



CONVOCAN:



Bogotá D.C. 31 de marzo de 2016

Señores

**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR  
CAJASAN**

Atn: Diana Delgado

e-mail: [diana.delgado@cajasan.com](mailto:diana.delgado@cajasan.com)

Tel: 6434444 ext. 4342 - 4346

Carrera 27 # 61-78

Bucaramanga - Santander

Asunto: Viabilización de Proyectos presentados en marco de la Convocatoria No. 001 de 2015, para Proyectos Integrales de Cajas de Compensación Familiar para Vivienda VIP y VIS.

Respetados Señores

Una vez revisada la documentación aportada por ustedes del proyecto “**Prados de La Sabana**” a ejecutar en el municipio de **Sabana de Torres** del departamento de Santander, en la presente se emiten observaciones y requerimientos que debe aclarar, indicar, anexar o actualizar, según corresponda, para responder a más tardar el día 15 de Abril del presente año, de acuerdo con lo indicado en la adenda No 3 de los Términos de Referencia Definitivos de la convocatoria del asunto.

Los puntos de los Términos de Referencia Definitivos, que tienen alguna observación y sobre los cuales se le hacen requerimientos son:

**1. DOCUMENTOS GENERALES**

- 1.7. *Carta de intención o documento que haga sus veces del dueño del predio donde se proyecta la ejecución del proyecto que acredite la participación en el proyecto.*  
ADJUNTAR.



## 2. DOCUMENTOS JURIDICOS

- 2.1. *Folio de matrícula inmobiliaria con fecha de expedición inferior a 30 días del (los) predio (s) donde se ejecutará el proyecto.*

El dueño es la constructora Esmar y el lote está hipotecado a una persona natural.

Aclarar el procedimiento y recursos para cancelar el gravamen del lote. Adjuntar documentos que sean necesarios para garantizar que se cuente con la pertenencia oportuna del lote para iniciar las obras.

Adjuntar matrícula inmobiliaria en donde aparezca la cancelación de la hipoteca.

- 2.2. *Estudio de Títulos del (los) predio (s) donde se ejecutará el proyecto.*  
Actualizarlo.

- 2.3. Adjuntar fotocopia del certificado de la entidad que vigila al profesional que realizó el avalúo comercial.

- 2.4. Aclarar la participación de la Constructora Esmar, dueña del lote y proponente para ejecutar el proyecto, en cuanto a su relación con La Caja en el desarrollo del mismo, ya sea mediante contratación, alianza u otra forma de asociación. Describir de manera general las responsabilidades y roles de La Caja y El Constructor. Adjuntar documentos de soporte necesarios para las aclaraciones.

- 2.5. Adjuntar el certificado de existencia y representación legal de las partes asociadas que desarrollarán el proyecto, en este caso del constructor.

## 3. DOCUMENTOS TECNICOS DEL LOTE

- 3.1. *Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios:*

Adjuntar en la certificación de disponibilidad inmediata de los servicios de acueducto y alcantarillado, obras adicionales exigidas, puntos de conexión y condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio.



Adjuntar documento de disponibilidad del servicio de energía con información de obras adicionales, puntos de conexión y condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio.

Informar avance en el trámite ante la empresa de gas.

En el evento en que se requieran obras adicionales, la certificación deberá indicar de manera clara las obras a ejecutar, el término de ejecución y el responsable de su construcción. No se debe superar la fecha indicada para la terminación de las viviendas.

- 3.2 En el plano de levantamiento topográfico del lote, se debe indicar el área del terreno medido.

Adjuntar el plano topográfico firmado y aprobado, con el área obtenida.

#### 4. DOCUMENTACION TECNICA DEL PROYECTO

- 4.2. *Planos arquitectónicos y estructurales de urbanismo y viviendas.*

Especificar la cantidad, localización y diseño de apartamentos que permiten cumplir la normatividad para población con movilidad reducida.

