



Bogotá D.C. 31 de marzo de 2016

Señores

**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR  
COMBARRANQUILLA**

Atn: Tatiana Gutiérrez Romero

e-mail: [tatiana.gutierrez@combarranquilla.com](mailto:tatiana.gutierrez@combarranquilla.com)

Tel: (5) 3718900 ext 4103

Celular: 3173312315

Calle 34 No. 44-63 Piso 4

Barranquilla - Atlántico

Asunto: Viabilización 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 “Parque 63N” a ejecutar en la ciudad de Popayán del departamento de Cauca, se encontraron las siguientes observaciones:

**1. DOCUMENTOS JURÍDICOS**

**1.1. OBSERVACIONES**

- a. Incluir dirección del lote Las Moras 10, en el Folio de Matricula N° 041-144470.
- b. Impuesto predial de los últimos 5 años.

**1.2. DOCUMENTOS JURÍDICOS PENDIENTES DE ANEXAR**

- a. Folio de matrícula inmobiliaria N° 041-144470, con fecha de expedición menor a treinta (30) días.
- b. Estudio de Títulos sobre el inmueble identificado con Folio de matrícula inmobiliaria N° 041-144470.



- c. Certificado de Registro Nacional de Avaluadores vigente.
- d. Certificado de existencia y representación legal vigente de COMBARRANQUILLA.

## 2. DOCUMENTOS Y ANEXO TÉCNICO

Se solicita a la Caja de Compensación COMBARRANQUILLA aclarar, modificar o ampliar la siguiente información:

1. Presentan viabilidad con fecha 08 de marzo de 2013 de servicio de acueducto y alcantarillado condicionado a obras que se deben realizar por parte de COMBARRANQUILLA con vigencia de 6 meses; No se especifica el estado actual (por iniciar, en ejecución o finalizadas) de las obras que es dicha certificación aparece que son responsabilidad de COMBARRANQUILLA.  
Se solicita anexar a la documentación presentada del proyecto, la certificación de Disponibilidad Inmediata, Total y Continua del servicio público de Acueducto y Alcantarillado, expedida por la empresa prestadora del servicio con fecha actualizada a la presente solicitud, con vigencia mínima de 2 años de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 3050 de 2013.  
En el evento que no se certifique la disponibilidad inmediata del servicio, debe especificar el tipo de obras que se deben adelantar, el presupuesto de dichas obras y el cronograma y responsable de la ejecución.
2. Presentan certificación expedida por Electricaribe de fecha 27 de mayo de 2015 donde otorga factibilidad del servicio bajo unas condiciones exigidas las cuales debe cumplir el constructor.  
No se presenta qué tipo de obras debe realizar el constructor con el fin de cumplir las condiciones que requiere Electricaribe, al igual los diseños, presupuesto y cronograma de dichas obras las cuales deben ser finalizadas con anterioridad a la entrega de las viviendas.
3. No presenta certificación del servicio de gas, no obstante en el municipio de Soledad Atlántico se cuenta con estas redes.
4. Presentan Plano Topográfico en el cual no se evidencia la limitación por oleoducto consignada en el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 041-144470 del 10 de febrero de 2016, demarcando el área de retiro que se debe dejar para este tipo de



servidumbre. Por otra parte, en los planos presentados no se identifican las vías de acceso al predio y el estado en el que se encuentran.

- Estudio de Suelos elaborado por la firma Tecnisuelos Ltda. con fecha mayo de 2013 hace referencia a las viviendas del proyecto indicando que el área construida de éstas es de 32 m<sup>2</sup>, incumpliendo lo establecido en los Términos de la Convocatoria 001-2015 en los cuales se exige mínimo como área construida de la vivienda **No Menor** a 42 m<sup>2</sup> en VIP y 49 m<sup>2</sup> en VIS para municipios clasificados como Grupo I y área construida **No Menor** a 45 m<sup>2</sup> en VIP y 52 m<sup>2</sup> en VIS para municipios clasificados en Grupo II.

Grupo I	Municipios categorías especial 1, 2 y 3 y los que hagan parte de sus áreas metropolitanas
Grupo II	Municipios Categorías 4, 5 y 6

Fuente: Anexo 01 – Términos de Referencia Convocatoria 001-2015

Teniendo en cuenta lo anterior, el proyecto es inviable técnicamente en los términos de la presente Convocatoria, a menos que COMBARRANQUILLA como caja oferente amplíe las áreas construidas de las viviendas ofertadas.

- Licencia de Urbanismo: presentan resolución No. CUS-0074/2015 para 143 unidades de vivienda (etapa 1 VIP) en la cual indica que cada vivienda consta de una habitación, un baño y patio.

