



CONVOCAN:



Bogotá D.C. 31 de marzo de 2016

Señores

CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFATOLIMA.

Atención: Dr. Nelson Norbey Quintero Melo.

e-mail: director@comfatolima.com.co

Tel: 2755242.

Calle 69 No. 19 – 109, Av. Ambala.

Ibague – Tolima.

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 “**Urbanización ComfaTolima**” a ejecutar en el municipio de **Armero - Guayabal departamento del Tolima**, en la presente se emiten observaciones y requerimientos que debe aclarar, indicar, anexas 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 certifica recursos para la construcción pero no para la operación del equipamiento. Aclarar.

1.6 *Justificación Equipamiento propuesto.*



Se proponen área de recreación con parque infantil, 36 m² y zona verde de 596 pero no se evidencia como estas áreas puedan garantizar la operación mencionada en el Estudio de Demanda título EQUIPAMIENTO URBANO, (folios 340 Y 341) sobre que estas áreas tengan “ potencial y facilidad para el desarrollo de actividades y programas que requiera la destinación como zonas lúdicas de esparcimiento, ferias institucionales, misas al aire libre, programas de adulto mayor, y primera infancia, recreación, bazares entre otros”.

2. DOCUMENTOS JURÍDICOS

2.3.3 *Certificado profesional entidad que lo vigila (ej. COPNIA en caso de Ingenieros).*

No se anexa documento que avala el profesional que elaboró el estudio de títulos.

2.4 *Proyectos en etapa de Formulación - Avalúo Comercial del (los) predio (s) donde se ejecutará el proyecto con vigencia menor a 1 año; debidamente firmado por el profesional que llevó a cabo el avalúo.*

Presenta Avalúo del año 2013. Actualizar.

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

En 2.4.3. *Registro de Avaluador vigente*, se adjunta certificado de 2013. Actualizar.

Igualmente se solicita:

- El estudio de títulos está vigente, junto con la tarjeta profesional y la cedula pero se debe anexar el certificado de la entidad que vigila al profesional que elaboró el estudio..
- Se debe anexar avalúo comercial con una vigencia no mayor a un año. El adjunto es del 17 de octubre de 2013. Además se solicita adjuntar la tarjeta profesional y la cédula del perito evaluador.
- Anexar el certificado de existencia y representación legal de CONSTRUCTORA EL POMAR LTDA.
- Se debe anexar el balance general y estado de resultados del año inmediatamente anterior de CONSTRUCTORA EL POMAR LTDA y COMFATOLIMA.



CONVOCAN:



3. DOCUMENTOS TÉCNICOS DEL PREDIO.

3.1 *Certificaciones de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios.*

Para el ítem 3.1.1. Acueducto y 3.1.2 Alcantarillado la certificación expedida por la empresa de servicios públicos de Armero Guayaba No tienen vigencia, no identifican punto de conexión, no especifican las condiciones técnicas para prestar el servicio - expedida en septiembre de 2015".

3.2 *Levantamiento Topográfico (Planimetría y Altimetría) del Predio donde se llevará a cabo el Proyecto.*

El área del predio indicada en el plano no concuerda con el área registrada en el folio de matrícula - al costado oriental se presenta un canal sin indicar el área de retiro - No tiene los linderos demarcados (cerramiento lote) cotas no concuerdan con folio de matrícula - áreas verdes sin especificar a que corresponden - No tiene cuadro de áreas - no está firmado por topógrafo ni aprobado mediante licencia de urbanismo.

3.3 *Estudio de suelos.*

Fecha de elaboración del estudio: mayo 22 de 2014 - Habla de un registro fotográfico que no se presenta.

3.5. *Certificación emitida por la Autoridad Competente donde conste las afectaciones del predio como zonas de reserva forestal, rondas de río, zonas de reserva vial (de acuerdo al POT, PBOT o EOT del municipio).*

No se adjuntó certificación aclarando que el predio no se encuentra en zonas de ronda de río, que no se encuentra en reserva vial.

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.*

El plan de manejo Ambiental sin firmar - Solicitar certificación de Planeación municipal aclarando si requiere o no PMA para la obra.



CONVOCAN:



4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO

4.1.1 Proyectos con licencia de Urbanismo - Vigencia 24 meses.

La Licencia Urbanística de subdivisión Expedida el 17 de diciembre de 2015 - No está ejecutoriada

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.

Plano U 1/2 - No contiene firmas de diseñador, responsable del proyecto y tampoco aprobación de la Secretaria de Planeación por medio de la Licencia del proyecto - No se encuentra la ubicación del equipamiento público adicional al proyecto. No se representa la zona de aislamiento del canal identificado en la topografía.

4.4. Planos Arquitectónicos y Estructurales de las Viviendas.

Se presenta un plano A 1/3 con la planta propuesta de la vivienda y se presenta juego de planos estructurales - sin firmas ni aprobación de Licencia de Construcción.

4.7 Documento donde se indique la metodología a emplear para la interventoría y/o supervisión del proyecto y el costo el cual debe estar incluido dentro de los costos del proyecto.

