

Fondo Adaptación



Manual Operativo Operadores Zonales de Vivienda

Febrero 2013

Tabla de contenido

1	MARCO GENERAL	4
2	EL FONDO ADAPTACIÓN.....	6
2.1	MARCO NORMATIVO	6
2.2	OBJETIVOS	6
3	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN	6
3.1	MITIGACIÓN DEL RIESGO	7
3.2	PARTICIPACIÓN COMUNITARIA.....	15
3.3	CRITERIOS TÉCNICOS SECTORIALES	16
4	CONCEPTOS BÁSICOS.....	16
4.1	MODALIDADES DE TENENCIA.....	16
4.2	ACTORES DE LA INTERVENCIÓN.....	17
4.3	GESTIÓN DEL RIESGO	18
4.4	OTROS CONCEPTOS ASOCIADOS.....	19
5	INTERVENCIÓN EN EL SECTOR VIVIENDA.....	21
5.1	ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN.....	21
5.2	FASES DE LA INTERVENCIÓN.....	22
5.2.1	Fase I – Verificación de la Demanda (validación de reunidos) e Identificación de Oferta	23
5.2.2	Fase II - Plan de Intervención	26
5.2.3	Fase III – Acompañamiento social y socialización	27
5.2.4	Fase IV –Ejecución	31
6	ESQUEMA OPERATIVO PARA LA EJECUCIÓN.....	33
6.1	GESTIÓN FINANCIERA.....	33
6.1.1	Costos de verificación.....	34
6.1.2	Costos administrativos y honorarios.....	34
6.1.3	Transferencias	35
6.1.4	Gastos reembolsables	35
6.2	PROCESO DE ASIGNACIÓN DE SOLUCIONES DE VIVIENDA.....	36
6.3	LEGALIZACIÓN Y ENTREGA DE LAS VIVIENDAS.....	37
6.3.1	Transferencia y legalización de las viviendas	37
6.3.2	Entrega de las viviendas	38
6.4	GESTIÓN DE INFORMACIÓN	38
6.5	VESTUARIO Y MANEJO DE IMAGEN	39
7	PROCESOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL	41

7.1	INTERVENTOR CONTRACTUAL	41
7.2	INFORMES Y DOCUMENTOS SUJETOS DE APROBACIÓN	43
7.2.1	Informes asociados a los pagos	44
7.2.2	Otros documentos para aprobación del interventor contractual	44
7.3	AUDITORÍA FONDO ADAPTACIÓN.....	46
8	ANEXOS.....	50
8.1	Base de Datos del Registro Único de Damnificados, Reunidos.....	50
8.2	Cruces de Información	50
8.3	Lineamientos para validar el estado de las viviendas reportadas	50
8.4	Protocolo para el levantamiento de archivo fotográfico	50
8.5	Formato de declaración juramentada de veracidad de la información.....	50
8.6	Formato Plan de Intervención	50
8.7	Elegibilidad	50
8.8	Documento de Entendimiento.....	50
8.9	Especificaciones técnicas mínimas	50
8.10	Cesión de Derechos	50
8.11	Formato de Informe de Avance Mensual	50
8.12	Diccionario de datos del Registro Único de Damnificados del DANE.....	50
8.13	Modelo Entidad-Relación del Registro Único de Damnificados del DANE	50

1 MARCO GENERAL

1.1. INTRODUCCIÓN

El fenómeno de La Niña, que tuvo lugar entre el 10 de abril de 2010 y el 30 de junio de 2011, ocasionó las lluvias más intensas y abundantes registradas en la historia del país, sobre todo en las regiones caribe, andina y pacífica. Además, ocasionó la ausencia de la usual temporada seca de mitad de año en el norte y centro de la región andina.

Las severas inundaciones y deslizamientos generaron daños en las vías rurales y urbanas, pérdidas de zonas agrícolas, destrucción de centros educativos, hospitales, viviendas e infraestructura de servicios públicos. Se calcula que casi 4 millones de personas se vieron afectadas, 28 de los 32 departamentos del país sufrieron los efectos de las lluvias, más de 100.000 familias reportaron sus viviendas como destruidas y más de 2.000 sedes educativas fueron afectadas. En fin, los daños sociales, económicos y ambientales resultaron ser incalculables.

La gravedad de la situación superó la capacidad de respuesta local y regional e hizo necesario tomar medidas urgentes desde el nivel nacional. En este contexto, el gobierno central creó dos instrumentos para conjurar la crisis y fortalecer la capacidad económica del Sistema Nacional de Prevención y Atención de Desastres: la Subcuenta Colombia Humanitaria del Fondo Nacional de Calamidades, para atender las fases de atención y rehabilitación, y el Fondo Adaptación, adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para las etapas de reconstrucción y construcción.

Así pues, el Fondo Adaptación se concibió como la entidad encargada de dar una respuesta estructural a la problemática generada por el fenómeno de La Niña 2010 – 2011, y de convertir esta tragedia en una oportunidad de desarrollo para el país.

De acuerdo con el Plan de Acción Específico para el manejo de la emergencia, corresponde al Fondo Adaptación intervenir en 3 de los 5 ejes estructurantes de atención, a saber: Infraestructura, Desarrollo Económico y Sostenibilidad Ambiental. En aras de dar mayor operatividad a esta tarea, el Consejo Directivo del Fondo Adaptación decidió dividir las inversiones del Fondo en 8 sectores estratégicos: transporte; vivienda; agua potable y saneamiento básico; salud; medio ambiente; deporte, ICBF, cultura y educación; mitigación del riesgo; y reactivación económica.

Para cada uno de estos sectores, el Fondo Adaptación ha liderado un proceso de diseño y estructuración de las intervenciones previstas, en busca de asegurar la mayor eficiencia y transparencia en el proceso de ejecución de las mismas. Como parte de esta tarea, se ha estructurado el presente Manual Operativo, que se constituye en una guía de operaciones para la implementación de los proyectos del sector vivienda, en particular, en lo relacionado con la atención de las viviendas registrada como destruidas en el Registro Único de Damnificados “Reunidos” dentro 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 afectados por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010 -2011”.

1.2. OBJETIVO DEL MANUAL OPERATIVO

El propósito del presente Manual Operativo es definir los términos, condiciones, requisitos y procedimientos bajo los cuales deberá llevarse a cabo la reconstrucción y construcción de viviendas destruidas reportadas en el Registro Único de Damnificados, sirviendo como guía de operaciones de todos los actores involucrados.

Su alcance se enmarca en las obligaciones pactadas con los Operadores Zonales, como guía de los requerimientos técnicos y profesionales que se deberán tener en cuenta para la realización de las siguientes actividades:

- a. La verificación del Registro Único de Damnificados y la identificación de la Oferta.
- b. La elaboración de Planes de Intervención.
- c. La provisión de soluciones de vivienda para los beneficiarios del Fondo Adaptación.

1.3. USUARIOS DEL MANUAL OPERATIVO

Este Manual Operativo está dirigido a:

- a. Equipo Interno y de supervisión del Fondo Adaptación.
- b. Operadores Zonales del Fondo Adaptación.
- c. Interventor Contractual de los Operadores Zonales.
- d. Personas registradas en el Registro Único de Damnificados, objeto de intervención del Programa de Vivienda.
- e. Personas naturales o jurídicas que desarrollen proyectos de vivienda de interés prioritario directa o indirectamente con el Fondo Adaptación.

1.4. ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES DEL MANUAL OPERATIVO

El Manual Operativo, más que un documento definitivo, es un documento en permanente actualización y construcción. De acuerdo con las necesidades o requerimientos que se presenten en el proceso de ejecución, este manual será revisado, modificado, actualizado o complementado por el Fondo Adaptación y sus modificaciones o ajustes harán parte integral del mismo.

De ser necesario, el Fondo Adaptación podrá facilitar su comprensión mediante circulares que atiendan las particularidades que surjan durante el proceso de ejecución. Si resulta necesaria la modificación de algún aparte del manual, esta se realizará mediante resolución.

2 EL FONDO ADAPTACIÓN

2.1 MARCO NORMATIVO

Mediante el Decreto 4580 del 7 de diciembre de 2010, y con base en el artículo 215 de la Constitución Política, el Gobierno Nacional declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional.

Una vez declarado el estado de emergencia, mediante el Decreto 4819 de diciembre de 2010, se creó el Fondo Adaptación como una entidad descentralizada del orden nacional con personería jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con el objeto de atender la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el Fenómeno de la Niña 2010-2011.

Los Decretos 2962 y 4808 de 2011, ajustados a los mandatos establecidos en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, reglamentaron el régimen contractual del Fondo Adaptación. Se dispuso que los contratos que celebre el Fondo para el cumplimiento de su objeto, cualquiera sea su índole o cuantía, se regirán por el derecho privado. En particular, se definieron tres modalidades contractuales para el Fondo Adaptación: selección directa; convocatoria cerrada y convocatoria abierta.

2.2 OBJETIVOS

De acuerdo con su decreto de creación, el objetivo general del Fondo Adaptación es identificar, estructurar y gestionar proyectos, ejecutar procesos contractuales, disponer y transferir 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, humedales, zonas inundables estratégicas, rehabilitación económica de sectores agrícolas, ganaderos y pecuarios afectados por el fenómeno de La Niña 2010 - 2011 y demás acciones que se requieran con ocasión de dicho fenómeno, así como para impedir definitivamente 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 que están sucediendo.

3 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Todas las intervenciones del Fondo Adaptación están sustentadas en dos pilares fundamentales: mitigación del riesgo y participación comunitaria. Adicionalmente, se considerarán, en cada caso, criterios técnicos específicos aplicables a cada sector.

3.1 MITIGACIÓN DEL RIESGO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 literal d, de la Ley 388 de 1997, en la elaboración y adopción de sus Planes de Ordenamiento Territorial, los municipios y distritos deben tener en cuenta la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales. Así mismo deben definir las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, señalar y localizar las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a dichas amenazas y riesgos.

En esta misma línea, la Ley 1523 de 2012, marco normativo para la gestión del riesgo en la cual se inscribe la actuación del Fondo Adaptación, establece que todo proyecto de inversión debe incluir “un análisis de riesgo de desastres (...) cuyo detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión”. El Decreto 4819 de 2010, por su parte, establece como una de las finalidades del Fondo, impedir definitivamente la prolongación de los efectos de fenómeno de La Niña 2010 – 2011, tendientes a la mitigación y prevención de riesgos y la protección de la población de las amenazas ambientales.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Fondo Adaptación se basará en la información suministrada por los Entes Territoriales, para la toma de decisiones de sus intervenciones. Para el caso de vivienda, el Operador Zonal deberá verificar la consistencia de la información y, en los eventos en que las autoridades territoriales no cuenten con la información de riesgo necesaria, o ésta no sea suficiente, adelantará la contratación de estudios que subsanen la deficiencia de información necesaria para el desarrollo de su objeto legal.

A continuación se presenta el procedimiento para desarrollar estudios de amenaza y riesgo, en todas las intervenciones del Fondo Adaptación que impliquen construir infraestructura de vivienda, educación y salud.

En términos generales, el desarrollo de los estudios puede tener tres fases independientes, a saber:

FASE 1 - VERIFICACIÓN DE RIESGOS

Comprende la identificación de efectos por materialización de la amenaza y valoración preliminar cualitativa del riesgo actual durante la etapa de verificación de las afectaciones en las estructuras objeto de la intervención y pretende facilitar la identificación de estudios posteriores y el dimensionamiento en recursos y tiempo para la contratación de los mismos.

Esta etapa se puede desarrollar de la siguiente manera:

Mediante una evaluación, realizada en el terreno, se debe levantar la información de campo relevante sobre la estructura por intervenir y su entorno, para verificar la afectación de la misma, registrando la

relación de dicha afectación con los fenómenos hidrometeorológicos asociados al fenómeno de la Niña 2010 – 2011, esto es: inundación, remoción en masa y socavación lateral de ríos.

Realizar la validación del cumplimiento de normas legales, ambientales y de planeación, correspondiente a los lotes donde se localizan las estructuras objeto de intervención, a partir de información secundaria, contrastada con la georeferenciación de dichas estructuras. Esta validación debe permitir verificar si las intervenciones se encuentran dentro de una zona con restricciones normativas o legales; como zonas de ronda de cuerpos de agua, áreas de protección ambiental, humedales, ciénagas, zonas de invasión, etc.; caso en el cual se debe soportar con evidencias documentales la necesidad de reubicar la estructura afectada.

Producto a entregar:

Un Informe que contenga el diagnóstico de la condición de las estructuras (estructural, arquitectónico, sanitario, etc.) y la identificación de los efectos observados que se puedan asociar a la materialización de la amenaza (inundación, remoción en masa, socavación lateral de ríos) así como la valoración preliminar cualitativa del riesgo actual, incluyendo la verificación de la viabilidad normativa y legal de los lotes, con los debidos soportes en los casos en que dicha verificación de como resultado la necesidad de reubicar la estructura por ser, por estos aspectos, inviable su reconstrucción in situ. Para el caso del sector vivienda, este producto se encuentra incluido dentro de lo que más adelante se denominará ficha técnica de la visita de verificación.

