



Bogotá D.C. 31 de marzo de 2016

Señores

**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR
COMFACESAR**

Atn: Claudia Núñez Padilla

E-mail: vivienda@comfacesar.com

Tel: 5846414

Dirección: Calle 14 No. 14-46

Valledupar - Cesar

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 **“Mattías Boulevard”** a ejecutar en el municipio de **Bosconia del departamento del Cesar**, 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

- 1.6 *Carta de intención del dueño del lote, o documento que acredite la participación en el proyecto (si aplica).*

No es clara la manera de participar el dueño del lote quien a su vez es el constructor del proyecto. Según el P& G suministrado, se concluye que el valor del lote es un **aporte en especie** (Se subsidia al comprador sin cobrarle el valor del lote) y su ingreso cruza con el costo; esto mismo se refleja en el Flujo de



Caja, se aporta como ingreso y sale como egreso. Por lo tanto, no se está cobrando su valor y éste sólo se toma en cuenta para conformar los ítems del precio de venta. Se interpreta entonces, dos posibles situaciones: Que La Caja compra el lote al constructor y lo dona para el proyecto (no se le cobra al beneficiario del proyecto) o que el constructor lo dona directamente.

Se solicita aclarar la situación y/o complementar la información de aporte del lote, presentando los siguientes documentos:

- a) Carta de intención o documento que haga sus veces del dueño del predio donde se proyecta la ejecución del proyecto, en que acredite su aporte gratuito del lote.
- b) Carta de intención o documento que haga sus veces del dueño del predio donde se proyecta la ejecución del equipamiento que operará La Caja, en que acredite su aporte gratuito.

En caso de que el lote no sea un aporte en especie y el dueño lo cobra en el proyecto, se deben hacer los siguientes cambios:

- a) En el P&G, el valor del lote debe aparecer sólo en los costos del proyecto (numeral 3 del P&G) y para lograr el cierre financiero de los compradores (numeral 2) se debe dar mayor aporte en dinero, puesto que el lote debe pagarlo el comprador.
- b) El Flujo de caja debe reflejar el mes en que se paga el lote con los suficientes ingresos para lograrlo.
- c) Se deben indicar las fuentes de financiación para poder pagar el lote y desarrollo del proyecto.

2. DOCUMENTOS JURIDICOS

- 2.1. Actualizar certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a 30 días, toda vez que el adjuntado tiene fecha de expedición del 20 de enero de 2016.
- 2.2. Adjuntar fotocopias faltantes del profesional que realizó el estudio de títulos: Documento de identidad, Tarjeta profesional y certificado profesional de la entidad que lo vigila.



- 2.3. Adjuntar fotocopias faltantes del profesional que realizó el avalúo comercial: Documento de identidad, Tarjeta profesional y certificado profesional de la entidad que lo vigila.
- 2.4. Aclarar la participación de Constructora Lindaraja S.A.S, dueña del lote y proponente para ejecutar el proyecto, en cuanto a su relación con La Caja en el proyecto, ya sea mediante contratación, alianza u otra forma de asociación y si es el caso, adjuntar el documento de constitución conforme a lo requerido por el numeral 2.4 del punto 2 de los términos generales de referencia y condiciones para la selección, Convocatoria 001 de 2015. Describir de manera general las responsabilidades y roles de La Caja y El Constructor. Adjuntar documentos de soporte para aclaraciones.
- 2.7. Adjuntar certificado de antecedentes disciplinarios (Procuraduría) y fiscales (Contraloría) de las personas naturales (representantes legales) de La Caja y de la firma constructora.
- 2.9. Adjuntar RUP de Comfacesar.
- 2.10. Anexar la autorización expresa para consultas SARLAFT, de Comfacesar.

3. DOCUMENTOS TECNICOS DEL LOTE

- 3.1. *Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios.*
No se certifica la disponibilidad de manera inmediata, dando a entender que actualmente no existe esa condición y se requieren obras adicionales fuera del lote. Se solicita presentar nuevas certificaciones de empresas de energía, acueducto y alcantarillados completando la información, especificando obras adicionales que se requieren y/o puntos de conexión, y condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio.

