

**SUPERVISIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS TÉCNICOS EN EL PROCESO DE
POSTULACIÓN, VIABILIDAD Y ELEGIBILIDAD PARA EL SUBSIDIO DE
VIVIENDA EN LA CAJA SANTANDEREANA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR
(CAJASAN).**

INFORME FINAL

Presentado por:

ANA DANIELA PINTO FRATTALI

ID: 000295820

**ESCUELA DE INGENIERÍA
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA
2019**

**SUPERVISIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS TÉCNICOS EN EL PROCESO DE
POSTULACIÓN, VIABILIDAD Y ELEGIBILIDAD PARA EL SUBSIDIO DE
VIVIENDA EN LA CAJA SANTANDEREANA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR
(CAJASAN).**

INFORME FINAL

Presentado por:

ANA DANIELA PINTO FRATTALI

ID: 000295820

Supervisor Académico

LUIS CARLOS CAICEDO BARRERA

Ingeniero Civil

Supervisor Empresarial

CARLOS MARTÍN DÍAZ PRADA

Arquitecto / Ingeniero Civil

**ESCUELA DE INGENIERÍA
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA
2019**

Nota de aceptación

Firma Presidente del Jurado

Firma Jurado No. 1

Firma Jurado No. 2

DEDICATORIA

A mis padres, a mi hermana y a mi hermano por acompañarme en este proceso formativo, por enseñarme con paciencia y amor incondicional cada lección basada en la responsabilidad y honestidad. Por último a mi mascota, Pluto, que por 14 años ha estado junto a mi en cada etapa de mi vida.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, como pilar de mi vida, a él le doy gracias por darme el privilegio de permitirme aprender y formarme como profesional.

A mis padres, hermana y hermano, por acompañarme incondicionalmente en este proceso de aprendizaje y creer en mí.

A mis abuelitos, que así no se encuentren a mi lado, cada uno dejó en mi corazón una lección invaluable.

A la Universidad Pontificia Bolivariana por abrirme las puertas y enseñarme el valor de ser una profesional integral.

A mi supervisor académico Ing. Luis Carlos Caicedo por su disposición en el desarrollo de este proyecto.

A la Caja Santandereana de Subsidio Familiar, Cajasan, por darme la oportunidad de aprender, y por acompañarme en la culminación de esta etapa formativa y en el comienzo de una nueva. A el Arquitecto Carlos Díaz y a la Abogada Diana Delgado, por ser unos jefes dispuestos a guiarme en el proceso de aprendizaje y por ser unos ejemplos de profesionales a los cuales admirar.

A mis compañeros y amigos de Universidad, por que sin ellos no hubiera aprendido la importancia del trabajo en equipo y el significado de una verdadera amistad.

Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN	12
2. GENERALIDADES DE LA EMPRESA	13
2.1. Organigrama.....	13
3. OBJETIVOS	15
3.2. Objetivo General	15
3.3. Objetivos Específicos	15
4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	16
5. ANTECEDENTES	17
6. MARCO TEÓRICO	20
6.1. ¿ Qué es CAJASAN?.....	20
6.2. ¿Qué es vivienda de interés social?	20
6.2.1. Vivienda de Interés social en Colombia	21
6.3. ¿Qué es un subsidio de Vivienda familiar para la entidad CAJASAN?	23
6.4. Tipos de modalidades de solución de vivienda	23
6.5. Subsidios de acuerdo a la modalidad de solución de vivienda ofrecidos por CAJASAN.	25
6.6. ¿ Cómo es el proceso para adquirir el Subsidio de Vivienda?	28
6.7. ¿Qué es el subsidio concurrente?	30
6.8. Elegibilidad y Viabilidad	31
6.9. Existencia y habitabilidad	34
6.10. Registro de oferentes de planes de vivienda VIS en el Ministerio de Vivienda.	35
6.11. Talleres ABC	36
7. METODOLOGÍA	36
8. DESARROLLO DEL PLAN DE TRABAJO	37
8.1. PROCESO DE POSTULACIÓN AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA	38
8.1.1. Construcción en sitio propio:	39
8.1.2. Mejoramiento de vivienda	41
8.1.3. Resultados Convocatorias para el subsidio familiar de Vivienda Julio de 2019, y análisis de resultados.	44
8.1.4. Resultados Convocatorias para el subsidio familiar de Vivienda agosto - septiembre de 2019 y análisis de la postulación (Acta 62).....	46

8.1.5. Analisis de resultados de las convocatorias de Julio a Septiembre.	50
8.2. VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS.....	52
8.3. CERTIFICADOS DE ELEGIBILIDAD Y VIABILIDAD	54
8.3.1. Para construcción en sitio propio:.....	54
8.3.1.1. Proyecto 1 (construcción en sitio propio):	54
8.3.1.2. Proyecto 2 (Construcción en sitio propio).....	55
8.3.1.3. Proyecto 3 (construcción en sitio propio)	55
8.3.1.3. Proyecto 4 (construcción en sitio propio)	56
8.3.2. Mejoramiento de vivienda:	56
8.3.2.1. Mejoramiento de vivienda 1 (Pinchote).....	56
8.3.2.2. Mejoramiento de Vivienda 2 (Floridablanca)	57
8.3.2.3. Mejoramiento de Vivienda 3 (Velez).....	57
8.3.2.4. Mejoramiento de Vivienda 4 (Velez).....	57
8.3.3. Vivienda Usada	58
8.3.3. Vivienda usada (b/manga).....	58
8.3.4. Proyectos de Vivienda de interés social (VIS).....	58
8.3.4.1. Proyecto 1:	60
8.3.4.2. Proyecto 2:	60
8.3.4.3. Proyecto 3:	61
8.3.4.4. Proyecto 4 :	61
8.3.4.5. Proyecto 5 :	62
8.3.4.6. Proyecto 6 :	62
8.3.4.7. Proyecto 7 :	62
8.3.4.8. Proyecto 8 :	63
8.3.4.9. Proyecto 9 :	63
8.3.4.10. Proyecto 10 :	64
8.3.4.11. Proyecto 11 :	64
8.4. VISITAS TÉCNICAS DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD.	65
8.4.1. Visitas realizadas:	66
8.5. Registro de oferentes en el Ministerio de vivienda para proyectos de vivienda de interes social.....	70
8.6 Proceso del desembolso del subsidio	73
8.7. Talleres ABC.....	75

9. APORTE AL CONOCIMIENTO.....	78
9.1. Nueva Lista de chequeo para el tramite de viabilidad y elegibilidad. ..	78
9.2. Adición a la ficha técnica de existencia y habitabilidad.	78
9.3. Adición a la Lista de chequeo para el desembolso del subsidio.....	78
10. CONCLUSIONES.....	79
11. Bibliografía	81
12. ANEXOS.....	82

Tabla de contenido – Tablas

Tabla 1: Antecedentes	17
Tabla 2. Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) otorgado por CAJASAN de acuerdo a sus ingresos.....	25
Tabla 3. Subsidio de Vivienda Familiar (SFV) que se otorga para Construcción en Sitio Propio.....	26
Tabla 4. Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) que se otorga para el mejoramiento de vivienda (urbano o rural)	26
Tabla 5. Subsidio de Vivienda Familiar otorgado para la compra de vivienda usada de acuerdo a los ingresos	27
Tabla 6: Categorías de los Municipios en Santander	31
Tabla 7. Tabla que comprende los procesos de cada modalidad de vivienda para la asignación del subsidio	37
Tabla 8. Procesos en los cuales es necesario el apoyo técnico	38
Tabla 9. Postulados VS Asignados para la convocatoria subsidio familiar de vivienda de julio 2019.....	44
Tabla 10. Porcentaje de asignados para las modalidades evaluadas (Acta 61) ...	45
Tabla 11. Total de postulaciones en el mes de agosto y septiembre (Acta 62).....	47
Tabla 12. Porcentaje de postulaciones sin cruce del total postulados a las modalidades de mejoramiento, construcción en sitio propio y vivienda usada (Acta 62)	47
Tabla 13. Postulados VS Asignados para la convocatoria subsidio familiar de vivienda de la convocatoria agosto-septiembre (acta 62).....	49
Tabla 14. Postulaciones habilitadas VS los asignados (Acta 62).....	49
Tabla 15. Número de errores/ cruces por postulación en cada convocatoria	50
Tabla 16. Errores más comunes en las dos convocatorias.	51
Tabla 17. Asignados por convocatoria en las modalidades.....	52
Tabla 18. caracterización de la vivienda a mejorar para el proyecto 1	57
Tabla 19. Visitas realizadas de julio a septiembre	66
Tabla 20. Visitas técnicas realizadas de septiembre a noviembre	66
Tabla 21. Visitas Técnicas realizadas por municipio	69
Tabla 22. Proyectos de vivienda de interes social visitados por municipio.....	69
Tabla 23. Oferentes registrados en el Ministerio de vivienda de julio a septiembre	70

Tabla 24. Registro de Oferentes ante el Ministerio de Vivienda de septiembre a noviembre	70
Tabla 25. Fichas técnicas realizadas pertenecientes a desembolsos exitosos.	74
Tabla 26. Desembolsos realizados, en pesos colombianos.....	74

Tabla de contenido – Diagramas

Diagrama. 1. Organigrama de Cajasan	14
Diagrama. 2. Proceso para adquirir el subsidio de vivienda.....	28
Diagrama. 3: Metodología en forma de diagrama de Flujo.....	36

Tabla de Contenido – Imágenes

Imagen 1. Cierre financiero estipulado en el formulario.....	29
Imagen 2.Formato de lista de documentos anexos al formulario de inscripción al SPV (Construcción en sitio propio).....	39
Imagen 3. Formato lista de documentos anexos al formulario de inscripción al SFV (mejoramiento de vivienda).....	42
Imagen 4. Lista de chequeo Elegibilidad	59
Imagen 5. Ficha Técnica modelo.....	65
Imagen 6. Lista de chequeo registro de oferentes Ministerio de Vivienda.....	72
Imagen 7. Lista de chequeo para el desembolso del subsidio.	73
Imagen 8. Asistencia al taller el 24 de agosto.....	76
Imagen 9. Asistencia al taller el 21 de septiembre.....	76
Imagen 10. Taller realizado el 23 de noviembre	77
Imagen 11. Taller realizado el 14 de diciembre.	77

RESUMEN GENERAL DE TRABAJO DE GRADO

TITULO: SUPERVISIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS TÉCNICOS EN EL PROCESO DE POSTULACIÓN, VIABILIDAD Y ELEGIBILIDAD PARA EL SUBSIDIO DE VIVIENDA EN LA CAJA SANTANDEREANA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR (CAJASAN).

AUTOR(ES): Ana Daniela Pinto Frattali

PROGRAMA: Facultad de Ingeniería Civil

DIRECTOR(A): Luis Carlos Caicedo Barrera

RESUMEN

En el siguiente informe se presentará el desarrollo de una práctica empresarial en la Unidad de Vivienda y Construcción de la Caja Santandereana de Subsidio Familiar, Cajasan. Por el termino de seis (6) meses se realizó la supervisión en las etapas de postulación, calificación, asignación y desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda, la cuales comprenden los procesos de viabilidad y elegibilidad de los proyectos de interés social y así mismo en el registro y aprobación de oferentes de Vivienda VIS. Este trabajo permitió establecer la importancia de la vivienda de interés social en Colombia evaluando los aspectos legales y técnicos que de ella se derivan, desarrollando un análisis de los procesos propios que permiten hacer efectivo la adquisición de vivienda con un subsidio otorgado por esta caja.

PALABRAS CLAVE:

Vivienda, Habitabilidad, Viabilidad, Elegibilidad, Subsidio, Proyectos.

V° B° DIRECTOR DE TRABAJO DE GRADO

GENERAL SUMMARY OF WORK OF GRADE

TITLE: SUPERVISION OF TECHNICAL REQUIREMENTS IN THE APPLICATION, VIABILITY AND ELIGIBILITY PROCESS FOR HOUSING SUBSIDY IN CAJASAN (CAJA SANTANDEREANA DE SUBSIDIO FAMILIAR)

AUTHOR(S): Ana Daniela Pinto Frattali

FACULTY: Facultad de Ingeniería Civil

DIRECTOR: Luis Carlos Caicedo Barrera

ABSTRACT

The following final report, will present the development of an internship in the department of housing and construction in Cajasan (Caja Santandereana de Subsidio Familiar, Cajasan). In a six month term, various processes were supervised such as: the application, coalification and final payment of the housing subsidy, including the viability, eligibility of social interest housing around Santander and the registry and approval of the offeror (constructor or seller) by the Ministry of Housing. This final project establishes the importance of the Social Interest Housing in Colombia, evaluating the legal and a technical aspects that inherently comes with it. This final report will develop an analysis of the process that eventually will make effective the housing subsidy granted by Cajasan.

KEYWORDS:

Housing, Viability, Eligibility, Subsidy, habitat, project.

V° B° DIRECTOR OF GRADUATE WORK

1. INTRODUCCIÓN

La ingeniería Civil se encarga, a través del ingenio, de solucionar problemas o satisfacer necesidades de la sociedad. Cada proceso en la realización de un proyecto requiere que todos los aspectos de la ingeniería civil trabajen correctamente, en los cuales los ingenieros deben estar dispuestos a velar por la debida ejecución de cada procedimiento para que cualquier obra, por mas pequeña que sea, se realice de manera optima.

Los subsidios de vivienda familiar, es el aporte financiero otorgado por el gobierno o los entes autorizados por este, para ayudar a personas a adquirir, construir o mejorar una vivienda. Este dinero se le otorga al oferente (constructor o vendedor) por medio de un desembolso, después de que la respectiva vivienda cumpla con parámetros rigurosos establecidos por la ley que garanticen una vivienda digna y legal. La entidad otorgante del subsidio (en este caso CAJASAN) debe garantizar la eficiencia y correcta realización de lo procesos que permitan la designación del subsidio al oferente del determinado plan de vivienda. La cadena para la destinación final del subsidio está establecida de la siguiente manera: Postulación, Asignación, Calificación, Realización de viabilidades o elegibilidades, Visitas técnicas de existencia y habitabilidad, registro de oferentes en el Ministerio de Vivienda y por último el pago. Cada uno de estos procesos internos debe ir acompañado de parámetros legales y técnicos que permitan evaluar los requisitos propios de la asignación del subsidio.

La supervisión técnica de esta cadena de procedimientos hacen parte de la práctica empresarial realizada en la **Caja Santandereana de Subsidio Familiar- Cajasan**, la cual tiene como objetivo establecer un aporte conocimiento partiendo de un análisis al la vivienda de interés social en Colombia, estableciendo como base los proyectos evaluados y los procesos propios de la asignación y desembolso del Subsidio Familiar de vivienda por parte de Cajasan.