Planos urbanísticos: Adjuntar los planos con sellos de aprobación de la licencia o radicación con los planos que se presentaron, deben contener cuadro de áreas y cesiones. Se debe corregir la implantación de viviendas VIS, cumpliendo el **ancho mínimo del lote (3,50 m.)** para cada vivienda unifamiliar según el Decreto 2083 de junio de 2014, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Actualmente, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio)

- 4.5. *Planos arquitectónicos y estructurales de las dotaciones comunales del proyecto.*

Edificación en dos pisos para recreación pasiva: Aclarar y documentar pertenencia del terreno o convenio para operar el equipamiento.

Piscina para adultos y gimnasio dotado: No se presentan planos ni localización. Aclarar y adjuntar documentación.

- 4.6. *Documento donde se especifiquen los servicios integrales adicionales que pueden ofrecerse en el proyecto.* Explicar el servicio integral que se desarrollará simultáneamente con el proyecto de vivienda.

- 4.7. *Documento donde se indique como se realizará la interventoría.*



CONVOCAN:



Se presentaron las funciones de la interventoría. Se debe complementar indicando quien la realizará, tipo de contratación, adjuntando la información sobre el interventor, el tipo de interventoría, si es externa o interna, hasta que momento de la ejecución del proyecto, costo en el proyecto.

## 5. INFORMACION FINANCIERA DEL PROYECTO.

Se solicita ajustar o anexas la siguiente información:

- *Ajustar el Salario mínimo para el 2017 teniendo en cuenta la coyuntura económica en el que las perspectivas financieras apuntan a un cierre de inflación de 5.72%.*
- *Anexas las cartas de aprobación de los créditos bancarios en caso de que el proyecto se apalanque por medio de esta vía.*
- *Anexas el archivo en excel del flujo de caja del proyecto con formulas, para poder realizar la validación del cálculo de los ingresos y costos en cada periodo.*
- *Anexas el cronograma de ventas del proyecto.*

5.1. *Fuentes de financiación del proyecto. Aclarar valor real de hipoteca y recursos para cancelar el gravamen del lote. Adjuntar documentación.*

5.2. *Flujo de Caja del proyecto. Si se requieren recursos iniciales en el desarrollo del proyecto para la cancelación del gravamen del lote, deben aclararse las fuentes de financiación para hacerlo e incluirlo en el flujo con los costos financieros. Aclarar.*

El presupuesto total de construcción de las viviendas debe coincidir con el indicado en el flujo de caja. Corregir y aclarar.

## 6. EQUIPAMIENTO PÚBLICO MÍNIMO Y SU OPERACIÓN

6.1 *Planos arquitectónicos de la edificación y urbanístico de localización del equipamiento. Los planos se deben completar y radicar ante la oficina de planeación para obtención de la licencia de construcción. Adjuntar licencia o documento de radicación o en su defecto aclarar estado del trámite. En el plano urbanístico, se debe definir el tipo de cesión de los tres equipamientos*



propuestos, o si solo aplica alguno de ellos para ser operado por La Caja y la manera de adquisición o uso del terreno (compra, donación, convenio, etc.). Documentar.

6.2 *Presupuestos y programación.*

Se debe detallar el presupuesto del equipamiento (construcción y dotación) y el cronograma de ejecución y puesta en marcha.