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.



Si existe disponibilidad para el servicio de gas domiciliario, anexar certificación con las condiciones necesarias o hacer las aclaraciones a que haya lugar.

- 3.2 El levantamiento topográfico del lote, que se adjunta (“Plancha 01”), indica un área de 72.216 m2., no coincide con la indicada en otros documentos como la Licencia de subdivisión, urbanismo y construcción y otros planos.
Se debe corregir y suministrar el nuevo plano topográfico si el error está en éste y /o los documentos corregidos.
- 3.3. *Estudio de suelos.* El profesional responsable del estudio de suelos, recomienda una cimentación de tipo superficial, conformada por zapatas aisladas unidas por viga de amarre. En el diseño estructural se está proponiendo losa de cimentación.

Para corregir lo anterior, se debe aclarar y adjuntar documento firmado por el ing. de suelos aprobando ese diseño estructural con las recomendaciones que se requieran o cambiar el diseño estructural siguiendo la recomendación del ing. de suelos, adjuntando los planos y documentos que se vean afectados con el cambio.

Adicionalmente, se debe adjuntar fotocopia del documento de identidad del profesional que realizó el estudio de suelos y nuevo certificado de la entidad que lo vigila, puesto que ya perdió su vigencia de seis (6) meses.

4. DOCUMENTACION TECNICA DEL PROYECTO

- 4.1. La licencia de Subdivisión, Urbanismo y Construcción, concedida mediante resolución No 004 del 22 de enero de 2015, autoriza desarrollar una agrupación conformada por 417 viviendas unifamiliares y en la presentación del proyecto se están ofreciendo 411 viviendas.

Se debe aclarar lo anterior y hacer las correcciones en los documentos respectivos.

Respecto a la vigencia de la licencia, se debe adjuntar un documento de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del municipio, aclarando la **fecha de ejecutoria de la licencia**, a partir de la cual se cuenta el tiempo de vigencia de la misma.



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

En el plano estructural, se diseña losa de cimentación de espesor 15 cm. El constructor especifica y presupuesta losa de 12 cm. Si se resuelve el punto anterior 3.3 a favor de construir losa de cimentación, deberá cumplirse con las especificaciones estructurales.

Se deben hacer las correcciones del caso en especificaciones y presupuesto.

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.* Se calculan ventas para 411 viviendas y la licencia contempla 417. Según lo presentado, el valor del lote es un aporte en especie. Se solicitaron respuestas para ambos casos, en los puntos anteriores 4.1, y 1.6.

5.2. En el presupuesto falta incluir los tanques elevados o adjuntar certificación de que no es exigido en este proyecto por la entidad de servicios públicos. Si se requieren, se deben modificar los documentos financieros afectados con el presupuesto. Adjuntar programación de ejecución del proyecto con fechas estimadas de inicio y finalización.

5.3. No se especifican fuentes para financiar la construcción del proyecto. Aclarar si para iniciar obras se cuenta con algún crédito, recursos propios de La Caja,



etc. Tener en cuenta lo indicado anteriormente sobre valor del lote en el punto 1.6

- 5.4. *Flujo de Caja del proyecto.* Para iniciar el proyecto en el primer mes, en el flujo se dispone de dineros de créditos hipotecarios y recursos propios de los compradores, para lo cual se requeriría permiso de ventas y trámites que hacen difícil contar oportunamente con esos recursos. En los costos financieros se indican unos intereses de créditos que no se especifican, a que préstamo corresponden.

Se solicitan aclaraciones de ambos casos y las respectivas correcciones en el flujo y documentos que se afecten.

- 5.6 Cierre financiero de las familias. Adjuntarlo especificando plan de pagos previsto de las familias (% de separaciones, % cuotas iniciales, etc.), y si es el caso, mayor aporte familiar para pagar el lote, como se indicó en el numeral 1.6.

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 aclarar estado de los trámites.
- 6.2 Adjuntar cronograma de ejecución y puesta en marcha.