Adicionalmente se debe presentar un panorama general descriptivo, a partir de lo observado en las visitas de verificación, de las amenazas de origen hidrometeorológico observadas y aquellas que estén registradas en la información secundaria revisada, de tal forma que sea posible orientar, a partir de esta información, los estudios de amenaza de etapas posteriores.

Atendiendo a lo específico de los resultados que se deben presentar, es necesario que la actividad de verificación asegure las competencias del grupo verificador en las áreas de la ingeniería civil y la arquitectura, sin limitarse a ellas.

Para los casos anteriores a la publicación de este lineamiento técnico, en los cuales ya se haya adelantado la verificación, sin incluir la ejecución de esta fase, solo aplican las dos siguientes.

FASE 2 - ESTUDIO GENERAL DE AMENAZA

Alcance: Identificar, georeferenciar y valorar los fenómenos de origen hidrometeorológico que potencialmente constituyen amenazas en las áreas donde se realizarán las intervenciones del Fondo Adaptación. El procedimiento para adelantar esta etapa es el siguiente:

Inicialmente se debe adelantar la caracterización de las áreas de interés para el conocimiento de la amenaza, partir de información secundaria como el relieve, geología, geomorfología, hidrología y ocurrencia histórica de eventos y análisis multi-temporales para delimitar variaciones y áreas propensas a la ocurrencia de eventos, así como el reconocimiento de los principales elementos expuestos, entre otros. Si se cuenta con la fase 1, gran parte de esta información se generó en ese momento.

A partir de estos resultados es posible determinar recomendaciones sobre la viabilidad del proyecto y planificar y priorizar un programa de estudios complementarios. Esta actividad se debe complementar con los resultados de la fase 1, en caso de que se haya adelantado. Si no se cuenta con los resultados de la fase 1, este primer paso debe cubrir los requerimientos de verificación allí incluidos, esto es, la validación territorial, normativa y legal de la viabilidad del área donde se planea hacer la intervención.

Para todos los casos en que se identifiquen amenazas que potencialmente puedan afectar las intervenciones del Fondo Adaptación, se deben registrar directamente en terreno los límites de la amenaza, las zona de influencia evaluada para un período de retorno de 100 años y su relación con las áreas de intervención, incluyendo la georeferenciación de las estructuras objeto de intervención. Basados en lo anterior, se debe soportar y documentar la decisión de reconstruir en sitio o reubicar la estructura. En caso de que la decisión sea aceptar la amenaza y reconstruir en sitio, se deben dar los parámetros mínimos para que se tengan en cuenta en el diseño de la intervención y se pasa a la fase 3 – Estudios de Riesgo.

Como criterio de aceptación del nivel de amenaza se tiene el siguiente:

Cuando la recurrencia de los eventos que generan la amenaza tienen un período de retorno igual o menor a 10 años, se considera que el nivel de amenaza es ALTO.

Con períodos de recurrencia, para los eventos que generan amenaza entre 10 y 99 años, se considera un nivel de amenaza MEDIO.

Para eventos cuyo período de retorno es superior a 100 años, se considera un nivel de amenaza BAJO.

Las intervenciones del Fondo Adaptación deben realizarse en áreas en donde los eventos que generen amenaza tengan un período de retorno superior a 100 años, esto es, en un área con nivel de amenaza BAJA.

Como se indicó al comienzo de este documento, el Fondo Adaptación realizará intervenciones solamente en donde se haya presentado afectación por fenómenos de origen hidrometeorológico, asociados al período invernal 2010 – 2011. Estos fenómenos son: inundación, remoción en masa y socavación lateral de ríos (o combinaciones de ellos). En estos casos la mecánica general que se debe adelantar en desarrollo de los estudios, sin limitarse a ella, en los casos en que así lo requiera la necesidad de caracterizar detalladamente la amenaza, es la siguiente:

Inundación

Para determinar la amenaza por inundación en un sitio de intervención específico, se deben determinar las cotas máximas para un período de retorno de como mínimo 100 años y localizar las intervenciones del Fondo por encima de esas cotas con un margen de seguridad adicional. En este caso las diferentes metodologías de evaluación permiten el uso de escalas 1:25000 y 1:100000 en lo referente a cálculo de áreas de cuenca, longitudes de escorrentía máximas, tiempo de concentración, etc. Por otra parte, el estudio de las cotas de inundación puede requerir el levantamiento topográfico de secciones en el área de influencia de la intervención y la consulta de los datos hidrometeorológicos existentes en entidades locales y nacionales. Los resultados se presentan sobre la base de cartografía existente, con una escala gráfica de salida 1:5000. No se requiere generar cartografía 1:5000 o 1:10000. La secuencia de acciones puede ser la siguiente:

- Georeferenciar los sitios puntuales de las intervenciones del Fondo Adaptación en el área específica y determinar la zona de influencia del fenómeno que genera la amenaza.
- Revisar registros históricos de lluvias y/o caudales.
- Cartografiar, delimitar y obtener de datos de las cuencas hidrográficas objeto de estudio sobre las restituciones cartográficas disponibles (1:25000; 1:100000; etc)
- Realizar el levantamiento topográfico de secciones transversales en zona de estudio (en caso de ser necesario).
- Realizar análisis hidrológicos e hidráulicos para determinar caudales y niveles de inundación para los períodos de retorno de 10 y 100 años.
- Realizar y registrar en planos (utilizando la cartografía existente), la zonificación de amenaza por inundación.
- Verificar la posibilidad de reubicar en un área de amenaza baja las intervenciones que se encuentren en zonas de amenaza media y/o alta.
- Documentar y soportar la decisión de mantener la localización de la intervención o su reubicación.
- En caso de optarse por mantener la intervención en un área de amenaza alta o media, pero que sea susceptible de manejar con obras de control de la amenaza o de reducción de la vulnerabilidad, se debe pasar a la fase 3.

Fenómenos de remoción en masa

En este caso se debe levantar topográficamente el cuerpo del(los) deslizamiento(s) presentes en el sector de la intervención, así como las áreas en las cuales se proyecte desarrollar las diferentes intervenciones, de tal manera que se pueda determinar si existen áreas de amenaza baja por fenómenos de remoción en masa y/o validar la nueva localización de las intervenciones. Los resultados se pueden presentar utilizando como base la cartografía existente, con una salida gráfica a escala 1:5000, sin que sea necesario que como parte del estudio se generen planos cartográficos a dicha escala. La secuencia de acciones puede ser la siguiente:

- Georeferenciar los sitios puntuales de las intervenciones del Fondo Adaptación en el área específica y determinar la zona de influencia del fenómeno que genera la amenaza.
- Identificar y delimitar las zonas con fenómenos de remoción en masa activos, a través de sistemas de georeferencia satelital (GPS), para obtener una precisión de planimetría de la zona afectada. Esta actividad hace parte del reconocimiento del área de influencia de las intervenciones del Fondo.
- A fin de complementar la información, se puede realizar levantamiento topográfico para obtener una precisión altimétrica de la zona afectada a escala 1:5000 y contar con la posibilidad de llevar esa información georeferenciada en sistema Magna – Sirgas a la cartografía IGAC existente.
- Cartografiar, delimitar y obtener datos de las zonas inestables objeto de estudio sobre las restituciones cartográficas disponibles (1:25000, 1:100000, etc.), fotos aéreas del IGAC, etc.
- Determinar la susceptibilidad a eventos futuros a partir del análisis multivariable en un sistema de información geográfica (SIG) con capacidad de operar variables.
- Identificar estructuras, objeto de la intervención del Fondo, que se encuentren dentro del deslizamiento en zona de amenaza alta o media.
- Determinar y registrar en la cartografía existente la zonificación de la amenaza (en baja, media y alta)
- Verificar la posibilidad de reubicar en un área de amenaza baja las intervenciones que se encuentren en zonas de amenaza media o alta.
- Documentar y soportar la decisión de mantener la localización de la intervención o su reubicación.
- En caso de optarse por mantener la intervención en un área de amenaza alta o media, pero que sea susceptible de manejar con obras de control de la amenaza o de reducción de la vulnerabilidad, se debe pasar a la fase 3.

Socavación lateral de ríos

Para esta condición se debe levantar topográficamente el borde actual del cauce bajo estudio, en cercanías de la intervención del Fondo Adaptación y adquirir fotografías aéreas y/o topografías existentes (si están disponibles), deseablemente de los últimos 60 años y comparar las diferentes morfologías del cauce, en el área de influencia de la intervención del Fondo. Esto para determinar tendencias y velocidades de desplazamiento lateral del cauce activo, así como los límites de divagación históricos, barreras geológicas (esto corresponde a un análisis morfodinámico del cauce). Con esa información se determina la viabilidad de la intervención y/o un área con amenaza baja por socavación en donde ésta deba relocalizarse. Los resultados se presentan sobre la base de cartografía existente, con una escala gráfica de salida 1:5000. Nótese que en este caso la topografía que se debe realizar se circunscribe al borde actual, no se requiere generar cartografía 1:5000. La secuencia de acciones puede ser la siguiente:

- Georeferenciar los sitios puntuales de las intervenciones del Fondo Adaptación en el área específica y determinar la zona de influencia del fenómeno que genera la amenaza.
- Obtener fotografías aéreas de los últimos 60 años y llevarlas a escala comparable.
- Si no se dispone de la información topográfica de la posición de las márgenes del cauce activo actual en la zona bajo estudio, se debe realizar el levantamiento topográfico correspondiente.
- Efectuar un análisis de las fotografías aéreas del IGAC, de la zona objeto de estudio, a fin de determinar los cambios y la dinámica en los cauces de los ríos respecto a su situación actual.
- Identificar las viviendas que están expuestas a las zonas de amenaza alta, media o baja por socavación lateral y que son objeto de reubicación o reconstrucción in situ.
- Determinar y registrar en la cartografía existente la zonificación de la amenaza (en baja, media y alta)
- Verificar la posibilidad de reubicar en un área de amenaza baja las intervenciones que se encuentren en zonas de amenaza media o alta.
- Documentar y soportar la decisión de mantener la localización de la intervención o su reubicación.
- En caso de optarse por mantener la intervención en un área de amenaza alta o media, pero que sea susceptible de manejar con obras de control de la amenaza y/o de reducción de la vulnerabilidad, se debe pasar a la fase 3. Para este caso específico se resalta el hecho de que en la mayoría de los casos no es posible manejar la amenaza y/o la vulnerabilidad mediante obras, puesto que éstas generalmente superan la capacidad de intervención humana.

Condiciones especiales para el dimensionamiento de los estudios de amenaza

Teniendo en cuenta que se puede dar el caso en el que, en un área específica, confluyan intervenciones de dos o más sectores del Fondo Adaptación (vivienda, salud, educación y en algunos casos acueductos y saneamiento básico); se hace necesario que se coordine la elaboración de estudios de amenaza por parte de dichos sectores, de tal forma que sólo se elaboren una vez y además que el sector que primero acceda a una región, apalanque esta actividad para los demás sectores.

Los criterios para tomar la decisión de cubrir con estudios el área donde llegarán otras intervenciones del Fondo son los siguientes:

Si las intervenciones del sector que llega primero a una zona se encuentran circunscritas en las mismas unidades geográficas que determinan la influencia de la amenaza en las intervenciones de otro sector, esto es, si las intervenciones de otros sectores pueden verse afectadas por el mismo evento que generó la intervención del primer sector en llegar al área, esas intervenciones deben quedar cubiertas por el estudio del primer sector.

Las unidades de procesos que pueden unificar los estudios son: Un mismo fenómeno de remoción en masa, la inundación de un mismo municipio, la socavación lateral generada por el mismo cauce, la

necesidad de manejar integralmente la misma cuenca hidrográfica, mientras su tamaño no exceda el del municipio que la contiene.

Cuando la Subgerencia de Riesgos esté desarrollando estudios de amenaza que cubran a todos los sectores involucrados, éstos deberán tomar los resultados de dichos estudios y no realizarán estudios adicionales.

En los siguientes casos se deben realizar estudios independientes por cada sector: cuando se trate de fenómenos de remoción en masa en ambientes geológicos no interrelacionados, cuando se trate de cuencas de ríos principales (Magdalena, Cauca, San Jorge, etc.), cuando las intervenciones involucren más de un municipio o cuando las acciones para determinar la amenaza superen en magnitud y extensión la intervención del propio sector (caso de la Mojana).

FASE 3 - ESTUDIO DE RIESGO

Como se desprende de los aspectos tratados en las fases 1 y 2, el riesgo puede reducirse hasta un nivel bajo mediante dos estrategias: reubicar la intervención en un área de amenaza baja y/o modificar las especificaciones de la obra que se planea construir, para que ésta sea capaz de resistir la materialización de la amenaza, en condiciones seguras tanto de su integridad propia, como la de los usuarios de su función.

La fase 2 permite asegurar un nivel de riesgo bajo para un primer grupo de intervenciones, en las cuales es posible modificar la localización de la intervención llevándola a un área con amenaza baja.

Sin embargo, en los casos en los cuales no es posible la reubicación, esto es, en donde las intervenciones deban permanecer en áreas de amenaza media o alta, se requiere efectuar un nivel más profundo de estudios que permitan en primera instancia y de forma muy rápida, determinar si el riesgo se puede reducir mediante la intervención de la amenaza y mediante la reducción de la vulnerabilidad. De este primer análisis se tiene que documentar y soportar la inviabilidad de la intervención en los casos en los cuales no sea posible manejar la amenaza y/o llegar a un nivel de vulnerabilidad que permita la materialización de la misma en condiciones seguras.