## 7. COMPONENTE SOCIAL

- 7.1. Se solicita aclarar el déficit cuantitativo de vivienda del municipio de Sabana de Torres, ya que en el folio 831, se indica un déficit de 245 en la zona urbana y en el folio 830 indica que déficit es de 2.863.
- 7.2. ¿El fortalecimiento de los programas y servicios de educación en el CIS en Sabana en qué consiste?
- 7.3. ¿Adicional al indicador de impacto de cobertura, y genero el proyecto contempla la medición de otros indicadores de impacto? Explicar.
- 7.4. En el plan de intervención comunitaria no se observa mediciones de impacto, ni cobertura. Aclarar si dentro de la propuesta se planea hacer estas mediciones.
- 7.5. Se tiene estimado la cantidad de familias del municipio en el entorno inmediato (hasta 2 Km. de distancia) especificar si necesitarían el servicio.
- 7.6. Favor aclarar la fecha estimada del 2017 para inicio de operación del Centro Recreacional Urbana.
- 7.7. ¿Se tiene estimado la población con necesidades de recreación del municipio Sabana de Torres?
- 7.8. ¿De los 11.376 afiliados en el municipio, en qué porcentaje se estima accederán al Centro recreacional Urbano?
- 7.9. Indicar si el proyecto de vivienda Prados de la Sabana proyecta unidades de vivienda para poblaciones especiales (persona mayor, servicio doméstico, padre o madre cabeza de hogar).



## **ANEXO No. 01: CONDICIONES TECNICAS MINIMAS DEL PROYECTO DE VIVIENDA Y DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

A continuación se presentan las condiciones técnicas mínimas que se requieren para preseleccionar el proyecto, que no se están cumpliendo en la documentación presentada o se carece de información para verificar su cumplimiento.

Si alguna solicitud no aplica para el proyecto, deberá adjuntar los documentos, correcciones y/o aclaraciones soportadas, que demuestren su aplicación.

### **PROYECTO DE VIVIENDA**

#### **Ámbito Ciudad.**

Se deberá garantizar como mínimo:

- *Infraestructura de servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado y energía) hasta la entrega al lote.*  
Se debe dar cumplimiento a lo indicado en el punto anterior 3.1., presupuestando obras a ejecutar, recursos y programación que garanticen la disponibilidad del servicio a medida que se entregan viviendas.

#### **Ámbito agrupación.**

Se deberá garantizar como mínimo:

- *Acceso y libre circulación, tanto en los primeros pisos como en las zonas comunes, de personas con movilidad reducida.*  
Aclarar, indicar rampas, en parqueaderos y circulaciones, zonas comunes.
- *Cumplimiento de la normativa del Municipio en cuanto a la relación de cupos para el estacionamiento de automotores y bicicletas.*  
Se requiere plano urbanístico con cuadro de áreas y parqueaderos con sello de aprobación de planeación, incluyendo espacios para bicicletas y o motos.
- *Vías vehiculares internas y zonas de parqueo debidamente conformadas en concreto, asfalto o adoquín, cumpliendo además con los perfiles viales definidos en el POT del municipio.*



Aclarar especificaciones de estas obras a ejecutar para todo el proyecto.

- *Andenes contruidos con materiales que garanticen funcionalidad y calidad, que cuenten con bordillos y sardineles.*

Aclarar especificaciones de estas obras a ejecutar para todo el proyecto.

- *En viviendas unifamiliares y si la entidad de servicios públicos lo exige, tanque de reserva de agua potable.*

Se especifican pero no se presupuestan. Se deben incluir en el presupuesto y presentar los demás documentos financieros que se afectan con esta inclusión.

- *Tanque de reserva de agua potable, con sus equipos hidroneumáticos instalados y operando.*

Se especifican pero no se presupuestan. Se deben incluir en el presupuesto y presentar los demás documentos financieros que se afectan con esta inclusión.

- *Un espacio apropiado para el depósito de residuos sólidos.*

Aclarar. Adjuntar carta o certificación del municipio para prestar el servicio.

- *Redes generales de suministro, aguas residuales y aguas lluvias, con su respectiva conexión domiciliaria y soluciones de entrega. Redes generales de energía.*

Se requiere cumplir con lo especificado en el punto anterior 3.1.

Entregar planos de redes urbanas e internas, firmados por los respectivos especialistas y aprobados por las empresas de servicios públicos o informar del avance de los trámites.

