

B. Fase II: Se desarrollará mediante la ejecución de la reconstrucción en sitio de las viviendas contratadas.

Parágrafo Primero- En todo caso, el número definitivo de viviendas a construir será el que se establezca con el desarrollo de la Fase I. De tal manera que, surtida dicha Fase, sólo aquellos casos cuya elegibilidad técnica y jurídica se mantenga, constituirán la cantidad real del objeto de este contrato.

Parágrafo Segundo- La ejecución del contrato estará sujeta al cumplimiento de las condiciones contractuales y lineamientos operativos definidos por el Fondo Adaptación para el desarrollo de los contratos que ejecuten los operadores zonales.

TERCERA: PLAZO DEL CONTRATO.- El plazo total de ejecución del presente objeto contractual es de _____ (____) meses, plazo que rige a partir de la fecha de la firma de la respectiva acta de iniciación de la obra por parte de Comfaguajira y el contratista.

CUARTA: VALOR DEL CONTRATO.- El valor total de este contrato es la suma de _____), moneda legal colombiana, suma que corresponde a la multiplicación del valor de cada vivienda, esto es, cuarenta y siete (47) S.M.L.M.V., por _____ que es el número de viviendas a reconstruir y luego de restar el costo de la interventoría que es de _____ moneda legal colombiana.

Parágrafo primero.- Los precios no serán actualizados mediante ajustes, de conformidad con las estipulaciones de este contrato.

Parágrafo segundo.- El valor total del contrato incluye todas las actividades que son del alcance del objeto contractual, costos de pre-inversión, como también los costos directos e indirectos necesarios para la reconstrucción de la vivienda, que sumados constituyen todos los costos necesarios para la reconstrucción de cada una de las viviendas, excepto los mayores valores resultantes de la fase pre-inversión diferentes a los incluidos en la propuesta del contratista previamente aprobados por el Fondo de Adaptación a través de la interventoría contractual según normativa de Fondo de Adaptación. Como también todos los costos necesarios para la construcción, legalización y entrega a los beneficiarios con las formalidades previstas en la resolución 340 de 29 de abril de 2015 expedida por el Fondo Adaptación. Estos valores incluyen todos los costos por concepto de impuestos como el correspondiente al valor agregado (IVA)

Parágrafo tercero.- Las viviendas se contratan por valor unitario de vivienda y no se aceptarán valores adicionales o ajustes de precios con fundamento en mayores cantidades de obra o en la falta de algún elemento indispensable para terminación total y la funcionalidad de la vivienda.

Parágrafo Cuarto- Se acuerda que estos valores no serán sujeto de reajuste, de conformidad con las estipulaciones de este contrato y las condiciones establecidas en los documentos precontractuales.

Parágrafo quinto.- En todo caso, los valores estipulados en esta cláusula quedan sujetos a lo establecido en el parágrafo de la cláusula segunda de este contrato.

QUINTA: FORMA DE PAGO.- Los desembolsos a efectuarse al contratista serán por concepto de anticipo, pagos parciales por ejecución de obra y un pago final, en los que estarán incluidos los costos de pre inversión, conforme lo establecido en plan de intervención.

Los recursos con los que se asumirá el valor de este contrato provendrán de transferencias que realice el Fondo Adaptación a través del contrato fiduciario número 049 de 2012 (celebrado entre el Fondo Adaptación y el Consorcio FADAP-2012 integrado por Fiduoccidente S.A. y Fidupopular S.A.) al contrato fiduciario constituido por el contratista.

Los desembolsos se harán siguiendo el orden y las reglas que se definen a continuación:

A. ANTICIPO.- Se efectuará un primer desembolso equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del contrato por concepto de anticipo, dentro de los plazos y procedimientos fijados por el Fondo Adaptación y la interventoría contractual para pagos.



Para el efecto, el contratista deberá constituir una fiduciaría de administración y pago en una entidad fiduciaria debidamente autorizada para desarrollar esa actividad en Colombia. Los recursos que constituyen el anticipo harán parte del patrimonio autónomo constituido por el contratista mediante el respectivo contrato de fiduciaría. De modo que el Fondo Adaptación girará el anticipo a la correspondiente sociedad fiduciaria con destino al patrimonio autónomo constituido, para que dicha entidad se encargue de su administración y pago en la forma y según las reglas indicadas en el presente contrato.

En todo caso, para que se produzca el giro del anticipo el contratista deberá cumplir con:

1. Suscripción de la respectiva acta de inicio con la interventoría de obra y/o Comfaguajira.
2. Flujo detallado de inversión del anticipo con sus respectivos soportes, previamente aprobado por Comfaguajira de acuerdo con los plazos y fechas fijadas por el fondo adaptación para presentación de cuentas.
3. Constitución de las garantías y aprobación por parte de Comfaguajira y/o la interventoría de obra.

Parágrafo Primero.- El contratista presentará semanalmente informes a la interventoría de obra, término contado a partir de la firma del acta de inicio y de recibo del anticipo sobre la inversión, con sus respectivos soportes comerciales (cartas compromiso, ofertas comerciales, contratos, etc.) y contables (facturas y/o consignaciones y/o soportes contables, y/o cuentas de cobro, y/o relación de materiales fabricados por el contratista, etc.).

A los proveedores del contratista les pagará de manera directa la entidad fiduciaria, previa aprobación de la interventoría de obra. Los pagos que el contratista realice a sus proveedores o subcontratistas serán objeto de reembolso. Todo lo anterior, hasta agotar los recursos que constituyen el anticipo.

Parágrafo Segundo.- Previo aviso al contratista, Comfaguajira estará en la libertad de solicitar al Fondo Adaptación el desembolso del anticipo de manera parcial y conforme los soportes comerciales (cartas de compromiso, acuerdos, propuestas, contratos, etc.) y contables (facturas y/o consignaciones y/o soportes contables, y/o cuentas de cobro, y/o relación de materiales fabricados por el contratista, etc.) que vaya presentando el contratista para el pago anticipado de materiales y equipos que serán destinados a la ejecución de la obra.

Parágrafo Tercero.- Todos los giros que se realicen desde el patrimonio autónomo, deberán ser aprobados por la interventoría de obra.

Parágrafo Cuarto.- Teniendo en cuenta que los recursos girados por el Fondo Adaptación en calidad de anticipo son de naturaleza pública, queda claro que al momento de la liquidación y consignación de los rendimientos financieros generados por el anticipo deben ser reintegrados al Fondo Adaptación por parte de la entidad fiduciaria mensualmente. Así mismo, queda claro que al momento de la liquidación final del contrato los rendimientos financieros de estos recursos serán reintegrados al Fondo Adaptación por parte de la entidad fiduciaria.

