



ACTA
Tercera Convocatoria de Proyectos Integrales de Vivienda
 Audiencia de observaciones y aclaraciones
 al proyecto de términos de referencia

Asunto: Audiencia de observaciones y aclaraciones a Términos de Referencia Convocatoria 003 de Proyectos Integrales			
Lugar:	Sede Asocajas	Fecha	Junio 6 de 2017
		Hora Inicio	9:00 a.m.
		Hora Fin	12:00 p.m.

LISTADO ASISTENCIA

	CAJA o Entidad	REPRESENTANTE	MEDIO
Cajas Convocantes	COLSUBSIDIO	MAURICIO GALINDO	Presencial
	COLSUBSIDIO	LIZA MARIA LASERNA	Presencial
	CAFAM	ALIRIO RUEDA	Presencial
	CAFAM	JOHN DIAZ	Presencial
	COMPENSAR	LIZETTE BAREÑO AVILÉS	Videoconferencia
	COMPENSAR	ALEJANDRO PLAZAS	Videoconferencia
Cajas Interesadas y Entidades Participantes	CAFASUR	ALBA MERCEDES PERDOMO	Videoconferencia
	CAJASAN	DIANA ORDUZ	Videoconferencia
	CAJASAN	ARLEDYS CAMACHO	Videoconferencia
	CAJASAN	DIANA DELGADO	Presencial
	COMBARRANQUILLA	TATIANA GUTIERREZ	Videoconferencia
	COMFAMILIAR CAMACOL	ANGELA MARIA CHAVERRA	Videoconferencia
	CONFA	JULIAN GALLEGO	Videoconferencia
	COMFAORIENTE	DELIA CONTRERAS	Presencial
	CONSORCIO EDIFICAR		Presencial
Participantes por email	COFREM	OSCAR OSORIO	Correo Electrónico
	MORENO TAFURT		Correo Electrónico



AGENDA

1. Palabras de Bienvenida
 2. Lectura observaciones remitidas al email proyectosintegrales@asocajas.org.co
 3. Observaciones de las personas presentes
 4. Lectura de documento borrador de términos de referencia, presentación observaciones de las personas presentes y aclaraciones Cajas Convocantes
 5. Otras Sugerencias
 6. Cierre
-

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. Palabras de Bienvenida

En representación de Asocajas, Andrés Vergara, Director de Investigación y Estadística da la bienvenida a los asistentes, tanto presenciales como por videoconferencia. Resalta la importancia del programa, agradece la acogida que tuvo el evento y extiende la invitación de Asocajas para que todas las Cajas de Compensación Familiar aprovechen esta última convocatoria presentando proyectos de vivienda de alta calidad constructiva y urbanística al alcance de los afiliados del sistema.

2. Lectura observaciones remitidas por correo electrónico proyectosintegrales@asocajas.org.co

Se hace lectura de dos correos electrónicos recibidos en los términos con inquietudes sobre los términos de referencia y se responde a cada una de ellas:

Correo Electrónico 1

De: Informacion General [mailto:info@morenotafurt.com]

Enviado el: viernes, 2 de junio de 2017 8:07 a.m.

Para: proyectosintegrales <proyectosintegrales@asocajas.org.co>



Asunto: CONVOCATORIA No. 003 PROYECTOS INTEGRALES DE CCF VIVIENDAS VIP-VIS - INQUIETUDES TÉRMINOS DE REFERENCIA

REFERENCIA: CONVOCATORIA 003 DE 2017 PARA PROYECTOS INTEGRALES DE CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR PARA VIVIENDA VIP Y VIS

Buenos días

Con respecto a la convocatoria de la referencia, muy comedidamente se manifiestan las siguientes inquietudes:

En los TÉRMINOS DE REFERENCIA, capítulo 4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO, punto 4.9, comenta lo siguiente

- "Documento donde conste la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones, por el profesional calificado para tal fin, de acuerdo con lo indicado en el artículo 3 de la ley 1796 de 2016 - Ley de protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos. Lo anterior, si la solicitud de la licencia de construcción se presentó posterior a la fecha del 13 de Julio de 2016 cuando se expidió la ley."

No se aclara el momento en que se debe presentar dicho documento, es decir, si para la presentación de la oferta o a la firma del convenio si es seleccionado. Por favor aclarar. Este documento debería ser solicitado a la firma del convenio, en el evento en que el proyecto sea seleccionado puesto que es en ese momento cuando se tienen radicadas las licencias de construcción y es el momento en que con certeza se sabe que se ejecutarán las obras (en el caso de proyectos que no han arrancado labores en campo).