Se menciona que la interventoría la realizará directamente la caja a través del jefe del Departamento de vivienda y construcción y lo denominan interventoría directa - No adjuntan ningún documento del interventor para evaluar su idoneidad

5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO

5.3 Discriminación de las fuentes de financiación del proyecto – Soportes.

Presentan certificación de contar con el lote - No certifican el 18% que se muestra en la estructura financiera - de donde provienen los créditos - el lote no figura como costo del proyecto.



Igualmente se solicita:

- El ajuste anual para el precio de las viviendas de 2017 es bajo frente a las proyecciones macroeconómicas que prevén IPC para el 2016 de 5.72%.
- Adjuntar carta de aprobación y condiciones del crédito (dentro del flujo cómo están simulando el comportamiento del DTF).
- Es necesario contar con el cronograma de ventas y construcción del proyecto.
- Dentro del flujo no se evidencian ingresos por devolución del IVA.
- Anexar el flujo del proyecto con fórmulas en Excel.
- Anexar el estudio de mercado de la zona en la que se va a realizar el proyecto.
- El flujo de caja acumulado durante todos los periodos presenta déficit, es necesario aclarar cómo se va a desarrollar el proyecto si existe una escasez recurrente de dinero.
- Aclarar el esquema en el que se van a administrar los recursos del proyecto, si es mediante Fiducia.
- El cierre financiero del proyecto no presenta utilidad, por lo que cualquier variación en precios haría el proyecto inviable. Aclarar quién asumiría las pérdidas en caso tal.

6. EQUIPAMIENTO PÚBLICO MÍNIMO Y SU OPERACIÓN.

- Dentro de las condiciones mínimas de la convocatoria, las Cajas deben construir, dotar y operar un equipamiento a máximo 500 m de distancia del proyecto de vivienda. Revisando la documentación, se propone la dotación de un parque recreativo; sin embargo, no hay lugar a una operación por parte de La Caja una vez puesto en funcionamiento. Adicionalmente, el parque parece estar ubicado en lo que corresponde a una cesión tipo A destinada para zonas verdes; es decir, en espacio público y no en terrenos de La Caja, siendo así parte de las obras de urbanismo del proyecto, y no equipamiento adicional. En este orden de ideas, dicho planteamiento no es aceptable como propuesta de equipamiento, toda vez que no responde a los objetivos de la convocatoria. Aclarar y subsanar lo anterior.



7. COMPONENTE SOCIAL

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

1. 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.
2. Indicar cuantas viviendas contemplan los proyectos para población con movilidad reducida.
3. Indicar si la operación de la zona de recreación propuesta en el equipamiento, establece algún tipo de alianza o convenio con entidades públicas o privadas para su operación, o esta se hará de forma directa por Comfatolima.
4. Indicar si la Caja tiene un estudio de población que no tiene acceso al servicio de recreación y hará uso de este servicio, tanto del municipio como de la zona de influencia directa del proyecto.
5. Indicar si se tiene proyectado la cantidad de personas o familias beneficiarias del proyecto de vivienda, accederán al servicio de recreación en el equipamiento planteado.
6. Indicar que fecha de inicio del servicio de recreación se proyecta en este espacio.
7. El parque infantil propuesto es una zona de cesión que se entrega al municipio? O es una zona del proyecto de vivienda?.
8. Indicar si la operación del parque tiene contemplado mantenimiento, uso y administración por parte de Comfatolima.
9. Indicar si la oferta social plantea acciones de acompañamiento social y convivencia. para los propietarios del proyecto
10. Indicar si el proyecto plantea una medición de impacto social y cuáles serían estos indicadores.



CONVOCAN:



ANEXO No. 01: CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS 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.
- Se incluyen áreas comerciales dentro del predio del proyecto pero no se aclara cuando se ejecutarán y que beneficios se tendrá para los beneficiarios del proyecto.
- No se informa la proximidad de las rutas, estaciones de policía, instituciones educativas, etc dentro del rango de 500 metros.
- No se identifican varios predios libres y si estos son equipamientos de uso público como parques o campos deportivos.
- No se identifican posibles fuentes de impactos negativos (Contaminación hídrica, atmosférica, etc) y acciones para mitigarlos.

Ámbito agrupación.

- *En se indicada el área cubierta de la portería, y de futura zona comercial. No se presentan planos de portería.*
- *No se tiene información de redes de servicio público, si las redes eléctricas y de telecomunicaciones van áreas o subterráneas.*
- *No hay datos para evaluar l sostenibilidad económica y ambiental del proyecto.*
- *No hay especificaciones para evaluar los acabados de las áreas comunes.*



Ámbito Unidad de Vivienda

Condiciones mínimas del equipamiento público.

- *Aclarar, que dotación adicional deberá tener el área del equipamiento para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades contempladas.*
- *Ampliar información de las especificaciones de la vivienda para evaluar las instalaciones y acabados de las viviendas.*

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.