B. PAGOS PARCIALES.- Los demás recursos serán consignados a la cuenta bancaria que indique el contratista, en la medida en que se vaya cumpliendo con el plan de entregas de viviendas acordado por las partes, hasta completar el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor del contrato y la amortización del ciento por ciento (100%) del anticipo, según se discrimina en el siguiente cuadro:

MANEJO DE LOS RECURSOS PROYECCIÓN DE EJECUCIÓN Y ENTREGAS DE UNIDADES ASOCIADAS A PAGOS DIRECTOS AL CONSTRUCTOR			
Plan de giros	Viviendas	Interventoría	Entregas
Pago anticipo			--
Pago -Mes 1			--
Pago -Mes 2			--
Pago-Mes 3			--
Pago-Mes 4			--
Pago-Mes 5			
Pago-Mes 6			
Pago-mes 7			
Pago-mes 8			
Totales			
Valor total plan de intervención.			



Parágrafo Quinto.- Los pagos parciales aquí pactados sólo se liquidarán y realizarán en estricta proporción al avance de obra por unidad de vivienda individualmente considerada hasta llegar a la totalidad de las que son objeto de este contrato. Todos los pagos parciales deberán ser aprobados por la interventoría de obra.

Parágrafo Sexto.- La no legalización de la reconstrucción de las viviendas impedirá el desembolso del correspondiente pago parcial. Es decir, se harán pagos parciales de obra cuando el contratista entregue las viviendas de la manera y con las formalidades que corresponde para la reconstrucción en sitio, según lo exige la resolución 340 de 2015 expedida por del Fondo Adaptación.

Parágrafo Séptimo.- Entonces, para el efecto el contratista deberá aportar lo siguiente: 1. La declaración de construcción hecha a nombre del beneficiario en representación de su grupo familiar, con la constancia de reporte a la oficina de Catastro para la respectiva inscripción; y 2. El acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario de la vivienda y Comfaguajira.

Parágrafo Octavo.- El contratista tendrá en cuenta que, por dispuesto la resolución 340 de 2015 expedida por el Fondo Adaptación y acorde con lo establecido en el Instructivo General del Programa Nacional de Vivienda, Comfaguajira, en representación del Fondo Adaptación, intervendrá en el acto de declaración de construcción, en el que sentará expresa constancia de la procedencia de la solución de vivienda y del origen de los recursos para proveerla.

C. ÚLTIMO PAGO.- El pago del quince por ciento (15%) restante, se hará mediante giro a la misma cuenta bancaria indicada por el contratista, y se realizará contra la entrega de la totalidad de las viviendas debidamente terminadas en un ciento por ciento (100%) a entera satisfacción de Comfaguajira, previa suscripción de acta final de obra de cada vivienda, debidamente firmada y aprobada por la interventoría de obra y aprobación de póliza de estabilidad.

En todo caso, se le pagará al contratista el saldo pendiente bajo la condición expresa de que haya proporcionado lo siguiente:

- a) Una certificación de indemnidad de todas las reclamaciones y gravámenes contra Comfaguajira que se deriven o estén relacionadas con el contrato;
- b) Copias autenticadas de los siguientes paz y salvos: Entidad prestadora de Servicio de Salud, Parafiscales, contribución al Fondo de la Industria de la Construcción (FIC) ante el Sena;
- c) Igualmente deberá presentar la certificación de que no hay reclamaciones pendientes en la oficina de trabajo, y presentar las pólizas de garantía de pago de prestaciones sociales y estabilidad de obra;
- d) Debe haber entregado la obra y sus sectores aledaños afectados en perfecto estado de limpieza, según concepto del interventor.

Parágrafo Noveno.- Para el inicio de ejecución de obra física, el contratista deberá tener aprobado lo correspondiente a Fase I o pre-inversión y un programa detallado de trabajo mediante el sistema *Microsoft Office Project* por el Método de Ruta Crítica para el desarrollo del objeto contractual aprobado por la interventoría de obra y/o Comfaguajira.

Parágrafo Décimo: Liquidación del patrimonio autónomo.- La liquidación del patrimonio autónomo se hará una vez se hayan entregado todas las unidades de vivienda contratadas.

SEXTA: ORIGEN DE LOS RECURSOS.- Los recursos con que se cubrirá el valor de este contrato tienen origen en el presupuesto del respectivo proyecto ejecutado en virtud del contrato de prestación de servicios número 010 de 2013 celebrado entre el Fondo Adaptación y Comfaguajira, cuya finalidad es el desarrollo del "Programa nacional de reubicación y reconstrucción de viviendas para la atención de hogares damnificados y/o localizados en zonas de alto riesgo no mitigables afectadas por los eventos derivados del fenómeno de la niña 2010-2011", en el departamento de La Guajira. Para el efecto, por parte del Fondo Adaptación se remitió el certificado de disponibilidad de recursos número _____ del _____, por valor de _____ (\$ _____) ML expedido por la Fiduciaria de Occidente S.A.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA.- En virtud de este contrato, el contratista cumplirá las siguientes obligaciones:

1. La reconstrucción de las viviendas se hará, con base en las especificaciones señaladas en los instructivos de acuerdo a la resolución 340 de 2015 y de la normatividad vigente.
2. Realizar los estudios técnicos que se acuerde con el contratante, acordes con disposiciones legales contenidas en la norma NSR-10. Todos los estudios y diseños serán de responsabilidad del constructor.
3. Las viviendas deberán ser entregadas con los servicios de energía eléctrica, sistema alternativo de almacenamiento de agua potable o alcantarillado habilitados.
4. Efectuar la valoración de los costos adicionales que impliquen la habilitación del servicio de energía, agua potable o alcantarillado o servicios públicos alternativos según aplique y presentarlo al contratante para la aprobación y reconocimiento de costos adicionales.
5. Efectuar las obras adicionales aprobadas según obligación anterior y previa suscripción de los otrosis correspondientes y ajuste de garantías contractuales.