Si ese análisis preliminar permite determinar que la amenaza se puede reducir con obras y/o es posible lograr una reducción suficiente de la vulnerabilidad, se debe entrar a desarrollar un estudio detallado de riesgo que permita establecer estrategias de diseño, las cuales deben dar como resultado la reducción del riesgo hasta un nivel bajo.

Este estudio debe ser adelantado por quien tenga a cargo los diseños de la intervención, pues es en parte con la modificación de éstos, que se reduce la vulnerabilidad de la intervención. De la misma forma este consultor (o consultor – constructor, si es el caso) debe determinar el diseño de las obras que permitan reducir la amenaza hasta un nivel bajo.

Una vez se tengan alternativas de diseño para manejar la amenaza o reducir la vulnerabilidad, se debe realizar un chequeo numérico, mediante el uso de modelos técnicamente válidos, que permita determinar la real reducción obtenida con la introducción de las obras diseñadas; esto para cada una de las alternativas. Una vez se asegure que todas las alternativas permitan llegar a un nivel de riesgo bajo, se deben realizar análisis de costoeficiencia, para obtener la alternativa económicamente más favorable, en el entendido de que todas las alternativas son técnicamente válidas.

Asegurado el nivel de riesgo bajo, con la alternativa más costoeficiente, ésta se puede aprobar para construcción. Si se da el caso de que una vez realizados los análisis de esta fase, no es posible desarrollar una estrategia con un nivel de costoeficiencia aceptable para el Fondo Adaptación y/o no se pudieron determinar obras que logran reducir el riesgo, la intervención se considera inviable.

Los estudios de amenazas y riesgos aquí mencionados serán reconocidos a los Operadores Zonales de Vivienda como gastos reembolsables. Deberán ser realizados por profesionales competentes, de acuerdo a los fenómenos a analizar. El siguiente cuadro muestra el equipo de trabajo con el cual se debe contar para adelantar los productos arriba mencionados:

Cargo	Perfil	Experiencia certificada
Profesional de Riesgos	Ingeniero Civil o geólogo o ingeniero geólogo o ingeniero ambiental.	Mínimo 5 años como especialista en desarrollo de estudios de evaluación de amenaza y/o riesgo.
Especialista Hidráulico	Ingeniero civil o ambiental con especialización en Hidrología o recursos hidráulicos	Mínimo 10 como especialista en estudios hidrológicos o hidráulicos de niveles de inundación, socavación de ríos y/o relacionados con estudios de amenaza y/o riesgo por inundación y/o socavación de ríos.
Especialista en Geotecnia	Ingeniero civil o Geólogo con especialización en Geotécnica	Experiencia específica de 5 años en estudios geotécnicos relacionados con diseño de obras y evaluación de fenómenos de remoción en masa y/o estudios de amenaza y/o riesgo por remoción en masa.
Profesional manejo SIG	Ing. catastral o geodesta, o topógrafo o ing. civil o arquitecto o ing. forestal o ing. Ambiental o ing. Sistemas.	Certificada de 5 años en el manejo de SIG, en proyectos de generación de mapas temáticos a partir de operaciones de variables georeferenciadas.

Como complemento de lo anterior, los nuevos proyectos a formular y ejecutar requieren la incorporación de un análisis de riesgo de desastres acorde al artículo 38 de la Ley 1523 de 2012.

3.2 PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

Al ser el Fondo Adaptación una entidad del Estado que maneja recursos públicos y tener la misión de realizar intervenciones que beneficien directamente a las personas afectadas por el fenómeno la Niña 2010-2011, es indispensable que, durante las diferentes fases del proceso, estas personas sean involucradas con el fin de procurar que las intervenciones se realicen de manera transparente e incluyente. Esto contribuirá a propiciar sentido de pertenencia en los usuarios finales y, por ende, fomentará la sostenibilidad de los beneficios generados por la intervención.

Los criterios mínimos por los cuales se deben regir todas las actuaciones del Fondo Adaptación son los siguientes:

- **Respeto por la persona:** todo ciudadano debe recibir un trato digno y considerado por parte del Fondo y sus contratistas.
- **Comunicación de doble vía:** el Fondo y sus Operadores Zonales deben mantener informada a la comunidad y autoridades locales y regionales acerca de las intervenciones adelantadas en cada municipio a través de estrategias sociales de participación y comunicación. Así mismo, deben establecer canales que permitan recibir retroalimentación por parte de la comunidad.
- **Sostenibilidad:** el Fondo busca favorecer la participación ciudadana en sus intervenciones partiendo de la responsabilidad de las comunidades como usuarios de las mismas. Para esto, es necesario promover acciones que fomenten la sostenibilidad de las obras y valorar los conocimientos de la comunidad.
- **Atención al ciudadano:** El Fondo y sus Operadores Zonales deben dar oportuna respuesta a quejas, solicitudes, reclamos y sugerencias de los ciudadanos, de acuerdo con la normativa legal establecida.

El Operador Zonal de vivienda del Fondo Adaptación debe garantizar la participación comunitaria en cada una de las fases de los procesos de intervención. Para ello los Operadores deberán establecer servicios de atención al ciudadano que permitan entablar una comunicación de doble vía con la comunidad. Éstos podrán variar en número, ubicación, horario y manera de operación, dependiendo de la fase en la que se encuentre la intervención y obedeciendo a las necesidades detectadas por el operador, el Fondo Adaptación o la comunidad, y pueden ser desde una cartelera hasta una oficina completa de atención.

Los medios para fomentar la participación deben adaptarse a las particularidades de las comunidades que se atenderán. La sección 5.2.3 “Acompañamiento Social y Socialización” describe los lineamientos a seguir en este proceso.

3.3 CRITERIOS TÉCNICOS SECTORIALES

Para garantizar que las viviendas entregadas por el Fondo cumplan con los estándares de calidad, se exige el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que se trate de viviendas que cumplan con las normas técnicas mínimas en materia de construcción, entre otras, RAS-2000, RETIE, NSR-10, con la finalidad de que se garanticen condiciones de calidad, seguridad estructural y habitabilidad.
- Que tengan correspondencia con los Planes de Ordenamiento Territorial Municipales (Ley 388 de 1997).
- Que cuenten con servicios públicos.
- Que cuenten con las licencias de construcción y urbanización, debidamente expedidas por la entidad competente y de acuerdo a las normas vigentes.
- Que cuenten con los estudios de suelos requeridos
- Que cuenten con un análisis de riesgo de desastres, según lo dispuesto en el Decreto 1523 de 2012.
- Que los proyectos nuevos de reubicación cuenten con obras de urbanismo y, en lo posible, con equipamientos e infraestructura social.

4 CONCEPTOS BÁSICOS

Para efectos del presente Manual se establecen las siguientes definiciones:

4.1 MODALIDADES DE TENENCIA

En consideración a las normas, el Código Civil, la Ley 160 de 1994, la Ley 1001 de 2005, el Decreto 4825 de 2011 y el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, las siguientes son las definiciones aplicables a los conceptos relacionados con la tenencia de vivienda.

Arrendatario:

Es quien detenta su condición por causa de un contrato de arrendamiento verbal o escrito y satisface, en o con el predio, sus necesidades básicas de vivienda.

Mejoritario:

Es quien construye, a su costa y riesgo, mejoras en terreno ajeno. Puede acreditar diferentes modalidades de tenencia.

Ocupante:

Se entiende como ocupante aquella persona asentada en viviendas cuyo valor corresponda a los parámetros establecidos para la Vivienda de Interés Social, y que corresponda a un inmueble fiscal de propiedad de una entidad pública.

Poseedor:

Es quien detenta un bien inmueble con ánimo de señor o dueño, conforme a cuanto dispone el Código Civil en la materia.

Propietario:

Es quien tiene derecho de propiedad sobre el bien inmueble.

Tenedor:

Es quien ejerce tenencia sobre una cosa, no como dueño sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor, el prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario o el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa.

4.2 ACTORES DE LA INTERVENCIÓN

Operador Zonal:

Los Operadores Zonales tienen como obligación contractual desarrollar las actividades necesarias para proveer soluciones de vivienda en las zonas afectadas, en el marco del programa de reubicación y reconstrucción de viviendas afectadas por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010 - 2011. El Operador Zonal es responsable de la verificación del Registro Único de Damnificados, la ejecución y entrega de la solución de vivienda con la calidad esperada y en el tiempo acordado.

Los Operadores Zonales son instituciones privadas sin ánimo de lucro con la capacidad financiera, jurídica y técnica para que, en cumplimiento de sus compromisos contractuales, desarrollen todas las actividades relacionadas con la identificación, adquisición, construcción y reconstrucción de vivienda en las zonas afectadas. Fueron seleccionados de acuerdo con su experiencia en diseño y construcción de viviendas; procesos de acompañamiento social; sostenibilidad financiera; capacidad operativa; y reconocimiento y prestigio social.

El Fondo Adaptación puede fungir como Operador Zonal, en aquellos casos en los que así se requiera.

Entes Territoriales

Los departamentos y municipios son instituciones públicas cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población de su respectivo territorio. Basados en este concepto, el Fondo Adaptación adelantará su gestión conjuntamente con las autoridades locales,

teniendo en cuenta que éstas tienen a su cargo acciones dirigidas a la atención de las necesidades y el desarrollo de su región. Con esto el Fondo espera lograr que la intervención cumpla con los compromisos generados en cada región.

Interventor contractual:

Persona natural o jurídica que ejercerá las funciones de supervisión técnica, legal y financiera de los Operadores Zonales, de acuerdo con el alcance de la intervención, las obligaciones contractuales y con los requerimientos establecidos en el presente manual.

Este interventor verificará el cumplimiento de las condiciones contractuales y lineamientos operativos que defina el Fondo para el desarrollo de los contratos que ejecuten los Operadores Zonales.

Las actividades desarrolladas por el Interventor Contractual se deberán realizar en cuatro momentos: (i) el montaje del esquema operativo; (ii) la implementación y 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.

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.

El objeto de esta interventoría consiste en supervisar, controlar y vigilar las acciones del subcontratista, para hacer cumplir las especificaciones técnicas, las actividades administrativas, legales y financieras, establecidas en el marco del contrato celebrado con cada Operador.

La contratación de esta interventoría será responsabilidad de los Operadores Zonales y los costos asociados a ella, están incluidos en los valores definidos por el Fondo para cada modalidad de vivienda. En los casos en que el constructor no sea el mismo Operador Zonal, éste podrá ejercer la interventoría de manera directa.

4.3 GESTIÓN DEL RIESGO

Amenaza:

Corresponde a la probabilidad de ocurrencia de un evento (inundación, deslizamiento, avenida torrencial, socavación lateral de ríos, etc.) en un tiempo y área de influencia determinados.

Vulnerabilidad:

Mecanismo para determinar las condiciones que hacen que el proyecto pueda verse afectado por la ocurrencia de una amenaza, cuantificando la población potencialmente afectada, así como la

infraestructura que puede ser dañada, el impacto en la productividad y en la estructura social de la población involucrada.

Riesgo:

Análisis de daños y pérdidas probables, considerando los factores de vulnerabilidad identificados y los diferentes escenarios de amenaza (el nivel de daño varía para cada escenario de amenaza). Con base en este análisis se establece el nivel de riesgo aceptable con el que se va a diseñar, y las medidas de reducción del mismo que se incorporarán en el proyecto, con el fin de reducir la probabilidad de pérdida.

4.4 OTROS CONCEPTOS ASOCIADOS

Registro Único de Damnificados (Reunidos)

Mediante los Decreto 4702 de 2010 (Parágrafo 2° del artículo 5°) y 4830 del mismo año (artículo 3°), el gobierno nacional estableció que, para efectos de superar la situación de desastre y emergencia económica, social y ecológica declarada mediante el Decreto 4580 de 2010, el DANE coordinaría la elaboración del Registro Único de Damnificados, fuente que debe utilizar el Fondo Adaptación para dimensionar la afectación generada por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010-2011 y para guiar su intervención. El Anexo 1 contiene una descripción detallada de la base.

Vivienda:

Lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una familia o grupo de personas que viven juntos, o por una persona que vive sola.

Vivienda de Interés Social (VIS):

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 2190 de 2009, la Vivienda de Interés Social es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y construcción, cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).

Vivienda de Interés Prioritario (VIP):

Aquella vivienda de interés social, cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV).

Vivienda convencional:

Aquella vivienda cuyo sistema constructivo se encuentra contenido en la norma NSR-10.

Vivienda no convencional:

Aquella vivienda producto de un sistema constructivo alternativo, que cumple con los parámetros de la normativa vigente. La vivienda no convencional incluye la vivienda prefabricada, alternativa o modular.

Vivienda destruida (Pérdida Total):

Son viviendas en pérdida total las que presentan daños severos en sus elementos estructurales (cimientos, muros portantes, columnas, vigas, losas, escaleras, cubierta). Su condición representa un riesgo mayor para quienes la habitan por lo que no son habitables ni recuperables. Presentan fisuras grandes en los elementos que la conforman y tienen muy disminuida su capacidad sísmica resistente.

