

**PROPUESTA DE TERMINOS DE REFERENCIAS PARA LA
CONTRATACIÓN DE EQUIPOS TÉCNICOS
PROGRAMA ANDAMIOS – Acciones de Revitalización y mantenimiento
del Hábitat Comunitario en el Conjunto Habitacional
INVE 43 – Cerro**

FUNDAMENTACION

En el marco de las acciones sobre el stock habitacional establecidas en el Plan Quinquenal de Vivienda vigente 2020-2024, se promueve la realización de experiencias del denominado Programa Andamios, el cual comprende acciones de revitalización y mantenimiento del hábitat comunitario en los Conjuntos Habitacionales.

El presente Término de Referencia, tiene el objetivo de contratar un equipo técnico interdisciplinario para una acción sostenida de mantenimiento edilicio, organización y administración del CH 43 ubicado en Cibils y San Fuentes.

1.- CARACTERISTICAS DEL LLAMADO.

1.1.- OBJETIVO.

Contratar un Equipo Técnico Multidisciplinario (ETM), que puede ser un Instituto de Asistencia Técnica (IAT) u otro equipo ya constituido con antecedentes en el campo habitacional, por parte de la Agencia Nacional de Vivienda para la intervención en un conjunto habitacional que es objeto de apoyo del Programa Andamios, para la ejecución y contralor de un plan de recuperación, mantenimiento y mejora de los bienes comunes del conjunto, así como la gestión de los aspectos administrativo – contables y de gestión comunitaria en el marco del mismo.

Por ETM se entiende a un grupo de profesionales/técnicos pertenecientes a diversas disciplinas, vinculadas a las áreas temáticas objeto de abordaje en este TDR, con experiencia acreditable en el campo de hábitat y vivienda. Las figuras que pueden adoptar este ETM son la de: a) Instituto de Asistencia Técnica (IAT), b) Cooperativa de Trabajo, c) Asociación Civil, Fundación u otra forma societaria de equipo de técnicos/profesionales ya constituido.

1.2.- INSTITUCION CONVOCANTE.

Es la Agencia Nacional de Vivienda quien realiza el llamado para la implementación del Programa Andamios, que tiene una duración máxima de dos años.

2.- BASES PARTICULARES

2.1 OBJETO DEL CONTRATO

Implementar un Plan de intervención en el Conjunto Habitacional 43 del Cerro, que atienda los objetivos de recuperación y mantenimiento edilicio de los bienes comunes, el funcionamiento permanente y comprometido de su organización comunitaria, y la gestión administrativa de los gastos comunes para el mantenimiento general del mismo, en el marco del Programa Andamios.

El ETM estará integrado por al menos, un/a Arquitecto/a, un/a Asistente Social o Licenciado/a en Trabajo Social y un/a profesional de Ciencias Económicas con trayectoria documentada.

Para poder suscribir el contrato el ETM tendrá que ser una persona jurídica, inscrita en el RUPE y contar con méritos suficientes de acuerdo a los criterios del presente llamado.

2.2 ACTIVIDADES PREVISTAS A REALIZAR POR PARTE DEL ETM

- Realizar un diagnóstico de la situación global del Complejo Habitacional al inicio de su contratación, que identifique las capacidades y obstáculos de gestión, administración, organización y problemáticas que sufre el conjunto y de las principales oportunidades de mejora existentes respecto a su gestión en los aspectos edilicios, social y administrativo-contable.
- A partir del mismo, generar capacidades organizativas y de administración para la implementación del llamado que integre la recuperación, mantenimiento y mejora edilicia de los bienes comunes según pauta establecida por la ANV, el fortalecimiento organizativo de la copropiedad, y el desarrollo de las capacidades de autogestión y decisión de los vecinos en torno al mantenimiento y conservación del conjunto.
- Realizar la memoria, cotización, recomendación de adjudicación y dirección de obra de las reparaciones de los bienes comunes acordados entre la asamblea del complejo y la ANV, según las necesidades identificadas en el marco del Programa Andamios.
- Generar actividades de formación para la Comisión Administradora y vecinos sobre aspectos de organización, administración y mantenimiento de bienes comunes, que genere capacidades de gestión del Programa Andamios.
- Participar en las instancias de coordinación, supervisión y formación que le sean requeridas, aportando la información necesaria en tiempo y forma que le sea solicitada para el monitoreo y evaluación de las intervenciones.
- Asesorar a la Comisión Administradora para la selección y contratación de un sistema de cobranza de los gastos comunes para la transparencia de su gestión.

2.3 FUNCIONAMIENTO, RESULTADOS Y PRODUCTOS ESPERADOS

Los resultados y productos esperados serán informados en reportes realizados por el ETM. Se enumeran los resultados y productos a obtener durante la intervención, no debiéndose soslayar ninguno de ellos, y cumpliendo con el máximo que permita la situación y las capacidades colectivas.

Producto 1. Estudio de situación general del Complejo Habitacional.