6. Entregar las redes hidrosanitarias domesticas conectadas hasta el registro de la vivienda.
7. Realizar la construcción de las viviendas, mediante el sistema propuesto, para lo cual deberá presentar la metodología y especificaciones de las obras y hará la entrega de las viviendas a entera satisfacción de los beneficiarios, del Fondo Adaptación, de Comfaguajira y de la interventoría contractual, en los términos y en la forma indicada en el plan de entrega de viviendas establecido en el plan de intervención.
8. Realizar el retiro de escombros cuando no sea posible disponer de los escombros dentro del mismo lote. En todo caso, el retiro y depósito de escombros deba efectuarse según condiciones que determine la autoridad municipal.
9. Realizar el transporte de materiales, de disposición de escombros, del personal que ocupe para la ejecución de la obra y en general cualquier modalidad de transporte requerida para el cumplimiento del objeto contratado.
10. Suscribir y mantener actualizadas las garantías contractuales que se acuerden en este documento.
11. Desarrollar el objeto convenido según las especificaciones técnicas contenidas en el estudio previo y que hacen parte de este contrato.
12. Realizar todas las operaciones y gestiones que sean indispensables ante entidades públicas relacionadas con la construcción de las viviendas objeto de este contrato.
13. Efectuar el suministro e instalación de la totalidad de los materiales, equipos, herramientas, mano de obra y dirección a todo costo, de las obras objeto de contrato.
14. Coordinar su trabajo con el de los demás contratistas si los hubiere, que estén trabajando en la obra y cooperar con ellos y con Comfaguajira para no estorbarse mutuamente ni perjudicar las obras en proceso de contracción o terminadas de dichos contratistas.
15. Solicitar a tiempo al contratante o a su representante en la obra, la información, consulta o decisión que se requiera para que los trabajos en la obra tengan un desarrollo normal. Será de su responsabilidad todo costo y riesgo de cualquier trabajo que se ejecute mal o anormalmente por omisión de lo estipulado en este numeral.
16. Atender en la obra las observaciones o sugerencias técnicas que el representante designado por Comfaguajira haga con justa razón al contratista.
17. Nombrar por su cuenta y a mantener durante todo el tiempo que dure la ejecución de las obras todo el personal profesional ofrecido para la dirección y residencia de las obras según proceda en plan de ejecución. El Director de la obra debe ser un ingeniero civil y/o Arquitecto matriculado, con autoridad suficiente para entenderse con el interventor de la obra y con capacidad suficiente para manejar en el terreno los diversos aspectos del objeto del contrato.
18. Permitir en todo momento la revisión de los trabajos por parte de Comfaguajira o de su representante en la obra.
19. Responder por cualquier reclamación judicial o extrajudicial, eventual daño o perjuicio que se presente con ocasión de este contrato y respecto de: empleados, trabajadores, socios, proveedores o a terceras personas
20. Cumplir y hacer cumplir a sus subcontratistas todas las disposiciones legales vigentes sobre protección social de los trabajadores y empleados que presten sus servicios en la ejecución de las obras materia de este contrato y a pagar por su cuenta el valor de los gastos correspondientes a salarios, prestaciones sociales y indemnizaciones, que de acuerdo con las leyes deba cubrir.
21. Tomar todas las medidas necesarias para cumplir el programa propuesto, siendo de su exclusiva responsabilidad cualquier atraso que sufra la obra por su causa.
22. Mantener limpios y en orden los sitios de obra, durante la ejecución de los trabajos. Así mismo al finalizar la obra deberá retirar totalmente la tierra sobrante y los escombros a satisfacción del interventor. Durante la ejecución de la obra también podrá el interventor exigir limpieza en los sitios aledaños a la obra y según lo estime conveniente. Este requisito es indispensable para el pago de la última liquidación parcial de la obra y para la elaboración del acta de recibo final de la obra.
23. Atender y realizar los arreglos generados por imperfecciones constructivas durante los siguientes seis (6) meses, una vez las unidades de vivienda sean entregadas a los beneficiarios, teniéndose como parte de la garantía de la obra realizada.
24. Garantizar la seguridad y vigilancia de cada lote y de las viviendas sobre estas construidas desde la fecha del acta de inicio de obras hasta la entrega de la misma a la familia beneficiaria.
25. Instalar y mantener avisos y una (1) valla en el sitio de la obra a fin de dar a conocer al público el nombre de las obras a ejecutar, según corresponda.
26. Obtener la correspondiente autorización y pago de los derechos ante la autoridad municipal competente y cumplir con la reglamentación municipal en esta materia. Las vallas quedarán de propiedad de Comfaguajira. Si El contratista no cumple esta obligación dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la iniciación del plazo de ejecución, se hará acreedor a una multa, según lo establecido en este contrato.
27. Disponer del personal, si Comfaguajira lo considera conveniente para la buena marcha de la obra, para tal efecto Comfaguajira hará al contratista la correspondiente solicitud por escrito.

28. Emplear un mínimo del setenta por ciento (70%) de mano de obra no calificada en personal de la zona de ejecución de la obra, salvo que ello no sea posible por no existir oferta de personal en la misma región.

29. Responder ante cualquier uso o disposición de accesorio, artículo, material o procedimiento, con patente o no y en tal virtud, asumir todos los gastos necesarios para exonerar a Comfaguajira de cualquier juicio o responsabilidad que pueda surgir por estos motivos;

30. Cumplir con las políticas de salud ocupacional y seguridad establecidas en la ley y en los reglamentos de Comfaguajira, cuando éstos sean aplicables, de lo cual dará cuenta a la interventoría contractual cuando se le requiera para el efecto.

Parágrafo.- Además las soluciones de vivienda o las unidades residenciales deben contar con un tanque de almacenamiento de agua potable cuando así lo exijan las empresas prestadoras de servicios públicos o la entidad competente en esta materia, todo de acuerdo con la normatividad pertinente y los diseños hidráulicos aprobados. En el evento en que el cumplimiento de las condiciones mínimas de las viviendas y el urbanismo excedan el valor tope de las soluciones de vivienda establecido para cada modalidad y tipo de intervención, se podrá reconocer, a título de gastos adicionales, previo análisis y aprobación de la interventoría contractual, los siguientes costos: obras para la disponibilidad de sistemas no convencionales de servicios públicos, obras para la mitigación del riesgo mediante adaptación en diseño de la estructura de la vivienda u obras complementarias, costos indirecto de transporte en la reconstrucción de la vivienda rural dispersa.

OCTAVA: OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA.- Son también obligaciones del contratista las siguientes:

1. Suministrar e instalar la totalidad de los materiales, equipos, herramientas, mano de obra y dirección a todo costo, requeridas para la ejecución de las obras objeto de este contrato;
2. Coordinar su trabajo con el de los demás contratistas si los hubiere, que estén trabajando en la obra y cooperar con ellos y con Comfaguajira para no estorbarse mutuamente ni perjudicar las obras en proceso de contratación o terminadas de dichos contratistas;
3. Solicitar a tiempo al contratante o a su representante en la obra la información, consulta o decisión que se requiera para que los trabajos tengan un desarrollo normal. Será su responsabilidad a todo costo y riesgo cualquier trabajo que se ejecute mal o anormalmente por omisión de lo estipulado en este numeral;
4. Atender en la obra las observaciones y las sugerencias técnicas que el representante designado por Comfaguajira haga con justa razón;
5. Permitir en todo momento la revisión de los trabajos por parte de Comfaguajira o de su representante en la obra, así como de la interventoría;
6. Asumir la responsabilidad por cualquier daño o perjuicio que cualquiera de sus empleados u obreros causen a la obra o a terceras personas, lo cual implica el compromiso de repararlos inmediatamente ocurran;
7. Tomar todas las medidas necesarias para cumplir el programa propuesto. Será de su exclusiva responsabilidad cualquier atraso que sufra la obra por su causa;
8. Mantener limpios y en orden los sitios de obra durante la ejecución de los trabajos. Así mismo, retirar al finalizar la obra totalmente, la tierra y los escombros a satisfacción del interventor. Durante la ejecución de la obra también podrá exigir el interventor limpieza en los sitios aledaños a la obra, según lo estime conveniente. Este requisito es indispensable para el pago de la última liquidación parcial de la obra y para la elaboración del acta de recibo final;
9. Atender y llevar a cabo durante seis (6) meses los arreglos generados por imperfecciones constructivas una vez las unidades de vivienda sean entregadas a satisfacción a sus beneficiarios, obligación que se tendrá como parte de la garantía de la obra realizada;
10. Garantizar la seguridad y vigilancia del lote y del proyecto urbanístico desde la fecha del acta de inicio hasta la entrega del permiso de ocupación del que habla el decreto 1469 de 2010. Se entenderá que una vez la vivienda sea recibida por el propietario, cesa la obligación de vigilancia del inmueble por parte del contratista y todo daño o pérdida será asumido por el propietario;
11. Suministrar información por su cuenta y utilizar en las obras todo el equipo y herramientas necesarias para el normal desarrollo de la misma, tal y como lo ofrece en su propuesta;
12. Colocar y mantener avisos y, al menos, una (1) valla en el sitio de la obra, a fin de dar a conocer al público el nombre de las obras a ejecutar. Para el efecto, deberá también obtener la correspondiente autorización y pago de los derechos ante la respectiva Alcaldía y cumplir con la reglamentación Municipal en esta materia. Las vallas quedarán siendo de propiedad de Comfaguajira;
13. Aumentar su personal si Comfaguajira lo considera conveniente para la buena marcha de la obra. Para tal fin, el contratante hará al contratista la correspondiente solicitud por escrito;
14. Atender las solicitudes que Comfaguajira le haga en el sentido de retirar de la obra aquel personal cuya conducta o trabajo no le sean satisfactorios;



15. Seleccionar y emplear al menos el setenta por ciento (70%) de la mano de obra no calificada en la zona de ejecución de la obra, salvo que ello no sea posible por no existir oferta de personal en la misma región.

NOVENA: DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.- El contratista se obliga a gestionar y diligenciar la declaración de construcción que exige el instructivo General del Programa Nacional de Vivienda, de acuerdo a la resolución 340 de 2015 expedida por el Fondo Adaptación, para lo cual avisará con diez (10) días de anticipación la fecha de terminación de las viviendas a Comfaguajira, según las entregas parciales, para que ésta expida el certificado de habitabilidad e indique los nombres de los beneficiarios para el registro en la oficina competente.

Parágrafo primero: LIMITACIONES AL DOMINIO.- El contratista se obliga a que en la escritura pública que transfiera la vivienda, cuando sea el caso, deberá constituirse condición resolutoria para limitar el dominio y patrimonio de familia inembargable por valor del respectivo inmueble, en los términos de la ley 9 de 1989, artículo 60, y de la ley 3 de 1991, artículo 38, modificado por el artículo 8 de la ley 1537 de 2013, el cual establece que los beneficiarios que transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda otorgada o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, deberán restituir al Estado el beneficio recibido. Así como la ley 1537 de 2012, artículo 12, parágrafo tercero, el cual establece que “para efectos de la asignación del subsidio familiar de vivienda, la entidad otorgante excluirá de la conformación del hogar postulante a las personas que hayan condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente”. También deberá constituirse afectación a vivienda familiar en los casos que proceda, en virtud de la ley 258 de 1996. La no legalización de las viviendas a los beneficiarios impedirá el desembolso del pago parcial, hasta tanto esto no se realice.

DÉCIMA: AUTONOMÍA DEL CONTRATISTA.- Acuerdan las partes que en virtud de la naturaleza de este contrato, el contratista cumplirá las obligaciones de este contrato con plena autonomía administrativa y directiva. En consecuencia, no existirá vínculo laboral alguno entre Comfaguajira y el personal del contratista será el único responsable por la vinculación de personal a la obra objeto del mismo, por la celebración de subcontratos y/o por la adquisición de materiales para la misma, todo lo cual lo realiza en su propio nombre y por su cuenta y riesgo sin que Comfaguajira adquiera responsabilidad alguna por tales actos. En consecuencia, es de exclusiva responsabilidad del contratista todos los costos que demande la preparación y correcta ejecución de las obras de este contrato tales como; costos de administración, mano de obra, sueldos y prestaciones sociales del personal, suministro, operación, sostenimiento y conservación de herramientas, maquinaria, equipo, ensayos de laboratorio y todo cuanto sea necesario y conveniente para que las obras sean entregadas a Comfaguajira debidamente terminadas a entera satisfacción y dentro de los plazos estipulados. Además, se aclara que el contratista deberá pagar cualquier suma que se cause por concepto de extensión de servicios públicos para las obras o para sus bodegas, o sea los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, teléfonos, a las tarifas vigentes al momento de prestarle el servicio.

DÉCIMOPRIMERA: OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE.- Son obligaciones de Comfaguajira las siguientes:

1. Pagar el valor del contrato en la forma y bajo las condiciones aquí previstas.
2. Ejercer la supervisión del contrato a través de interventoría de obra.
3. Formular por escrito, a través de la interventoría, las sugerencias sobre los asuntos que estime convenientes en el desarrollo del contrato, sin perjuicio de la autonomía del contratista.
4. Efectuar los trámites administrativos que correspondan ante el Fondo adaptación y/o interventoría contractual, tales como: aprobación de documentos, garantías, soportes de ejecución, hacer visitas a las obras que implique la ejecución de este contrato, entre otras.
5. Efectuar las pruebas que el interventor estime necesarias y se entiende que el recibo final de la misma, estará condicionado a los resultados satisfactorios de tales pruebas, de acuerdo con las especificaciones técnicas determinadas en el anexo técnico que hace parte integral del contrato, incluyendo las especificaciones de las diferentes empresas de servicios públicos y normas urbanísticas municipales.
6. Entregar al contratista el listado de la totalidad de beneficiarios para la construcción de las viviendas, una vez suscrito el contrato para efectos de programación de la ejecución contractual.

DÉCILOSEGUNDA: GARANTÍAS.- El contratista se compromete a constituir a favor de Comfaguajira (Nit. 892.115.006-5) y del Fondo Adaptación (Nit. 900.450.205-8) las siguientes garantías expedidas por una compañía de seguros o entidad bancaria legalmente establecida en Colombia cuyas primas serán pagadas por el contratista:

1. Buen manejo y correcta inversión del anticipo. Por una cuantía igual al ciento por ciento (100%) de los dineros que se entregaran como anticipo y con una vigencia igual al plazo del contrato y seis (6) meses más. Esta garantía deberá ser presentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma del contrato. Esta póliza es indispensable para que se haga efectivo el pago del anticipo.



2. Garantía de cumplimiento. Que asegure el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, la cual deberá ser otorgada y previamente aceptada por Comfaguajira, la cual deberá ser presentada dentro de los cinco (5) días calendario, siguientes a la firma del contrato. La cuantía será del treinta por ciento (30%) del valor del contrato. Esta garantía podrá hacerse efectiva por Comfaguajira en caso de incumplimiento por parte del contratista. La póliza de cumplimiento deberá estar vigente por un plazo igual al del contrato y seis (6) meses más.

3. Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales. Por el veinte por ciento (20%) del valor de este contrato y con vigencia igual al plazo de este contrato más tres (3) años para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales de indemnizaciones laborales de los trabajadores de la obra. Esta póliza deberá ser presentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma del contrato.

4. Responsabilidad civil extracontractual. Por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, para amparar al contratista contra los accidentes, lesiones y muerte de terceros al igual que daños a bienes de propiedades vecinas por razón de las operaciones de construcción que debe llevar a cabo en virtud de este contrato, con una vigencia igual a la duración del mismo y seis (6) meses más. Esta deberá ser presentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma del contrato.

5. Estabilidad y calidad de obra. Por una cuantía que será del veinte por ciento (20%) del valor final liquidado de las viviendas, teniendo que constituirse antes del pago de la última cuenta y con una duración de tres (3) años a partir de la terminación del contrato.

Parágrafo Primero.- La constitución de estas garantías por parte del contratista, no implica renuncia por parte de Comfaguajira de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 2060 del Código Civil como condición para el recibo de la obra y posterior liquidación del contrato a solicitud del operador contratante. Adicionalmente, se establece que: a) Cuando se produzcan prórrogas al plazo inicialmente pactado y/o aumento del valor, las pólizas deberán ajustarse según corresponda, por cuenta del contratista. b) Los efectos de la póliza no expirarán por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral. c) El contratista autoriza a Comfaguajira para descontar de las sumas que se le adeuden, el valor de las primas causadas y no pagadas a la compañía aseguradora por concepto de constitución de las garantías exigidas en este contrato, o de las prórrogas de la vigencia de las mismas o por los aumentos en las sumas aseguradas, en los casos en que Comfaguajira deba solicitar directamente a la aseguradora tales constituciones o modificaciones ante la renuncia o tardanza del contratista.

Parágrafo segundo- Las vigencias de todos los amparos deberán ajustarse a la fecha del acta de inicio de la obra y a la liquidación del mismo, según sea el caso.

DECIMOTERCERA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.- El contratista autoriza a Comfaguajira de manera libre, voluntaria y expresa para que utilice sus datos personales dentro del marco de la ley y en pro de los fines propios de la relación comercial objeto del presente contrato. Así mismo, la autoriza para dar referencias comerciales, y para enviar y recibir información relacionada con los productos y servicios ofrecidos por la Caja. Dicha información personal será incorporada en una base de datos manejada exclusivamente por Comfaguajira bajo su propia responsabilidad, de conformidad con la normatividad que reglamenta la materia. En todo caso, la entidad informará al contratista sobre el respectivo procedimiento seguido para el manejo y uso de la información, la cual podrá ser retirada de la base de datos por solicitud expresa de la contratista.

DECIMOCUARTA: SEGURIDAD E HIGIENE INDUSTRIAL.- Será responsabilidad del contratista ejecutar el presente contrato cumpliendo con las obligaciones referentes a los requisitos de ley contenidas en las normas de seguridad, salud en el trabajo y ambiente, y demás de las normas y reglamentos aplicables, contenidos en el manual dispuesto por esta Corporación para tal fin. Así mismo, el Contratista se obliga a brindarles a sus trabajadores todos los elementos de protección personal necesarios para ejecutar la actividad contratada, para lo cual asumirá su costo.

DECIMOQUINTA: MODIFICACIONES CONTRACTUALES.- Cuando por circunstancias especiales no imputables al contratista haya necesidad de modificar el plazo del contrato se adelantará el siguiente trámite: 1. El contratista solicitará por escrito la ampliación del plazo al interventor de obra justificando las causas que la motiven, por lo menos con treinta (30) días calendario de anticipación a la terminación del contrato; 2. El interventor de obra investigará y comprobará los hechos y emitirá su concepto y efectuará los trámites administrativos ante el Fondo Adaptación por las implicaciones presupuestales y jurídicas que este implica; 3. Surtido lo anterior, en caso de ser viable la solicitud, las partes suscribirán el documento correspondiente (otrosí). El documento de prórroga deberá perfeccionarse (firmarse) en vigencia del plazo original y dentro de un plazo máximo de dos (2) días hábiles. El contratista deberá efectuar los correspondientes ajustes de las garantías contractuales; y 4. El plazo para el cumplimiento del presente contrato será prorrogado sin que exista lugar a sanciones para las partes, si los lotes donde se adelantarán las construcciones de las viviendas objeto del presente contrato no son entregados en el tiempo prudencial para ejecutar la obra, y si las licencias de construcción no fueren expedidas dentro de los términos que correspondan.



DECIMOSEXTA: REPRESENTANTES DEL CONTRATISTA EN EL SITIO DE LAS OBRAS.- El contratista se obliga a nombrar y a mantener por su cuenta durante todo el tiempo que dure la ejecución de las obras todo el personal profesional ofrecido para la dirección y residencia de la obra. El director de la obra debe ser un ingeniero civil y/o arquitecto matriculado, con autoridad suficiente para entenderse con el interventor de la obra y con capacidad e idoneidad suficientes para manejar en el terreno los diversos aspectos del objeto del contrato.

DECIMOSÉPTIMA: RELACIÓN DE COMFAGUAJIRA CON EL CONTRATISTA O CON SU PERSONAL.- El contratista realizará la obra con sus propios medios y con autonomía, administrativa y directiva. En consecuencia no existirá vínculo laboral alguno entre Comfaguajira y el personal que el contratista disponga para la ejecución.

DECIMOCTAVA: GASTOS A CARGO DEL CONTRATISTA.- Serán por cuenta exclusiva del contratista todos los gastos que demande la preparación y correcta ejecución de las obras objeto de este contrato, tales como gastos de administración, mano de obra, sueldos y prestaciones sociales del personal, suministro, operación, sostenimiento y conservación de herramientas, maquinaria, equipo, ensayos de laboratorio y todo cuanto sea necesario y conveniente para que las obras sean entregadas a Comfaguajira debidamente terminadas a entera satisfacción y dentro de los plazos estipulados. Además se aclara que el contratista deberá pagar cualquier suma que se cause por concepto de extensión de servicios públicos para las obras o para sus bodegas, esto es, los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, teléfonos, a las tarifas vigentes al momento de prestarle el servicio.

DECIMONOVENA: SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES DEL PERSONAL QUE EL CONTRATISTA EMPLEE EN LA OBRA.- El contratista se obliga a cumplir y a hacer cumplir a sus subcontratistas todas las disposiciones legales vigentes sobre protección social de los trabajadores y empleados que presten sus servicios en la ejecución de las obras materia de este contrato y a pagar por su cuenta el valor de los gastos correspondientes a salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones, que de acuerdo con las leyes deban cubrir.