Respuesta:

Se solicitará para la firma del convenio si el proyecto es seleccionado. En todo caso esta revisión deberá cumplir la normatividad vigente que aplique al proyecto.

En el ANEXO TÉCNICO, punto 2 "AGRUPACIÓN", literal f, se especifica lo siguiente:

- "El proyecto deberá contar con el respectivo amoblamiento urbano como bancas, canecas de basura, unidades técnicas para el almacenamiento temporal de Residuos Sólidos, entre otros." Se debe aclarar que esta condición aplicaría solamente para proyectos de vivienda multifamiliares (torres); para proyectos abiertos y de viviendas unifamiliares la recolección de los residuos sólidos es puerta a puerta tal como se establece en Decreto 2981 de 2013.



Respuesta:

Como lo indica el Decreto 1077 de 2015, todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos, entendiéndose como usuario agrupado todos aquellos suscriptores agrupados en unidades inmobiliarias, centros habitacionales, conjuntos residenciales, condominios o similares bajo el régimen de propiedad horizontal vigente, que se caracterizan porque presentan en forma conjunta sus residuos sólidos a la empresa prestadora del servicio. En este orden de ideas, las agrupaciones, abiertas o no, deberán contar con la unidad de almacenamiento. Para el caso de viviendas unifamiliares, deberán registrarse por lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, mas no están obligadas a contar con la unidad exigida para los usuarios agrupados.

En el ANEXO TÉCNICO, punto 3 "UNIDAD DE VIVIENDA", subpunto 3.1 "Especificaciones generales", literal H, reza lo siguiente

- "El área privada construida de la vivienda, no debe ser inferior a 42 m² para VIP y 49 m² para VIS en municipios clasificados en Grupo I (municipios categorías especial, 1 y 2). Para municipios clasificados en Grupo II (municipios categorías 3, 4, 5 y 6) el área privada construida de la vivienda, no debe ser inferior a 45 m² para VIP y 52 m² para VIS.

No obstante, el área privada construida mínima de cada vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el POT, PBOT o EOT del municipio donde se desarrollará el proyecto.

Nota: Para lo anterior, en los términos del artículo 3 de la Ley 675 de 2001 y la Circular 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, se entiende como área privada construida mínima por solución de vivienda, la parte de aprovechamiento para uso de habitación de cada vivienda a edificar y/o edificada a intervenir, y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos excluyendo los muros, azoteas y áreas sin cubrir o techar, independientemente de si la misma corresponde a una vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar sometidas al régimen de propiedad horizontal. (subrayado por fuera de contexto)

Sin embargo, con base en el concepto dado por el área jurídica se entiende como "las áreas privadas, bajo el concepto de propiedad horizontal, son aquellas construidas bajo cubierta y en las que se excluyen las zonas comunes. Para proyectos abiertos que no están sometidas a propiedad horizontal, el área construida es la misma área privada debido a que no existen áreas que forman parte de zonas comunes que se deban descontar."

Se agradece la respectiva aclaración al respecto.

Respuesta:

El área privada se entiende como la resultante de descontar del área construida de un inmueble los elementos de propiedad común. En este sentido, el proyecto debe identificar si tiene o no



zonas y elementos comunes y cuáles son estos, con el fin de definir las áreas construidas y privadas de cada uno de los inmuebles.

Correo Electrónico 2

De: Arq. Oscar Vivienda [mailto:vivienda@cofrem.com.co]

Enviado el: viernes, 2 de junio de 2017 8:03 a.m.

Para: proyectosintegrales <proyectosintegrales@asocajas.org.co>; ing claudia APARICIO <subdprosociales@cofrem.com.co>

Asunto: Audiencia de observaciones

Buenos días, nuestras inquietudes son las siguientes:

- a) según el artículo "Artículo 2.1.1.1.6.1.1.2. Selección de proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario." parágrafo 1, contenido dentro del decreto 1737 de 2015, establece que: "Parágrafo. Las CCF que actúen como oferentes de proyectos de acuerdo con lo establecido en este Numeral, únicamente para la formulación de los mismos y hasta por el término de veinticuatro (24) meses contados a partir del mes siguiente a la entrada en vigencia de este Numeral, podrán imputar a sus respectivos FOVIS el valor de los costos y gastos operativos en que incurran, sin exceder el 4% del valor correspondiente a las transferencias mensuales por concepto de aportes al FOVIS, con destino al subsidio familiar de vivienda de interés social, adicionales a los recursos a que se refiere el artículo 2.1.1.1.6.2.4 de este decreto, y tendrán las mismas condiciones de ejecución que los recursos a que se refiere el citado artículo, sin perjuicio de lo previsto en este decreto." de que manera podría aplicar este parágrafo teniendo en cuenta las circulares de la SSF correspondiente a los informes de SIREVAC, y a partir de momento se podrán aplicar dichas apropiaciones adicionales toda vez que los gastos para la formulación del proyecto incurran previo a su selección por parte de de las cajas convocantes.

Respuesta:

- a) *Los costos y gastos operativos de que habla el parágrafo del numeral 3.1. de los términos de referencia los podrá imputar cada CCF oferente que presente proyectos a las convocatorias del programa "Proyectos Integrales". Las dudas sobre la apropiación deberán ser consultadas con la Superintendencia del Subsidio Familiar.*
- b) Las cajas oferentes podrán utilizar equipamientos previamente presentados en convocatorias anteriores, siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Numeral 6 de los términos de referencia??



Respuesta:

b) Podrán incluirse equipamientos previamente presentados, mientras que estos no hayan sido el motivo del rechazo del proyecto de convocatorias anteriores. En tal forma, no se podrán presentar equipamientos públicos obligatorios de norma o que se ubiquen en cesión tipo A (se exceptúa cuando exista convenio con el municipio para poderlo utilizar y que la CCF oferente sea la responsable de dotarlo y operarlo, mínimo por 5 años) o que no cumplan con las demás condiciones de los términos de referencia. Las Cesiones tipo B, son propias de cada proyecto por lo tanto no son públicas y no podrán emplearse para el equipamiento público exigido para Proyectos Integrales.

3. Observaciones de las personas presentes

Comfaoriente:

- a) Por la disponibilidad del servicio de agua potable en el área Metropolitana de Cúcuta, únicamente es viable desarrollar proyectos de vivienda en la ciudad de Cúcuta. Bajo esta consideración Comfaoriente solicita que sea homogénea la calificación para cualquier categoría de municipios.
- b) Para Proyectos Integrales se acepta pozo profundo como solución del servicio de agua potable?
- c) En que momento se debe entregar el equipamiento_
- d) Se considera como equipamiento ampliaciones de instalaciones propias de la CCF?

Respuesta:

- a) La calificación para Proyectos Integrales busca dar prioridad a las iniciativas que se desarrollen en los municipios categoría 3, 4 ,5 y 6, por lo cual no se considerará la observación.
 - b) Sí, se acepta pozo profundo, mientras este esté legalmente autorizado por la empresa de servicios públicos y se garantice el suministro. Se advierte que los tiempos del programa Proyectos Integrales requieren que las autorizaciones legales correspondientes estén avanzadas incluido el permiso de extracción del agua otorgado por la Corporación Autónoma competente.
 - c) El equipamiento se debe entregar en conjunto con la última unidad de vivienda de proyectos integrales que se va a escriturar.
-



-
- d) Siguiendo los términos de referencia en el título “Definiciones”, se podrá considerar como equipamiento público mínimo nuevo y/o ampliación y/o remodelación de las instalaciones propias de la CCF que se ubiquen en un área igual o inferior a 1 km de la ubicación del proyecto. Esta infraestructura deberá haberse finalizado en los dos últimos años contados a la presentación del proyecto o que la CCF tenga previsto terminar antes de la fecha de entrega de la última vivienda del proyecto. Así mismo, la Caja deberá desarrollar, dotar y operar esta infraestructura para sus afiliados y el público en general, destinándola a la prestación de servicios sociales por un término no inferior a 5 años de su puesta en marcha antes de finalizar la construcción del proyecto seleccionado.

