



Bogotá D.C. 31 de marzo de 2016

Señores

**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR
COMFACAUCA**

Atn: Guillermo Hernán Hormaza

e-mail: ghormaza@comfacauca.com

Tel: 8231868 Ext. 216

Calle 2N #6A-54

Popayán - Cauca

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 JURIDICOS

1. Actualizar Certificado de Tradición y libertad con vigencia no mayor a 30 días, toda vez que el adjunto tiene fecha de expedición 22 de enero de 2016
2. Adjuntar los Documentos (Cédula de Ciudadanía, Tarjeta Profesional y Certificado de la entidad que regula) del profesional que realizó el Estudio de Títulos.
3. Adjuntar los Documentos (Cédula de Ciudadanía, Tarjeta Profesional y Certificado de la entidad que regula) del profesional que realizó el Avalúo Comercial.

2. DOCUMENTOS Y ANEXO TÉCNICO

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

1. Presentan comunicación firmada por el representante legal de la constructora PROCAL socia de la caja oferente COMFACAUCA, en donde indica que la vía de



acceso al proyecto se entregará sin pavimento, argumentando que debe cumplir con requerimientos del POT que implicaría la compra de predios para lograr las dimensiones requeridas, lo que haría inviable el proyecto.

Lo anterior incumple lo requerido en el anexo no. 01 condiciones técnicas mínimas del proyecto de vivienda y del equipamiento público, siendo así el proyecto inviable bajo lo establecido en los términos de la Convocatoria 001 de 2015.

2. No se contempla en el presupuesto del proyecto ofertado ni en los planos la construcción de la unidad para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos, de acuerdo a lo establecido en la normatividad Colombiana vigente.
3. No se contempla en el presupuesto del proyecto ofertado ni en los planos el 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.
4. No se contempla en el presupuesto del proyecto ofertado ni en los planos Existencia de barandas (o muros con pasamanos) en áreas de escaleras.
5. No se proyecta en los diseños presentados el área de posible desarrollo progresivo (área disponible) de acuerdo con las dimensiones mínimas especificadas en los términos de la Convocatoria 001-2015.
6. No se contempla en el presupuesto del proyecto ofertado ni en los planos el suministro e instalación del lavadero de la vivienda.
7. En el diseño presentado por la Caja Oferente se propone la puerta de acceso a las viviendas en madera, incumpliendo los términos de referencia de la convocatoria 001-2015 en la cual establece que: “El acceso a la vivienda y la salida a patios (cuando aplique), deberán contar con **puerta (marco y hoja) metálica**, mínimo en calibre 22, con anticorrosivo y pintura a base de aceite, con todos los elementos para su funcionamiento como son bisagras, cerradura y manija”.
8. Presentan **factibilidad del Servicio** expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Popayán de fecha 10 de febrero de 2016, de la cual se deben presentar los diseños, presupuesto y cronograma de las obras que se requieren, para así garantizar la **Disponibilidad inmediata, total y continua** del servicio de Acueducto y Alcantarillado para el proyecto ofertado.
9. Presentan **factibilidad del Servicio** expedida por la Compañía Energética de Occidente SAS ESP de fecha 17 de febrero de 2016, de la cual se deben presentar los diseños, presupuesto y cronograma de las obras que se requieren, para así garantizar la



Disponibilidad inmediata, total y continua del servicio de energía para el proyecto ofertado.

10. No presenta certificación de disponibilidad del servicio, no obstante en el avalúo presentado se evidencia que en el municipio de Popayán y en el sector donde se adelantará la construcción del proyecto se cuenta con las redes de Gas, por lo cual se debe anexar la certificación de disponibilidad de éste servicio al proyecto.
11. Aportan un plano topográfico en hoja tamaño carta el cual es totalmente ilegible, imposibilitando su revisión, por lo cual se requiere que aporten Plano Topográfico en pliego, donde se indique el área total del predio, las áreas de afectación, intervención o reserva naturales o de obras de infraestructura a nivel nacional, departamental o municipal, vías de acceso al predio, linderos (Nombres propietarios, nomenclatura y/o coordenadas), áreas de cesión obligatorias, perfil del terreno; el (los) planos (s) deben venir debidamente firmados por el topógrafo que realizó el levantamiento con número de matrícula profesional y aprobados por la licencia de urbanismo del proyecto presentado.