2. GENERALIDADES DE LA EMPRESA

La Caja Santandereana de Subsidio Familiar (Cajasan), es una entidad sin ánimo de lucro, del sector privado, con funciones de seguridad social, vigilada por el Estado a través de la Superintendencia del Subsidio Familiar. Cuenta con personería jurídica con derecho privado constituido, reconocida mediante Resolución No. 2734 del 3 de octubre de 1957, otorgada en ese entonces por el Ministerio de Justicia.

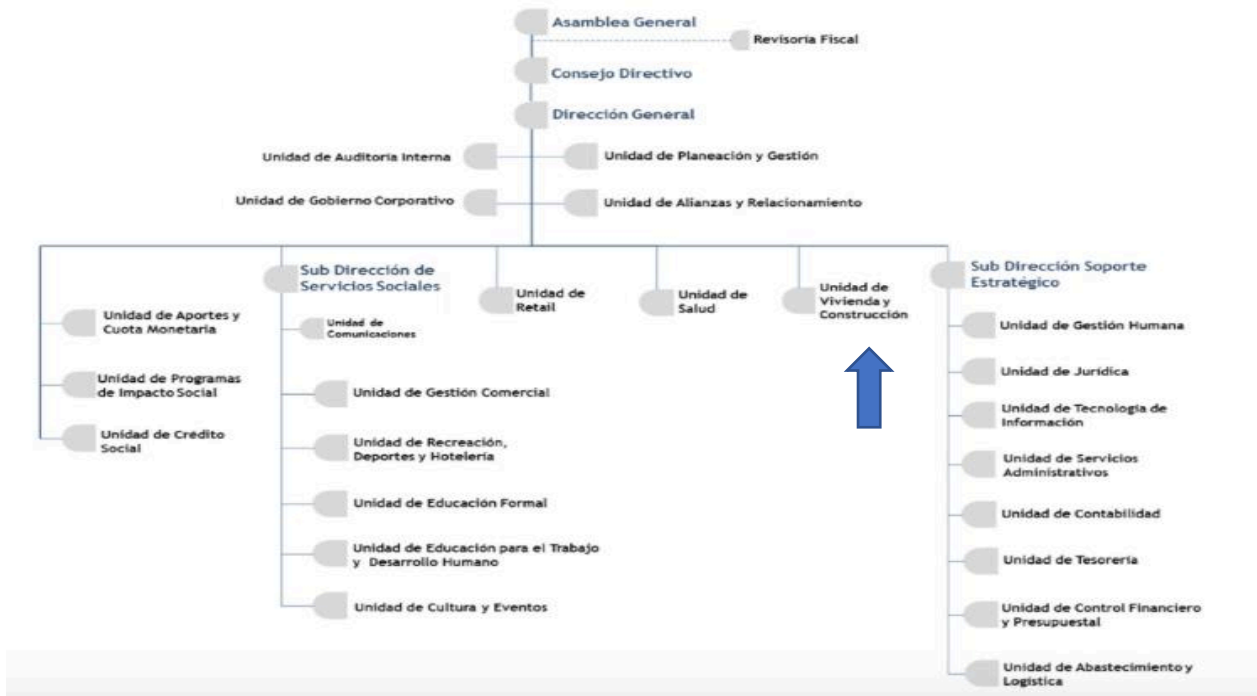
Fundada en 1957 para el bienestar de la sociedad santandereana y al desarrollo empresarial de la región, haciendo parte del Sistema de Cajas de Compensación Familiar, a las cuales por ley, las empresas colombianas deben afiliar a sus colaboradores; para promover la solidaridad social, mediante el otorgamiento de subsidios y prestación de servicios en educación, recreación, vivienda, salud, crédito y mercadeo, dirigidos a trabajadores afiliados y sus familias.

Ofreciendo servicios y beneficios en Turismo y Hotelería y Responsabilidad Social, orientados en todo momento al desarrollo económico y social del Departamento y como aliado al crecimiento del sector empresarial. (Caja Santandereana de Compensación Familiar, s.f.)

2.1. Organigrama

En el siguiente diagrama muestra la posición de la Unidad de Vivienda y Construcción en Cajasan.

Diagrama. 1. Organigrama de Cajasan



Fuente: CAJASAN

3. OBJETIVOS

3.2. Objetivo General

Supervisar los requerimientos técnicos en el proceso de postulación, viabilidad y elegibilidad para la obtención del subsidio de los diferentes tipos de modalidades de solución de vivienda en la Caja Santandereana de Compensación Familiar (CAJASAN).

3.3. Objetivos Específicos

- Realizar asesoría técnica en el proceso de postulación para la obtención de un subsidio de vivienda por parte de CAJASAN mediante los formatos de requerimientos establecidos según el tipo de modalidad de solución de vivienda.
- Verificar los requerimientos técnicos en los procesos de viabilidad y elegibilidad, según lo establecido en el formato de requerimientos, de acuerdo a las diferentes categorías de los municipios donde se encuentran los proyectos de vivienda.
- Comprobar la existencia y habitabilidad de los diferentes tipos de modalidad de vivienda postulados a obtener el subsidio, mediante visitas de apoyo técnico.

4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

La Caja Santandereana de Subsidio Familiar (CAJASAN) otorga a sus afiliados, que cumplan los requerimientos, subsidios de vivienda familiar según la modalidad de solución de vivienda postulada. A través del año 2019 CAJASAN abre dichas postulaciones que deben ser supervisadas para realizar el respectivo subsidio. A su vez distintos proyectos de vivienda de interés social en todo el departamento de Santander solicitan certificados de elegibilidad y viabilidad según los requerimientos exigidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Por último CAJASAN debe verificar la existencia y habitabilidad de los distintos proyectos de solución de vivienda.

5. ANTECEDENTES

Tabla 1: Antecedentes

TITULO DEL ARTÍCULO	AUTOR (ES)	RESUMEN	NOMBRE DE LA REVISTA
<p>CLIMATIZACIÓN SOSTENIBLE PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EN ZONAS CÁLIDAS DE COLOMBIA</p>	<p>Aldemaro Gulfo Mendoza Ronald Hernández Chaguala</p>	<p>El siguiente artículo estudia una opción innovadora y sostenible de refrigerar las viviendas de interés social, pues la temperatura ambiente al interior de cualquier vivienda incide en la calidad de vida de la persona allí viviendo. El artículo establece la preferencia que existe en utilizar sistemas mecánicos de refrigeración, tales como el aire acondicionado, sin embargo, tomando como punto de partida lo poco accesibles que estos son para las personas de bajo recursos. Para llevar a cabo su objetivo estos autores realizaron un estado del arte de metodologías y técnicas de climatización de viviendas, así como de teorías de la mecánica de fluidos aplicables a la reducción del gradiente térmico de corrientes de aire, partiendo de esta investigación estos autores formularon modelos a escala de viviendas, con mecanismos de refrigeración a través de tubos Venturi obteniendo resultados favorables (reducción promedio de 3 a 4 °C en la temperatura interior del modelo a escala).</p>	<p><i>Journal of Alternative Perspectives in the Social Sciences.</i></p> <p>2019, Vol. 10 Issue 1, p108-115. 8p.</p> <p>ISSN 1944-1088</p>

<p>DESARROLLO IMPLOSIVO DE VIVIENDA SOCIAL UNIFAMILIAR COMO ALTERNATIVA DE CONSTRUCCIÓN PROGRESIVA SEGURA</p>	<p>Carlos Felipe Urazán Bonells, Fabián Augusto Lamus Báez, Sofía Andrade Pardo, Yuli Noreth Daza Correa, Andrés Felipe Bonilla Pacheco</p>	<p>El artículo propone una solución a las carencias de los proyectos de vivienda en Colombia, estableciendo que en el país se manejan en opción multifamiliar (apartamento) o unifamiliar (casa), estos autores indican que las fallencias radican en que las primeras restringen la posibilidad de ampliación y las segundas la ampliación, que podría realizar el propietario, no cumple correctamente el seguimiento de los planos e indicaciones del constructor siguiendo el reglamento sismorresistente. El proyecto plantea un <i>modelo de vivienda de interés social unifamiliar implosiva</i> que entrega al titular una estructura completamente cerrada, para doble altura para que su desarrollo progresivo consista en una escalera y entrepiso en material liviano y de bajo costo, que facilite y agilice el proceso constructivo.</p>	<p>Revista Épsilon. jul-dic 2015, Issue 25, p203-215. 13p. ISSN 1692-1259</p>
<p>VIVIENDA INDUSTRIALIZADA: ANTECEDENTES EN EL MUNDO Y PROPUESTA AL DÉFICIT DE VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA</p>	<p>Jaime Sarmiento Ocampo</p>	<p>El artículo expone una problemática en Colombia sobre el déficit de vivienda social en el país, pues la población crece y a su vez su necesidad de vivienda. La solución a este problema gira en torno a la vivienda industrializada (masivamente), para argumentar su idea realiza una investigación de proyectos a nivel mundial donde este tipo de construcción masiva juega un rol importante.</p>	<p>Cuadernos de Vivienda y Urbanismo. jul-dic 2017, Vol. 10 Issue 20, p79-96. 18p. ISSN 2027-2103</p>

<p>LA VIVIENDA SOSTENIBLE, DESDE UN ENFOQUE TEÓRICO Y DE POLÍTICA PÚBLICA EN COLOMBIA</p>	<p>Diana Elizabeth Valencia</p>	<p>La autora establece como punto de partida la carencia de parametros de diseño y ambientales en la vivienda social en Colombia indicando que el factor de más importante en estas viviendas es el financiero, por esto mismo el articulo tiene como objetivo proponer lineamientos para el diseño de prototipos de vivienda de interés social (VIS) sostenible con la finalidad de ser utilizados como punto de referencia para evaluar la sostenibilidad en los proyectos desarrollados.</p>	<p>Revista Ingenierías Universidad de Medellin. jul-dic2018, Vol. 17 Issue 33, p39-56. 18p. ISSN 1692-3324</p>
<p>DIAGNÓSTICO SOBRE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN BUCARAMANGA Y SU ÁREA METROPOLITANA</p>	<p>David Fernando Rios Duran, Jose Antonio Hernandez Rivera</p>	<p>El proyecto establece como problemática el déficit de viviendas en los estratos uno y dos en la ciudad de Bucaramanga, Colombia. Es por esto que los autores proponen un diagnóstico al proceso legal y financiero de los proyectos de vivienda de interés social. El proyecto concluye que la vivienda es primordial para el ser humano y que a pesar de los esfuerzos de los entes políticos y sociales del país en aumentar los índices de este tipo de viviendas aun hay déficit en los estratos más bajos, sin embargo, el estado en los últimos años ha estado impulsando estas viviendas en sus políticas públicas.</p>	<p>Universidad Pontificia Bolivariana, 2012</p>

Fuente: propia

6. MARCO TEÓRICO

El siguiente Marco Teórico expone la teoría técnica y legal detrás de el procedimiento para la asignación y luego pago/desembolso del subsidio familiar de Vivienda.

6.1. ¿ Qué es CAJASAN?

Los empleadores o empresas de Colombia están obligados a realizar aportes parafiscales por cada empleado que tengan, es decir determinados porcentajes del salario de los colombianos contribuyen a distintas entidades. El 4% de cada salario se dirige a las Cajas de Compensación a la que la empresa esté afiliada, el objeto social de las cajas de compensación es recaudar y administrar, ese porcentaje de cada empleado para beneficio de este, es por esto que las Cajas de Compensación ofrecen distintos servicios a su afiliados, por ejemplo: Turismo y Hotelería, recreación, actividades culturales etc.

Determinando lo anterior, según el decreto único reglamentario del sector de vivienda, ciudad y territorio 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1533 del 2019, establece que las cajas de compensación pueden ser otorgantes de subsidio familiar de vivienda, debido a los aportes parafiscales ya explicados anteriormente.

CAJASAN, gracias al decreto debe estar a cargo de cada uno de los procesos (postulación, calificación, asignación y pago) para la correcta destinación de esos aportes.

6.2. ¿Qué es vivienda de interés social?

Es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, cuyo valor no supera los 135 SMLMV, sin embargo, *de acuerdo al “Decreto Número 1467 del 13 de agosto del 2019, Título 9, Artículo 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social: El precio máximo de la*

Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes”

Estos municipios son: Bucaramanga, Piedecuesta, Floridablanca y Giron.

6.2.1. Vivienda de Interés social en Colombia

De acuerdo a los textos, artículos y demás fuentes de información investigadas, la situación de la vivienda de interés social en Colombia tiene como principal eje la constitución política de Colombia en donde establece como derecho una vivienda digna y que el estado debe garantizar la adquisición de esta (Rodríguez, 2015). Desde ahí varias políticas públicas, el plan de desarrollo y decretos han reglamentado los requisitos técnicos, legales y financieros de este tipo de vivienda, sin embargo la literatura concluye que todavía hay un déficit de soluciones industrializadas y tipificadas para esta solución de vivienda, lo que genera escasez habitacional y poca efectividad en los mecanismos de financiación para la adquisición de la vivienda. (Ocampo, 2017).

A pesar de esto, en los últimos años la oferta de vivienda de interés social en Colombia ha subido, pues según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la construcción de vivienda de interés social, logró reducir el déficit habitacional de 12,5 % que se tenía en el año 2010 a 5,6 % en 2018, así mismo las 3 constructoras que lideran la vivienda VIS a nivel nacional tienen oferta de más de 50.000 viviendas.

El cambio de legislación para la vivienda de interés social en Colombia de acuerdo al Decreto 1533 de 2019 y 1467 de 2019, en donde los colombianos con ingresos de entre 1 y 2 SMLMV podrán adquirir otro subsidio de menor valor, beneficia a los ciudadanos en el cierre financiero para la adquisición de su vivienda, el cual como

se estableció anteriormente es uno de los retos para el estado en garantizar el acceso a una vivienda digna.

No obstante, tope máximo del valor de la Vivienda de Interés Social, subió de 135 SMLMV a 150 SMLMV para las principales ciudades del país, incrementando la oferta en el mercado de este tipo de vivienda, el interés de la constructoras en apostar a la construcción VIS.

Los aspectos anteriormente enunciados vienen ligados a objetivos globales, encaminados al desarrollo urbano en el marco de la legalidad de la vivienda. La ONU en sus objetivos para un desarrollo sostenible, establece como pilares, el fin de la pobreza, el acceso a agua limpia, saneamiento básico y reducción de las desigualdades. Como parte de dirigir este desarrollo, el programa ONU- Hábitat plantea 4 mensajes: (ONU Habitat, 2015)

1. La prosperidad de las ciudades no es causal ni accidente
2. La forma urbana – y por lo tanto la planeación urbana - es crucial para la prosperidad de las ciudades de Colombia.
3. Las ciudades no pueden perder de vista su entorno territorial, ni considerarse de forma aislada.
4. Los retos urbanos en Colombia pasan en buena medida por el papel de las ciudades intermedias en consolidar su camino en la senda de la prosperidad

En este reporte hace referencia a que toda ciudad debe cumplir en 5 aspectos: productividad, calidad de vida, equidad en inclusión social y sostenibilidad ambiental.