Solución de vivienda:

Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permiten a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura (Decreto 2190 de 2009, artículo 2, numeral 2.6).

Hogar:

Se entiende por hogar el conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional (Decreto 2190 de 2009, artículo 2, numeral 2.4).

Hogar damnificado:

En el marco de actuación del programa de vivienda del Fondo Adaptación, se entiende por hogar damnificado aquel que se encuentra reportado con vivienda destruida en el Registro Único de Damnificados.

Hogar elegible:

Hogar damnificado que cumple con los criterios de elegibilidad establecidos en el presente manual.

Hogar beneficiario:

Hogar elegible para el cual el Fondo Adaptación ha asignado una vivienda.

Cruces de información

Se refiere a la confrontación de datos entre diferentes fuentes de información. En el contexto del programa de vivienda se realizarán con dos propósitos: i) Determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para la elegibilidad de los beneficiarios y ii) Complementar información sobre los beneficiarios, que facilite la toma de decisiones en el proceso de intervención. El Anexo 2 describe las diferentes fuentes de información con las que se deben realizar cruces.

Ficha técnica de verificación

Documento base de la verificación, en ella se debe consignar toda la información relacionada tanto con el grupo familiar como con las condiciones y los niveles de afectación de la vivienda y su

entorno. Esta ficha será el soporte para definir la modalidad y la tipología de intervención que adelantará el Operador Zonal para cada caso.

Modalidad de intervención:

Se refiere a la forma de proveer soluciones de vivienda a los beneficiarios elegibles del programa de vivienda. Existen dos posibles modalidades de intervención, dependiendo de los resultados del análisis de riesgo realizado: reubicación o reconstrucción en sitio. En particular se prevén las siguientes tipologías para otorgar soluciones de vivienda: para reconstrucción en sitio, reconstrucción convencional y reconstrucción a través de viviendas no convencionales. Dichas tipologías pueden desarrollarse mediante procesos de reconstrucción asistida y/o con adaptaciones en la estructura de la vivienda para mitigación de riesgo. Para reubicación, adquisición de vivienda (nueva o usada) y reubicación a través del desarrollo de nuevos proyectos.

Plan de Ordenamiento Territorial (POT):

Es el instrumento de planificación para el ordenamiento del territorio, que constituye una función pública que corresponde a las autoridades municipales para el cumplimiento de sus fines. Está regulado por la Ley 388 de 1997 y es obligatorio para todos los municipios. Se asimilan también los conceptos de Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT)

5 INTERVENCIÓN EN EL SECTOR VIVIENDA

El pasado 24 de noviembre de 2011, el Consejo Directivo del Fondo Adaptación priorizó la propuesta de 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, tiene como propósito proveer soluciones de vivienda a: (i) comunidades afectadas que se encuentren reportados en el Registro Único de Damnificados con viviendas destruidas y (ii) comunidades afectadas localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable.

Para el primer caso (reportados en Reunidos), se definió que el Fondo apoyaría, a través de sus Operadores Zonales, dos estrategias de intervención: (i) Reubicación a través de oferta existente o generada y (ii) Reconstrucción de vivienda en sitio. Lo anterior, sujeto al análisis de la amenaza y a la identificación de las acciones necesarias para su reducción.

5.1 ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN

A partir de las lecciones aprendidas por el Fondo Adaptación y de los esquemas utilizados en experiencias anteriores y vigentes del Estado colombiano (FOREC, Banco Agrario y Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, entre otros), se estructuró un esquema operativo tercerizado que le

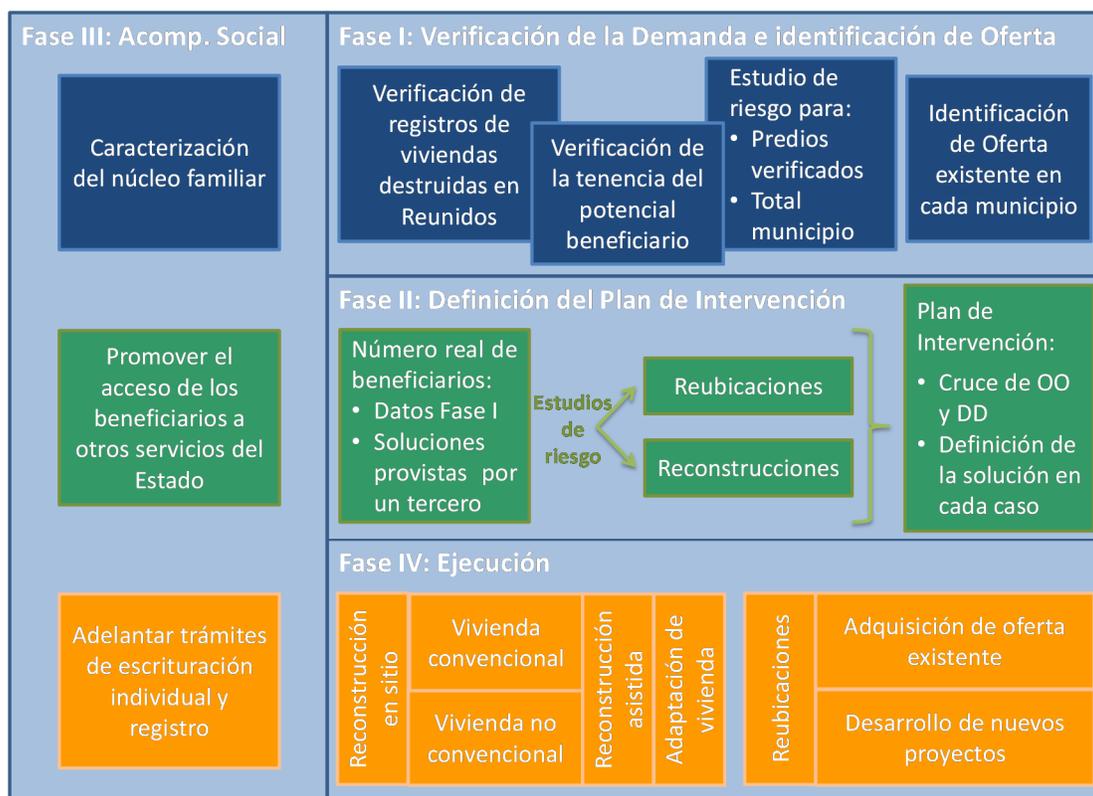
permitiera al Fondo: (i) Adquirir una capacidad de intervención y supervisión amplia y descentralizada; y (ii) Operar de manera eficaz y acorde con las necesidades de cada beneficiario.

5.2 FASES DE LA INTERVENCIÓN

El Fondo Adaptación definió que la intervención en vivienda se llevará a cabo en cuatro fases, así: Fase I: Verificación de la demanda (validación de Reunidos) e identificación de oferta; Fase II: Definición de Planes de Intervención; Fase III: Acompañamiento Social y Socialización; y Fase IV: Ejecución (incluye supervisión y control).

Vale la pena aclarar que estas fases se pueden adelantar en paralelo, en particular, la fase de acompañamiento social se realizará durante toda la intervención. Así mismo, y de acuerdo con los avances parciales en las zonas de actuación, se podrá iniciar la ejecución en lugares para los que se tengan resultados definitivos y aprobados de verificación, se cuente con información de riesgo definido, y en donde exista oferta de vivienda identificada, previo visto bueno del Plan de Intervención definido para dicha zona.

El gráfico siguiente muestra las cuatro fases asociadas al proceso de intervención en vivienda, las cuales se describen en los siguientes subcapítulos.



5.2.1 Fase I – Verificación de la Demanda (validación de reunidos) e Identificación de Oferta

Dadas las particularidades del Registro Único de Damnificados, es necesario que la intervención del Fondo comience con una verificación de la información allí reportada. Esto permitirá garantizar una focalización adecuada, en quienes realmente cumplen las condiciones para ser atendidos por el Fondo, de acuerdo con la misión y competencia que tiene la entidad. Durante esta fase el Operador Zonal deberá:

- (i) Realizar para cada vivienda reportada como destruida en el Registro Único de Damnificados una visita de campo. Estas visitas deberán ser programadas previamente y deberán realizarse con un equipo capacitado para la recolección de información, el registro fotográfico y la identificación de aspectos técnicos y de riesgo de las viviendas (profesionales en ingeniería o arquitectura, sin limitarse a éstos).

Para ubicar las personas reportadas en el registro se realizarán llamadas telefónicas y, si es necesario, se utilizarán mecanismos alternativos como la publicación de listados en sitios visibles y de concurrencia, perifoneos barriales, cuñas radiales, se acudirá a líderes comunitarios, UMATA, Red Unidos, Sisbén y demás que sean necesarios para la ubicación de los damnificados. En todo caso, se realizarán máximo dos visitas por vivienda reportada y si aun así no es posible ubicar algún miembro del hogar registrado, se dejará constancia de la gestión realizada y se cerrará la actuación correspondiente al proceso de verificación de dicho registro.

Durante las visitas se recogerá la información pertinente en una ficha técnica con, por lo menos, las siguientes variables:

De la vivienda reportada

- Identificación que cataloga el bien como afectado en Reunidos (ID Bien Afectado)
- Identificación catastral del predio y las mejoras, en caso de que existan (departamento, municipio, sector, manzana, predio, mejora)
- Validación del territorio donde está ubicada la vivienda (cabecera, centro poblado, rural disperso)
- Validación del nombre del barrio, vereda o corregimiento donde se ubica la vivienda, verificando la información con los municipios, a través de las Secretarías de Planeación o la información predial.
- Validación de la dirección
- Georeferenciación de cada una de las viviendas visitadas. Se deben suministrar las coordenadas de acuerdo a la cartografía base IGAC (Magna- Sirgas). Para los casos en

que no sea posible levantar las coordenadas, ésta se puede reemplazar por la identificación catastral localizada en cartografía IGAC.

- Valoración de la afectación (destruida / no destruida). Como apoyo a esta valoración se puede utilizar el Anexo 3: Lineamientos para validar el estado de las viviendas reportadas.
- Determinar el tipo de material en el que está (estaba) construida la vivienda (mampostería, concreto, tabla, madera, zinc, material de desecho, bahareque, etc.)
- Destino de la edificación (residencial, lote, otro)
- Verificar si la vivienda está habitada o no. En caso de no estarlo, identificar dónde y en qué calidad vive el hogar damnificado (arriendo subsidiado por el Estado, arriendo pagado con recursos propios, conviviendo con otro hogar, albergue, cambuche, etc.)
- Número de hogares que vivían o viven en la vivienda afectada
- Registro fotográfico de la vivienda afectada, de acuerdo con el protocolo de levantamiento de archivo fotográfico (Anexo 4).
- Establecer si la vivienda estaba asegurada por una Compañía de Seguros (si o no) antes del evento y/o si tiene constitución de hipoteca (si o no). En caso de presentarse alguna de estas dos situaciones se requerirá analizar y determinar si el hogar es o no objeto de atención del Fondo.
- Si la vivienda fue intervenida después de la emergencia, debe registrarse quién la realizó.
- Disponibilidad de vías de acceso y de servicios públicos (convencionales o alternativos)

De la ocurrencia del evento

- Validar el tipo de evento que causó la afectación del inmueble (avalancha o inundación deslizamiento, socavación, vendaval).
- Identificar la presencia de amenazas o posibles amenazas cerca de la vivienda (río, montaña, taludes, arroyos, otro)

De los hogares

- Identificación del formulario con el que el hogar realizó el registro en Reunidos (ID registro)
- Datos de contacto (dirección para correspondencia, teléfono, celular)
- Caracterización del hogar:
 - Número de personas que conforman el hogar
 - Validación de los nombres, apellidos, documentos de identidad y tipo de documento de identidad del jefe de hogar y los miembros mayores de edad de su grupo familiar.
 - Estado civil, parentesco, edad, sexo

- Ocupación de los miembros del hogar
- Ingresos mensuales del hogar
- Identificación de condiciones y poblaciones especiales (madre comunitaria del ICBF, etnia, desplazado, discapacitado, hombre o mujer cabeza de hogar, tercera edad)
- Recopilación y análisis de la información de quien ostente la tenencia del inmueble (arrendatario, propietario, poseedor, ocupante o tenedor)
- Firma del miembro de hogar que suministró la información de la ficha. Debe ser un mayor de edad.

Información transversal

- Declaración de veracidad de la información, firmada por el jefe de hogar o quien ostente la tenencia (Anexo 5).
- Concepto general sobre la situación encontrada en cada una de las viviendas visitadas y, de ser posible, recomendación sobre la modalidad de intervención (Reubicación / Reconstrucción en sitio), con la respectiva justificación.

Todos los datos recolectados en la visita de verificación efectuada, conformarán la ficha técnica de la vivienda visitada y deberán ser consignados en el sistema de información que el Fondo Adaptación disponga para tal fin.

La ficha técnica se constituye en un documento legal que soporta actuaciones de tipo jurídico, social, técnico y económico del Operador Zonal y del Fondo Adaptación. Por tal motivo, el personal que realice la visita y registre la información en la ficha debe firmarla y garantizar que la información consignada es veraz y se puede comprobar. Para esto el Operador Zonal deberá conformar un expediente, físico o magnético, que contenga los documentos soporte aportados por el hogar visitado, en particular, los que acrediten la calidad de la tenencia y la documentación de identificación de los miembros del hogar. De acuerdo con la Directiva Presidencial 04 de 2012, se recomienda reducir al mínimo el volumen de papel a utilizar.

