



Bogotá D.C. 31 de marzo de 2016

Señores

**CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR
COMFATOLIMA**

Atn: Nelson Norbey Quintero Melo
e-mail: director@comfatolima.com.co
Tel: 2755242

Dirección: Calle 69 No. 19-109 Av. Ambala
Ibagué - Tolima

Asunto: Viabilización proyectos presentados en el 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 a ejecutar en el municipio de Espinal en el departamento del Tolima, se encontraron las siguientes observaciones:

1. DOCUMENTOS JURÍDICOS

- En el estudio de títulos no se relaciona la dirección de los inmuebles que aparecen en los 62 certificados de tradición y libertad aportados, sólo mencionan de manera general el sector donde se encuentra ubicado, es decir área urbana. Corregir.
- En documentos del profesional que llevó a cabo el estudio de títulos del predio donde se ejecutará el proyecto, pendiente adjuntar certificado profesional de la entidad que lo vigila (COPNIA en caso de ingenieros).
- En documentos del profesional que llevó a cabo el avalúo del predio donde se ejecutará el proyecto, pendiente adjuntar certificado profesional de la entidad que lo vigila (COPNIA en caso de ingenieros).



2. DOCUMENTOS TÉCNICOS DEL PREDIO

- En el plano topográfico se evidencia que contiguo al predio hay una pista de fumigación. Aclarar qué actividades se realizan en esta pista, si la cercanía a la misma tiene impactos negativos en la población y qué medidas de mitigación se requieren en los predios vecinos.
- Pendiente firma en el plano topográfico del profesional responsable. Deben incluirse también en el plano las áreas de los predios.
- Pendiente firma en el estudio de suelos del profesional responsable.
- En documentos del profesional que llevó a cabo el estudio de suelos, pendiente adjuntar documento de identidad.
- En documentos del profesional que llevó a cabo el estudio de suelos, pendiente adjuntar certificado profesional de la entidad que lo vigila (COPNIA en caso de ingenieros).
- En el estudio de suelos no se hace alusión a la zona de estudio, no hay planos con ubicación de los sondeos, no se mencionan las características del proyecto a desarrollar y no se indican las cargas que soportará el terreno. Esto no permite establecer si la cimentación recomendada realmente está propuesta para el tipo de edificaciones a desarrollar.

3. DOCUMENTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

- Es necesario indicar explícitamente si el proyecto a desarrollar es VIP o VIS, ya que en ninguno de los documentos se menciona.
- La licencia de urbanismo y construcción hace alusión a la Manzana C, y a la aprobación para el desarrollo de 31 viviendas. Es necesario contar con las licencias correspondientes a las manzanas a desarrollar (G y H, 62 viviendas). Asimismo, se debe adjuntar la licencia de urbanismo otorgada en 2006, para conocer el planteamiento que dio origen a los 295 lotes y a las zonas de cesión tipo A de la urbanización.



- Los planos urbanísticos, arquitectónicos y estructurales no tienen sello de aprobación. Adjuntar copia de los planos aprobados.
- Es necesario adjuntar normativa que permita conocer la exigencia de parqueaderos para el tipo de vivienda propuesta.
- El estudio de suelos plantea como cimentaciones, zapatas a más de 3 m de profundidad; sin embargo, los planos estructurales proponen vigas corridas, sin indicar su profundidad. Aclarar lo anterior.

4. 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.

5. DOCUMENTOS FINANCIEROS

- 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. COMPONENTE SOCIAL

Medición del componente social que beneficia al proyecto de vivienda:

- Indicar datos demográficos según censo Dane 2005, para el municipio del Espinal.
- Indicar si el proyecto contempla un número determinado de viviendas para poblaciones especiales: adulto mayor, madres o padres cabeza de hogar, servicio doméstico u otros.
- Indicar cuántas viviendas contemplan los proyectos para población con movilidad reducida.

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.