Ahora bien, ONU- Habitat establece que Una ciudad prospera es aquella que proporciona infraestructura adecuada - agua, servicios sanitarios, calles y caminos, tecnologías de información y comunicación generando desarrollo en todos los contextos de los ciudadanos que allí residen. Los aspectos a estudiar en esta

materia, son saneamiento básico, acceso a agua limpia, electricidad, vivienda durable, espacio vital y densidad residencial. (Rodríguez, 2015)

Estos indicadores van de la mano con la adquisición de un subsidio de vivienda, pues los procesos reglamentarios para hacer efectivo estos subsidios van encaminados a estos grandes objetivos que permiten el desarrollo legal y digno de una ciudad. Las leyes o decretos que rigen este proceso deben fortalecer las ventajas y disminuir las desventajas, pues como se ha establecido anteriormente la adquisición de vivienda digna es un derecho. (ONU Habitat, 2015)

6.3. ¿Qué es un subsidio de Vivienda familiar para la entidad CAJASAN?

El Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte en dinero que entrega Cajasan a los hogares que se encuentren afiliados y que demuestren ingresos familiares totales de cero a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes, teniendo en cuenta como Salario Mínimo Legal Mensual Vigente SMMLV \$ 828.116. (Ministerio de Vivienda, 2019)

A su vez este nunca podrá exceder el 90% de los costos totales del presupuesto de obra de la construcción

Existen distintas modalidades de solución de vivienda, como: Mejoramiento de vivienda (urbano o rural), construcción en sitio propio, compra de vivienda usada y compra de vivienda nueva.

6.4. Tipos de modalidades de solución de vivienda

6.4.1. Mejoramiento de vivienda: ya sea para cualquiera de los dos casos (urbana o rural), el o los beneficiario(s) del subsidio debe demostrar que su vivienda actual supera una o varias de las carencias básicas (carencias estructurales, de servicios públicos etc.). Si el mejoramiento es estructural debe estar respaldado, con sus

respectivos planos y licencias otorgadas por las autoridades competentes. (Ministerio de Vivienda, 2019)

6.4.2. Construcción en sitio propio: Es la Modalidad en la cual el o los beneficiarios construye su propia vivienda en un lote de su propiedad, teniendo en cuenta que dicho este deberá estar ubicado en un desarrollo legal o legalizado, y su título de propiedad inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante. (Ministerio de Vivienda, 2019)

Estas construcciones deben estar conformadas por los requerimientos básicos de una vivienda: espacio múltiple, cocina con mesón y lavaplatos, lavadero, baño con sanitario, lavamanos, ducha, como mínimo una alcoba y disponibilidad de servicios públicos.

Esta modalidad debe estar respaldada con su respectiva licencia de construcción vigente.

6.4.3. Compra de vivienda nueva: Es la modalidad mediante la cual el beneficiario del subsidio adquiere su solución de vivienda de interés social en el mercado. Debe entenderse por nueva, una vivienda la cual el único dueño haya sido el constructor.

Deberán contemplar como mínimo, espacio múltiple, cocina con mesón y lavaplatos, lavadero, baño con sanitario, lavamanos, ducha, como mínimo una alcoba, y disponibilidad de servicios públicos. (Ministerio de Vivienda, 2019)

6.4.4. Compra de vivienda usada: Esta modalidad permite a los hogares desplazados, damnificados por algún desastre natural y madres comunitarias del ICBF adquirir una vivienda usada que cumpla con los requerimientos mínimos (espacio múltiple, cocina con mesón y lavaplatos, lavadero, baño con sanitario, lavamanos, ducha y como mínimo una alcoba). (Ministerio de Vivienda, 2019)

6.5. Subsidios de acuerdo a la modalidad de solución de vivienda ofrecidos por CAJASAN.

Estos montos de dinero para el subsidios son establecidos en el Decreto 1533 del 26 de Agosto de 2019 el cual modifica el Decreto anterior 1077 de 26 de mayo de 2015.

6.5.1. Subsidio para modalidad de solución de vivienda – Compra de vivienda nueva

En la siguiente tabla se encuentra el subsidio que le otorga a sus afiliados que cumplan con los requisitos y conducto regular para la obtención de vivienda nueva, de acuerdo a los ingresos totales del hogar.

Tabla 2. Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) otorgado por CAJASAN de acuerdo a sus ingresos

VIVIENDA NUEVA		
INGRESOS TOTALES - SMMLV		SFV
DESDE	HASTA	
0	2	30 SMMLV
>2	4	20 SMMLV

Fuente: Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019

6.5.2. Subsidio para modalidad de solución de vivienda – Construcción en Sitio propio

En la siguiente tabla se encuentra el subsidio que le otorga a sus afiliados que cumplan con los requisitos y conducto regular para la Construcción en Sitio propio de acuerdo al tipo (rural o urbano).

Tabla 3. Subsidio de Vivienda Familiar (SFV) que se otorga para Construcción en Sitio Propio

CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO	
TIPO	SFV
URBANO	18 SMMLV
RURAL	55 SMMLV

Fuente: Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019

6.5.3. Subsidio para modalidad de solución de vivienda – Mejoramiento de Vivienda.

En la siguiente tabla se encuentra el subsidio que le otorga a sus afiliados que cumplan con los requisitos y conducto regular para el Mejoramiento de vivienda de acuerdo al tipo (rural o urbano).

Tabla 4. Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) que se otorga para el mejoramiento de vivienda (urbano o rural)

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	
TIPO	SFV
URBANO	18 SMMLV
RURAL	16 SMMLV

Fuente: Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019

6.5.4. Subsidio para modalidad de solución de vivienda – Compra de Vivienda Usada

En la siguiente tabla se encuentra el subsidio que le otorga a sus afiliados que cumplan con los requisitos y conducto regular para la Compra de Vivienda Usada de acuerdo al total de ingresos representados en SMMLV.

Tabla 5. Subsidio de Vivienda Familiar otorgado para la compra de vivienda usada de acuerdo a los ingresos

COMPRA DE VIVIENDA USADA		
INGRESOS TOTALES- SMMLV		SFV (SMMLV)
DESDE	HASTA	
0	1	22
>1	1,5	21,5
>1,5	1	21
>2	2,25	19
>2,25	2,5	17
>2,5	2,75	15
>2,75	3	13
>3	3,5	9
>3,5	4	4

Fuente: Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019

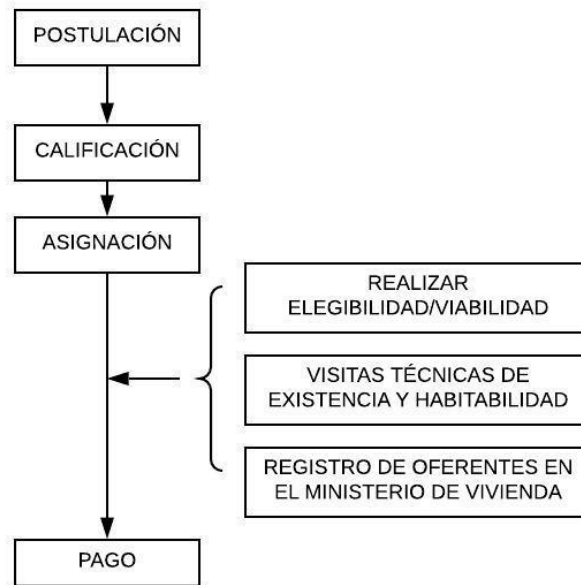
Para el proceso de supervisión CAJASAN elaboró unos formatos de acuerdo a las soluciones de vivienda solicitada, los cuales contienen los requerimientos técnicos y legales de esas postulaciones.

Nota: Estos Formularios están establecidos como listas de chequeo de los documentos necesarios para la postulación, los cuales serán descritos en el recuento de actividades realizadas en la práctica.

Es necesario hacer la aclaración que un requisito obligatorio para cualquier modalidad es no ser propietario de algún inmueble (Lote, apartamento o casa).

6.6. ¿ Cómo es el proceso para adquirir el Subsidio de Vivienda?

Diagrama. 2. Proceso para adquirir el subsidio de vivienda



Fuente: Propia

En el proceso de **postulación** los afiliados que tengan ingresos de 0 a 4 SMMLV, envían sus documentos para ser evaluados por la Unidad de Vivienda y Construcción de Cajasan. Cada tipo de modalidad de Vivienda anteriormente explicado tiene requisitos específicos a cada uno.

En este paso es de suma importancia que los afiliados estipulen cuál es el **cierre financiero**, es decir, a parte del subsidio familiar de vivienda como ellos van a pagar la vivienda, ya sea con cesantías, ahorro programado o evaluación crediticia de algún banco. (ver imagen). (Categorización de Municipios en Colombia, 2018)

Imagen 1. Cierre financiero estipulado en el formulario

6. RECURSOS ECONÓMICOS				
AHORRO PREVIO		RECURSOS COMPLEMENTARIOS		
Cuenta de ahorro programado y/o contractual	\$	Ahorro previo en cualquier modalidad	\$	
Aportes periódicos de ahorro	\$	Crédito aprobado	\$	
Cesantías	\$	Aportes solidarios	\$	
Cuota Inicial	\$	Aportes ente territorial	\$	
Aporte lote o terreno	\$	Donación otras entidades	\$	
Aporte avance obra	\$	Evaluación crediticia	\$	
Aporte lote subsidio por municipal o departamental	\$	Otros recursos (especificar)	\$	
Aporte lote OPV, ONG no reembolsable	\$		\$	
Total Ahorro previo	\$	Total recursos complementarios	\$	
ENTIDAD DE CRÉDITO APROBADO		FECHA APROBACIÓN	Año	Mes
				Día
7. FINANCIACIÓN TOTAL DE LA VIVIENDA				
Ahorro previo	\$			
Recursos complementarios	\$			
Subsidio solicitado	\$			
Total	\$			

Fuente: Formulario de inscripción a la postulación CAJASAN

Para la **calificación** la unidad de Vivienda, supervisa cada postulación, teniendo en cuenta los requerimientos de cada tipo de vivienda, la labor en esta etapa, es determinar si cumplen o no los requisitos, ya sean financieros (si es necesario o no el subsidio para los beneficiarios), de postulación (si dicen la información verídica en cuanto a sus ingresos, estado laboral etc) y técnicos (para determinar si necesita o no la mejora, si su presupuesto es respaldado con la información otorgada por las fotografías, si los planos de construcción tienen sus debidas licencias etc.)

El proceso de **asignación**, es vigilado 100% por auditoría, y es en este donde se determina a quienes se les otorga el subsidio, la constancia de este subsidio es otorgada por una carta de asignación, en la que se estipula el valor. Esta carta es el “cheque” que el beneficiario da a su oferente el cual es cobrado o desembolsado cuando la vivienda cumpla con los requisitos establecidos.

Los hogares que quedan asignados, de acuerdo a una calificación arrojada por el sistema en la que su puntaje es determinado por distintos factores que lo alteran como: los ahorros, el tipo de postulante, los miembros del hogar etc. Casa convocatoria es diferente pues esta asignación depende de el número de

postulantes, la calificación de estos y los recursos de Cajasan para cada postulación.

Para el **pago**, es importante entender, que este de le otorga al oferente, es decir:

- al constructor en el caso de una construcción en sitio propio, mejora o vivienda nueva.
- A la persona dando en venta su vivienda en el caso de vivienda usada

Desde la perspectiva técnica los requisitos establecidos para el pago son:

- Este pago solo se puede realizar a los proyectos que sean declarados viables o elegibles por la Cajasan.
- También es necesaria la realización de una ficha técnica que permita indicar si la vivienda en cuestión cumple con los requisitos de existencia y habitabilidad, es por esto que se realizan las visitas técnicas cuando ya esté culminada la mejora/construcción.
- Como último requisito es necesario que los oferentes de vivienda nueva y construcción en sitio propio estén registrados en el ministerio de vivienda como oferentes de Planes de Vivienda VIS con su respectivo plan de vivienda (proyecto).

6.7. ¿Qué es el subsidio concurrente?

El subsidio concurrente, es la sumatoria del subsidio por parte de la caja y por parte del gobierno, el cual solo aplica para hogares con ingresos de menos de 2 SMLMV y que mantengan las condiciones con las que se les asignó el subsidio en la Caja (núcleo familiar y salario). Es decir la sumatoria de los dos subsidios sería de la siguiente manera (Ministerio de Vivienda, 2019):

Subsidio Cajasán (30 SMLMV) + Subsidio Gobierno bajo el programa Mi Casa Ya (20 SMLMV) = 50 SMLMV.

6.8. Elegibilidad y Viabilidad

La elegibilidad y viabilidad es una constancia de Cajasán que el plan de vivienda cumple con los requisitos técnicos necesarios, (normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia) para realizar el respectivo pago al oferente.

Es necesario aclarar que estos requisitos están evaluados por las licencias ya otorgadas, la unidad de vivienda se encarga de revisar si las licencias han sido otorgadas para los proyectos a evaluar.

Con el cambio del decreto se estipula que la elegibilidad / viabilidad está dada por la licencia de construcción y el registro de ventas de viviendas nuevas de este. (Ministerio de Vivienda, 2019)

Para entender mejor la diferencia entre estos dos términos hay que especificar que es la clasificación de municipios y distritos:

Clasificación de los municipios y distritos: (Categorización de Municipios en Colombia, 2018)

La siguiente tabla muestra las categorías de los municipios de Santander

Tabla 6: Categorías de los Municipios en Santander

MUNICIPIO	CATEGORIA
BUCARAMANGA	ESP
BOLIVAR	6
LEBRIJA	5
CONCEPCION	6
CONFINES	6
CONTRATACION	6
AGUADA	6

COROMORO	6
LOS SANTOS	6
GUADALUPE	6
CABRERA	6
GUAPOTA	6
PALMAS DEL SOCORRO	6
CURITI	6
MALAGA	6
PARAMO	6
EL CARMEN	6
HATO	6
EL GUACAMAYO	6
SIMACOTA	6
CAPITANEJO	6
PIEDECUESTA	2
PINCHOTE	6
EL PEÑON	6
EL PLAYON	6
SABANA DE TORRES	6
SOCORRO	6
VALLE SAN JOSE	6
VELEZ	6
MOGOTES	6
ENCISO	6
JESUS MARIA	6
CHARTA	6
PUENTE NACIONAL	6
PUERTO PARRA	6
SAN BENITO	6
SUCRE	6
PUERTO WILCHES	6
CHIMA	6
FLORIDABLANCA	1
LA BELLEZA	6
BARRANCABERMEJA	1
ZAPATOCA	6

GALAN	6
GAMBITA	6
OCAMONTE	6
OIBA	6
ONZAGA	6
SANTA BARBARA	6
GIRON	2
GUACA	6
ALBANIA	6
SANTA HELENA DEL OPÓN	6
TONA	6
PALMAR	6
GUAVATA	6
MACARAVITA	6
CALIFORNIA	6
MATANZA	6
ARATOCA	6
CARCASI	6
CEPITA	6
CERRITO	6
ENCINO	6
CHARALA	6
VETAS	6
MOLAGAVITA	6
SAN ANDRES	6
JORDAN	6
SUAITA	6
FLORIAN	6
VILLANUEVA	6
BARBOSA	6
BARICHARA	6
CHIPATA	6
SAN GIL	4
SURATA	6
SAN JOAQUIN	6
SAN JOSE DE MIRANDA	6

LANDAZURI	6
SAN MIGUEL	6
SAN VICENTE DE CHUCURI	6
CIMITARRA	6
BETULIA	6
LA PAZ	6
RIONEGRO	6
GÜEPSA	6

Fuente: *Resumen de categorización de Departamentos, Municipios y Distritos - Contaduría General de la nación*

Entonces estableciendo lo anterior se puede definir que:

Elegibilidad: Este certificado es otorgado a proyectos ubicados en municipios de categorías 3, 4, 5 y 6.