- (ii) Elaborar el plano digital con la ubicación correspondiente de cada una de las viviendas verificadas en el área de intervención. Se debe asociar a cada coordenada el ID del Bien Afectado correspondiente y el código catastral, donde lo haya. El Fondo Adaptación suministrará a cada Operador la cartografía digital requerida para estos propósitos.
- (iii) Realizar un análisis de amenaza de los predios visitados y de los municipios afectados con base en información secundaria obtenida (cartografía, topografía, planes de ordenamiento territorial, POMCAS, Planes Parciales, Macroproyectos, estudios específicos, información

hidrológica e hidráulica, antecedentes históricos de inundación en el área donde del proyecto) y del reconocimiento de campo, producto de la visita.

El Operador deberá actuar según lo dispuesto en el capítulo 3.1 Mitigación del riesgo.

- (iv) Identificar la oferta de vivienda de interés prioritaria existente para cada uno de los municipios a cargo. Esto incluye, entre otras, la identificación de los polígonos de vivienda de interés prioritario existentes y en desarrollo, la definición del potencial de suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda, la disponibilidad de equipamientos e infraestructura social y su relación con el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio. Es importante tener en cuenta, en los procesos de identificación de la oferta de suelo, las propuestas de aplicación de instrumentos de gestión del suelo requeridos, de acuerdo con la normatividad de ordenamiento territorial del respectivo municipio y con el marco normativo nacional transitorio vigente. Así mismo, se deben definir los criterios de zonificación para la delimitación geográfica de los proyectos y su ubicación acorde con lo establecido en el POT y la estructura urbana (Ley 1537, art. 47).

5.2.2 Fase II - Plan de Intervención

El Plan de Intervención es la hoja de ruta para la ejecución del programa de reubicación y reconstrucción de vivienda. Para su elaboración y presentación se debe utilizar el formato definido en el Anexo 6.

Para cada municipio se pueden realizar cuantos planes de intervención sean necesarios, buscando agilizar el proceso de ejecución. Es decir, en la medida en que el Operador tenga identificada la oferta y la demanda para un grupo de hogares elegibles, puede realizar planes de intervención que le permitan avanzar en la atención de dichos hogares.

Cada Plan definirá, entre otras, la modalidad de intervención seleccionada (de acuerdo con el análisis de riesgo), la tipología de vivienda a utilizar, los hogares a atender, los recursos asociados a su implementación y el cronograma previsto. Éste incluye las siguientes actividades:

- (i) Determinar los hogares elegibles para ser atendidos por el Fondo Adaptación, según los criterios de elegibilidad establecidos (Anexo 7)
- (ii) Consolidar el número real de beneficiarios a atender en cada municipio, una vez realizada la verificación del registro, y con base en los resultados obtenidos a partir de los cruces de información realizados para determinar limitaciones, priorizaciones y eliminar registros que hayan sido atendidos por otra entidad (Ver Anexo 2: Cruces de Información). Los resultados

de este proceso deberán ser consignados en el sistema de información que el Fondo Adaptación disponga para tal fin.

- (iii) Realizar un inventario y analizar la viabilidad jurídica y técnica de las viviendas, identificadas en cada municipio como oferta disponible para atender los potenciales beneficiarios objeto del plan de intervención.
- (iv) Realizar una propuesta de las soluciones de vivienda planteadas, de acuerdo con el análisis de amenaza, de planificación territorial y de las condiciones socioeconómicas y culturales de los beneficiarios identificados.
- (v) Vincular la demanda efectiva de vivienda destruida por el fenómeno de La Niña 2010–2011 con la oferta identificada.
- (vi) Elaborar un Plan de Inversión, que consiste en cuantificar los costos asociados a la puesta en marcha del Plan de Intervención, de acuerdo con los topes de recursos establecidos por el Fondo para cada tipología de vivienda. El Plan de Inversión debe incluir además la proyección de la ejecución de los recursos, la periodicidad de los giros (transferencias) y las actividades o hitos asociados a los mismos.
- (vii) Definir las herramientas, mecanismos e instrumentos requeridos para la ejecución del Plan de Intervención y el cronograma detallado del mismo. Dicho cronograma debe contener fechas concretas de terminación de actividades, marcando aquellas que pueden ser críticas para el proceso.

El Operador Zonal adicionalmente deberá:

- (i) Entregar los Planes de Intervención al Interventor Contractual contratado por el Fondo Adaptación para su aprobación y posterior ejecución. La aprobación del Plan de Intervención estará acompañada por el Certificado de Disponibilidad de Recursos (CDR) expedida por el Fondo, que permita a los Operadores adelantar los procesos contractuales asociados a la implementación de cada Plan.
- (ii) Socializar dicho plan con los beneficiarios y demás actores involucrados.

5.2.3 Fase III – Acompañamiento social y socialización

Los procesos de acompañamiento social y socialización son transversales a todas las demás fases de la intervención. A continuación se describe el alcance de cada uno.

Acompañamiento social

Permite que la intervención del Fondo contribuya a mejorar la calidad de vida de los beneficiarios y propicie la integración de las familias con su hábitat. Dadas las particularidades de las modalidades de intervención, el acompañamiento social tendrá un alcance diferente para los casos de reubicación que para los de reconstrucción en sitio. Los primeros, debido al cambio que implican en términos de adaptación y resistencia al cambio, requieren un acompañamiento social más intenso. Por el contrario, los segundos, al mantener el entorno original del beneficiario, requieren un acompañamiento más puntual.

Según sea el caso, el Operador Zonal deberá:

(i) Generar herramientas para la sostenibilidad

Las nuevas soluciones de vivienda pueden conllevar cambios en las relaciones espaciales de los ocupantes. Por este motivo es necesario diseñar una estrategia que permita acercar de manera amigable a las personas con los hábitos que deben adquirir en sus nuevos lugares de residencia y su entorno inmediato.

Las acciones para la sostenibilidad deben ser creativas, informativas, lúdicas y de fácil apropiación. Deben generar conciencia, trabajo en equipo, responsabilidad frente a lo público y compromiso. Ejemplos de esto pueden ser jornadas de arborización y aseo, capacitaciones para el mantenimiento de la vivienda, torneos en canchas públicas, pintura de fachadas, charlas sobre cultura de pago de servicios públicos, creación de juntas de acción comunal, talleres de convivencia y uso del espacio público, entre otros.

(ii) Trabajar por la institucionalización de los procesos

En aras de dar mayor institucionalidad al proceso de acompañamiento social y garantizar que éste se prolongue aun cuando la intervención del Fondo haya terminado, el Operador Zonal deberá involucrar a las autoridades locales competentes en todas las actividades de acompañamiento social que realice.

(iii) Identificar el déficit en la prestación de servicios sociales del Estado en los hogares beneficiarios

Como se mencionó anteriormente, durante la fase de verificación el Operador Zonal recogerá la información necesaria para determinar las necesidades de los hogares e identificar la oferta de servicios sociales del Estado a las que podrían acceder, incluyendo mecanismos financieros, subsidios y asesoría legal, entre otros. Esta información deberá ser consolidada y suministrada a las autoridades municipales y departamentales (alcaldes y gobernadores).

(iv) Remitir la información de los hogares no elegibles de la intervención del Fondo

Una vez se cuente con la información consolidada por municipio sobre los hogares no elegibles, se deberá remitir copia de esta información a las autoridades municipales y departamentales competentes en el tema de vivienda. Lo anterior con el objeto de considerar si los entes territoriales los pueden atender con recursos propios o para que realicen las gestiones necesarias ante las autoridades nacionales responsables de la política de vivienda (MVCT y Banco Agrario), para que de esta manera tengan acceso a una vivienda digna.

(v) Adelantar los trámites de escrituración individual y registro de viviendas

El Operador Zonal está obligado a efectuar los trámites de escrituración y registro correspondiente a la legalización de cada vivienda entregada. Para la legalización de las viviendas, se debe tener en cuenta lo estipulado en los artículos 33, 34 y 35 de la Ley 1537 de 2012.

Parte esencial de este proceso será trabajar con los beneficiarios para que ellos comprendan las implicaciones de su nueva condición (pago de impuestos, servicios públicos, etc.) y conozcan la importancia de los documentos jurídicos que los hacen acreedores a sus viviendas.

Proceso de socialización

Este proceso contribuirá a que la comunidad esté permanentemente informada sobre las actuaciones de los Operadores Zonales y sus implicaciones. De acuerdo con las características de la zona a intervenir, en particular, del número de viviendas reportadas como destruidas, su dispersión y las dificultades del acceso, el Operador definirá las metodologías a aplicar para garantizar el logro de los siguientes propósitos:

(i) Vincular, desde el inicio, a las autoridades locales y los representantes de la comunidad:

Es imprescindible que, antes de iniciar acciones en un municipio, el Operador contacte a las autoridades locales con el fin de presentarse, explicar y coordinar la labor que realizará durante su estadía en el municipio.

Así mismo, en cada municipio que se vaya a intervenir, el Operador deberá realizar una socialización con líderes y representantes de la comunidad (presidentes de Juntas de Acción Comunal, veedores, etc), alcalde y personero, de la cual se informará a la Subgerencia de Regiones del FA. En dicha reunión se explicará de manera general la intervención, sus fases y requerimientos, para que la comunidad tenga claridad sobre el alcance de la misma. Para esto, se requiere disponer de una presentación con las fases, tiempos estimados y la información general que se quiera socializar. El auditorio podrá ser solicitado en préstamo a la Alcaldía Municipal para no incurrir en costos de alquiler y podrá realizarse en el casco urbano del municipio.

Con esta socialización, se garantiza que se dé una entrada formal del programa al municipio, se presenten las personas que realizarán la intervención, se suministre la información general a la comunidad a través de sus líderes y se recojan las recomendaciones que los líderes puedan dar como orientación al Operador. De esta manera se busca evitar la desinformación de la comunidad y posibles especulaciones sobre la intervención.

Durante esta reunión, deberá conformarse un Equipo Local de Seguimiento a la intervención del sector vivienda a realizar por el Fondo Adaptación en el municipio, sus miembros deben representar a diversos sectores de la sociedad que se verán beneficiados por la intervención.

Como soporte de esta actividad se deberá entregar al FA el listado de asistencia, presentación de apoyo realizada, acta de las reuniones, registro fotográfico, acta de conformación del Equipo Local de Seguimiento y soportes de comunicaciones semanales con el Equipo Local de Seguimiento.

(ii) Socializar la estrategia de verificación y de intervención:

El operador debe utilizar mecanismos de socialización del proceso de verificación de vivienda a través de los cuales informe a las personas el objeto de las visitas de verificación y la fecha aproximada en la que se realizarán las visitas en cada barrio, corregimiento o manzana.

Así mismo, una vez definido el plan de intervención, el Operador Zonal debe dar a conocer la modalidad de intervención a aplicar en cada caso, es decir, debe comunicar a las familias si serán reubicadas o se realizará la reconstrucción de su vivienda en sitio y bajo qué tipología (reconstrucción convencional o no convencional, ya sea adaptada o asistida).

(iii) Socializar los resultados de la verificación y de la intervención:

De acuerdo con el área de intervención, se deben definir esquemas de socialización de los resultados de las verificaciones que abarquen toda la zona. Esto permitirá informar quiénes resultaron elegibles para ser beneficiarios del Fondo Adaptación, quiénes no y por qué motivo. Adicionalmente, éstos resultados se publicarán en el edicto emplazatorio previsto la nota del Anexo 7.

Una vez terminada su intervención, y antes de salir del lugar, el Operador Zonal realizará un ejercicio de socialización de su intervención, donde se exponga quiénes fueron beneficiados y bajo qué modalidad y metodología.

Con el fin de realizar control y seguimiento a las actividades de acompañamiento social y socialización, el FA diseñará una matriz de seguimiento que deberá ser diligenciada quincenalmente por los Operadores de vivienda a la cual deberán anexarse los soportes de cada una de las acciones propuestas incluidas en la fase III. Dicha matriz será entregada a ELS.

5.2.4 Fase IV –Ejecución

Una vez aprobado, un Plan de Intervención, el Operador Zonal deberá iniciar su ejecución. Esto incluye la contratación de todo lo requerido para proveer las soluciones de vivienda. El Operador Zonal debe garantizar la más alta calidad y eficiencia en el uso de los recursos financieros, técnicos y humanos.

Cada Operador Zonal es autónomo al momento de definir el esquema de comercialización de las soluciones de vivienda que busca proveer, ideando alternativas como vitrinas inmobiliarias, ferias, visitas a proyectos existentes, presentación de planos de proyectos nuevos, etc. Mediante cualquiera de estas alternativas, el Operador debe presentarle al potencial beneficiario la oferta de vivienda a través de la cual se le podría atender para que éste elija la solución que más le convenga. Para el caso de reconstrucción en sitio, el Operador Zonal presentará el modelo de vivienda a utilizar y el potencial beneficiario aceptará las condiciones de la misma. Esto quedará por escrito, mediante un **documento de entendimiento** (Anexo 8) suscrito por el beneficiario y el Operador, donde el primero se compromete a recibir la vivienda que ha elegido y el segundo a mantener las condiciones para el suministro de la misma. Este documento se convertirá en el soporte para que el Operador adelante los procesos de negociación con los proveedores y constructores de las soluciones de vivienda.

