



Bogotá D.C. 31 de marzo de 2016

Señores

**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR  
CAJASAN**

Atn: Ing. Sandra Liliana Ibarra Ferreira  
Gerente del Proyecto de vivienda Zafiro  
e-mail: Sandra.ibarra@cajasan.com  
Tel: 03(7) 6434444. Ext. 4363-4365  
Carrera 27 # 61-78  
Sede Administrativa Cajasán Puerta del Sol  
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.

Respetada ingeniera:

Una vez revisada la documentación aportada por ustedes del proyecto “**Zafiro**” a ejecutar en el municipio de **Piedecuesta** 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:

## **2. DOCUMENTOS JURIDICOS**

- 2.1. Incluir dirección del lote en el Folio de Matrícula No. 314-21680 y Adjuntar Impuesto predial de los últimos 5 años.



- 2.2. Adjuntar fotocopia del certificado de la entidad que vigila al profesional que realizó el estudio de títulos.
- 2.3. Adjuntar fotocopia del certificado de la entidad que vigila al profesional que realizó el avalúo comercial.
- 2.4. Aclarar la participación del Constructor en cuanto a su relación con La Caja en el proyecto, 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 para aclaraciones.
- 2.5. Adjuntar certificado de Existencia y representación legal del constructor que desarrollará el proyecto.
- 2.7. Adjuntar Certificado de antecedentes disciplinarios (procuraduría) del consorcio constructor y fiscales (Contraloría) del consorcio constructor y de sus representantes legales.
- 2.8. Adjuntar balance general y estado de resultados del año inmediatamente anterior del constructor.
- 2.10. Autorización expresa para consultas al SARLAFT y centrales de riesgo de los propietarios de tierra, asociados y constructor.

### **3. DOCUMENTOS TECNICOS DEL LOTE**

- 3.1. *Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios:* Adjuntar la certificación 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.
- 3.2. El levantamiento topográfico del lote, no indica el área del terreno medido. Adjuntar el plano topográfico aprobado, con el área obtenida.
- 3.3. *Estudio de suelos.* Adjuntar fotocopia del documento de identidad del profesional que realizó el estudio de suelos.

### **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.

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

Complementar la información aportada sobre el interventor, explicando la manera en que se efectuará la interventoría; ejemplo: externa, interventoría durante la construcción, hasta que momento de la ejecución del proyecto, mediante contratación de servicios a persona natural, etc.

## 5. INFORMACION FINANCIERA DEL PROYECTO.

*Se solicita ajustar o anexar 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%.*
- *Anexar las cartas de aprobación de los créditos bancarios en caso de que el proyecto se apalanque por medio de esta vía.*
- *Anexar 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.*
- *Anexar el cronograma de ventas del proyecto.*

### 5.1. *P & G del proyecto.*

El valor total de ventas de viviendas no corresponde con los siguientes datos:

- Cantidad de viviendas: El total de viviendas en el cuadro de ventas, suma 1.260 unidades y la propuesta del proyecto es de 1.216 apartamentos.
- Valor de una vivienda en SMMLV: No se especifican las viviendas VIPA (70 SMMLV), algunas unidades superan los 135 smmlv que es el tope para recibir subsidios.

Se debe suministrar un cuadro discriminando la información de ventas en cada año, indicando cantidades para el mismo valor de venta y a qué tipo de apartamento corresponde. Separar los tipo E de un baño de los tipo E de dos baños, las unidades VIPA, las VIS de hasta 135 smmlv. Si hay VIS superiores a 135 smmlv, identificarlas claramente puesto que no serán objeto de subsidio.



Locales comerciales: Aclarar si se venden como parte de los ingresos del proyecto, identificarlos con su valor de venta. O Si son un aporte para auto-sostenimiento de la agrupación.

**Al cambiar el valor total de ventas, necesariamente deberán cambiar los documentos financieros afectados.**

5.3. *Fuentes de financiación del proyecto.*

Actualizarlo al cambiar el valor total de ventas. Incluir los subsidios VIPA.

5.4. *Flujo de Caja del proyecto.*

Ajustar con valor de ventas corregido. Insertar renglón, en ingresos, con recursos VIPA.

Siempre debe dar positivo el saldo acumulado (último renglón).

5.5. Cierre financiero del proyecto: Ajustarlo con el valor total de ventas, según 5.1.

5.6. Cierre financiero de las familias: Ajustarlo con el valor total de ventas según 5.1.

## 6. EQUIPAMIENTO PÚBLICO MÍNIMO Y SU OPERACIÓN

6.1 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.

6.2 Presupuestos y programación.  
Falta adjuntar información del lote donde se ejecutará el proyecto del Centro Musical o aclarar con suministro de información, si se trata de una ampliación o remodelación y posibles costos indirectos como diseños y otros.

## 7. COMPONENTE SOCIAL



7.1 Medición del componente social que beneficia la proyecto de vivienda:

Indicar si el proyecto contempla un número determinado de viviendas para poblaciones especiales; adulto mayor, madres o padre cabeza de hogar, servicio doméstico u otros.

7.2 Medición dell Componente Social que beneficia el Equipamiento Publico minimo:

Revisar los indicadores propuestos para medir el impacto en los beneficiarios sobre los servicios que se van a ofrecer en la Bibliotech y Centro Musical.

Definir medición del impacto social teniendo en cuenta el plan de intervención comunitario propuesto y los programas complementarios.

Cobertura de los servicios que se ofrecen en el equipamiento urbano (capacidad de usuarios a atender, en frecuencia diaria, semanal, mensual o anual, según el tipo de servicio y población específica)

## 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 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.

- Un espacio apropiado para el depósito de residuos sólidos.