Viabilidad: Es la manifestación para planes de vivienda ubicadas en municipios calificados en la categoría 1, 2 y especial.

Estos certificados se expiden para proyectos de interés social completos o para ciertas viviendas.

Se realizan para cada tipo de modalidad de vivienda

Para los proyectos de vivienda de interés social, sus requisitos están entendidos por la lista de chequeo dispuestas por Cajasan. Ver Imagen 4.

6.9. Existencia y habitabilidad

Este documento es el trámite necesario para que la Unidad de Vivienda de Cajasan, verifique la solución propuesta anteriormente exista y esté en estado de habitabilidad (espacio múltiple, cocina con mesón y lavaplatos, lavadero, baño con sanitario, lavamanos, ducha y como mínimo una alcoba), así mismo se determina

si tiene disponibilidad de servicios públicos verificando la existencia de medidores; si esto no llegase a cumplir se aclara en el documento que la vivienda no cumple con los aspectos técnicos mínimos exigidos por ley.

Así mismo el proyecto de vivienda debe ser viable o elegible por parte de Cajasan (es decir que se haya expedido el certificado de Viabilidad o Elegibilidad

Estos dos requisitos se evalúan con visitas técnicas a la vivienda, determinando por medio de una ficha técnica si cumple o no. La cual se muestra en los anexos.

6.10. Registro de oferentes de planes de vivienda VIS en el Ministerio de Vivienda.

Este registro de Oferentes de Planes de Vivienda VIS ante el Ministerio de vivienda se realiza como paso obligatorio para el desembolso, pues es la manera en que el Gobierno controla, mide, los proyectos y oferente de Vivienda de Interés Social en Colombia.

Este registro se realiza con la Caja de Compensación para oferentes que estén radicados en los municipios de categoría 3, 4, 5 y 6. Y para los oferentes registrados en municipios de categoría especial, 1 y 2, el registro se hace con el Ministerio de Vivienda en Bogotá.

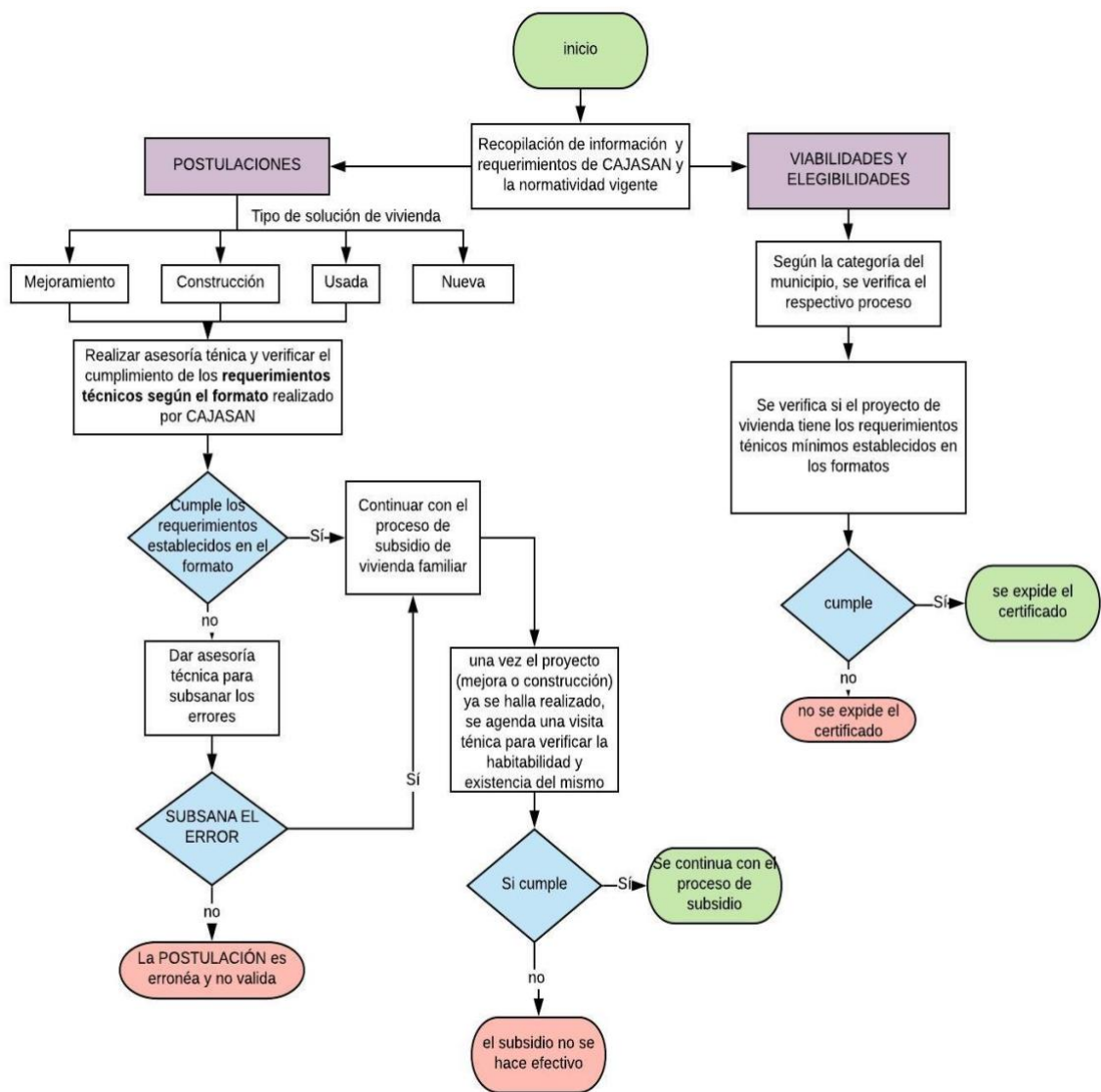
En el proceso de registro y aprobación hay dos partes: el oferente y plan de vivienda. La primera se supervisa con una lista de chequeo (ver anexos), en la que el oferente debe juntar una serie de documentos, en donde el requisito más importante es tener dos años de experiencia en los últimos 5 años con un mínimo de 3000 m² construidos. La segunda parte es registrar el respectivo Plan de Vivienda, que lo determina la viabilidad o elegibilidad realizada y aprobada.

6.11. Talleres ABC

Talleres organizados por la Unidad de Vivienda de CAJASAN para los afiliados interesado en postularse al subsidio de vivienda. Es uno de los requisitos de la postulación.

7. METODOLOGÍA

Diagrama. 3: Metodología en forma de diagrama de Flujo



Fuente: propia

Nota: dentro de la metodología pueden haber más actividades menores que se deban realizar, este diagrama de flujo no indica el proceso detallado sino en general, pues hay actividades propias del control interno (auditoria) de CAJASAN.

8. DESARROLLO DEL PLAN DE TRABAJO

Como se evidencia en la metodología anterior descrita (Ítem 7) o como se observa en el *Diagrama 1.*, el desarrollo del práctica actúa como un diagrama de flujo en el que cada proceso va ligado a otro. Estableciendo esto como el punto de partida, a continuación se describirá a través de una tabla en que procesos se desarrolla la práctica empresarial

El siguiente diagrama explica los procesos propios de cada modalidad de subsidio para los respectivos planes de vivienda

Tabla 7. Tabla que comprende los procesos de cada modalidad de vivienda para la asignación del subsidio

MODALIDAD	PROCESO DE POSTULACIÓN			VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS	CERTIFICADOS DE VIABILIDAD/ELEGIBILIDAD	VISITA TÉCNICA DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD	REGISTRO DE OFERENTES ANTE EL MINISTERIO DE VIVIENDA
	POSTULACIÓN	CALIFICACIÓN	ASIGNACIÓN				
VIVIENDA NUEVA	POSTULACIÓN	CALIFICACIÓN	ASIGNACIÓN				
VIVIENDA USADA							
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA							
CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO							

Fuente: Propia.

Estas actividades o procesos realizados correctamente y en la vigencia pertinente da lugar al pago o desembolso al oferente del subsidio otorgado.

Y a continuación los recuadros con relleno naranja son los procesos en los cuales la práctica empresarial se desarrolla, es decir son los que necesitan apoyo técnico propio de la ingeniería civil.

Tabla 8. Procesos en los cuales es necesario el apoyo técnico

MODALIDAD	PROCESO DE POSTULACIÓN			VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS	CERTIFICADOS DE VIABILIDAD/ELEGIBILIDAD	VISITA TÉCNICA DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD	REGISTRO DE OFERENTES ANTE EL MINISTERIO DE VIVIENDA
	POSTULACIÓN	CALIFICACIÓN	ASIGNACIÓN				
VIVIENDA NUEVA							
VIVIENDA USADA							
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA							
CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO							

Fuente: propia

8.1. PROCESO DE POSTULACIÓN AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Las convocatorias a postulación se abrieron del 1 al 10 de Julio de 2019, en esta fecha los afiliados interesados radicaban la documentación para ser posteriormente evaluados. La siguiente convocatoria es del 1 de agosto al 15 de septiembre.

Este proceso consiste en que los afiliados de ingresos menores a 4 SMMLV se postulen a la modalidad de Vivienda deseada. De acuerdo a esto, la asesoría técnica se establece en la postulación para la modalidad de Construcción en sitio propio y mejoramiento. Esta asesoría consiste esencialmente en responder dudas acerca de los requisitos técnicos para estas modalidades, que mas adelante se explicaran.

El núcleo familiar a postularse (hogar unipersonal o pluripersonal), debe traer los siguientes documentos de acuerdo a la modalidad de vivienda especificada en la

postulación, los cuales se encuentran en los formatos realizados por la Unidad de vivienda de CAJASAN.

8.1.1. Construcción en sitio propio:

Para el caso de construcción en sitio propio (rural o urbano) se tiene destinada la siguiente lista de chequeo:

Imagen 2. Formato de lista de documentos anexos al formulario de inscripción al SPV (Construcción en sitio propio)

 FORMATO LISTA DE DOCUMENTOS ANEXOS AL FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN AL SFV (CONSTRUCCIÓN SITIO PROPIO)		CÓDIGO: VI-FOV-F032
		VERSIÓN: N° 12
MODALIDAD	CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO	Recepción Ok
A	DOCUMENTOS PRIMARIOS	
1	Formulario de postulación debidamente diligenciado y suscrito por los miembros que conforman el grupo familiar.	
2	Fotocopia legible de las cédulas de ciudadanía de los mayores de edad.	
3	Registro civil: 1) De los miembros menores de edad que conforman el grupo familiar. Para el caso de postulación con estratos, notas, tipo anexo, o cargo del afiliado, sujeta a lo anterior se debe presentar la custodia otorgada por ICBF o Juez de Familia. 2) Igualmente se solicita Registro civil para el afiliado perteneciente a hogar unipersonal. 3) En el caso de las personas cuyo estado civil es Viudo presentar registro de defunción del cónyuge.	
4	Para el caso de postulación con menores de edad que conviven con solo uno de sus padres, se debe presentar el formato (convivencia habitacional con menores de edad VI-FOV-F026) o la custodia otorgada por juez de familia o ICBF al padre con el que se está postulando.	
5	Registro Civil de Matrimonio o para el caso de unión marital de hecho deberán presentar escritura pública ante notaría o acta de constatación de un centro registralmente constituido (personería, consorte de familia y centro de constatación) NOTA: Si el Estado Civil del Afiliado o un integrante del Hogar es Separado o Divorciado debe presentar el documento legal que evidencia dicho estado como Escritura o Sentencia de Divorcio, Dissolución Conyugal, registro civil del postulante donde conste dicho estado.	
6	Certificación laboral o de ingresos del Grupo Familiar Postulante, donde conste la asignación laboral mensual (Salario Básico), en el caso del jefe de Hogar Afiliado debe coincidir con el salario reportado por la Empresa a Cajasan.	
7	Certificación No Mayor a 30 días, emitida por la entidad donde se realiza el ahorro programado para vivienda, en la que conste datos del Titular de la Cuenta, tipo de cuenta Ahorro programado, número de cuenta, valor total ahorrado, fecha de apertura, firma y sello de la Entidad que expide.	
8	Certificación No Mayor a 30 días, emitida por el Fondo de Cesantías en la que conste datos del Titular, valor innovizado, la fecha de innovización, firma y sello del Fondo que la expide.	
9	Certificación No Mayor a 30 días, de la Capacidad de Crédito o simulador de crédito, emitida por parte de la entidad financiera respectiva, con indicación de datos personales como nombre completo, documento de identidad y monto del préstamo al cual podrá acceder. En los casos en los que en la certificación de la capacidad de crédito se mencionen los ingresos del grupo familiar, estos deben corresponder con los ingresos reportados al formulario de postulación.	
10	Fotocopia de las escrituras del Lote, Terreno, terraza o cubierta de losa, donde conste que la propiedad está a nombre de algún integrante del grupo familiar.	
11	Avance catastral o recibo de pago de impuesto predial del último año.	
12	Certificado de Tradición y Libertad del Lote, Terreno, terraza o cubierta de losa con fecha de expedición No Mayor a 30 días, donde se acredite que la propiedad está registrada a nombre de algún miembro del grupo familiar, la cual no puede estar hipotecada ni embargada y el predio debe estar desanexionado.	
13	Licencia vigente de construcción, planos y fotos de la propiedad.	
14	Certificación, emitida por la oficina de planeación del municipio donde está ubicado el predio, indicando que el lote, terreno, terraza o cubierta de losa NO está en zona de Alto Riesgo Y presenta Disponibilidad de Servicios Públicos (Agua y Luz).	
15	Presupuesto de Mano de Obra y Materiales formato VI-FOV-F035 NOTA: si el mejoramiento es estructural deberá presentarse el presupuesto realizado por un ingeniero civil, Arquitecto o Maestro de Obra con tarjeta profesional y debe ser Superior al 10% del Valor del Subsidio de Mejoramiento 11.3 DMMLV.	
16	Fotocopia cédula y tarjeta profesional de la persona que expide el Presupuesto de Mano de Obra	
17	Solicitud del certificado de elegibilidad del proyecto para municipios de las categorías 3, 4, 5 y 6. O usabilidad para el área metropolitana.	
B	DOCUMENTOS SECUNDARIOS (SEGÚN SEA EL CASO)	
1	Certificado Médico, que acredite el porcentaje de la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar. (Si lo Hubiere).	
2	Certificación No Mayor a 30 días, del Fondo de empleados, cuyos recursos están destinados a Vivienda, en la que conste el dato del Titular, valor ahorrado, fecha de apertura y fecha de innovización, firma y sello de la Entidad que expide. Certificación donde conste que el Fondo de empleados se encuentra vigilado por la Super salaria.	
3	Certificación del Fondo Nacional del Ahorro, No Mayor a 30 días de la Cuenta de Ahorro Voluntario Contratual en donde conste: datos del Titular de la Cuenta, valor ahorrado, Fecha de innovización de la Cuenta, firma y sello de la Entidad que expide.	
4	En el caso de donaciones de organizaciones no gubernamentales y entidades públicas o privadas nacionales o internacionales, o en el caso de aportes económicos solidarios en organizaciones populares de vivienda, la disponibilidad de los recursos deberá ser certificada por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad.	
5	En el caso de subsidios o aportes municipales o departamentales, certificación de su existencia expedida por la autoridad local competente en cada caso.	
C	INFORMACION DE CRUCES DE POSTULACIÓN (SUBO EXCLUSIVO DE CAJASAN)	PRESENTA CRUCE
1	Si algún miembro del hogar postulante está o estuvo afiliado a otra Caja de Compensación debe anexar una certificación donde acredite que no se ha postulado ni ha recibido subsidio de vivienda con esa entidad. Fecha de Expedición No Mayor a 30 días.	
2	Cruce de Propiedades Ofertada al Lote o Terreno a Construir	
3	Cruce Beneficiario de Subsidio Familiar de Vivienda	
Entidad que Presenta el Cruce:		
Levanto el Cruce:		SI _____ NO _____
OBSERVACIONES (EXCLUSIVO Unidad de Vivienda y Construcción)		
Nombre Empleado que recibe: _____ Firma: _____ Fecha: _____		