Tener en cuenta la certificación aportada por la Caja Oferente expedida por la oficina asesora de planeación donde consta que el predio presenta afectación vial.

12. No aportan los documentos de la firma que llevó a cabo el estudio de suelos presentado; se requiere la presentación de la totalidad de los documentos requeridos en los términos de referencia de la persona (natural o jurídica) que elaboró el estudio de suelos.
13. No aporta el 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.
14. Presentan Resolución No. 5765 del 05 de octubre de 2015 la cual No especifica claramente qué tipo de licencia es si de urbanismo o de construcción o conjunta, no obstante en el documento presentado no se relacionan las áreas del predio, áreas de cesión, índices de ocupación, áreas de viviendas, áreas de afectación, etc., así como no se relaciona la vigencia del acto resolutivo que se está otorgando incumpliendo así lo establecido en el decreto 1469 de 2010 relacionado con expedición de licencias.

Por otra parte presenta Licencia Urbanística No. 4721 Tipo de licencia de construcción modalidad obra nueva expedida el 22 de octubre de 2015 con vigencia de 2 años, en la cual aprueban 201 viviendas, 5 pisos, 52, en estacionamientos.



15. Los planos presentados no se encuentran debidamente aprobados por la Licencia de Urbanismo del Proyecto (firma y sello de la entidad que expide la licencia, con número del acto administrativo por el cual le fue concedida dicha licencia).
16. No presentan como tal las funciones de una Interventoría Técnica, solo manifiestan que tendrán para el proyecto una SUPERVISIÓN TÉCNICA. Teniendo en cuenta que la Resolución 019 de 2011 exige que para el giro de los recursos del Subsidio Familiar se debe contar con el aval de la Interventoría Técnica del proyecto, la cual busca garantizar que la ejecución de las obras se realicen técnica, financiera y administrativamente, de acuerdo con la Ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, el Decreto 926 de 2010, el Decreto 2090 de 1989 y el Decreto 2083 de 2004, o las normas que los modifiquen, aclaren o subroguen, La Caja Oferente no cumple con la normatividad vigente ni con lo requerido en los términos de referencia de la convocatoria.
17. En la carta firmada por el representante legal de la constructora PROCAL en donde señalan que las fuentes de financiación incluye Crédito Constructor, del cual no se anexa ninguna certificación bancaria donde se demuestre una preaprobación o aprobación del crédito constructor al que hace referencia y el monto de dicho crédito.
18. No presentan los diseños, presupuesto y cronograma de obra del Equipamiento Público exigido en la convocatoria 001-2015 en marco del Decreto 1737 de 2015.

3. DOCUMENTOS FINANCIEROS

1. Ajuste de 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%.
2. Anexar las cartas de aprobación de los créditos bancarios en caso de que el proyecto se apalanque por medio de esta vía.
3. 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.
4. Anexar el cronograma de construcción y ventas del proyecto.

5. COMPONENTE SOCIAL

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

1. ¿El equipamiento Social ofertado por la Caja como Equipamiento Público adicional al establecido por la norma y exigido en los Términos de Referencia de la Convocatoria es la ampliación del Colegio Técnico COMFACAUCA?; de ser así se debe aportar los



- diseños aprobados, presupuesto y cronograma de ejecución de las obras de ampliación, al igual aclarar si se realizarán estas obras en convenio con alguna entidad territorial y el monto que aportará la caja para su ejecución.
2. ¿El salón social en el cual se proyectan programas y acciones de integración familiar, programas de formación y organización social comunitaria, es un salón social adicional al establecido por norma (áreas de cesión obligatorias del proyecto)?
 3. ¿La ampliación de cobertura educativa está determinada por la ejecución del proyecto de vivienda Parque 63?
 4. ¿La ampliación de cupos educativos que impacto tiene en el déficit educativo del municipio?
 5. ¿Se tiene información del déficit educativo en los hijos de afiliados a la Caja que accederán al proyecto de vivienda?
 6. ¿Qué tiempo se estima operar directamente por la Caja Oferente el servicio educativo en el colegio?
 7. ¿El proyecto contempla ampliación de cobertura y/o infraestructura en el Jardín Social El Dorado CONFACAUCA?
 8. ¿Los cupos ampliados para el Colegio Técnico COMFACAUCA, son para afiliados a la Caja en su totalidad?

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.