7. COMPONENTE SOCIAL

- 7.1 Medición del componente social que beneficia al proyecto de vivienda:

Indicar datos demográficos según censo Dane 2005, para el municipio del Bosconia – Cesar.

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.

Indicar cuántas viviendas contempla el proyecto para población con movilidad reducida.



7.2 Medición del componente social que beneficia el Equipamiento Público Mínimo:

Aclarar si la totalidad de habitantes residentes del municipio de Bosconia podrán acceder a los servicios prestados en el equipamiento público ofrecido por Comfacsar, teniendo en cuenta según datos suministrados en el estudio de demanda, que el 93.4 % de la población del municipio no se encuentra afiliada. (Población afiliada 2233 / población del municipio 34.734)

Indicar si el proyecto plantea una medición de impacto social y cuáles serían estos indicadores.

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

Indicar si la oferta social plantea acciones de acompañamiento social y convivencia para los propietarios del proyecto.

Indicar cuáles son los servicios complementarios que se ofrecerán en la Unidad de Servicios Integrales.

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 lo demuestren.



PROYECTO DE VIVIENDA

Ámbito ciudad.

- *Se debe garantizar que se cuente con la infraestructura de servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillados y energía) hasta la entrega al lote.*
Se trató en el numeral 3.1 de este documento y se requieren las respuestas solicitadas.

Ámbito agrupación.

- *Acceso y libre circulación, tanto en los primeros pisos como en las zonas comunes, de personas con movilidad reducida.*

Se debe cumplir la normatividad existente de asignación del 1% de la cantidad de viviendas (Si es menor, mínimo una), para personas con movilidad reducida.

Se debe presentar rediseño de la cantidad de viviendas de un piso, adaptadas para discapacitados, según las normas, modificando planos y documentos.

- *Cumplimiento de la normativa del Municipio en cuanto a la relación de cupos para el estacionamiento de automotores y bicicletas.*
No se indican. Aclarar o corregir, adjuntar soportes.

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

En los planos se indica el sitio en donde se ubica el tanque elevado para cada casa, pero no está incluido su costo en el presupuesto. Este se debe incluir y presentar los demás documentos financieros que se afectan con esta inclusión.

- *Un espacio apropiado para el depósito de residuos sólidos.*
Aclarar sobre la manera en que se efectuará la disposición de basuras y ubicación del espacio, cumpliendo con los requerimientos de la empresa prestadora del servicio o de no contar con estos requisitos, cumpliendo con la normativa existente a nivel nacional.
- *Redes generales de suministro, aguas residuales y aguas lluvias, con su respectiva conexión domiciliaria y soluciones de entrega. Redes generales de energía.*



CONVOCAN:



Antes de iniciar las construcciones, se deberá entregar planos firmados por los respectivos especialistas y aprobados por las empresas de servicios públicos. Por ahora, 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.

Ámbito Unidad de Vivienda

- *Existencia de zona de ropas, que puede estar integrada a la cocina, con espacio para lavadero y lavadora.*
Adjuntar planos con la ubicación y se deben indicar las redes y puntos hidráulico, sanitario y energía en el diseño de las instalaciones. Incluir en presupuesto y documentos que se modifican.
- *Existencia de redes internas de gas, con punto para futura conexión de estufa.*
Aclarar y especificar, indicar en planos, presupuesto y documentos que se modifican.
- *Cubrimiento de toda tubería expuesta al interior de la vivienda, bien sea mediante muros falsos, cielorrasos, poyos, etc.*
Confirmar cubrimiento total.
- *La cocina deberá contar con piso impermeabilizado.*
No se especifica piso impermeabilizado, ni enchape.
Incluir especificación y reflejarlo en presupuesto y documentos que se alteran.

Condiciones mínimas del equipamiento público.

- *Permitir el acceso y libre circulación de personas con movilidad reducida.*
Aclarar.
- *Cumplir con la normatividad del Municipio en cuanto a la relación de cupos para el estacionamiento de automotores y bicicletas.*
Los planos a radicar para obtención de la licencia de construcción ante la oficina de planeación, deben cumplir de acuerdo con la normatividad del municipio, incluyendo lo referente a estacionamientos.



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, 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.