Fuente: Formulario y requisitos para la postulación.
<https://www.cajasan.com/Servicios/Vivienda/Paginas/default.aspx>

Nota: Ver anexo 1 para poder apreciar mejor la lista de chequeo.

Estos documentos, deben ser radicados antes del cierre de convocatorias, sin embargo se estipula unos días o semanas para la subsanación de los documentos faltantes. Es en este periodo que se llama a los postulantes para informarles de un documento faltante o algún error.

Estableciendo lo anterior la asesoría técnica se da en los siguientes puntos:

11. Avaluo catastral del lote o pago del impuesto predial del año en curso: este documento es el que indica el valor del lote, el cual es identificado por la cédula catastral o el número predial. Este documento es necesario para poder establecer el verdadero valor del predio en donde se pretende construir la vivienda. Para esta modalidad este avaluo catastral se considera un ahorro previo del postulante. Según el Decreto 1533 del 26 de agosto de 2019, el avaluo a tomar es el catastral y no el comercial, por eso mismo es comun ver lotes con valores bajos.

12. Certificado de Libertad y Tradición del Lote y escrituras: El certificado de tradición y libertad es un documento público que contiene toda la historia jurídica de una propiedad desde el momento en que se realizó su matrícula en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos , es decir, en este se pueden observar los dueños a traves de la historia del inmueble, como tambien si el inmueble tiene una hipoteca, embargo etc. De acuerdo a lo anterior, este punto determina si el dueño del lote es verdaderamente alguno de los postulantes, este tambien indica, ademas de la dirección del lote, el tipo de predio (si es urbano o rural), lo cual es un aspecto importante para determinar el subsidio otorgado por la caja.

13. Licencia vigente de construcción: Este punto quizas en donde la asesoría o supervisión técnica es importante, pues en el, se observan todos los aspectos relevantes para determinar si la vivienda a construir está en el margen legal de la construcción. Para verificar la licencia, se debe observar si la licencia esta aún

vigente, si está a nombre de el propietario del predio y si efectivamente pertenece al predio en cuestión. Otro aspecto importante es verificar si la licencia está otorgada para uso residencial.

14. Certificación emitada por planeación de que el predio no está en una Zona de Alto Riesgo: Este es el certificado que permite indicar que el predio no esta en una zona de alto riesgo, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o sitios no aptos por el ordenamiento territorial para la construcción de vivienda (Ministerio de Vivienda, 2019).

15. Presupuesto de obra: Este ítem permite visualizar el costo total de la obra, en donde deben estar comprendidos los costos directos (costos de las actividades de obra), como el de los indirectos (AIU, escrituras, licencias y demás). En este punto se supervisa que el presupuesto esté bien elaborado y a su vez el costo total de la obra se inferior o igual al precio máximo de vivienda de interes social.

***Nota:** Esta modalidad permite la construcción en un Lote, terraza o cubierta de loza.*

17. Solicitud de elegibilidad: este ítem es para la posterior evaluación del proyecto, cuando esta postulación ya ha sido asignada y a petición del beneficiario se debe emitir el certificado de elegibilidad o viabilidad.

8.1.2. Mejoramiento de vivienda

Para mejoramiento de vivienda está estipulada la siguiente lista de chequeo:

Imagen 3. Formato lista de documentos anexos al formulario de inscripción al SFV (mejoramiento de vivienda)

 FORMATO LISTA DE DOCUMENTOS ANEXOS AL FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN AL SFV (MEJORAMIENTO DE VIVIENDA)		CÓDIGO: VI-FOV-F030
		VERSIÓN: N° 12
MOGILIDAD MEJORAMIENTO DE VIVIENDA - URBANA		Recepción: <input type="checkbox"/> OK
A. DOCUMENTOS PRIMARIOS		
1	Formulario de postulación debidamente diligenciado y suscrito por los miembros que conforman el grupo familiar.	
2	Fotocopia legible de las cédulas de ciudadanía de los mayores de edad.	
3	Registro civil: 1) De los miembros menores de edad que conforman el grupo familiar. Para el caso de postulación con solteros, viudas, hijos adoptivos, a cargo del afiliado, aunado a lo anterior se debe presentar la custodia otorgada por ICBF o Juez de Familia. 2) Igualmente se solicita Registro civil para el afiliado perteneciente a hogar unipersonal. 3) En el caso de los/as personas cuyo estado civil es Viudo presentar registro de defunción del cónyuge.	
4	Para el caso de postulación con menores de edad que conviven con uno de sus padres, se debe presentar el formato (convivencia habitacional con menores de edad VI-FOV-F02E) o la custodia otorgada por juez de familia o ICBF al padre con el que se está postulando.	
5	Registro Civil de Matrimonio o para el caso de unión marital de hecho deberán presentar escritura pública ante notario o acta de constitución de un núcleo legalmente constituido (parecería, comaria de familia y certifica de conciliación) NOTA: Si el Estado Civil del Afiliado o un integrante del Hogar es Separado o Divorciado debe presentar el documento legal que evidencia dicho estado como Escritura o Sentencia de Divorcio, Distribución Conyugal, registro civil del postulante donde conste dicha anotación.	
6	Certificación laboral o de ingresos del Grupo Familiar Postulante, donde conste la asignación laboral mensual (Salario Básico), en el caso del jefe de Hogar Afiliado debe coincidir con el salario reportado por la Empresa a Cajasan.	
7	Certificación No Mayor a 30 días, emitida por la entidad donde se realice el ahorro programado para vivienda, en la que conste datos del Títular de la Cuenta, tipo de cuenta Ahorro programado, número de cuenta, valor total ahorrado, fecha de apertura, firma y sello de la Entidad que expide.	
8	Certificación No Mayor a 30 días, emitida por el Fondo de Cesantías en la que conste datos del Títular, valor inmovilizado, la fecha de inmovilización, firma y sello del Fondo que la expide.	
9	Certificación No Mayor a 30 días, de la Capacidad de Crédito o simulador de crédito, emitida por parte de la entidad financiera respectiva, con indicación de datos personales como nombre completo, documento de identidad y monto del préstamo al cual podrá acceder. En los casos en los que en la certificación de la capacidad de crédito se mencionen los ingresos del grupo familiar, estos deben corresponder con los ingresos reportados en el formulario de postulación.	
10	Para el caso de hombre o mujer cabeza de hogar, se debe anexar el Formato Declaración Mujer/Hombre Cabeza de Hogar VI-FOV-F02B y el Formato Convivencia Habitacional Postulación con Menores de Edad VI-FOV-F02E, Si aplica.	
11	Avalúo catastral o recibo de pago de impuesto predial del último año.	
12	Certificación, emitida por la oficina de planeación del municipio donde está ubicada la vivienda, indicando la dirección de la vivienda y que NO está en zona de Alto Riesgo y disponibilidad de servicios públicos (Agua y Luz).	
13	Presupuesto de Mano de Obra y Materiales formato VI-FOV-F02S NOTA: si el mejoramiento es estructural deberá presentarse el presupuesto realizado por un ingeniero civil, Arquitecto o Maestro de Obra con tarjeta profesional y debe ser Superior al 10% del Valor del Subsidio de Mejoramiento 11.3 SMMLV.	
14	Fotocopia del título y tarjeta profesional de la persona que expide el Presupuesto de Mano de Obra	
15	Foto de la propiedad en la cual es evidente la necesidad de la solución.	
16	Si el mejoramiento es estructural se requiere la licencia de construcción vigente.	
17	Copie de la escritura y certificado de libertad y tradición con antigüedad no mayor a 30 días	
B. DOCUMENTOS SECUNDARIOS (SEGÚN SEA EL CASO)		
1	Certificado Médico, que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar. (Si lo hubiere).	
2	Certificación No Mayor a 30 días, del Fondo de empleados, cuyos recursos estén destinados a Vivienda, en la que conste el dato del Títular, valor ahorrado, fecha de apertura y fecha de inmovilización, firma y sello de la Entidad que expide. Certificado donde conste que el Fondo de empleados se encuentra vigilado por la Super solidaria.	
3	Certificación del Fondo Nacional del Ahorro, No Mayor a 30 días de la Cuenta de Ahorro Voluntario Contractual en donde conste: datos del Títular de la Cuenta, valor ahorrado, Fecha de Inmovilización de la Cuenta, firma y sello de la Entidad que expide.	
4	Solitud de certificado de Elegibilidad del Proyecto de Mejoramiento emitido por la entidad competente, según la mejora a realizarse.	
C. INFORMACIÓN DE CRUCES DE POSTULACIÓN (USO EXCLUSIVO DE CAJASAN)		PRESENTA CRUCE
1	Si algún miembro del hogar postulante está o estuvo afiliado a otra Caja de Compensación debe anexar una certificación donde acredite que no se ha postulado ni ha recibido subsidio de vivienda con esa entidad. Fecha de Expedición No Mayor a 30 días.	
2	Cruce de Propiedades diferente a la Vivienda a Mejorar.	
3	Cruce Beneficiario de Subsidio Familiar de Vivienda.	
Entidad que Presenta el Cruce:		
Levanta el Cruce: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		
OBSERVACIONES: (EXCLUSIVO Unidad de Vivienda y Construcción)		
Nombre Empleado que recibe: _____ FIRMA _____ Fecha _____		

Fuente: Formulario y requisitos para la postulación.
<https://www.cajasan.com/Servicios/Vivienda/Paginas/default.aspx>

Nota: Ver anexo 2 para poder apreciar mejor la lista de chequeo.

Esta modalidad permite el mejoramiento de la vivienda propia, si esta lo necesita, es decir, si hay carencias de una necesidad básica de la vivienda, redes sanitarias, redes hidráulicas, eléctricas, instalación de cubiertas, pisos o reforzamiento estructural etc.

Estableciendo lo anterior la asesoría técnica se da en los siguientes puntos:

11. Avaluo catastral del lote: este documento es el que indica el valor del lote, el cual es identificado por la cédula catastral o el número predial. Este documento es necesario para poder establecer el verdadero valor del predio en donde esta construida la vivienda a mejorar.

12. Certificación emitada por planeación de que el predio no está en una Zona de Alto Riesgo: Este es el certificado que permite indicar que el predio donde se encuentre la vivienda no esta en una zona de alto riesgo, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o sitios no aptos por el ordenamiento territorial para la construcción de vivienda

13. Presupuesto de obra: Este ítem permite visualizar el costo total del mejoramiento de vivienda, en donde deben estar comprendidos los costos directos (costos de las actividades de obra), como el de los indirectos (AIU, escrituras, licencias y demás). En este punto se supervisa que el presupuesto esté bien elaborado, además de que las actividades de obra si sean necesarias según el registro fotografico entregado.

15. Fotos de la propiedad: Este ítem es necesario para observar la necesidad de mejoramiento de la vivienda y determinar si las actividades propuestas en el presupuesto de obra si son necesarias y congruentes con lo que se muestra.

16. Licencia vigente de construcción: Este punto solo aplica para el caso de un reforzamiento estructural u otra mejora en la que sea necesaria la radicación de la licencia.

17. Certificado de Libertad y Tradición del y escrituras del inmueble: El certificado de tradición y libertad es un documento público que contiene toda la historia jurídica de una propiedad desde el momento en que se realizó su matrícula en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos , es decir, en este se pueden observar los dueños a través de la historia del inmueble, como también si el inmueble tiene una hipoteca, embargo etc. De acuerdo a lo anterior, este punto determina si el dueño de la vivienda es verdaderamente alguno de los postulantes, este también indica, además de la dirección de inmueble y el tipo de predio (si es urbano o rural), lo cual es un aspecto importante para determinar el subsidio otorgado por la caja. Así mismo las escrituras determinan cómo fue otorgado el inmueble, ya sea por medio de compraventa, sucesión.

8.1.3. Resultados Convocatorias para el subsidio familiar de Vivienda Julio de 2019, y análisis de resultados.

Para esta convocatoria (ACTA 61) en total hubo 118 postulados para todas las modalidades de vivienda, de los cuales solo 61 quedaron asignados. Lo cual da un porcentaje de **51, 7%**, es decir la mitad de los postulados salen beneficiados con el subsidio familiar de vivienda.

