



Bogotá D.C. 31 de marzo de 2016

Señores

CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA - COMFANDI

Atención: Dr. Eduardo Garcés Mendoza.

e-mail: pilarramirez@comfandi.com.co

Tel: 3340000 ext. 2901

Carrera 23 No. 26 B -46

Cali - Valle del Cauca

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 “**Ciudadela del Viento**” a ejecutar en el municipio de **Jamundí departamento del Valle del Cauca**, 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

1.3 *Certificación firmada por el representante legal de la Caja Oferente donde se evidencie los recursos y capacidad operativa y financiera para la operación del equipamiento ofrecido).*

La carta de la Revisoría Fiscal (folio 13) certifica un valor en números de \$169,387,259 pero el valor dado en letras es de \$179,387,259. Verificar y corregir al valor real definitivo.



2. DOCUMENTOS JURÍDICOS

2.4 Proyectos en ejecución o por etapas - Avalúo Comercial por el cual se aprobó el proyecto por parte de la Superintendencia del Subsidio Familiar. debidamente firmado por el profesional que llevó a cabo el avalúo.

No se anexa documento.

2.5 Documentos del profesional que llevó a cabo el Avalúo del (los) predio (s) donde se ejecutará el proyecto.

No se incluye documentos exigidos en ítem 2.5.2 tarjeta profesional de los valuadores.

Al igual se tienen las siguientes observaciones Jurídicas:

- a. Incluir la dirección del lote y actualizar el área de 10 plazas en metros cuadrados en el folio de matrícula No. 370-462476
- b. Anexar el Impuesto Predial de los últimos 5 años.

Se deben actualizar o anexar los siguientes documentos:

- a. Folio de matrícula No. 370-462476, con fecha de expedición menor a 30 días.
- b. Actualizar la fecha del estudio de títulos, de acuerdo a la fecha del certificado de tradición que fue estudiado por el abogado.
- c. Falta anexar el Avalúo comercial del lote y la tarjeta profesional del evaluador.
- d. Anexar el balance general y estado de resultados del año inmediatamente anterior de cada uno de los propietarios o integrantes del contrato que desarrollarán el proyecto.
- e. Anexar el RUP de cada uno de los propietarios o integrantes del contrato, que desarrollan el proyecto con el fin de verificar la experiencia en construcción de proyectos de vivienda VIS.

3 DOCUMENTOS TÉCNICOS DEL PREDIO.

3.1 Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios.

Para el ítem 3.1.2. Alcantarillado se incluye certificación expedida por ACUAVALLE S.A. ESP - RENOVACIÓN DE FACTIBILIDAD TÉCNICA (27



ene 2016) El documento plantea 2 alternativas de evacuación de aguas residuales domesticas "Diseñar y construir una red por la vía vehicular que conecta a la red existente más cercana en el sector de la vía circular, revisando la posibilidad de optimizar o bombear al sistema de redes existentes. Los puntos de empalme se deben consultar con el ingeniero Ramón Salazar, coordinador técnico Jamundí". Aclarar distancia a punto de conexión y cuál es la opción más viable técnica y económicamente para el proyecto.

Para las redes de aguas lluvias se condiciona la certificación a una aprobación previa "el sistema de evacuación de aguas lluvias provenientes de la escorrentía superficial de vías y techos exteriores, debe ser aprobado por la Autoridad Ambiental o el Municipio". Anexar documento correspondiente.

Para el ítem 3.1.3 Energía, la certificación EPSA (25 enero 2016) postes 225303 ó 227650 no se indica distancia para llegar al punto de conexión, ni alcance del proyecto eléctrico necesario. Aclarar.

Para Aseo, la certificación expedida por JAMUNDIASEO S.A ESP - (01 dic 2015) no especifica condiciones para la prestación del servicio, como requerimientos mínimos de la vía de acceso y especificación del cuarto de basura.

Para el ítem 3.1.4 Gas la certificación expedida por GASES DE OCCIDENTE S.A. ESP (30 dic 2015) – está condicionada a la definición urbanística del sector: como andenes y vías, viabilidad comercial, financiera y otorgamiento de las licencias de ocupación e intervención del espacio público (de ser necesaria), La prolongación de redes necesarias a cargo de Gases de Occidente. Pero no aclaran que estas redes estarán ejecutadas antes de la terminación de las viviendas.