- *Existencia de canales y bajantes en todas las cubiertas del proyecto, conectadas al sistema de entrega de aguas lluvias del mismo.*

Debe indicarse en planos.

- *Cubrimiento, mediante muros falsos, cielorrasos, poyos, etc., de todas las tuberías a la vista en zonas comunes; a excepción de canales y bajantes para aguas lluvias en fachada, tubería en patios internos y redes en tubería metálica.*

Describir las especificaciones para su cumplimiento.

- *Existencia de barandas (o muros con pasamanos) en áreas de escaleras.*

Proporcionar información de especificaciones en puntos fijos y otras zonas comunes.



- *Baños y cocinas listos para su uso en zonas comunes, siguiendo las mismas especificaciones definidas para las viviendas.*  
Aclarar especificaciones si hay construcciones en zonas comunes.

### **Ámbito Unidad de Vivienda**

Se deberá garantizar como mínimo:

- *Área construida de la vivienda, no menor a 42 m2 en VIP y a 49 m2 en VIS para municipios clasificados en Grupo I. Área construida de la vivienda, no menor a 45 m2 en VIP y a 52 m2 en VIS para municipios clasificados en Grupo II.*

Se encontró la siguiente información sobre los diferentes tipos de viviendas:

Municipio grupo II.

Unifamiliar VIS: 56 m2

Unifamiliar VIP: 45,50 m2.

Multifamiliar VIP: 50,53 M2

El proyecto cumple en cuanto a áreas mínimas de las viviendas.

Sin embargo, de acuerdo con el Decreto 2083 de Junio de 2014, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Actualmente, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio) el frente mínimo del lote para vivienda unifamiliar debe ser de 3,50 m. lo cual no se está cumpliendo para las casas de VIS. Se deben modificar los planos urbanístico y de vivienda cumpliendo ese mínimo ancho del lote individual.

En la licencia de construcción se aprueba una vivienda unifamiliar VIS de 3 pisos.  
Aclarar si sigue siendo VIS.

- *Existencia de redes internas de gas, con punto para futura conexión de estufa.*  
No se indica cubrimiento de desagües bajo placas de entresijos. Especificarlo.
- *Cubrimiento de toda tubería expuesta al interior de la vivienda, bien sea mediante muros falsos, cielorrasos, poyos, etc.*  
No se especifica. Confirmar cubrimiento.
- *La zona de ropas deberá contar con puntos hidrosanitarios para conexión de lavadora.*





Confirmar con especificaciones.

- *El acceso a la vivienda y la salida a patios (cuando aplique), deberán contar con puerta (marco y hoja) metálica...*  
Especificar cerraduras. Bisagras y manija.
- *El baño deberá contar con puerta (marco y hoja)...*  
Completar especificación de cerradura.

#### **Condiciones mínimas del equipamiento público.**

- *Permitir el acceso y libre circulación de personas con movilidad reducida.*  
Aclarar.
- *Cumplir con la normativa del Municipio en cuanto a la relación de cupos para el estacionamiento de automotores y bicicletas.*  
Se debe adjuntar planos completos junto con la licencia de construcción o radicación ante la oficina de planeación, con aclaraciones sobre el cumplimiento de la normatividad del municipio, incluyendo lo referente a estacionamientos.  
Lo anterior para el equipamiento público mínimo a ser construido y operado a través de la Caja de Compensación.

Lo anterior debe ser presentado a más tardar el día **15 de abril de 2016 de** acuerdo a lo estipulado en la Adenda 003 a los Términos de Referencia de la Convocatoria 001 de 2015 al correo electrónico: [proyectosintegrales@asocajas.org.co](mailto:proyectosintegrales@asocajas.org.co), en caso de requerirse documentos en físico deberán remitirse a Martha Isabel González (Asocajas). Dirección: Calle 39 # 19 – 29, Barrio La Soledad - Bogotá.

**CAJAS CONVOCANTES, CAFAM, COLSUBSIDIO, COMPENSAR.**