Tabla 9. Postulados VS Asignados para la convocatoria subsidio familiar de vivienda de julio 2019

MODALIDAD	POSTULADOS	ASIGNADOS
CONSTRUCCIÓN RURAL	15	11
CONSTRUCCIÓN URBANA	2	2
MEJORAMIENTO RURAL	1	0
MEJORAMIENTO URBANO	6	0
VIVIENDA USADA	4	3
VIVIENDA NUEVA	90	45

TOTAL	118	61
--------------	------------	-----------

Fuente: propia

Para las modalidades evaluadas (para un total del 28 postulaciones evaluadas) estos fueron los resultados, en porcentaje de asignados:

Tabla 10. Porcentaje de asignados para las modalidades evaluadas (Acta 61)

MODALIDAD	%ASIGNADOS
CONSTRUCCIÓN RURAL	73
CONSTRUCCIÓN URBANA	100
MEJORAMIENTO RURAL	0
MEJORAMIENTO URBANO	0
VIVIENDA USADA	75

Fuente: propia

De acuerdo a los resultados anteriores y al proceso de evaluación realizado se puede determinar que:

- Para construcción rural la razón es que el 23% no quedara asignados, es por un presupuesto mal hecho o por no tener los recursos suficientes (aparte del subsidio) para la construcción de su vivienda.
- Para el Mejoramiento de vivienda (urbano o rural): ninguna postulación quedó asignada, ya que la mayoría tenía incongruencias con el presupuesto mostrado y las fotos anexadas, pues se evidenciaba que no necesitaba la mejora o que el presupuesto no correspondía con las actividades necesarias para el mejoramiento. Otro aspecto importante es que según el cierre financiero, el afiliado tenía ya los recursos necesarios para realizar su mejoramiento, y no era necesario el subsidio familiar de vivienda. Para esta modalidad es necesario tener en cuenta que el subsidio se aplica a vivienda que necesite el mejoramiento.

- Para vivienda usada, la asesoría técnica en el proceso de postulación no es necesaria, sin embargo hace parte del trabajo realizado en la práctica, para esta modalidad el 75% quedó asignado y fue por razones de documentación incompleta o incongruencias con los datos personales mostrados.

El proceso de postulación va acompañado de un proceso de evaluación y calificación, esta última se realiza por medio de un software destinado para tal uso, en el que toca grabar y el programa de acuerdo a los datos ingresados da un puntaje, y por supuesto, los de mayor puntaje son los que tienen alta probabilidad de quedar asignados.

Los recursos asignados en su totalidad para todas las modalidades fueron de \$ **1.585.000.000 millones de pesos**. Cabe recordar que CAJASAN tiene un monto disponible para estos subsidios y para algunos casos las postulaciones quedan aptas para nueva postulación, es decir se pueden volver a postular ya que en la anterior no quedaron asignados por falta de recursos disponibles por CAJASAN o por una calificación baja.

8.1.4. Resultados Convocatorias para el subsidio familiar de Vivienda agosto - septiembre de 2019 y análisis de la postulación (Acta 62)

Para estas convocatorias, se plantea un análisis de los postulados y los que son asignados, para establecer cuales de los hogares sin cruce finalmente van a ser beneficiarios del subsidio.

Ya que el proceso de supervisión técnica en la postulación corresponde en las modalidades construcción, mejoramiento y vivienda usada, solo se siguen las falencias de esas postulaciones. A continuación se presenta el total de postulaciones de agosto- septiembre.

Tabla 11. Total de postulaciones en el mes de agosto y septiembre (Acta 62)

TOTAL POSTULADOS	Número
VIVIENDA NUEVA	276
VIVIENDA USADA	8
MEJORAMIENTO RURAL	2
MEJORAMIENTO URBANO	8
CONSTRUCCIÓN RURAL	19
CONSTRUCCIÓN URBANA	4

Fuente: propia

En total las postulaciones que necesitan supervisión técnica para estas convocatorias son 41.

La siguiente tabla expondrá que porcentaje de postulaciones tienen no tienen cruce o algún error / inconsistencia.

Tabla 12. Porcentaje de postulaciones sin cruce del total postulados a las modalidades de mejoramiento, construcción en sitio propio y vivienda usada (Acta 62)

MODALIDAD	POSTULACIONES	POSTULACIONES SIN CRUCE	% DE POSTULACIONES SIN CRUCE
CONSTRUCCIÓN RURAL	19	16	84%
CONSTRUCCIÓN URBANA	4	4	100%
MEJORAMIENTO RURAL	2	0	0%
MEJORAMIENTO URBANO	8	7	88%
VIVIENDA USADA	8	7	88%
TOTAL	41	33	80%

Fuente: propia

El siguiente análisis se basa en los errores de las postulaciones, indistintamente, si son o no asignados. Luego se hará un análisis comparando estos datos con los que finalmente tendrán el beneficio.

- Para el caso de **construcción rural** las cuatros postulaciones presentaron cruce (equivalentes al 26%) por tres razones: la primera fue que en dos casos, las personas tenían ya propiedad según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la segunda fue que un grupo familiar contaba con ingresos mayores a 4 SMLMV y la tercera fue porque la persona poseía ingresos necesarios para realizar la construcción.
- Para el caso de **construcción urbana** el 0% de las viviendas presentaron cruce, es decir todas cumplían con los requisitos de esta modalidad.
- Para la modalidad **mejoramiento rural** el 100% presentó cruces, pues en ambos casos, aparte de otras inconsistencias, la vivienda no era del todo de ellos, pues en según el Certificado de Libertad y Tradición, en un caso, al lote madre no se le había hecho desenglobe, por ende no se sabía de que parte la persona es propietaria, y en el segundo caso, la persona solo era propietaria del 50% de la vivienda.
- Para la modalidad de **mejoramiento urbano** solo una postulación tuvo cruce, pues el presupuesto tenía errores.
- Para **vivienda usada** solo una postulación presentó cruce, pues la persona desistió de la postulación.

Partiendo de lo enunciado anteriormente, ahora se mostrará el porcentaje de asignados según el numero de postulados para cada modalidad:

Para estas convocatorias el total de asignados **fueron 160 hogares**, de los cuales en la siguiente tabla se mostrarán de acuerdo a la modalidad de solución de vivienda.

Tabla 13. Postulados VS Asignados para la convocatoria subsidio familiar de vivienda de la convocatoria agosto-septiembre (acta 62)

MODALIDAD	POSTULADOS	ASIGNADOS	% de asignados
CONSTRUCCIÓN RURAL	19	9	47%
CONSTRUCCIÓN URBANA	4	4	100%
MEJORAMIENTO RURAL	2	0	0%
MEJORAMIENTO URBANO	8	5	63%
VIVIENDA USADA	8	3	38%

Fuente: propia

Para la modalidad vivienda nueva en total fueron 139 hogares beneficiados.

En total los recursos asignados por Cajasan para esta convocatoria fueron **\$3.933.965.058,00** sumando los subsidios asignados para todas las modalidades.

En la siguiente tabla se observa el número de los asignados comparando con las postulaciones que no tenían ningún cruce (es decir no tenían ningún error y eran habilitadas para la asignación)

Tabla 14. Postulaciones habilitadas VS los asignados (Acta 62)

MODALIDAD	POSTULACIONES SIN CRUCE	ASIGNADOS
CONSTRUCCIÓN RURAL	16	9
CONSTRUCCIÓN URBANA	4	4
MEJORAMIENTO RURAL	0	0
MEJORAMIENTO URBANO	7	5
VIVIENDA USADA	7	3
TOTAL	33	21

Fuente: propia

8.1.5. Analisis de resultados de las convocatorias de Julio a Septiembre.

El analisis de resultado se realizará por requisito indistintamente de la modalidad, pues, un analisis por modalidad no se puede realizar, ya que similares factores técnicos afectan a las cuatro modalidades supervisadas (exceptuando vivienda usada), es decir: tienen una propiedad a la cual analizar de acuerdo al certificado de libertad y tradición y un presupuesto al que revisar. Este analisis se realiza desde la perspectiva de los errores/cruces de las postulaciones en las dos convocatorias.

Tabla 15. Número de errores/ cruces por postulación en cada convocatoria

MODALIDAD	ERROR O CRUCE	NUMERO DE VECES DEL ERROR POR CONVOCATORIA		TOTAL
		ACTA 61	ACTA 62	
CONSTRUCCIÓN RURAL	PRESUPUESTO MAL HECHO	1	0	1
	INCONSITENCIAS DATOS PERSONALES	1	0	1
	YA CUENTAN CON PROPIEDAD	0	2	2
	INGRESOS MAYORES A 4 SMLMV	0	1	1
	RECUSOS SUFICIENTES	0	1	1
MEJORAMIENTO RURAL	RECURSOS SUFICIENTES	1	0	1
	NO REQUIERE MEJORA	1	0	1
	INCONSISTENCIAS EN POSESIÓN DE LA PROPIEDAD	0	2	2
MEJORAMIENTO URBANO	RECURSOS SUFICIENTES	1	0	1
	NO REQUIERE MEJORA	2	0	2
	INCONSITENCIAS DATOS PERSONALES	1	0	1
	PRESUPUESTO MAL HECHO	0	1	1

Fuente: propia

Se aclara que este analisis se hace por el número de errores o cruces que se presentaron en las postulaciones, por consiguiente, un error se puede presentar en varias postulaciones, y varios errores se pueden presentar en una postulación.

Se puede entender que las postulaciones que tengan uno o varios errores o cruces, no quedan asignadas con el Subsidio Familiar de vivienda, sin embargo, hay

postulaciones que no tienen estos cruces y no quedan asignados, ya sea por falta de recursos por parte de Cajasan, o por poco puntaje en el proceso de calificación.

En cuanto al análisis, se puede observar que el mayor error en la modalidad de construcción rural, es ya contar con alguna propiedad, ya sea lote, casa o apartamento, esto se sabe gracias a las bases de datos del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), en donde se cruzan las cédulas de los mayores de edad para determinar que propiedades ellos tienen algún porcentaje de posesión.

En mejoramiento rural, el mayor cruce, es la incongruencia en la posesión del inmueble, es decir la vivienda no es completamente de ellos o no se ha hecho un desenglobe correctamente.

Para mejoramiento urbano, es el de no necesitar mejora, pues según las fotos y el presupuesto entregado con sus respectivas actividades de obra, se ve que la mejora no es necesaria o el presupuesto no está debidamente justificado.

Ahora bien, realizando el análisis de errores en general (sin tomar la modalidad), están comprendidas en esta tabla:

Tabla 16. Errores más comunes en las dos convocatorias.

ERRORES MAS COMUNES	No. de veces
PRESUPUESTO MAL HECHO	2
INCONSISTENCIAS DATOS PERSONALES	2
RECUSOS SUFICIENTES	3
NO REQUIERE MEJORA	3

Fuente: propia

Como se puede observar en la tabla anterior los errores o cruces mas predominantes en las convocatorias, son el de no requerir mejora o el de tener los recursos suficientes, es decir no necesitar del subsidio.

En total los asignado por modalidad evaluada en estas dos convocatorias fueron:

Tabla 17. Asignados por convocatoria en las modalidades

MODALIDAD	ASIGNADOS ACTA 61	ASIGNADOS ACTA 62	TOTAL ASIGNADOS
CONSTRUCCIÓN RURAL	11	9	20
CONSTRUCCIÓN URBANA	2	4	6
MEJORAMIENTO RURAL	0	0	0
MEJORAMIENTO URBANO	0	5	5
VIVIENDA USADA	3	3	6
TOTAL EVALUADOS ASIGNADOS	16	21	37
VIVIENDA NUEVA	45	139	184
TOTAL	61	160	221

Fuente: propia

8.2. VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS

La validación de documentos es un proceso exclusivo de los asignados para la compra de Vivienda usada. Este proceso no es tan recurrente pues los postulados a esta modalidad de vivienda son pocos. Este consiste en la expedición de un certificado para validar la compra de vivienda usada por parte del beneficiario del subsidio, en este la unidad de vivienda de Cajasan verifica la información radicada por el afiliado.

Cabe recordar que el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 es remplazado por el Decreto 1533 de 26 agosto de 2019, sin embargo estas validaciones fueron radicadas antes del 26 de agosto, entonces se rigen por el decreto antiguo.

En esta validación los asignados entregan:

- El certificado de libertad y tradición de la vivienda que pretender comprar: este aspecto permite verificar que la vivienda no esté hipotecada,

embargada, con ninguna limitación al dominio y que los vendedores si sean los dueños.

- Así mismo para verificar la disponibilidad de servicios públicos, se debe entregar los recibos públicos de agua y luz que correspondan a la vivienda.
- Así mismo se debe entregar el documento expedido por la entidad correspondiente que indique que no se encuentra en una zona de alto riesgo

La validaciones hechas fueron de cinco beneficiarios en el mes de julio a enero

Beneficiario 1: vivienda ubicada en Bucaramanga, la cual no tenia ninguna anomalía en el certificado de libertad y tradición, estaba ubicada en una zona de amenaza baja de riesgo y tambien contaba con los servicios públicos disponibles.

Beneficiario 2: vivienda ubicada en Bucaramanga, este tenia una Limitación de Dominio Constitución Patrimonio de Familia, el cual estaba evidenciado en el certificado de libertad y tradición, sin embargo no estaba en una zona de alto riesgo y entrego los recibos públicos. El certificado de validación de documentos se expidió con una observación que indicaba que debia levantar esa limitación para poder ser declarado viable.

Beneficiario 3: vivienda ubicada en Sabana de Torres, la cual no tenia ninguna anomalía en el certificado de libertad y tradición, estaba ubicada en una zona de amenaza baja de riesgo y tambien contaba con los servicios públicos disponibles.

Beneficiario 4: vivienda ubicada en El Playon, la cual no tenia ninguna anomalía en el certificado de libertad y tradición, estaba ubicada en una zona de amenaza baja de riesgo y tambien contaba con los servicios públicos disponibles.

Beneficiario 5: vivienda ubicada en Floridablanca, la cual no tenia ninguna anomalía en el certificado de libertad y tradición, estaba ubicada en una zona de amenaza baja de riesgo y tambien contaba con los servicios públicos disponibles

8.3. CERTIFICADOS DE ELEGIBILIDAD Y VIABILIDAD

Estos certificados se expiden para:

- Construcción en sitio propio
- Mejoramiento de Vivienda
- Vivienda usada
- Proyectos de Vivienda de interés social

8.3.1. Para construcción en sitio propio:

Esta ya se da entendida por los documentos de la postulación, pero es necesario realizar un documento formal que indique la viabilidad o elegibilidad del Proyecto de construcción, en él se determina el oferente (constructor), se presenta el presupuesto de la Vivienda y la modalidad de financiamiento, a parte de subsidio, con el que se pagó la construcción (el que se entrego en la postulación para poder realizar el cierre financiero), se debe observar las escrituras para observar los linderos y por que acto se compró el lote, una vez mas se debe renovar el certificado de libertad y tradición para verificar que el lote/loza siga siendo del beneficiario, y a su vez se debe observar la licencia para poder determinar la modalidad, el uso y los técnicos responsables, la constancia expedida por la secretaria de planeación de la respectiva alcaldía de que no está ubicada en una zona de alto riesgo y por último se debe verificar la disponibilidad de servicios públicos ya sea con un radicado de la empresa de servicios correspondiente o con recibos públicos (de agua y luz).

8.3.1.1. Proyecto 1 (construcción en sitio propio):

Para construcción en sitio propio, se realizó una elegibilidad para cinco beneficiarios.