3.3 Estudio de suelos.

El estudio realizado por la firma ALMA INGENIERÍA SAS (feb 2016). Indica un Alto nivel freático de 0,3 a 0,5 m de profundidad, "anticipan inconvenientes originados por la infiltración de aguas sub-superficiales. Uso de motobombas. Adelantar trabajos de drenaje, canales y descargas antes de la construcción de plataformas. Indicar alcance de los trabajos a realizar y cronograma calculado para dar cumplimiento a este requerimiento.



El punto 4.1.2 tipo de cimentación, se indica recomendaciones para CIMENTACIÓN VIVIENDAS UNO Y DOS PISOS (folio 263), pero el proyecto está proyectado a 5 pisos. Aclarar inconsistencia.

Se indica que el descenso del nivel freático por actividades urbanísticas puede incrementar los asentamientos afectando la estabilidad de las estructuras (Fisuras, grietas asentamientos diferenciales), no se cumple asentamiento mínimo admisible según NSR-10. Esto obliga a drenaje meses antes de la construcción. Anexar diseño de los drenajes contemplados en el predio donde se construirán las viviendas.

El índice del documento incluye un título final de "Anexos" (pág 66), los cuales no fueron suministrados.

Confirmar si existe notificación al ingeniero geotecnista sobre el estudio de inundación y sobre la modelación estructural y estimación de cargas, de igual forma se debe anexar carta del ingeniero geotecnista donde aprueba los planos de cimentación y certificando que cumplen con las recomendaciones dadas en el estudio de suelos.

Aclarar ítem 4,2,3 en lo referente a que los asentamientos calculados por descenso en el nivel freático en 1,0 m, sobrepasa el rango admisible para la norma NSR-10, (folio 268). Esto no fue incluido en las conclusiones del estudio.

En las recomendaciones de cimentación se plantea: "probablemente, se requiera considerar vigas con sección en "T" invertida" sin embargo en la gráfica 4,2 se muestra una cimentación de placa de contra piso y viga (folio 264).

Aclarar lo referente al factor de seguridad, ya que el estudio de suelos estima un factor de 3,0 (folio 277) y en los planos estructurales se estima 1,3 (planta de cimentación Plano No. 1 versión 1).

3.6 *Certificación emitida por la Autoridad Competente donde conste que el predio se encuentra ubicado en zona apta para construcción de Vivienda (de acuerdo al POT, PBOT o EOT del municipio).*



La certificaciones expedidas por la Secretaria de Planeación y Coordinación - CERTIFICADO DE USO (14 ENE 2014), (folios 290 y 291) indican que el predio es de 67,366, mientras que en la matricula inmobiliaria figuran 66,432 m2.

3.7 Plan de Manejo Ambiental para las Cajas que utilicen recursos del FOVIS en los términos del numeral 7.5 de la Circular 20 de 2014 de la Superintendencia de Subsidio Familiar.

Se anexa un Informe de Riesgo de inundación donde se indica que se deben realizar rellenos en el predio (1.10 metros) por estar algunos sectores por debajo del nivel promedio de la corona del Jarillón (folio 518). Indicar que sectores del predio presentan dicha diferencia y que volumen de relleno se ha estimado para alcanzar el nivel necesario.

4 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO

4.3 Planos Urbanísticos (Localización del proyecto, Ubicación de viviendas, vías, zonas de cesión obligatorias, arquitectónicos, estructurales, etc.) del proyecto debidamente aprobados por la Licencia de Urbanismo presentada.

El punto fijo de las torres no cumple con el requerimiento de ancho mínimo según K.3.8.3.3 de la NSR-10 donde "Las escaleras con carga de ocupación superior a 50 personas, deben tener ancho mínimo de 1.20 m...".