La ejecución del programa de vivienda, prevé dos modalidades de intervención, de acuerdo con los resultados del análisis de amenaza en cada una de las zonas de actuación:

- (i) **Reconstrucción en sitio:** En casos donde la vivienda destruida esté ubicada en zonas de amenaza baja o riesgo mitigable, se adelantará un proceso de reconstrucción en sitio, a través de alguna de las siguientes tipologías, o alguna otra que el Operador Zonal considere viable:
- Reconstrucción convencional. A través de este tipo de intervención se reconstruirá la vivienda mediante la contratación del personal idóneo para llevar a cabo esta tarea.
 - Reconstrucción no convencional. En los casos en los que ésta sea una solución viable, se podrán proveer viviendas no convencionales que cumplan con los requerimientos de la normativa técnica vigente. Esto incluye el diseño, construcción, ensamblaje y garantía de este tipo de viviendas.

Cualquiera de los casos anteriores puede realizarse mediante esquemas de Reconstrucción asistida y/o Mitigación de riesgo a través de adaptaciones en la estructura de la vivienda. La primera consiste en proveer la asistencia técnica y los materiales necesarios para la reconstrucción en sitio. Esto incluye, capacitación, supervisión y gestión de materiales, entre otros. La segunda, permite, por medio de adaptaciones de la vivienda, mitigar las amenazas del lugar (viviendas palafíticas, flotantes, etc).

En caso de ser necesario realizar la demolición de la vivienda afectada para construir la nueva vivienda, el Operador Zonal solicitará al beneficiario y/o a las autoridades locales que se responsabilicen de esta actividad.

(ii) **Reubicación:** En casos donde la vivienda destruida esté ubicada en zonas de amenaza baja o riesgo no mitigable o de limitaciones normativas, se adelantará un proceso de reubicación, a través de alguna de las siguientes tipologías, o alguna otra que el Operador Zonal considere viable:

- **Adquisición de vivienda:** Se podrá adquirir vivienda (nueva o usada), siempre y cuando ésta cumpla con las especificaciones técnicas y de calidad establecidas en la normativa vigente. Esto incluye la gestión inmobiliaria que se encargue de la identificación, negociación y adquisición de los inmuebles, así como la verificación del cumplimiento de la normatividad técnica vigente en términos de la calidad de los inmuebles adquiridos.
- **Desarrollo de nuevos proyectos:** Se podrán desarrollar proyectos de vivienda nueva en suelos disponible para tal fin. Esto incluye estudios de amenaza, técnicos, diseños, construcción de obras de urbanismo y de viviendas, gestión de mano de obra, materiales y cualquier otra actividad propia de este tipo de intervención, cumpliendo siempre con lo dispuesto por la normativa vigente.

Para todos los casos, y según las particularidades de cada uno, los Operadores Zonales deberán realizar el análisis de viabilidad jurídica, técnica y comercial de las viviendas, de acuerdo con las siguientes definiciones:

- **Viabilidad Jurídica:** Información jurídica del inmueble, que permita establecer que la propiedad no tiene ningún tipo de limitación al dominio (embargos, hipotecas, etc.).
- **Viabilidad Técnica:** Garantía de correspondencia con el Plan de Ordenamiento Territorial y cumplimiento de las especificaciones técnicas mínimas establecidas por el Fondo (Anexo 9).
- **Viabilidad Financiera:** Garantía de suficiencia de recursos para el desarrollo de proyectos, cumpliendo con los valores máximos establecidos dentro de los contratos de Operación Zonal para las diferentes modalidades de viviendas.

Victorias tempranas

Dada la urgencia de avanzar lo más rápido posible en la atención de los hogares elegibles, se han definido criterios de atención prioritaria, consideradas victorias tempranas. Esta prioridad se dará en

dos sentidos: dónde y a quién. Frente a la primera, es importante avanzar rápidamente en las zonas identificadas como críticas en términos de amenaza o riesgo o en las zonas con limitaciones legales (zonas de ronda de cuerpos de agua, áreas de protección ambiental, humedales, ciénagas, zonas de invasión, etc).

Con respecto a *quién*, se priorizarán los hogares que se encuentran en albergues temporales o a quienes se les está pagando arriendo con recursos públicos, con ocasión de los efectos derivados del Fenómeno de La Niña 2010 – 2011.

6 ESQUEMA OPERATIVO PARA LA EJECUCIÓN

La ejecución del programa de construcción y reconstrucción de vivienda, operará teniendo en cuenta los siguientes procedimientos para los temas financieros y de manejo de información.

6.1 GESTIÓN FINANCIERA

El artículo 7° del Decreto 4819 de 2010 establece un régimen contractual especial para el Fondo Adaptación. Según dicho decreto, los contratos que celebre el Fondo se registrarán por el derecho privado y estarán sujetos a las disposiciones contenidas en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, dando aplicación a los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007.

Con base en lo anterior, y de conformidad con el Parágrafo Primero del artículo 5° del mismo Decreto, los recursos del Fondo Adaptación serán administrados a través de patrimonios autónomos que se constituyan para tal fin.

En ese sentido, los recursos del Fondo Adaptación son administrados a través de dos patrimonios autónomos, creados mediante contratos de fiducia mercantil de administración y pagos. El primero con la sociedad fiduciaria la Previsora S.A.-FIDUPREVISORA y el segundo conformado por la Fiduciaria de Occidente-FIDUOCCIDENTE S.A. y la Fiduciaria Popular S.A.-FIDUPOPULAR (Consortio FADAP 2012), quienes realizarán los pagos instruidos única y exclusivamente por el Fondo.

Los recursos destinados por el Fondo Adaptación para cubrir los costos de la ejecución del programa de construcción y reconstrucción de vivienda, contarán con los Certificados de Disponibilidad de Recursos expedidos por el Fondo Adaptación.

Los siguientes subcapítulos describen los costos asociados a los contratos de Operación Zonal de Vivienda y los procedimientos definidos para el giro de los recursos en cada caso.

6.1.1 Costos de verificación

De acuerdo con lo establecido en los contratos, los costos de verificación se cancelarán mediante un pago anticipado y dos pagos adicionales, así:

Para la realización del pago anticipado, el Operador Zonal deberá presentar el cronograma de verificación, previamente aprobado por el supervisor; la certificación del revisor fiscal o representante legal, según sea el caso, del cumplimiento en los pagos de los aportes a la seguridad social y aportes parafiscales; y la certificación de la cuenta bancaria a la cual se girarán los pagos.

Para la realización de los pagos subsiguientes, el Operador Zonal deberá presentar la factura; el informe de ejecución aprobado por el supervisor; la certificación del revisor fiscal o representante legal, según sea el caso, del cumplimiento en los pagos de los aportes a la seguridad social y aportes parafiscales; y la certificación de la cuenta bancaria a la cual se girarán los pagos.

Los giros y/o pagos ordenados por el Fondo, serán realizados por la fiduciaria dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al recibo de la orden de pago, con todos los documentos soportes necesarios para su respectivo trámite.

6.1.2 Costos administrativos y honorarios.

De acuerdo con lo establecido en los contratos, los costos correspondientes a gastos administrativos y honorarios se cancelarán mediante un primer pago anticipado, contra la presentación y aprobación del cronograma de ejecución, y pagos trimestrales sucesivos contra informes de avance de ejecución.

Es importante aclarar que, dada la incertidumbre propia de los contratos de operación zonal, fue necesario definir un esquema de costos diferenciados, que se ajustará de acuerdo con el alcance real de la intervención de cada Operador. Así, en la medida en que el número de viviendas a atender disminuya frente a lo inicialmente previsto, el porcentaje que el Fondo debe reconocer por este concepto aumenta, según los rangos definidos en el Cuadro I de los contratos.

Existen tres factores que pueden alterar el número inicialmente previsto de viviendas a atender: i) los resultados de la verificación; ii) el hecho de que algunos de los registros que se esperaba atender a través de los Operadores Zonales ya hubieran sido atendidos por otra entidad o programa; y iii) que, por el contrario, registros que se esperaba atender mediante otra entidad o programa, deban ser atendidos por el Operador Zonal directamente.

El número inicial sobre el cual se calcularán las diferencias, es aquel correspondiente a la base de datos detallada entregada oficialmente por el Fondo Adaptación a cada Operador para el inicio de sus labores.

Para la realización de los pagos correspondientes a los costos administrativos y honorarios, el Operador Zonal deberá presentar los mismos documentos señalados en el numeral 6.1.1 de este documento, tanto para el primer pago como para los pagos subsiguientes.

6.1.3 Transferencias

De acuerdo con lo establecido en los contratos, las transferencias corresponden al valor de las soluciones de vivienda que se otorguen en cumplimiento del objeto contractual de los Operadores Zonales. Como se mencionó en el capítulo 5.2.2, cada Plan de Intervención estará sustentado en un Certificado de Disponibilidad de Recursos que permitirá adelantar las contrataciones asociadas a dicho Plan.

Para el trámite de este recurso, el Operador Zonal deberá establecer si el giro se le efectuará directamente a él, o a un tercero que él determine. El Operador Zonal definirá, de acuerdo con las características de la negociación, la manera en que se girarán los recursos al proveedor final de las viviendas. En todo caso, los anticipos no deben exceder un 30% del costo total de la transferencia y se deberá conservar por lo menos un 15% como pago final contra la entrega a satisfacción y legalización de las viviendas.

Para la realización del pago de las transferencias, el Operador Zonal deberá presentar la factura, la cual deberá sustentarse aportando copia de los contratos celebrados con terceros; las cuentas de cobro debidamente expedidas por los proveedores o las copias de las facturas debidamente expedidas, de conformidad con los requisitos de ley; y una certificación de las retenciones practicadas y pagadas a las entidades recaudadoras de impuestos, tasas, contribuciones y demás exacciones que correspondan. El Operador Zonal deberá adjuntar el informe de ejecución aprobado por el supervisor; la certificación del revisor fiscal o representante legal según sea el caso, del cumplimiento en los pagos de los aportes a la seguridad social y aportes parafiscales; y la certificación de la cuenta bancaria a la cual se girarán los pagos.

Para lo anterior, el Fondo Adaptación realizará una cesión de pagos con la sociedad fiduciaria administradora de los recursos con el fin de que ésta última pueda realizar los pagos a los terceros contratados por los Operadores Zonales.

6.1.4 Gastos reembolsables

De acuerdo con lo establecido en los contratos, los gastos reembolsables son costos que el Fondo Adaptación reconocerá de manera adicional a los gastos administrativos, previa autorización del supervisor del contrato. El capítulo 7.2.2 establece los lineamientos para la aprobación de la solicitud de gastos reembolsables, la cual estará acompañada de un Certificado de Disponibilidad de Recursos, que permitirá adelantar las contrataciones asociadas a dicha solicitud.

Para la realización del pago de los gastos reembolsables, se asumirá lo dispuesto en el numeral 6.1.3.

6.2 PROCESO DE ASIGNACIÓN DE SOLUCIONES DE VIVIENDA

Una vez aprobado el Plan de Intervención, el Operador Zonal procederá a contratar lo allí dispuesto, soportado financieramente en el Certificado de Disponibilidad de Recursos que gestionó el Fondo al momento de aprobar dicho Plan.

Surtido el proceso de contratación de las soluciones de vivienda, el Operador Zonal deberá consolidar el listado de beneficiarios del Fondo Adaptación. Dichos listados se consolidarán en un archivo de Excel y contendrán la siguiente información:

- Nombres y apellidos del Jefe del Hogar
- Cédula de ciudadanía del Jefe del Hogar
- Conformación del Hogar con nombres, apellidos y cédula de ciudadanía o tarjeta de identidad
- Modalidad de intervención (reconstrucción urbana, reconstrucción rural, reubicación en vivienda nueva o usada)
- Valor de la vivienda
- Identificación de la oferta (número del contrato a través del cual se ejecutarán la soluciones de vivienda y nombre del proyecto)
- Departamento de ubicación del proyecto
- Municipio de ubicación del proyecto
- Descripción de ubicación del proyecto (Urbano, Centro Poblado, Rural Disperso)
- Dirección del Proyecto
- Dirección de ubicación del Jefe de Hogar

Esta información, junto con el soporte de los cruces realizados para la definición de elegibilidad de los beneficiarios, será entregada durante los primeros siete (7) días de cada mes al Interventor Contractual para que éste valide y solicite los ajustes que considere necesarios.

El Interventor Contractual, por su parte, entregará al Fondo Adaptación, con su visto bueno, los listados de beneficiarios según lo descrito anteriormente.

Con base en esta información, el Fondo Adaptación proyectará la resolución mediante la cual se realizará la asignación de viviendas a los beneficiarios y preparará las cartas de comunicación que les serán entregadas como soporte de la asignación efectuada. Una vez firmadas, el Fondo remitirá al Operador Zonal dichas cartas para lo pertinente.