UBICACIÓN	CIMITARRA
TIPO DE PREDIO	RURAL
NÚMERO DE VIVIENDAS	5 CASAS
VALOR TOTAL DEL PROYECTO SIN EL LOTE	\$214.048.643
SUBSIDIO A OTORGAR TOTAL	\$214.841.550

8.3.1.2. Proyecto 2 (Construcción en sitio propio)

La elegibilidad realizada fue en este caso solo para un beneficiario del subsidio.

UBICACIÓN	BARBOSA
TIPO DE PREDIO	URBANO
NÚMERO DE VIVIENDAS	1 CASA
ÁREA CONSTRUIDA	119.34 M2
VALOR TOTAL DEL PROYECTO CON EL LOTE	\$ 51.470.000
SUBSIDIO A OTORGAR TOTAL	\$ 14.906.088

8.3.1.3. Proyecto 3 (construcción en sitio propio)

UBICACIÓN	BARBOSA
TIPO DE PREDIO	RURAL
NÚMERO DE VIVIENDAS	1 CASA
ÁREA CONSTRUIDA	140.00 M2
VALOR TOTAL DEL PROYECTO CON EL LOTE	\$ 65.400.394
SUBSIDIO A OTORGAR TOTAL	\$ 45.546.380

8.3.1.3. Proyecto 4 (construcción en sitio propio)

UBICACIÓN	GIRON
TIPO DE PREDIO	RURAL
NÚMERO DE VIVIENDAS	1 CASA
ÁREA LOTE	1.300,00 M ₂
VALOR TOTAL DEL PROYECTO APROX.	\$ 67.000.000
SUBSIDIO A OTORGAR TOTAL	\$ 45.546.380

8.3.2. Mejoramiento de vivienda:

Para esta modalidad se estipula en el certificado, la ubicación de la vivienda, la matrícula inmobiliaria, el presupuesto de la mejora, el cierre financiero del postulante, así como la disponibilidad de servicios públicos. Así mismo se les solicita una vez más el certificado de libertad y tradición para verificar si la vivienda sigue siendo propiedad del beneficiario.

8.3.2.1. Mejoramiento de vivienda 1 (Pinchote)

El proyecto de mejoramiento de vivienda tiene estas características generales:

UBICACIÓN	PINCHOTE
TIPO DE PREDIO	RURAL
NÚMERO DE VIVIENDAS	1 CASA/DOS PISOS
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$15.577.822
SUBSIDIO OTORGADO	\$12.499.872,00

Y la vivienda posee la siguientes áreas

Tabla 18. caracterización de la vivienda a mejorar para el proyecto 1

ÁREA PISO 1 EXISTENTE	ÁREA PISO 2	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA
43,76 M2	43,53 M2	87,79 M2

Fuente: propia

Esta vivienda contaba con servicios públicos y pozo séptico.

8.3.2.2. Mejoramiento de Vivienda 2 (Floridablanca)

UBICACIÓN	FLORIDABLANCA
TIPO DE PREDIO	URBANO
NÚMERO DE VIVIENDAS	1 APARTAMENTO
ÁREA	56.85 M2
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$16.015.029
SUBSIDIO OTORGADO	\$ 8.984.283,00

8.3.2.3. Mejoramiento de Vivienda 3 (Velez)

UBICACIÓN	VELEZ
TIPO DE PREDIO	URBANO
NÚMERO DE VIVIENDAS	1 CASA
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$12.265.212,00
SUBSIDIO OTORGADO	\$ 9.523.334,00

8.3.2.4. Mejoramiento de Vivienda 4 (Velez)

UBICACIÓN	PUERTO WILCHES
-----------	----------------

TIPO DE PREDIO	URBANO
NÚMERO DE VIVIENDAS	1 CASA
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$ 11.905.598,00
SUBSIDIO OTORGADO	\$ 8.984.283,00

8.3.3. Vivienda Usada

La certificación expedida se realiza de acuerdo a la información solicitada ya antes en la validación, sino que en esta se sintetiza el cierre financiero y los linderos de la Vivienda en cuestión, los cuales están comprendidos en la escritura.

8.3.3. Vivienda usada (b/manga)

Descripción de la Vivienda a la que se le realizó el certificado de viabilidad

UBICACIÓN	B/MANGA
NÚMERO DE VIVIENDAS	1
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$101.372.504
SUBSIDIO OTORGADO	\$16.406.082

8.3.4. Proyectos de Vivienda de interés social (VIS)

Estos certificados, como ya se ha establecido antes, es la forma en la que Cajasan declara elegible o viable determinados proyectos de Vivienda de interés social, para que los propietarios de estos proyectos, puedan recibir los subsidios de las personas interesadas en comprar ahí.

servicio públicos, licencias otorgadas con sus respectivos planos y por ultimo el presupuesto y programación de obra.

Sin embargo el Decreto 1533 de 26 de Agosto de 2019 en el artículo 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones y Alcances en el inciso 2.8 Elegibilidades se estipula que “*la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de licencias de las mismas y la radicación del permiso de ventas*” (Ministerio de Vivienda, 2019)

Dicho esto se diseñó una nueva lista de chequeo en la que se exigen documentos necesarios para la expedición de la elegibilidad o viabilidad según el nuevo decreto. La cual se va mostrar en la sección de aporte al conocimiento.

8.3.4.1. Proyecto 1:

OFERENTE	PERSONA NATURAL
UBICACIÓN	PIEDECUESTA
NÚMERO DE VIVIENDAS	4
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	59 M ²
PROMEDIO DE CADA VIVIENDA	
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$270.000.000
MODALIDAD DE LICENCIA	Reconocimiento de Existencia de Edificación

8.3.4.2. Proyecto 2:

Este Proyecto era un edificio como el anterior mostrado, eran del mismo oferente, ubicados uno al lado del otro.

OFERENTE	PERSONA NATURAL
UBICACIÓN	PIEDECUESTA
NÚMERO DE VIVIENDAS	4

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	59 M ₂
PROMEDIO DE CADA VIVIENDA	
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$270.000.000
MODALIDAD DE LICENCIA	Reconocimiento de Existencia de Edificación

8.3.4.3. Proyecto 3:

OFERENTE	PERSONA NATURAL
UBICACIÓN	GIRON
NÚMERO DE VIVIENDAS	10
LOTE	120 M ₂
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	40 M ₂
PROMEDIO DE CADA VIVIENDA	
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$1.226.213.054
MODALIDAD DE LICENCIA	Licencia Urbanística de construcción

8.3.4.4. Proyecto 4 :

NOMBRE	VILLA SOFÍA
OFERENTE	RLGM INGENIERÍA
UBICACIÓN	GIRON
NÚMERO DE VIVIENDAS	71
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	3.147,89 M ₂
PROMEDIO DE CADA VIVIENDA	
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$ 4.819553.689,00
MODALIDAD DE LICENCIA	licencia urbanística de subdivisión-modalidad reloteo y licencia urbanística de construcción en modalidad de obra nueva y aprobación de Planos de Propiedad Horizontal

8.3.4.5. Proyecto 5 :

NOMBRE	VILLA MARINA
OFERENTE	PERSONA NATURAL
UBICACIÓN	GIRON
NÚMERO DE VIVIENDAS	4
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	
PROMEDIO DE CADA VIVIENDA	247.09 M ₂
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$ 407.858.478,00
MODALIDAD DE LICENCIA	Reconocimiento de la existencia de una edificación en suelo urbano y aprobación de Planos de Propiedad Horizontal

8.3.4.6. Proyecto 6 :

NOMBRE	CASTELLANOS P.H.
OFERENTE	PERSONA NATURAL
UBICACIÓN	PIEDECUESTA
NÚMERO DE VIVIENDAS	3
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	
PROMEDIO DE CADA VIVIENDA	182.31 M ₂
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$ 355.190.614,27
MODALIDAD DE LICENCIA	Licencia urbanística de construcción modalidad obra nueva. Licencia urbanística de construcción modalidad ampliación-modificación.

8.3.4.7. Proyecto 7 :

NOMBRE	MARÍA SOFÍA
---------------	-------------

OFERENTE	PERSONA NATURAL
UBICACIÓN	PIEDRECUESTA
NÚMERO DE VIVIENDAS	6
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	307.38 M ₂
PROMEDIO DE CADA VIVIENDA	
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$ 532.066.000,00
MODALIDAD DE LICENCIA	Reconocimiento de edificación

8.3.4.8. Proyecto 8 :

NOMBRE	SAN DIEGO III
OFERENTE	PERSONA NATURAL
UBICACIÓN	PIEDRECUESTA
NÚMERO DE VIVIENDAS	2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	163.92 M ₂
PROMEDIO DE CADA VIVIENDA	
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$ 532.066.000,00
MODALIDAD DE LICENCIA	Licencia de Construcción en Modalidad Obra Nueva

8.3.4.9. Proyecto 9 :

NOMBRE	PORTAL DEL PALERMO
OFERENTE	PERSONA NATURAL
UBICACIÓN	PIEDRECUESTA
NÚMERO DE VIVIENDAS	6
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	387.00 M ₂
PROMEDIO DE CADA VIVIENDA	
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$ 642.748.263,51
MODALIDAD DE LICENCIA	Reconocimiento de edificación

8.3.4.10. Proyecto 10 :

NOMBRE	BYBLOS 1 P.H.
OFERENTE	BYBLOS CONSTRUCTORA
UBICACIÓN	GIRON
NÚMERO DE VIVIENDAS	20 viviendas
VALOR TOTAL DEL PROYECTO aprox.	\$ 800.000.000,00
MODALIDAD DE LICENCIA	Licencia de Construcción modalidad obra nueva

8.3.4.11. Proyecto 11 :

NOMBRE	BYBLOS 2 P.H.
OFERENTE	BYBLOS CONSTRUCTORA
UBICACIÓN	GIRON
NÚMERO DE VIVIENDAS	10 viviendas
VALOR TOTAL DEL PROYECTO aprox.	500.000.000,00
MODALIDAD DE LICENCIAS	Licencia de Construcción modalidad obra nueva


8.3.4.12. Proyecto 12

NOMBRE	TORRES CALLE REAL
OFERENTE	PERSONA NATURAL
UBICACIÓN	SAN GIL
NÚMERO DE VIVIENDAS	50 viviendas
MODALIDAD DE LICENCIA	Licienda de construcción modalidad obra nueva

8.4. VISITAS TÉCNICAS DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD.

Este es el último paso en el proceso técnico, ya que esta ficha técnica solo se expide si se tiene la elegibilidad aprobada y los requisitos mínimos de existencia y habitabilidad. Los cuales se encuentran comprendidos en la siguiente ficha técnica. Esta ficha sirve para determinar si la vivienda cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad y que si existan medidores de energía eléctrica y agua.

Imagen 5. Ficha Técnica modelo

 CAJA SANTANDEREANA DE SUBSIDIO FAMILIAR				
FORMATO FICHA TÉCNICA VISITA DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL				
Fecha de Expedición	Municipio	Departamento	Consecutivo No.	
SANTANDER				
DATOS DEL PROYECTO				
Nombre del Proyecto		Representante Legal		
Ofertante del Proyecto / Persona Natural		NIT / C.C.	Teléfono	
Dirección del Ofertante		Municipio		
Número de Elegibilidad	Entidad que la Otorga	Número de Licencia	Entidad que la Otorga	
CAJASAN				
DATOS DEL BENEFICIARIO				
Nombre del Beneficiario del Subsidio		Documento de Identidad		
Dirección de la Vivienda		Barrio		
Acta de Asignación	Fecha del Acta	Modalidad SFV	Valor del SFV	
DATOS DE LA VIVIENDA				
Tipo de Vivienda	Observaciones	Fotos de la Vivienda		
Unifamiliar				
Multifamiliar	X			
Características				
Unidad Básica				
Vivienda Terminada	X			ORDA BLANCA
Vivienda Ampliada				
Vivienda Reformada				
Espacios Mínimos				
Espacio múltiple	X			SALA-COMEDOR
Piso	X			CE SANECA
Baños	X			CE SANECA
Cocina	X			CE SANECA
Patio	X			LAVADERO DE ROPA
No. de alicobas	X			
Tipo de Cubierta				
Tejano				
Placa	X			
Instalaciones				
Aparatos Sanitarios	X			
Sanitario	X	EN BUEN ESTADO		
Lavamanos	X	EN BUEN ESTADO		
Ducha	X	EN BUEN ESTADO		
Lavadero	X	PER FABRICADO		
Mesón de cocina	X	EN BUEN ESTADO		
Lavaplatos	X	ALUMINIO		
Servicios Públicos				
Descripción	Cumple	No. De Contador		
Energía	X			
Acueducto	X			
Alcantarillado	X			
Condiciones				
Puertas	X	EN BUEN ESTADO		
Ventanas	X	EN BUEN ESTADO		
Mampostoría	X	EN BUEN ESTADO		
LA UNIDAD ESTRATEGICA DE NEGOCIO VIVIENDA CERTIFICA				
<small>Que la unidad de vivienda mencionada de acuerdo a la modalidad en la que aplica, CUMPLE con los requisitos descritos en el Artículo 2, numeral 2.6.1 (d) parágrafo de Vivienda Nueva), 2.6.1. Construcción en Sitio Propio, 2.6.4. (Reparación de Vivienda) del Decreto 2016 de Junio 9 de 2016</small>				
CUMPLE <u> X </u> NO CUMPLE <u> </u>				
OBSERVACIONES: _____				
FIRMAS SUPERVISOR Y OFERENTE				
Arq. CARLOS MARTIN DIAZ PRADA GERENTE LIEN VIVIENDA Tarjeta Profesional N. 6872872070 STD		OFERENTE / CONSTRUCTOR Identificación No. _____ CODIGO: VI-FOV-F014 VERSION: 3		
ANA DANIELA PINTO FRATTALI SUPERVISOR TÉCNICO CAJASAN				

Fuente: CAJASAN

Nota: Ver anexo 4 para poder apreciar mejor la lista de chequeo.