4. Lectura de documento borrador de términos de referencia, presentación observaciones de las personas presentes y aclaraciones Cajas Convocantes

Leídos los términos de referencia se hicieron las siguientes aclaraciones por parte de las Cajas Convocantes:

- a) En el programa Proyectos Integrales la CCF que postula el proyecto actúa como oferente frente a las CCF convocantes. En el momento de la postulación de los proyectos, es importante que la CCF oferente cuente con una carta de entendimiento (intención) con el constructor, entendiendo que únicamente cuando el proyecto se declare seleccionado es pertinente suscribir el documento jurídico con el que se vaya a desarrollar el proyecto.
- b) En el caso que la CCF no tenga incorporados como parte de su presupuesto los recursos para desarrollar el equipamiento público exigido en los términos de referencia, y por lo tanto, no pueda suministrar la certificación del revisor fiscal que acredite la disponibilidad de recursos para la selección del proyecto, las CCF convocantes aclaran que esta certificación solo es requisito antes de realizar el primer desembolso, si el proyecto es seleccionado.
- c) El estudio de demanda, además de ser instrumento para calificar la parte social, sirve para visualizar si el proyecto tiene suficiente demanda, en esta forma, además de presentar las características de la población del municipio, también debe identificar la necesidad habitacional de los afiliados de la CCF, considerando que en todo caso los subsidios que se asignen son para los trabajadores afiliados a la CCF oferente.
- d) Cuando el lote no sea de propiedad de la CCF, se requiere una carta que exprese la intención de venta del dueño, adicional a todas las condiciones que debe cumplir el predio en la parte jurídica en cuanto a pertenencia (no existencia de embargos entre otros). En caso de lotes propiedad de un ente territorial, se requiere un convenio de éste con la CCF para ejecutar el proyecto que se está presentando.
-



-
- e) Un documento imprescindible es la certificación de disponibilidad inmediata, total y continua de servicios públicos, que cuente con los datos técnicos, como los puntos de conexión. En caso que se requiera obras adicionales para la conexión a las redes, es importante que esto se refleje en el presupuesto del proyecto, en caso de ser asumido por el municipio o la empresa de servicios públicos, se requiere presentar un documento que lo certifique.
 - f) El estudio de suelos debe corresponder con el lote y tipo de proyecto que se va a ejecutar.
 - g) El plan de manejo ambiental es un requisito que exige la Superintendencia del Subsidio Familiar.
 - h) La licencia de construcción se necesita para la firma del convenio.
 - i) La programación del proyecto se debe presentar aclarando fechas específicas (nombre de meses y año) y no meses genéricos.
 - j) El documento sobre la interventoría técnica y administrativa corresponde a la forma como se va a ejecutar, precisando si la CCF va a realizarla de forma directa o la ejecutará una firma externa de interventoría.
 - k) La Radicación o permiso de enajenación se debe presentar cuando el proyecto se ubique en municipios no sujetos a elegibilidad y antes de la firma del convenio.

5. Otras Sugerencias.

Por parte de los representantes de las Cajas presentes, se hicieron las siguientes sugerencias:

- a) Se debe solicitar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la eliminación del artículo 2.1.1.1.6.1.1.5 valor de la vivienda, que hace parte del decreto 1737 de 2015, el cual define:

“Artículo 2.1.1.1.6.1.1.5 Valor de la Vivienda. Los subsidios familiares de vivienda se asignarán de conformidad con los ingresos del hogar beneficiario, así:

1. *A los Hogares con ingresos de hasta dos (2) SMMLV, para la adquisición de una vivienda de interés prioritario, es decir, aquella con valor de hasta setenta (70) SMMLV.*
2. *A los hogares con ingresos superior a dos (2) y hasta cuatro (4) SMMLV, para la adquisición de una vivienda de interés social, es decir, aquella con valor superior a (70) SMMLV y de hasta ciento treinta y cinco (135) SMMLV.”*

Lo anterior considerando que existen familias con ingresos inferiores a 2 SMMLV que tienen recursos para lograr el cierre financiero de viviendas de más de 70 SMMLV, y también se



presentan hogares con ingresos de 2 a 4 SMMLV que por su capacidad de endeudamiento solo tienen recursos para lograr el cierre para viviendas de menos de 70 SMMLV.

- b) Por la evolución de postulación de proyectos y de subsidios asignados se requiere solicitar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio extender el plazo de vigencia del Decreto.

Respuesta a) y b)

Se están haciendo las solicitudes pertinentes al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Sin embargo, las condiciones de la convocatoria se mantendrán en los términos definidos por el Decreto 1737 de 2015 mientras no exista modificación alguna.

6. Cierre

Siendo las 12:30 am. Se da por terminada la reunión.

Elaboró	Andrés Vergara - Asocajas	Fecha	Junio 29/2017
Revisó	Comité Cajas Convocantes	Fecha	Julio 14/2017