Una vez incluido dentro de la resolución, un beneficiario no podrá retractarse frente a la solución de vivienda que eligió, pues para ese momento el Operador Zonal ya habría realizado las contrataciones necesarias para otorgarle la vivienda. En caso de que el beneficiario se reúse a legalizar la solución de

vivienda por él escogida, el Fondo lo dará por atendido y cerrará el proceso. Caso diferente es aquel en que el beneficiario logre sustentar una situación de fuerza mayor o caso fortuito, según lo dispone el artículo 64 del Código Civil, que le obligue a modificar la elección inicialmente tomada. En dicho caso, el beneficiario debe hacer la solicitud al Operador Zonal y suministrar los documentos que acrediten tal condición.

En los dos casos el Operador realizará todas las gestiones necesarias para encontrar otro hogar elegible que pueda ser beneficiario de dicha vivienda y, para el segundo caso, buscará una alternativa de solución que se ajuste a las necesidades de ese hogar.

Para efectos presupuestales, los recursos asignados por el Fondo Adaptación, se entenderán legalizados una vez el Interventor Contractual certifique el recibo a satisfacción de las soluciones de vivienda y se adelanten los procesos de entrega y legalización a los hogares beneficiarios.

6.3 LEGALIZACIÓN Y ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

Una vez terminada la ejecución de las viviendas, el Operador Zonal procederá a efectuar la transferencia y legalización de las mismas, así:

6.3.1 Transferencia y legalización de las viviendas

Para el caso de las reubicaciones, el Operador Zonal exigirá al beneficiario la escritura o documento privado que lo acredite como ocupante o poseedor del lote que se encuentra en zona de riesgo no mitigable, para la cesión de los derechos sobre el mismo al Municipio. Para esto se utilizará el Formato del Anexo 10.

El Operador Zonal procederá a elaborar las escrituras públicas de transferencia de las soluciones de vivienda, e inscribirlas en las oficinas de registro e instrumentos públicos correspondientes, a nombre del beneficiario en representación de su grupo familiar. El Operador Zonal deberá garantizar que los beneficiarios elegibles aporten los documentos requeridos para la suscripción de las escrituras.

Con el objeto de garantizar que el beneficio entregado por el Fondo cumpla con la finalidad propuesta, el Fondo deberá constituir sobre el inmueble a transferir condición resolutoria para limitar el dominio y patrimonio de familia inembargable por valor del respectivo inmueble, en los términos del artículo 60 de la Ley 9 del 1989 y el artículo 38 de la Ley 3 de 1991. También deberá constituirse afectación a vivienda familiar, en los casos que proceda, en virtud de la Ley 258 de 1996.

Acorde con los lineamientos dispuestos en la Ley 1537 de 2012, los beneficiarios que transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda otorgada, o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido 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.

Para los casos de reconstrucciones en sitio, se realizará la declaración de construcción de la solución de vivienda a nombre del beneficiario en representación de su grupo familiar y se reportará a las oficinas de catastro para la respectiva inscripción.

6.3.2 Entrega de las viviendas

La entrega de las viviendas se efectuará una vez el Interventor Contractual certifique la existencia y recibo a satisfacción de las mismas, garantizando que éstas se ajustan a lo acordado mediante el documento de entendimiento firmado por las partes y cumple con los criterios técnicos sectoriales definidos en la sección 3.3 del presente manual y en el Anexo de especificaciones técnicas mínimas. En el momento de la entrega las viviendas deben estar legalizadas a nombre del respectivo beneficiario.

Con el objetivo de evitar que los predios ubicados en zonas de riesgo liberados a causa de la implementación de procesos de reubicación se ocupen nuevamente, el Operador Zonal deberá entregar a los alcaldes los listados de dichos predios y, en virtud de lo que dispone el primer inciso del artículo 56 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 5 de la Ley 2 de 1991, los alcaldes tomarán las medidas necesarias para evitar nuevas ocupaciones.

6.4 GESTIÓN DE INFORMACIÓN

El Fondo Adaptación ha contratado para realizar la gestión técnica de los proyectos a Price Waterhousecoopers, que está encargada de realizar la implantación del sistema PROJECT SERVER 2010, el cual se encuentra provisionado con su funcionalidad estándar al 100%. En este momento se encuentra en la fase de desarrollos a la medida, que no restringen su uso.

Los Operadores Zonales de Vivienda, de conformidad con los instructivos de operación que el Fondo defina, debe contar con el licenciamiento de Microsoft Project profesional 2010, tener el conocimiento y los recursos para el manejo del mismo y desarrollar las actividades necesarias para la construcción y aprobación de los cronogramas de ejecución, con la calidad definida y gestionarlos con información de avance real en los sistemas de información implementados por el Fondo, aplicando las prácticas de seguridad, calidad, oportunidad e integridad de información, y las guías de interoperabilidad, continuidad, documentales y las métricas de los mismos, con el fin de gestionar y controlar la ejecución de los proyectos orientados a la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el fenómeno de La Niña 2010-2011, en el territorio colombiano.

En caso que los operadores requieran recibir orientación sobre el uso de esta herramienta, podrán solicitar capacitación específica (para todo el grupo de Operadores), la cual no podrá tener una duración superior a las siete (7) horas. El Fondo Adaptación, antes de cargar los cronogramas de trabajo en su sistema central validará la consistencia y adecuada estructuración de los mismos. En caso

de detectar inconsistencias los devolverá a los operadores, para que realicen las correcciones y los vuelvan entregar.

Dado que el módulo de generación de reportes de indicadores está en desarrollo, los Operadores Zonales registrarán la información de sus avances en términos de gestión y producto en la herramienta que provisionalmente el Fondo disponga para tal fin.

En cualquier caso los indicadores establecidos para medir estos avances son los siguientes:

- Viviendas reportadas como destruidas en Reunidos verificadas
- Viviendas contratadas
- Viviendas en ejecución
- Viviendas ejecutadas
- Viviendas por ejecutar
- Viviendas entregadas
 - Viviendas entregadas en el área rural
 - Viviendas entregadas en área urbana
- Viviendas reconstruidas en sitio
- Viviendas reubicadas
- Empleos directos generados

6.5 VESTUARIO Y MANEJO DE IMAGEN

Los Operadores Zonales representan al Fondo en las regiones. En este sentido, es importante que la comunidad así los identifique. El uniforme, como un conjunto estandarizado de ropa utilizado por los funcionarios o contratistas mientras participan en actividades laborales, permite llevar los símbolos de la entidad y sirve para reforzar el valor de la identidad de la institución.

Para el caso de las personas a cargo de los Operadores Zonales que realicen actividades con la comunidad (verificaciones, reuniones, capacitaciones, talleres, etc.) en representación del Fondo Adaptación, el uniforme consistirá en una chaqueta con las siguientes características:

- Chaqueta quita mangas con capucha, cuatro bolsillos delanteros y uno grande trasero. Roja, en tela impermeable, fresca y ligera.
- Logos bordados, así:
 - Logo del Fondo Adaptación de 10 cm de largo x 5 cm de ancho, al lado derecho, a la altura del corazón.
 - Logo del contratista de 8 cm de largo x 4 cm de ancho, al lado izquierdo, a la altura del corazón.
 - Un segundo logo del Fondo Adaptación en la parte posterior del chaleco, tamaño espalda. Medidas aproximadas: 24 cm x 12 cm.
 - Logo de Presidencia, ubicado en la parte de atrás del chaleco en el lado inferior izquierdo. Medidas aproximadas: 8 cm x 7 cm

- Logo de Prosperidad para todos, ubicado al lado izquierdo del logo de Presidencia, es decir, en la parte de atrás del chaleco costado inferior derecho. Medidas aproximadas: 8 cm x 3 cm.

Contratistas

* Chaleco en tela delgada, fresca e impermeable



Fuente: Equipo de Comunicaciones, Fondo Adaptación

7 PROCESOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

7.1 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, resultado de la convocatoria abierta 29 de 2012, y los lineamientos del presente manual. En ningún caso el Interventor podrá ejercer funciones atribuibles a los funcionarios del Fondo Adaptación.

Es así como en el marco de las actividades establecidas en el presente Manual, 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.

Para tales efectos el Interventor Contractual deberá desarrollar, entre otras, las siguientes obligaciones:

- Desarrollar la interventoría de los contratos de los Operadores Zonales de acuerdo con los términos del contrato de Interventoría Contractual, y cumpliendo con lo establecido en el presente Manual Operativo, el Manual de Interventoría del Fondo y demás disposiciones y lineamientos.
- Revisar y aprobar los informes y cronogramas que presenten los Operadores Zonales.
- Dar visto bueno a los pagos que el Fondo deba realizar a los Operadores Zonales.
- Aprobar los Planes de Intervención y recomendar al Fondo los ajustes pertinentes, previo a la aceptación del mismo. 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.
- Hacer seguimiento del cumplimiento de las metas contractuales de los Operadores Zonales, teniendo en cuenta el cronograma, plan de intervención, plan de inversión y presupuestos acordados.
- Verificar el cumplimiento de los requisitos para los pagos por concepto de Costos Administrativos y Honorarios a los Operadores Zonales y emitir concepto favorable mediante acta elaborada y suscrita con cada Operador Zonal para realizar dichos pagos. En caso de identificar el no cumplimiento de alguna de las obligaciones o requerimientos deberá recomendar el no reconocimiento del pago.
- Verificar y aprobar las peticiones de Transferencias para las Soluciones de Vivienda que presenten los Operadores Zonales y reportar cualquier anomalía o incumplimiento al FONDO.
- Verificar y aprobar las solicitudes de Gastos Reembolsables que presenten los Operadores Zonales de acuerdo con lo estipulado en el presente Manual Operativo.

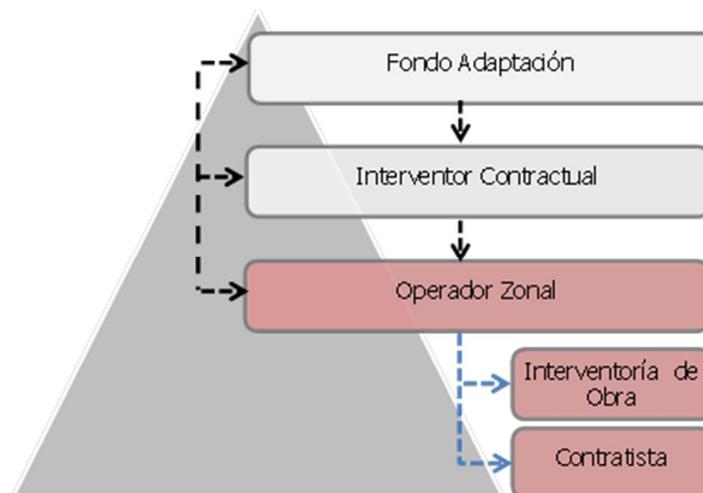
- Verificar, de acuerdo con el Plan de Intervención, el porcentaje de los Costos Administrativos y Honorarios que el FONDO reconocerá de acuerdo con el número de registros que sean efectivamente atendidos por el Operador Zonal con soluciones de vivienda.
- Verificar el adecuado acompañamiento social en la intervención de los Operadores Zonales.
- 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 y al momento de entrega de las viviendas, o en aquellos momentos en los cuales el FONDO o el Interventor Contractual lo consideren.
- Proponer al Fondo la implementación de las medidas correctivas que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del contrato de los operadores Zonales. En caso de ser aprobadas las mismas por el Fondo, exigir a los Operadores Zonales la implementación de dichas medidas, de manera que cumplan con lo establecido en los respectivos contratos y en los documentos que lo conforman.
- Comprobar los trabajos y dimensiones de las obras ejecutadas de acuerdo con el Plan de Intervención de cada Operador Zonal.
- Verificar la entrega de las viviendas por parte de los Operadores Zonales y suscribir actas de recibo al final de cada obra.
- Verificar la escrituración y entrega de las viviendas a las cédulas identificadas en la etapa de Determinación de Beneficiarios.
- Tramitar los eventuales reclamos y observaciones que los potenciales beneficiarios de las viviendas hagan una vez entregadas las mismas.
- Verificar las especificaciones de las Viviendas y su funcionalidad (incluye entre otras instalación de servicios públicos), de conformidad con lo estipulado en los contratos, en las normas técnicas y administrativas pertinentes y lo dispuesto en el Manual Operativo de Vivienda.
- Dar el debido curso por escrito y en el menor tiempo posible a la correspondencia dirigida por los Operadores Zonales o por terceros que requieran información pública y que estén interesados en las intervenciones.
- Verificar el cumplimiento de la normatividad ambiental, licencias y permisos ambientales y de seguridad industrial por parte de los Operadores Zonales.
- Elaborar el informe final de terminación de los contratos con los Operadores Zonales, teniendo en cuenta la evaluación de desempeño de cada Operador Zonal, una vez concluido el respectivo contrato.
- Proyectar las actas de liquidación de los contratos con los Operadores Zonales y dar el visto bueno para el pago final de cada contrato.
- Emitir cuando sea el caso conceptos y recomendaciones al Fondo, y/o a su delegado, sobre la conveniencia de prorrogar, modificar o adicionar los contratos con los Operadores Zonales.
- Realizar una visita técnica a cada Operador Zonal por lo menos una vez al mes, con el fin de establecer oportunamente el cumplimiento de las obligaciones contractuales de los Operadores Zonales. El Interventor Contractual deberá informar 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.