Teniendo en cuenta lo exigido en los Términos de Referencia de la Convocatoria 001-2015 el proyecto presentado por COMBARRANQUILLA no cumple con los requerimientos mínimos establecidos en dichos términos, teniendo en cuenta que en el Anexo 1 de los Términos de Referencia exigen: “En proyectos VIP, **dos (2) alcobas**. En proyectos VIS, dos (2) alcobas más un (1) disponible o tres (3) alcobas...”

- Presentan Planos Arquitectónicos, en los cuales nuevamente se evidencia que el predio ofertado para cada vivienda es de 72 m<sup>2</sup>, pero **el área construida propuesta es de 32 m<sup>2</sup>** siendo inferior a la exigida en los términos de referencia de la convocatoria, al igual que las viviendas solo cuentan con una alcoba, incumpliendo con lo exigido en los términos de la convocatoria.
- El proyecto está ubicado en el municipio de Soledad Atlántico, en el cual se maneja una temperatura promedio de 32°C -siendo considerado clima cálido- en el proyecto ofertado por COMBARRANQUILLA, proponen altura libre de la vivienda (contemplada desde la parte superior de la placa de piso hasta la parte inferior de la viga de amarre) de 2,10 m, incumpliendo lo exigido en los Términos de Referencia en los cuales se establece: “Altura libre de la vivienda, en función del clima del lugar: mínimo 2.20 m para clima frío y 2.40 m para clima templado y cálido”.



CONVOCAN:



9. No se evidencia en planos ni en presupuesto el suministro e instalación de redes internas de gas, con punto para futura conexión de estufa.
10. No se evidencia en los planos presentados que el área destinada para el lavadero cuente con base (en concreto, mampostería o acero) y con accesorios (sifón, rejilla y llave).
11. Los términos de referencia de la Convocatoria 001-2015 exigen que la cocina en mesón de cocina, enchape de 0,40 m de altura, a partir del nivel superior del mismo y en toda su longitud. En lavadero, enchape de 0,40 m de altura, a partir del nivel superior del mismo, enchapes que no se evidencian en planos ni en presupuesto del proyecto.

### 3. DOCUMENTOS FINANCIEROS

Se solicita a la Caja de Compensación COMBARRANQUILLA aclarar, modificar o ampliar la siguiente información:

1. Las variables de proyección y macroeconómicas como son IPC e incremento salarial están por debajo de las expectativas que se tienen para los siguientes años. Por lo tanto el precio de las viviendas se tendría que ver ajustado y el costo financiero del préstamo de FOVIS para los años 2017 al 2020.
2. El flujo de caja no refleja los desembolsos y amortizaciones del FOVIS (el flujo presentado es solo operacional), adicional para el año 2015 presentan unas pérdidas para ese año, que no es claro como serian cubiertas. Es necesario contar con el cronograma de construcción y ventas del proyecto desglose de los ingresos (Subsidios, Ahorros programados y Créditos de los compradores) para cada año. Adjuntar archivo en Excel con fórmulas del flujo de caja del proyecto.
3. ¿Por qué la tasa de descuento o costo de oportunidad es de 4%, si a hoy la tasa para los TES con vencimiento en 2020 (plazo similar al de este proyecto) está en 7.70%?
4. Los presupuestos de los costos directos están con precios de referencia a 2014, por lo cual es bueno realizar un costeo más actualizado ya que las ejecuciones representativas están para el 2016.
5. No se reflejan los ingresos no operacionales por concepto de devolución del IVA, ni tampoco es claro el esquema de administración que van a tener es a través de fiducia.
6. Dentro del estudio de mercado no es claro cómo se llega a determinar el ritmo de ventas mes que se va a tener el proyecto y los crecimientos en este aspecto especialmente para el año 2019. No existe un análisis de competitividad del producto frente a los otros proyectos de este tipo en cuanto a características de la vivienda y



precio, por lo cual es complejo determinar si este producto es competitivo frente a la competencia en la zona.

7. Dentro de los aspectos financieros no se evidencia cuanto es el precio de venta y costo de construcción de m<sup>2</sup> del proyecto.

## 8. COMPONENTE SOCIAL

Se solicita a la Caja de Compensación COMBARRANQUILLA aclarar o ampliar la información:

1. Aclarar el número de familias afiliadas del área de influencia del proyecto 4.944 o 4.924
2. Informar el tiempo de inicio de operación de la cancha de futbol 5.
3. Informar el tiempo de inicio de operación de la cafetería y el impacto social que este servicio tendrá en la comunidad beneficiaria del proyecto y en el municipio.
4. Adicional al indicador de impacto de cobertura social, enumerar y explicar detalladamente que indicadores adicionales contempla el proyecto. el proyecto contempla la medición de otros indicadores de impacto.
5. Indicar el origen de los recursos para la operación del equipamiento propuesto.
6. Aclarar si la cancha de futbol 5, propuesta por COMBARRANQUILLA es un equipamiento adicional al establecido en la norma constructiva.

Lo anterior debe ser presentado a más tardar el día **15 de abril de 2016** antes de las 5:00 p.m 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.**