VIGÉSIMA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA CON TERCEROS Y RETENCIONES.- El contratista se obliga sin excepción, a cumplir sus compromisos comerciales relacionados con el presente contrato, pagar a sus trabajadores o a sus proveedores cumplidamente y en general a responder, resolver y pagar las obligaciones contraídas. Si llegaren a surgir reclamaciones o demandas relacionadas con la ejecución del trabajo, Comfaguajira tendrá derecho a retener en cualquier momento las sumas que estime necesarias para cubrir el valor de las multas y sanciones que sean impuestas al contratista por incumplimiento.

VIGESIMOPRIMERA: DOCUMENTOS ANEXOS AL CONTRATO.- El contratista manifiesta conocer comprender y aceptar el contenido de los documentos que hacen parte integral del presente contrato comprometiéndose a ejecutar las obras estrictamente de acuerdo con estos. Tales documentos son los que a continuación se enuncian en su orden:

1. Contrato de prestación de servicios número 010 de 2013 suscrito entre Comfaguajira y el Fondo Adaptación, junto con los respectivos otrosíes, si los hubiere.
2. Resolución 340 del 29 de abril de 2015 expedido por el Fondo Adaptación.
3. Los instructivos del Programa Nacional de Vivienda y Los lineamientos establecidos por los instructivos del Fondo Adaptación.
4. Plan de Intervención.
5. Especificaciones técnicas de vivienda tipo presentada al contratante.
6. Los estudios, planos y diseños soporte del plan de intervención aprobado, y todas las correcciones que se aprueben por la interventoría de obra.
7. El documento donde el Gerente del Proyecto del Operador Zonal La Guajira plasmó la necesidad de la contratación y los correspondientes términos de referencia derivados de dicho documento, junto con los oficios de invitación y demás anexos, documentos en los cuales consta la información sobre las condiciones generales y particulares del contrato a celebrar, así como el alcance del objeto mismo del contrato y de la obra; las especificaciones técnicas y las estipulaciones de la interventoría.
8. Propuesta presentada por el contratista, documento en el que consta la información y las condiciones generales y particulares de la propuesta, contratación, alcance de la obra, especificaciones técnicas y las estipulaciones sobre la interventoría.
9. La correspondencia que se surta entre las partes, entre otras, las instrucciones, disposiciones, órdenes y demás comunicaciones emanadas del Fondo Adaptación, de Comfaguajira y de la interventoría de obra.
10. Las actas de la interventoría y sus órdenes escritas.
11. Las comunicaciones y formas pre-impresas de Comfaguajira que sean utilizados en el desarrollo de este contrato.



12. Los estatutos de Comfaguajira y la ley, especialmente las normas que en materia de contratos reglamentan los de obra y específicamente de construcción contenidas en el Código de Comercio y en el Código Civil Capítulo VIII, Título 26, libro 4o., Artículos 2053 al 2062 y demás concordantes.

13. Anexo de Responsabilidad Ambiental para contratistas-Comfaguajira.

14. Manual de Seguridad, salud y ambiente para contratistas de Comfaguajira.

VIGESIMOSEGUNDA: ACUERDO TOTAL.- Este contrato constituye el acuerdo total entre las partes contratantes y reemplaza toda negociación o acuerdos anteriores si los hubiere, relativos al mismo, así sean hechos en forma verbal o escrita. Los errores u omisiones en cifras o palabras no modifican el objeto del contrato ni su intención, y en caso de que se presenten las partes deberán atenerse a lo que se desprenda de la interpretación del texto general del contrato. Se entiende que las partes contratantes quedan obligadas en virtud de este contrato no sólo a lo pactado expresamente en él, sino a todo lo que corresponda a su naturaleza según la ley, la costumbre y la equidad.

VIGESIMOTERCERA: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO Y EFECTOS.- Se entiende por fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir según lo define la ley 95 de 1890, artículo 1. En caso de presentarse un hecho que constituya fuerza mayor o caso fortuito, las partes de común acuerdo suscribirán un acta donde se explique y conste la ocurrencia del suceso. Ante una eventualidad de esa naturaleza, se podrá suspender temporalmente la ejecución del contrato sin que para los efectos de plazo originalmente pactado se compute el tiempo de la suspensión. Al reiniciarse las obras se deberá levantarse un acta donde se deje constancia del reinicio.

VIGESIMOCUARTA: CLÁUSULA COMPROMISORIA.- En caso de que se presenten diferencias entre las partes como motivo de la interpretación o ejecución de este contrato, durante su vigencia y con posterioridad a su terminación y que no fueren resueltas de manera directa por las partes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se presenten, serán sometidas al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de La Guajira, entidad que proferirá un fallo en derecho y se sujetará en su funcionamiento y tarifas al Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de La Guajira. El número de árbitros que integrarán el tribunal será de tres (3) miembros. El, o los árbitros que integren el tribunal serán abogados en ejercicio en Colombia, y se designarán por las partes de común acuerdo y, a falta de éste, por el centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de La Guajira, de las listas que al efecto tiene integradas.

VIGESIMOQUINTA: AFILIACIÓN A E.P.S., A.R.L. Y A FONDO DE PENSIONES: En cualquier momento Comfaguajira podrá, directamente o a través de la interventoría, verificar si el contratista está dando cumplimiento a sus obligaciones laborales con respecto a sus trabajadores, y en especial las relaciones con las afiliaciones de personal a E.P.S, A.R.L y a fondo de pensiones legalmente constituidos.

VIGESIMOSEXTA: SUBCONTRATOS.- Aunque los derechos y obligaciones emanadas de este contrato no son transferibles, el contratista, previa aprobación de Comfaguajira, podrá subcontratar, por su cuenta y riesgo, parte de la ejecución de la obra. Es entendido que los subcontratos no eximen al contratista de su responsabilidad para con Comfaguajira y por lo tanto deberán celebrarse dentro y sin perjuicio de los términos y condiciones de este contrato. El contratista será en todo caso el responsable por los errores y omisiones de los subcontratistas, quienes carecerán de todo derecho y reclamación contra Comfaguajira. Los subcontratistas quedarán sujetos a cumplir con las obligaciones y garantías contractuales en los mismos términos que el contratista.

VIGESIMOSÉPTIMA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A TERCEROS.- El contratista es responsable ante Comfaguajira y ante terceros por todos los perjuicios que por culpa, negligencia o descuido suyo o de las personas que tenga bajo su dependencia en el desarrollo de los trabajos, cause a terceros o a sus propiedades. Tiene además la obligación de colocar por su cuenta y bajo su costo, suficientes señales, vallas y defensas para evitar accidentes tanto durante el día como durante la noche. En general, el contratista está obligado a tomar todas las medidas y seguridades necesarias para proteger la obra y vida de sus trabajadores y terceros.