- En caso de presentarse atrasos en los cronogramas y/o anomalías detectados en las visitas mensuales aleatorias, se deberán realizar adicionalmente visitas específicas a los frentes involucrados para verificar la implementación de las medidas correctivas sugeridas y adoptadas para el cumplimiento contractual del Operador Zonal.
- Recibir los informes de avance de las actividades realizadas presentados por los Operadores Zonales y remitirlos al FONDO y/o a su delegado como anexo a su informe mensual. En su informe mensual, el Interventor Contractual deberá incluir concepto sobre la ejecución contractual de cada uno de los Operadores Zonales.
- 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.
- Todas las demás incluidas en los términos y condiciones contractuales

Teniendo en cuenta lo anterior y con el fin de garantizar el correcto desarrollo de los proyectos, cada uno de los Operadores Zonales deberá suministrar y facilitar la información que sea requerida por el Interventor Contractual, y trabajar de manera coordinada con este último para lograr los objetivos contemplados en el presente manual y en los documentos soporte de cada uno de los proyectos.

ESQUEMA FUNCIONAL



7.2 INFORMES Y DOCUMENTOS SUJETOS DE APROBACIÓN

El Operador Zonal deberá presentar a lo largo del periodo de ejecución del contrato los siguientes informes y documentos para revisión y aprobación del Interventor Contractual:

7.2.1 Informes asociados a los pagos

De acuerdo con lo establecido en los contratos de los Operadores Zonales, se deberán entregar los siguientes informes como requisito previo para la aprobación de pagos:

Asociados al proceso de verificación de la demanda (validación de reunidos) e identificación de la oferta

- (i) Cronograma de verificación
- (ii) Informe de avance del 75% del proceso de verificación, según lo establecido en la hoja 1 del Formato del Anexo 11.
- (iii) Informe final correspondiente al 100% del proceso de verificación, según lo establecido en la hoja 1 del Formato del Anexo 11.

Asociados al proceso de ejecución

- (i) Cronograma de ejecución
- (ii) Informes trimestrales de avance en la ejecución de los Planes de Intervención, según lo establecido en la hoja 2 del Formato del Anexo 11.
- (iii) Informe final consolidado de la intervención realizada, según lo establecido en la hoja 2 del Formato del Anexo 11.

Todos los informes anteriormente mencionados serán aprobados por el Interventor Contractual, quien tendrá diez (10) días calendario para revisar y solicitar los ajustes necesarios.

7.2.2 Otros documentos para aprobación del interventor contractual

Además de los informes relacionados con los pagos, el Operador Zonal deberá entregar para revisión y aprobación del Interventor Contractual los siguientes documentos:

- (i) Planes de Intervención, según lo descrito en el capítulo 5.2.2 y de acuerdo con el Anexo 6. El Operador Zonal podrá entregar Planes de Intervención cada vez que lo requiera. El Interventor Contractual tendrá un término máximo de siete (7) días calendario para revisar y aprobar cada Plan de Intervención. Una vez aprobados, el Fondo Adaptación expedirá un Certificado de Disponibilidad de Recursos que ampare las contrataciones asociadas a dicho Plan.
- (ii) Informe de avance mensual. Este informe debe constar, como mínimo de los siguientes apartes:

- Avance en la verificación, según lo establecido en la hoja 1 del Formato del Anexo 11, mientras el Operador Zonal se encuentre desarrollando actividades de verificación.
- Avance de la ejecución de los Planes de Intervención ya aprobados, según lo establecido en la hoja 2 del Formato del Anexo 11. Se debe informar explícitamente qué Planes de Intervención se encuentran pagados en un 100%, de manera que el Fondo pueda liberar los recursos que no hayan sido ejecutados.
- Avance en el proceso de acompañamiento social y socialización, según lo establecido en la hoja 3 del Formato del Anexo 11.
- Para todos los casos, se incluirán las modificaciones a los cronogramas inicialmente establecidos y los motivos que sustenten el cambio.

El Operador Zonal deberá entregar este informe durante los siete (7) primeros días calendario de cada mes. El Interventor Contractual tendrá un término máximo de cinco (5) días calendario para revisar y aprobar estos informes.

- (iii) Solicitud de autorización de gastos reembolsables. El Operador Zonal podrá entregar solicitudes de gastos reembolsables cada vez que lo requiera. El Interventor Contractual tendrá un término máximo de siete (7) días calendario para revisar y aprobar las solicitudes de gastos reembolsables. Una vez aprobados, el Fondo Adaptación expedirá un Certificado de Disponibilidad de Recursos que ampare las contrataciones asociadas a dicha solicitud.
- (iv) Archivo consolidado de los beneficiarios a incluir en la resolución de asignación del Fondo y soporte magnético de los cruces realizados para la selección de los beneficiarios, según lo definido en el capítulo 6.2. El Operador Zonal entregará esta información durante los primeros siete (7) días calendario de cada mes. El Interventor Contractual tendrá un término máximo de siete (7) días calendario para revisar y aprobar estos documentos.

El siguiente cuadro resume los productos esperados y los tiempos asociados a cada uno:

Producto	Plazo Operador Zonal	Plazo Interventor Contractual
Informes para pago	El estipulado en los contratos	10 días calendario
Plan de Intervención	Cada vez que se requiera	7 días calendario

Producto	Plazo Operador Zonal	Plazo Interventor Contractual
Informe de avance mensual	7 primeros días del mes	5 días calendario
Solicitud de gastos reembolsables	Cada vez que se requiera	7 días calendario
Archivo consolidado de beneficiarios y soporte de cruces	7 primeros días del mes	7 días calendario

7.3 AUDITORÍA FONDO ADAPTACIÓN

El Fondo Adaptación cuenta con una auditoría externa con función permanente, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 4819 de 2010, que está integrada por un gerente de proyecto y un grupo de auditores expertos en contratación pública y privada, estructuración y evaluación financiera de proyectos y auditoría de sistemas de información.

Conceptos asociados a la auditoría:

ATIP: Auditoría Técnica Integral Preventiva

Auditoría Integral: Es aquella que cubre todos los procesos misionales ejecutados por el Fondo, con revisión del ciclo completo de cada etapa o proceso misional. Como consecuencia, los procedimientos de auditoría a desarrollar en los proyectos requieren conocimientos integrales a nivel del equipo de trabajo en aspectos técnicos, financieros, de gestión, operativos, de contratación, de tecnología BPM, ambientales, entre otros.

Control Preventivo: Es aquel que consiste en examinar con antelación o durante la ejecución de los procesos misionales, para cerciorarse sobre la correcta ejecución de los recursos destinados para inversión, aplicando de manera alterna procedimientos para comprobar el cumplimiento de las normas vigentes, el código de buen gobierno, el manual de contratación y la Ley 1474/2011 de anticorrupción y los demás que vaya implementando el Fondo. Bajo esta definición la auditoría técnica integral preventiva, presentará informes una vez auditados los proyectos que vayan cumpliendo las siguientes etapas: (i) Definición del plan de acción (necesidades), ii) priorización y selección de proyectos, iii) estructuración de proyectos, iv) Adjudicación y ejecución e) Seguimiento y Control.

Control concurrente: Es aquel que consiste en la comprobación de las existencias físicas de fondos, valores, obras y bienes y en su confrontación con los comprobantes, documentos, libros y demás registros. Aplica para el control preventivo y posterior.

Control Posterior: Es aquel que consiste en la aplicación de metodologías que permitan establecer si los responsables de la gestión en un momento determinado lo hicieron observando los principios de la gestión fiscal y la función administrativa. Se aplicará sobre procesos de bajo riesgo, según la calificación obtenida en la matriz de riesgos.

Principales actividades realizadas por la auditoría:

Dentro de las principales obligaciones que debe cumplir la auditoría se tienen:

1. Realizar la auditoría técnica con enfoque integral preventivo sobre cada una de las etapas que deben cumplir los proyectos, incluyendo la auditoría de campo a la ejecución de proyectos en curso, que involucra firmas consultoras, operadores, gerencias de proyecto, firmas ejecutoras y firmas de interventoría.
2. Elaborar y ejecutar el Plan de Auditorías regulares, especiales o eventuales, con enfoque integral y preventivo, sobre los actos y procesos que ejecute el Fondo a nivel misional, con especial énfasis en:
 - a) El proceso precontractual, contractual y pos contractual de los proyectos de inversión misional a ejecutar.
 - b) No obstante que el control financiero de los recursos de inversión será realizado por una Fiducia y controlados a través de una Revisoría Fiscal, la firma de auditoría debe realizar el control del ciclo completo de la etapa o proceso misional hasta la ejecución de los recursos de inversión, sin entrar a ejecutar actividades de auditoría sobre el funcionamiento de la Fiducia.
 - c) Realizar auditorías sobre los procesos contractuales para la estructuración y ejecución de los proyectos; verificando los informes técnicos y de ejecución financiera de cada uno de los proyectos y a las legalizaciones entregadas a la Fiducia e identificar si hay situaciones extrañas a las condiciones de mercado y de economía, aplicando metodologías de análisis de precios de contratación estándar, para identificar fluctuaciones indicativas de posibles sobrecostos.
3. Construir y mantener actualizada la matriz de riesgos de los procesos misionales.
4. Evaluar y plantear acciones concretas de mitigación del riesgo frente a posibles brotes o focos de corrupción en la ejecución de los procesos misionales, informándolos oportunamente a la Gerencia del Fondo.

5. Entregar informes ejecutivos y detallados, dejar evidencia documental de los hallazgos de auditoría, visitas, verificaciones y validación de información, recomendaciones, seguimientos, soportes de cada hallazgo o situación anómala detectada.
6. Discutir los informes de auditoría con los grupos internos de trabajo asociados, para lo cual podrá realizarse la discusión con la subgerencia auditada (Proyectos, Regiones, Estructuración y Adjudicación y Riesgos); definir los planes de mejoramiento y presentar los informes finales discutidos a la Gerencia del Fondo y posteriormente al Comité de Auditoría del Consejo Directivo.
7. Evaluar el cumplimiento de las leyes, normas, políticas, procedimientos, planes, y programas, asociados a los procesos misionales del Fondo y brindar retroalimentación sobre su efectividad. Dentro de esta normatividad se incluye: (i) decretos expedidos por el Gobierno Nacional con ocasión de la emergencia y sus decretos reglamentarios; (ii) reglamentaciones expedidas por el Consejo Directivo del Fondo; (iii) Manual de contratación; (iv) plan de acción; (v) convenios suscritos con entidades del orden nacional, departamental o municipal; (vi) contratos suscritos con entidades de naturaleza privada; (vii) normas y procedimientos a ser observados para la contratación de servicios de consultoría; (viii) pronunciamientos de la Corte Constitucional; y (ix) informes de auditoría de los organismos de control.
8. Revisar los indicadores de cumplimiento sobre la gestión de los procesos misionales, con la periodicidad que defina el Fondo, y emitir conceptos sobre su alcance en el cumplimiento del mandato misional, las normas legales, las prescripciones de los Estatutos, el Código de Buen Gobierno y a las decisiones del Consejo Directivo.
9. Emitir informes sobre si los agentes contratistas involucrados en las actividades de estructuración, ejecución, gerencia de proyectos e interventores, cumplen con sus obligaciones contractuales de carácter legal, técnica, financiera, operativa o administrativa.

Desarrollo de las auditorías:

La Función de auditoría que ha contratado el Fondo Adaptación es continua, es decir que de acuerdo con el nivel de riesgo que se determine para cada proyecto (contrato) y según el desempeño de la gestión que muestren los contratistas y supervisores, se irán realizando visitas de campo periódicas para desarrollar cada una de las obligaciones definidas anteriormente.

Tanto el Operador Zonal como el Interventor Contractual deberán disponer de toda la información que requiera la auditoría para llevar a cabo su función. De cada visita se presentará un plan de mejoramiento, el cual se debe implementar dentro de los plazos que se establezcan. Una vez vencido el plazo otorgado para implementar el plan de mejoramiento, se realizará una auditoría de seguimiento y con base en los resultados obtenidos se preparará el informe final, junto con un acta de

compromiso que debe suscribir también el Interventor. Los informes finales serán escalados a la Gerencia y al Consejo Directivo según la gravedad de los hallazgos, para que tomen las acciones correctivas correspondientes.

En caso que el Fondo Adaptación observe situaciones irregulares en la ejecución de los contratos y/o proyectos, puede ordenar auditorías sorpresa, sin aviso previo a los contratistas.

8 ANEXOS

- 8.1** Base de Datos del Registro Único de Damnificados, Reunidos
- 8.2** Cruces de Información
- 8.3** Lineamientos para validar el estado de las viviendas reportadas
- 8.4** Protocolo para el levantamiento de archivo fotográfico
- 8.5** Formato de declaración juramentada de veracidad de la información
- 8.6** Formato Plan de Intervención
- 8.7** Elegibilidad
- 8.8** Documento de Entendimiento
- 8.9** Especificaciones técnicas mínimas
- 8.10** Cesión de Derechos
- 8.11** Formato de Informe de Avance Mensual
- 8.12** Diccionario de datos del Registro Único de Damnificados del DANE
- 8.13** Modelo Entidad-Relación del Registro Único de Damnificados del DANE