Diagnóstico de la situación general del CH. Se elabora en el primer mes de trabajo y deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Situación edilicia de los bienes comunes a reparar, identificando necesidades de intervención para una priorización de las obras. Identificación de oportunidades de mejora en torno a condiciones higrotérmicas, de ahorro energético y ahorro en el consumo de agua.
- Formas de organización de la Comisión Administradora, capacidades de gestión, administración y toma de decisiones y de convocatoria a asamblea de elecciones.
- Situación contable y financiera de las cuentas del Complejo Habitacional, identificando oportunidades de mejora.

Producto 2. Memoria y ejecución de las obras de intervención sobre bienes comunes

- Memoria y cotización de las obras a realizar, llamado a precios y recomendación de adjudicación.
- Efectuar el contralor y la dirección técnica de las obras a ejecutar, así como su certificación por avance mensual de obra.
- Facturas de la empresa constructora contratada por la ANV, informadas y firmadas con la conformidad por la dirección de obra y la Comisión Administradora, de acuerdo al avance de la obra.
- Realizar las propuestas de reparación de los bienes comunes, en etapas, de acuerdo a las necesidades acordadas con la ANV, la Comisión Administradora y en el marco de las posibilidades del Programa Andamios.

Producto 3. Elaboración de un Plan de trabajo inicial interdisciplinario

Esta definición debería ser establecida con el acuerdo con la ANV y la Comisión Administradora y deberá proponerse atender las debilidades identificadas en el diagnóstico. Deberá incluir acciones de obra, formación, acompañamiento técnico y administración.

Los resultados-metas del trabajo serán:

- Intervención sobre bienes comunes, teniendo en cuenta una mejora sustantiva en las condiciones de habitabilidad e incorporando estrategias basadas en conceptos de sustentabilidad:
- Comisión Administradora vigente o en proceso de elección y con capacidad de gestión
- Registros y administración en funcionamiento, con informes trimestrales al Conjunto Habitacional.
- Manual de uso para distribuir entre vecinos/as de los bienes comunes reparados.

- Preparación de actividades para la implementación del Programa, entre ellas la asamblea que apruebe las contrataciones previstas y los presupuestos de obra y formas de repago.

Producto 4. Informes del proceso de intervención y cierre

- El ETM deberá presentar un informe por cada producto y uno final con las metas logradas y las dificultades surgidas

2.4 RECURSOS HUMANOS

El ETM a contratar deberá contar con formación y experiencia en trabajo con grupos u organizaciones vinculadas al hábitat popular. Los integrantes del ETM no podrán tener menos de 10 horas semanales asignadas al proyecto.

Estará integrado por al menos un/a arquitecto/a, un/a trabajador/a social y un/a profesional de ciencias económicas. Uno de ellos tendrá el rol de Coordinador/a y será el interlocutor/a con la Comisión Administradora y la ANV..

2.5. PLAZO DE LA CONTRATACIÓN, HONORARIOS Y FORMA DE PAGO

El plazo de la contratación y la duración de la intervención será de un año a partir de la notificación, buscando que el éxito de la intervención permita establecer un Proyecto de intervención global del Programa Andamios que se acuerde con ANV para cada caso, máximo de tres años, a partir de la finalización de esta etapa y en la medida que se obtenga financiamiento.

Se deberán proponer el costo de los servicios contratados de la totalidad del equipo técnico (más impuestos).

El pago se efectuará a partir del cumplimiento de los productos, a evaluación de los técnicos referentes de la ANV, de acuerdo a los productos enunciados anteriormente.

Valores de los productos.

Producto 1: 10% (un mes)

Producto 2: la memoria y cotización un 10% y 40% restante por dirección de obra, según avance.

Producto 3: 20%

Producto 4: 20%

2.6 INTERVENCIONES TRANSVERSALES DE SOSTENIBILIDAD

En el presente programa se pretende dar impulso a la sustentabilidad, la eficiencia energética y las prácticas colaborativas ambientales, como componente adicional y complementario al de mejora, mantenimiento y recuperación edilicia, social y urbana.

En tal sentido, las propuestas deberán estar orientadas a mejorar las condiciones de habitabilidad, considerando criterios de ahorro energético mediante mecanismos pasivos dentro del alcance del programa. Esto tendrá como consecuencia directa una revalorización de las estructuras, un positivo impacto social y una gran mejora en la calidad de vida de los usuarios.

Dentro de las medidas a valorar se encuentran:

- Tratamiento higrotérmico de azoteas
- Tratamiento higrotérmico de muros exteriores
- Recambio de aberturas por sistemas de vidrio doble hermético
- Incorporación de protecciones solares

En otro orden de medidas y apuntando a las prácticas colaborativas ambientales, se pide evaluar la pertinencia de las siguientes propuestas:

- Gestión eficiente de agua potable.
 - o Captación y reutilización de agua de lluvia para usos comunitarios
- Gestión de residuos.
 - o Recipientes diferenciados para clasificación
 - o Tratamiento de residuos orgánicos domiciliarios (compostaje)
- Agricultura urbana
- Economía circular:
 - o Generación de empleo y/o ingresos en los conjuntos de vivienda