VIGESIMOCTAVA: INTERVENTORÍA Y FUNCIONES DEL INTERVENTOR.- La interventoría de las obras será ejercida por la persona que Comfaguajira contrate para ello, cuyas principales atribuciones serán las siguientes:

1. Verificar la ejecución y el cumplimiento del contrato en todas sus cláusulas, según el plan de intervención aprobado y el seguimiento a la vigencia de todas las pólizas;
2. Suscribir los documentos de autorización para pagos solicitados por el contratista al patrimonio autónomo.
3. Vigilar que el contratista ejecute las obras en un todo de acuerdo con los planos, normas y especificaciones contenidas en el presente contrato y con los documentos que hacen parte del mismo;
4. Velar porque el contratista tenga listo, a la iniciación de los trabajos o en el momento que de acuerdo con el programa de trabajo sea necesario, todo el equipo y el personal que esté obligado a suministrar por su cuenta;
5. Suministrar por escrito al contratista los datos que éste solicite y comprobar los trabajos y dimensiones de la obra;
6. Ordenar por escrito las muestras para pruebas de laboratorio y dar el visto bueno a las mismas;



7. Comprobar la pertinencia, oportunidad y coherencia de las obras en todos sus aspectos y expedir los certificados sobre recibo de obra parcial o final;
8. Efectuar las liquidaciones parciales y la liquidación total de la obra ejecutada;
9. Estudiar cambios de los planos y especificaciones propuestas por el contratista;
10. Presentar informes mensuales sobre avances de la obra y cumplimiento del programa de construcción, conforme a los aspectos jurídicos, administrativos, financieros y técnicos trazados por Comfaguajira;
11. No permitir la entrada al sitio de la obra del personal del contratista o de los subordinados que no se encuentren amparados de acuerdo con lo consignado en el Código Sustantivo del Trabajo, de lo cual dejará en cada caso constancia escrita;
12. Desempeñar todas las funciones inherentes al ejercicio de los derechos que el presente contrato le conceda a Comfaguajira y que ésta le asigne;
13. Ordenar cambios, adiciones y supresiones en los planos siempre y cuando no cambien las especificaciones, dentro del objeto del contrato y sean debidamente justificados;
14. Suspender la obra que esté mal ejecutada y ordenar su demolición y/o cambios de materiales deficientes o inapropiados, quedando el contratista en la obligación de rehacerlos totalmente y de reemplazar los materiales rechazados, a entera satisfacción de Comfaguajira, sin derecho a reembolso alguno, todo ello en el término que le señale el interventor sin que sea considerado como razón para autorizar prórroga al plazo establecido;
15. Exigir al contratista el cumplimiento de las políticas de salud ocupacional y seguridad establecidas en la ley y en los reglamentos de Comfaguajira, cuando éstos sean aplicables; y
16. Cualquiera otra que le asigne Comfaguajira.

Parágrafo.- El interventor tendrá acceso a todas las obras y el contratista pondrá a su disposición todos los datos que él solicite. Las órdenes del interventor para el contratista serán dadas siempre por escrito y aquel conservará copias de ellas. El interventor tiene derecho a suspender la obra que esté mal ejecutada y a ordenar su demolición y/o cambios de materiales deficientes o inapropiados, lo que en cada caso genera para el contratista la obligación correlativa de rehacerlos totalmente y de reemplazar los materiales rechazados, a entera satisfacción de Comfaguajira, sin derecho a reembolso alguno; todo ello en el término que le señale el interventor sin que sea considerado como razón para autorizar prórroga al plazo establecido. Es entendido que las determinaciones del interventor no aminoran la responsabilidad del contratista ni lo relevan de ninguna de las obligaciones derivadas de este contrato, pues ninguna de sus cláusulas podrá interpretarse como que constituye dirección de la obra por parte de Comfaguajira o del interventor. El contratista se obliga a seguir y acatar todas las observaciones, sugerencias y disposiciones de la interventoría. Su inobservancia constituirá incumplimiento de este contrato y el contratista acepta como única prueba de su cumplimiento o incumplimiento, las certificaciones expedidas por la interventoría.

VIGESIMONOVENA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.- La liquidación del contrato se llevará a cabo dentro del término de sesenta (60) días calendario, contados a partir del vencimiento del plazo contractual o a la fecha del acuerdo que así lo disponga. La liquidación se hará constar en un acta final suscrita por las partes.

TRIGÉSIMA: TERMINACIÓN ANORMAL DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.- Las partes podrá dar por terminado anticipadamente este contrato en caso de que surjan incumplimientos de cualquiera de las obligaciones adquiridas. En estos eventos, Comfaguajira requerirá al contratista por escrito en el que le expondrá los motivos del incumplimiento, los cuales serán dilucidados entre las partes con el fin de dar oportunidad al contratista de controvertir la causal que se le imputa. De esto se dejará constancia en un acta de terminación por mutuo acuerdo que será suscrita por las partes.

Parágrafo.- Se entienden como eventos de incumplimiento, entre otros, los siguientes:

1. Incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato;
2. La inexecución total, parcial, defectuosa o retrasada del contrato;
3. Mala fe del contratista;
4. La falta de constitución o renovación oportuna de las garantías a que está obligado el contratista;
5. La suspensión por más del cincuenta por ciento (50%) del tiempo de duración total estipulado para el contrato;
6. Presentar documentos o datos con inexactitud, ocultación o falsedad;
7. Fraude en la información objeto del contrato;
8. Por incapacidad financiera del contratista, la cual se presume cuando se promueva en su contra cualquier modalidad de proceso concursal (reorganización empresarial o liquidación obligatoria) o cuando en forma reiterada o permanente no cumpla sus compromisos comerciales relacionados con el contrato, o se presente reclamaciones tales, por parte de los trabajadores, que permitan evidenciar esa situación;
9. Si el contratista no entrega a Comfaguajira el programa de trabajo dentro de los cinco (5) días calendario, siguientes a la fecha de iniciación de este contrato;
10. Si por omisión o acción del contratista no se da principio a los trabajos dentro del plazo estipulado;



11. Cuando suspendidas las obras con autorización de Comfaguajira, no se reinicien los trabajos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que terminen las causas que obligaron a suspenderlo luego de recibida el acta de autorización de inicio;

12. Cuando la calidad de la obra no sea aceptable a juicio de la Interventoría; y

13. Cuando el contratista se niegue a efectuar reparaciones y modificaciones a las obras de acuerdo con lo previsto en el contrato o a las órdenes de Interventoría.

TRIGESIMOPRIMERA: PRUEBAS DE LA OBRA.- La obra será sometida a todas las pruebas que el interventor estime necesarias. De hecho, se entiende que el recibo final de la misma estará condicionado a los resultados satisfactorios de tales pruebas, de acuerdo con las especificaciones técnicas determinadas en los documentos precontractuales de contenido técnico y que hacen parte integral del contrato, incluidas las especificaciones de las diferentes empresas de servicios públicos y normas urbanísticas municipales.