El punto fijo de las torres no cumple con el apartado K.3,8,3,4 literal a) de la NSR-10, donde se indica: "El ancho mínimo de huella, sin incluir proyecciones, debe ser de 280 mm y la diferencia entre la huella más ancha y la más angosta, en un trayecto de escaleras, no debe llegar a los 20 mm" toda vez que en planos se acota la huella de 27 centímetros, en el plano estructural No. 01 (Versión V.1) se incluye un detalle de arranque de escalera donde la huella es aún menor (25 centímetros) aunque con la nota de "verificar medidas con planos arquitectónicos".

El la ampliación de la licencia (Resolución No. RES No. 39-49-917 de 22 Dic 2015) se amplió la vivienda tipo de 43,7 m2 de área construida a 45.00 m2, no obstante los planos adjuntados (aprobados y sellados con dicha resolución) mantienen el área de 43,7 m2 construidos, área que no cumple con el área mínima de 45 m2 de área construida para viviendas VIP, establecido en el anexo técnico de la presente convocatoria.



El ancho de las puertas de baño de los apartamentos Tipo no cumple con el literal K,3,8,2,1 de la NSR-10 donde "Cada puerta individual debe tener a lo ancho una luz mínima efectiva de 800 mm, salvo las destinadas a dormitorios, en que esa longitud se puede disminuir hasta 700 mm".

No se incluyen en los planos especificaciones de las redes de suministro, telecomunicaciones ni si está contemplado la inclusión de sistemas alternativos para economizar agua y energía, no hay información sobre especificaciones de acabados e instalaciones para zonas comunes y viviendas, sin esta información no podemos realizar la evaluación de algunos aspectos de la evaluación técnica del proyecto.

5 INFORMACION FINANCIERA DEL PROYECTO

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 construcción y ventas del proyecto.

6 EQUIPAMIENTO PÚBLICO MÍNIMO Y SU OPERACIÓN.

6.1 *Planos de localización del equipamiento ofertado en marco del proyecto propuesto*

El plano de localización general (PU01/04) no muestra ubicación, ni identifica el equipamiento a desarrollar (Centro de Desarrollo Comunitario) y no coincide con la información e implantación mostrada en el ítem 2 (folio 561) para este equipamiento.

En el plano de localización general figura la manzana 5 (ZV 4) con un salón comunal y en la descripción del equipamiento en esta zona figuran parqueaderos.

En los planos arquitectónicos aprobados por licencia (Anexo 1), el plano P01/01 indica para la zona donde se ubican el Centro de Desarrollo Comunitario como



parqueadero de visitantes etapa 1, y áreas verdes a ceder para etapas 1 y 2, pero no se incluye la implantación del equipamiento comunal.

6.4 Cronograma de ejecución y puesta en marcha.

No se incluyó documento.

7. COMPONENTE SOCIAL

1. Favor aclarar el Cantidad estimada de familias del municipio que no cuentan con el servicio ofrecido o se les dificulta acceder a servicios del centro comunitario, toda vez que el documento establece que en el municipio existen 24.026 familias, ¿son todas las que carecen de servicios?.
2. Especificar si el proyecto Ciudadela del Viento plantea unidades de vivienda para población especial (adulto mayor, madres – padres cabeza de hogar, servicio doméstico).
3. ¿Cuántas unidades de Vivienda para personas con movilidad reducida propone el proyecto Ciudadela del Viento?
4. Indicar cuál es el déficit de vivienda del municipio de Jamundi.
5. Aclarar el número de viviendas VIP y VIS que propone el proyecto Ciudadela del Viento.

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.

- *No se tiene equipamientos en el rango de 500 metros. No se indica si el proyecto tiene planteado subsanar esta condición.*



Ámbito agrupación.

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

No se indica si está contemplando el tanque de reserva de agua potable, ni donde está ubicado.

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

No se tiene información sobre las redes de servicios públicos. 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.

Ámbito Unidad de Vivienda

- *No se cumple con requerimiento mínimo reglamentados en la NSR-10 ver punto .4 del presente documento.*
- *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.

Condiciones mínimas del equipamiento público.

- *Aclarar especificaciones de materiales e instalaciones, que tipo de dotación adicional deberá tener el Centro de Atención comunitario para desarrollar las actividades contempladas.*
Aclarar.



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.