Especificar entrega de acabados e instalaciones.

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

Entregar planos 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.



## Ámbito Unidad de Vivienda

De acuerdo con las áreas mínimas exigidas y cantidad de alcobas y baños para modalidades de VIS o VIP, se obtuvo la siguiente información de los planos arquitectónicos suministrados:

### CUMPLIMIENTO CONDICIONES MINIMAS DE LA UNIDAD DE VIVIENDA

ITEM	TIPO	MODALIDAD	# TORRES	CANT	AREA (m2)	# BAÑOS	Cant. de Alcobas Y disponible	OBSERVACIONES
1	A	VIS	1 a 4	76	36.00	1	1	No cumple en VIP, ni VIS
2	B	VIPA	1-2	208	45.10	1	3	No cumple al tener subsidios VIPA
3	B	VIS	3-4	208	45.10	1	3	No cumple en VIS, Cumpliría en VIP
4	C	VIPA	1-2	114	46.54	2	2	No cumple al tener subsidios VIPA
5	C	VIS	3-4	114	46.54	2	2	No cumple en VIS, Cumpliría en VIP
6	D	VIS	1 a 4	64	47.30	1	3	No cumple en VIS, Cumpliría en VIP
7	E	VIS	Torres: 1 a 4. Pisos: Tipo C-E	96	53.08	1	3	No cumple en VIS. Cumpliría cambiando dos closets por baño o espacio con instalaciones.
8	E	VIS	Torres: 1 a 4. Piso: B	56	53.08	2	3	<b>CUMPLE</b>
9	F	VIS	1 a 4	216	54.00	2	3	<b>CUMPLE</b>
10	G	VIS	1 a 4	32	54.40	2	3	<b>CUMPLE</b>
11	H	VIS	1 a 4	32	54.50	1	3	No cumple en VIS, Cumpliría en VIP

**Totales que no cumplen en VIS: 912**

**Totales que cumplen en VIS: 304**

Las observaciones indicadas en el cuadro anterior se basan en las condiciones mínimas del proyecto de vivienda indicadas en los términos de referencia, que dicen:



- *Área construida de la vivienda, no menor a 42 m<sup>2</sup> en VIP y a 49 m<sup>2</sup> en VIS para municipios clasificados en Grupo I. Área construida de la vivienda, no menor a 45 m<sup>2</sup> en VIP y a 52 m<sup>2</sup> en VIS para municipios clasificados en Grupo II.*
- *En proyectos VIP, un (1) baño listo para su uso, según especificaciones indicadas más adelante en este documento. En proyectos VIS, un (1) baño listo para su uso y un (1) espacio para futuro baño, con sus redes eléctricas e hidrosanitarias construidas.*
- *En proyectos VIP, dos (2) alcobas. En proyectos VIS, dos (2) alcobas más un (1) disponible o tres (3) alcobas. El lado menor de las alcobas en ningún caso podrá ser inferior a 2,30 m.*

Con base en lo anterior y sin verificar aún otras condiciones mínimas para las cuales se está solicitando información en el presente documento, se concluye:

Según las condiciones mínimas en cuanto a áreas, cantidad de baños y alcobas:

**Cumplen 304 apartamentos VIS de los 1.216 presentados en el proyecto.**

Se descartaron para esta convocatoria, 322 apartamentos que tienen adjudicados subsidios del programa VIPA.

La convocatoria se llevó a cabo para aprobar proyectos completos con cumplimiento de condiciones mínimas para todas las viviendas que lo conforman y se analizan los documentos financieros para toda la propuesta, con un cierre financiero en el que se presume que se cuenta con los recursos para subsidios de Las Cajas convocantes, de acuerdo con el decreto 1737.

Sin embargo, el comité conformado por integrantes de las 3 Cajas convocantes, analizará la posibilidad de aprobar recursos para un proyecto, parcialmente.

**Por tal motivo, si es pertinente para su Caja que se financie por parte de las Cajas convocantes solo algunas de las viviendas de la totalidad del proyecto, como ocurriría en este caso, solicitamos entonces que se ajusten todos los documentos financieros demostrando el cierre del mismo y, si lo estima conveniente, modificar los diseños internos de otros apartamentos sujetos a posibles cambios que conlleven a aumentar las viviendas que cumplan con las condiciones técnicas mínimas exigidas. Otra posibilidad, consiste en que algunos apartamentos se vendan a precios VIP, lo cual aún no es claro, como se explicó en el punto anterior 5.1.**





Otras condiciones mínimas que se deben cumplir de acuerdo con lo indicado en la convocatoria, son:

- *Altura libre de la vivienda, en función del clima del lugar: Mínimo 2,20 m. para clima frío y 2,40 m. para clima cálido.*

En el plano arquitectónico 8/18, se contempla una altura entre placas de 2.20 m. y un espesor de placa de 0,30 m. Lo cual descartaría el proyecto por incumplimiento de condiciones mínimas. Sin embargo, el diseño estructural define el espesor real de la placa y la altura libre del entrepiso. No se encontró el espesor de la placa en los planos estructurales suministrados.

Se solicita adjuntar el plano estructural firmado, en el que se especifique el espesor de la placa de entrepiso y la altura libre que queda entre dos pisos.

Aclarar, si es necesario.

- *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.

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

- *Permitir el acceso y libre circulación de personas con movilidad reducida.*

Aclarar y/o demostrar.

- *Cumplir con la normativa del Municipio en cuanto a la relación de cupos para el estacionamiento de automotores y bicicletas.*

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.

Lo anterior debe ser presentado a más tardar el día **15 de abril de 2016 de** acuerdo con 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.**