TRIGESIMOSEGUNDA: PATENTES.- Comfaguajira no tendrá ninguna responsabilidad por el uso que el contratista le dé, para el cumplimiento de este contrato, a cualquier accesorio, artículo, material o procedimiento, con patente o no. Por tanto, el contratista asumirá todos los gastos necesarios para librar a Comfaguajira de cualquier juicio o responsabilidad que pueda derivarse de tal uso.

TRIGESIMOTERCERA: PENA POR INCUMPLIMIENTO.- En caso de mero retardo o mora en el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista, Comfaguajira queda en libertad de aplicar una pena por incumplimiento equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato, sin menoscabo de la indemnización de perjuicios a que hubiere lugar, sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio.

TRIGESIMOCUARTA: MULTAS A CARGO DEL CONTRATISTA.- Comfaguajira podrá imponer al contratista, en caso de incumplimiento de éste y sin tener que probar la existencia ni la cuenta de los perjuicios, las siguientes multas: 1. El uno punto cinco (1.5) por mil del valor total del ítem o ítems en retraso en que incurra, dentro del término del contrato, por cada día de retardo que ocurra dentro del plazo para la entrega de las viviendas conforme los programas de trabajo vigentes contractualmente, pudiendo acumular los ítems en retraso del mes siguiente. 2. El dos punto cero (2.0) por mil sobre el valor total del contrato por cada día de incumplimiento en caso de que el atraso se presente en las entregas parciales pactadas y/o entrega total y definitiva de las viviendas, teniendo en cuenta que una vez entren a aplicarse las multas determinadas en este numeral, se suspenden la aplicación de multas sobre ítems contemplados en el numeral 18.1 en lo referente a las entregas de las viviendas cuyo incumplimiento se entra a sancionar. 3. En caso de otras violaciones o incumplimiento del contrato, tales como incumplir las instrucciones de la Interventoría y/o Comfaguajira, o no presentar en los casos establecidos los programas y/o reprogramaciones solicitadas, las multas serán equivalentes a tres (3) unidades de valor real (UVR) diarias, mientras persista el incumplimiento y liquidadas con el valor de la UVR en el momento del incumplimiento. En tales circunstancias Comfaguajira podrá hacer directamente los trabajos. 4. Las multas establecidas en la presente cláusula, serán impuestas por Comfaguajira y su pago lo hará efectivo descontando el valor de las sumas que adeude al contratista, descuentos que se harán al contratista de las actas parciales o acta final, que le encuentren pendientes de pago, los cuales desde ya son autorizados por el contratista, o a través de la póliza de cumplimiento, sin que la cláusula compromisoria impida su cobro inmediato por vía ejecutiva. Las multas por incumplimiento de los ítems podrán ser devueltos a mera liberalidad de Comfaguajira, si la totalidad de la obra se ejecuta dentro del plazo total acordado contractualmente, por haberse así configurado una recuperación del atraso detectado, pero siempre y cuando dichos atrasos no hayan interferido y perjudicado el adelanto de la obra, y/o el programa de recibo a tiempo de las unidades del proyecto por parte de la Caja.

TRIGESIMOQUINTA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.- La liquidación del contrato se llevará a cabo dentro del término de sesenta (60) días calendario, contados a partir del vencimiento del plazo contractual o a la fecha del acuerdo que así lo disponga. La liquidación se hará constar en un acta final suscrita por las partes.

TRIGESIMOSEXTA: INDEMNIDAD.- El contratista garantiza que, como consecuencia de la ejecución de este contrato, dejará a Comfaguajira y al Fondo Adaptación indemnes y libres de toda acción legal de cualquier especie o naturaleza que se llegare a promover contra la misma, a causa de acciones u omisiones en que incurra el contratista, sus empleados y subcontratistas, así como también cualquier pérdida o reclamo que se origine durante la ejecución de las obras.

TRIGESIMOSEPTIMA: INDEMNIDAD AMBIENTAL.- El contratista garantiza que cumplirá a cabalidad con los requerimientos ambientales legales, reglamentarios y contractuales, y que no generará daño o perjuicio a Comfaguajira o a terceros por esta causa; por lo tanto, las sanciones que por este concepto imponga la respectiva autoridad ambiental se pagarán directamente por el contratista, quien, mediante el presente documento, autoriza que le sea descontado del saldo insoluto del valor del contrato.

Parágrafo: En todo caso, se tendrá como parte integrante de esta cláusula el anexo de Responsabilidad Ambiental, el cual se encuentra relacionado en la cláusula Documentos anexos al contrato.



TRIGESIMOCTAVA: CESIÓN DEL CONTRATO.- Se deja claro que Comfaguajira ha celebrado la presente contratación con el contratista por el conocimiento que se tiene de su capacidad e idoneidad profesional y empresarial. Por tanto el contratista sólo podrá ceder total o parcialmente los derechos y ser sustituidos en las obligaciones originadas de este contrato con autorización expresa de Comfaguajira.

TRIGESIMONOVENA: INEXISTENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES EN LA PRESENTE CONTRATACIÓN.- El contratista declarara que no existe entre él o sus socios o asociados, ningún vínculo o parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero de afinidad o único civil, con alguno de los miembros del Consejo Directivo de Comfaguajira, ni con los miembros de consejos regionales, ni con el Director Administrativo de la entidad contratante, ni con los directivos y funcionarios ni con el Revisor Fiscal, que le impida celebrar la presente contratación, en acatamiento a las prohibiciones establecidas en el artículo 53 de la ley 21 de 1982, los artículos 6,7 y 8 del Decreto Ley 2463 de 1981, artículo 23 de la ley 789 de 2002, los Estatutos de Comfaguajira y los artículos respectivos incluidos en el Código de Ética y Buen Gobierno de Comfaguajira.

Parágrafo.- Si durante la ejecución del presente contrato, se encuentra por parte de Comfaguajira que el contratista está incurso en alguna de las causales de inhabilidades consagradas en el artículo 53 de la ley 21 de 1982, los artículos 6,7 y 8 del Decreto Ley 2463 de 1981, artículo 23 de la ley 789 de 2002, las normas respectivas de los estatutos y del Código de Ética y Buen Gobierno de Comfaguajira y el contratista no manifestó durante su iniciación, se acuerda por las partes que ésta será causal de resolución inmediata del contrato o replanteamiento del mismo, previa investigación, aclaración y resolución del conflicto de interés por parte del Consejo Directivo de Comfaguajira.

CUADRAGÉSIMA: DOMICILIO.- Para todos los efectos del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, se señala como domicilio la ciudad de Riohacha, La Guajira (Colombia).

CUADRAGESIMOPRIMERA: PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN.- Se entenderá perfeccionado y legalizado el presente contrato cuando, además de suscrito por las partes, las pólizas presentadas por el contratista hayan sido aprobadas por Comfaguajira, y se haya expedido el correspondiente registro presupuestal por parte del Fondo Adaptación.

Dado en la ciudad de Riohacha el

LUIS EDUARDO MEDINA ROMERO
Director Administrativo
Comfaguajira

Representante Legal