8.4.1. Visitas realizadas:

Tabla 19. Visitas realizadas de julio a septiembre

PIEDECUESTA	PRADOS DE MIRAFLORES MARVAL
PIEDECUESTA	EDIFICIO VALLES DE PALERMO
BUCARAMANGA	VILLAS DE SAN IGNACIO
PIEDECUESTA	PRADOS DE MIRAFLORES MARVAL
PIEDECUESTA	PRADOS DE MIRAFLORES MARVAL
PIEDECUESTA	PRADOS DE MIRAFLORES MARVAL
BUCARAMANGA	CALLE 3 N° 15-63
FLORIDABLANCA	Edificio Santi PH
PIEDECUESTA	CALLE 10 No. 1- 03

Fuente: propia

A continuación se muestran las visitas hechas de septiembre a noviembre

Tabla 20. Visitas técnicas realizadas de septiembre a noviembre

GIRON	CALLE 15A PEATONAL No. 13A-32/34
BUCARAMANGA	CALLE 103 No. 13D-27
PIEDECUESTA	SENDEROS DE MIRAFLORES
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
PIEDECUESTA	BALCONES DE BUENOS AIRES
PIEDECUESTA	BALCONES DE BUENOS AIRES
PIEDECUESTA	BALCONES DE BUENOS AIRES
PIEDECUESTA	BALCONES DE BUENOS AIRES
PIEDECUESTA	CALLE 5AN No. 2-07
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	URBANIZACIÓN VILLA SOFIA
GIRON	MONTEVERDI

Fuente: propia

Visitas realizadas del mes de noviembre de 2019 al mes de enero de 2020:

GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	CARRERA 21 No. 3-03
LEBRIJA	CARRERA 6B PEATONAL No. 4B-05
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	PRADOS DE MIRAFLORES
GIRON	CALLE 14A PEATONAL 12-09
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
FLORIDABLANCA	CALLE 144A No.43-43
GIRON	URB. VILLA SOFIA
GIRON	URB. VILLA SOFIA
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	VILLA PARAISO
PIEDECUESTA	CRA 6 No. 7N-36
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI

GIRON	MONTEVERDI
GIRON	MONTEVERDI
PIEDECUESTA	CERROS DE LA CANTERA
PIEDECUESTA	CERROS DE LA CANTERA
GIRON	Carrera 18A No. 12A - 20

Todas cumplieron satisfactoriamente los requisitos, a excepción de una que todavía estaba en construcción y de dos en las cuales la licencia del proyecto tenía inconvenientes.

En total las visitas técnicas realizadas fueron 62, para el área metropolitana y sitios cercanos. En el caso de los municipios fuera del área se realizaron 18 visitas.

En estas visitas es necesario supervisar si la vivienda tiene servicio de agua y luz, se debe abrir las llaves y verificar, los mismo con los apliques de luz. Este paso es el de más importancia para el desembolso del subsidio, pues este es el que da el visto bueno y en el que se corrobora si la vivienda cumple con los requisitos mínimos de existencia y habitabilidad, pues como se ha reiterado en este informe el subsidio se le otorga al oferente que cumpla con todo el margen legal que rodea la vivienda y la habitabilidad de este. Además esta visita verifica la existencia de la vivienda (sea nueva, usada, pertenezca a un mejoramiento o a una construcción en sitio propio), para así realizar el respectivo desembolso).

La característica que mas prevaleció en estas visitas es que la mayoría de viviendas visitadas, en su mayoría, están en obra gris y tienen 2 baños y 3 habitaciones, además de la cocina, sala-comedor y lavadero.

De acuerdo a lo anterior la siguiente tabla establece un resumen por municipio de las visitas técnicas realizadas.

Tabla 21. Visitas Técnicas realizadas por municipio

MUNICIPIO	VISITAS REALIZADAS
BUCARAMANGA	3
FLORIDABLANCA	2
GIRON	29
LEBRIJA	1
PIEDRECUESTA	27

Fuente: propia

Ahora bien, para realizar un análisis un desde una perspectiva macro la siguiente tabla indica los proyectos de vivienda de interés social visitados de acuerdo a municipio.

Tabla 22. Proyectos de vivienda de interés social visitados por municipio

MUNICIPIO	PROYECTO	CONSTRUCTORA
GIRON	MONTEVERDI	INACAR
	URB. VILLA SOFÍA	RLGM Ingeniería.
LEBRIJA	ALTOS DE CATALUÑA	ARBMI
FLORIDABLANCA	SANTI P.H.	PERSONA NATURAL
PIEDRECUESTA	PRADOS DE MIRAFLORES	MARVAL S.A.
	SENDEROS DE MIRAFLORES	MARVAL S.A.
	VALLES DE PALERMO	PERSONA NATURAL
	BALCONES DE BUENOS AIRES	ISCANA S.A.
	VILLA PARAISO	PCG
	CERROS DE LA CANTERA	ALFREDO AMAYA.

Fuente: propia

La tabla anterior solo establece la relación con los proyectos de vivienda de interés social, no se incluye las viviendas visitadas pertenecientes a un beneficiario de vivienda usada, mejoramiento, o construcción en sitio propio.

8.5. Registro de oferentes en el Ministerio de vivienda para proyectos de vivienda de interes social.

La cajas de compensación tienen la potestad de registrar los oferentes de los municipios de categoría 3,4,5,6. Los oferentes de los municipios de categoría 1, 2 y especial se debe mandar la documentación a Bogotá para que el ministerio los registre.

Dicho esto se registraron dos oferentes por parte de la caja y uno se hizo la gestión para ser registrado en Bogotá.

Tabla 23. Oferentes registrados en el Ministerio de vivienda de julio a septiembre

OFERENTE			
TIPO DE PERSONA	ONG	SOCIEDAD	NATURAL
CIUDAD	SAN GIL	SAN GIL	PIEDECUESTA

Fuente: propia

De septiembre a noviembre, se registraron dos oferentes radicados en Bucaramanga, es decir se reunieron todos los documentos para enviarlos al Ministerio de Vivienda en Bogotá.

Tabla 24. Registro de Oferentes ante el Ministerio de Vivienda de septiembre a noviembre

OFERENTE		
TIPO DE PERSONA	SOCIEDAD	NATURAL
CIUDAD	BUCARAMANGA	BUCARAMANGA

Fuente: propia.

Para el registro ante el ministerio el ingeniero civil o arquitecto, responsable de la obra debe tener como mínimo dos años de experiencia en construcción de vivienda desarrollados en los últimos 5 años y que haya implicado una sumatoria mayor a 3000 m², la cual debe estar acreditada.

Este paso es importante, pues es una forma que tiene el gobierno para medir y supervisar los oferentes de vivienda de interés social en Colombia.

Una idea que se sugirió fue incluir este requisito en la lista de chequeo de documentos necesarios para el desembolso del subsidio, la cual se mostrará en la sección de aporte al conocimiento.

La documentación necesaria esta expresada en la siguiente lista de chequeo:

Imagen 6. Lista de chequeo registro de oferentes Ministerio de Vivienda

LISTA DE CHEQUEO												OFER	
ELEGIBILIDAD DE PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL												OFERENTE	
ITEM	DOCUMENTOS DEL OFERENTE	TIPO DE OFERENTE										Observaciones	
		PERSONA NATURAL	Personas Jurídicas					Otro					
		Entidad Territorial	Asociación sin ánimo de lucro	Organismo de aduana	Miembros "Asociados"	Compañías "Asociadas"	Entidad Pública	Organismos Subordinados	Personas y Entidades de Vivienda	Comercio Unico Temporal	Entidad Autónoma	Entidad Asociada	
1 FORMULARIO Y ANEXOS													
	Formulario de Inscripción al Registro Único de Oferentes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	ANEXO A - Relación de socios o asociados				✓	✓	✓	✓					
	ANEXO B-1 - Integrantes de la asociación									✓	✓		Se presenta cuando el oferente actúa en asociación (Unión Temporal, consorcio, convenio asociativo, patrimonio autónomo)
	ANEXO B-2 Información por integrante									✓	✓		Se diligencia por cada uno de los asociados del oferente. Cuando se haga
	ANEXO C - Relación de Experiencia	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓				Cuando haya asociación lo diligencia quien hace las veces de responsable técnico
2 BÁSICOS													
2.1 OFERENTE ESTA ASOCIADO (Cuando se trate de Uniones Temporales, Consorcios o Convenios de Asociación)													
	Copia del Documento de confirmación de la SOCIEDAD creada para presentar el proyecto										✓		Exhibido e autenticado, celebrado con arreglo a las normas vigentes. Convenio asociativo no es Ofertante - es alguno de sus integrantes
	Copia del Contrato Fiduciario vigente de Constitución del Ingreso Fiduciario y Patrimonio Autónomo										✓		
	MUNICIPIO ES PARTE DE OFERENTE ASOCIADO												
	Copia de Ordenanza Departamental, Acuerdo del Concejo o de Junta Directiva, en el que se autoriza la celebración de la UT, Consorcio o Convenio de Asociación.										✓		Si el evento que una Entidad Territorial haga parte de alguno de estos tipos de asociación o convenio presentarlo autorización previa expedida por el Consejo Municipal, Asamblea Departamental o Junta Directiva, según el caso. Art. 10, Decreto, Dec. 610-2008 MIVICOT.
2.2 GENERALES													
	Copia legítima del Número de Identificación Tributaria -NIT del oferente.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	Copia legítima de la Cédula de Ciudadanía del representante legal del oferente	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
2.3 SI ES MUNICIPIO O SUS DEPENDENCIAS O ENTIDADES DESCENTRALIZADAS													
	Acta de Posesión o Certificación de Representación Legal		✓	✓									
	Si es Fondo vivienda Aduana de Ciudadón		✓	✓									
3 RESPONSABLE DE LA CONSTRUCCIÓN													
	Original del Certificado de Existencia y Representación Legal - emitido por Cámara de Comercio				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Aplícable también para cada uno de los miembros que se asocian (UT, Consorcio y Convenio de Asociación). Expedido con un valor de 30 días calendario. Art. 10, Dec. 610-2004 MIVICOT. Cuando la OIG (OSP) no tiene Certificado de Cámara de Comercio debe ANE ANE, copia de la OIG (OSP) pública.
	Certificado de Inscripción, Clasificación y Calificación en el Registro Único de Proponentes -RUP de Cámara de Comercio	✓			✓	✓							Expedido durante los últimos (30) días calendario, anterior a la fecha de entrega de la documentación. Aplicable a Contratistas. Art. 10, Dec. 610-2004 MIVICOT.
	Registro o Certificado de Inscripción ante el municipio.									✓			
	Certificado de experiencia mínima de dos (2) años en la gestión y desarrollo de Planes de Vivienda, por un sector superior al del proyectado, en el transcurso de los últimos 5 años.	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Experiencia mín. de dos (2) años en construcción, promoción y gestión de planes de vivienda, desarrollados en los últimos 5 años, que hayan implicado una inversión no inferior al valor del plan de vivienda a ejecutar. Art. 10 Dec. 610-2004 MIVICOT.
	Copia de la Matrícula profesional del Contador Público y Auditor o Revisor Fiscal				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Revisor Fiscal de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 203 del Código de Comercio y el Art. 13 Ley 63-1996, debiendo tener Revisor Fiscal las modalidades por acciones, las modalidades de compañías anónimas, las modalidades en las que, por ley o por las estatutos, la administración no corresponde a todos los socios, cuando se lo disponga en el estatuto de la compañía o en el contrato de asociación. Revisor Fiscal de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley 388 de 1997. En el caso de planes de vivienda de interés social desarrollados por Organizaciones Populares de Vivienda, únicamente se deberá acreditar.
	Certificado que acredite la existencia del Permiso de Captación, para las Organizaciones Populares de Vivienda OPV.									✓			
ADICIONALES CUANDO OFERENTE ESTA ASOCIADO (Uniones Temporales, Consorcios o Convenios de Asociación)													
Cuando el oferente este asociado. Cada uno de los asociados que no sean responsables de la construcción presentaran los siguientes documentos													
	Copia legítima del Número de Identificación Tributaria -NIT	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	Copia legítima de la Cédula de Ciudadanía del representante legal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	Certificado de Existencia y Representación Legal - Emitido por Cámara de Comercio o Autoridad competente.				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
ADICIONAL CUANDO EL PLAN DE VIVIENDA ES EN LA MODALIDAD DE SITIO PROPIO (NUCLEADO O DISPERSO) O MEJORAMIENTO													
	Acta de compromiso entre el oferente y cada hogar donde se autorice al oferente entre otras a gestionar el proyecto y construir las viviendas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

Fuente: Ministerio de vivienda, ciudad y territorio


Nota: Ver anexo 5 para poder apreciar mejor la lista de chequeo.

8.6 Proceso del desembolso del subsidio

De acuerdo a lo explicado anteriormente, este proceso de desembolso es el último paso de la cadena para recibir el subsidio de vivienda. Ya cuando la visita se realiza, significa que el beneficiario (s) ya siguió todo el diagrama de flujo de procesos para este paso final. (ver diagrama 2.).

El ultimo paso para cobrar el subsidio es reunir la documentación establecida por la siguiente lista de chequeo.

Imagen 7. Lista de chequeo para el desembolso del subsidio.

		FORMATO LISTA DE CHEQUEO RECEPCIÓN DOCUMENTOS PARA DESEMBOLSO SUBSIDIO DE VIVIENDA CONTRAESCRITURA		CÓDIGO: VI-FOV-L004
				VERSIÓN: 5
Beneficiario de Subsidio:		Acta N°		
Oferente :		Valor SFV		
Lista de Chequeo				
N°	Documentos	SI	NO	
1	Cuenta de cobro de la constructora / oferente. (Para el caso de persona natural debe diligenciar el documento denominado Documento Equivalente que administra Cajasan)			
2	Carta de asignación de subsidio original			
3	Autorización Pago Subsidio familiar de Vivienda Familiar (VI-FOV-F013).			
4	Fotocopia de cédula mayores de edad			
5	Certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días, contiene:			
a.	Propiedad del bien en cabeza del Afiliado Jefe de Hogar			
b.	Valor de solución de la vivienda			
c.	Prohibición de Transferencia Ley 1537 de 2012			
d.	Derecho de Preferencia Ley 1537 de 2012			
e.	Constitución de patrimonio de familia			
6	Acta de entrega de la vivienda firmada por las partes (Vendedor / Comprador)			
7	Copia de recibos o disponibilidad de servicios públicos			
8	Certificado de visita de existencia y habitabilidad.			
9	Ficha técnica de la visita de existencia y habitabilidad.			
10	Copia de la escritura de la vivienda, contiene:			
a.	Cláusula Asignación del subsidio familiar de Vivienda			
b.	Cláusula beneficiarios del subsidio familiar de Vivienda			
c.	Cláusula sanciones del ley			
d.	Cláusula constitución de patrimonio de familia			
e.	Cláusula restitución en caso de remate			
f.	Cláusula de Elegibilidad (solo para municipios de categorías 3, 4, 5 y 6)			
g.	Cláusula de Subsidio Complementario (Si es el caso)			N/A
11	Certificado Viabilidad del Proyecto (para municipios de categorías 1,2 y (Especial) O Elegibilidad (para municipios de categorías 3, 4, 5 y 6)			
12	Certificado de representación legal del Constructor / Oferente (solo aplica para vivienda nueva)			
13	Rut del Constructor / Oferente.			
14	Tarjeta Profesional Constructor (solo construcción en sitio propio y mejoramiento)			N/A
15	Copia de cédula representante legal del Constructor / Oferente.			
16	Copia licencia de construcción del proyecto.			
17	Certificación de la cuenta bancaria del constructor / oferente.			
Fecha de Recepción de Documentos:				
Revisado por: Miguel Angel Montañez B.				

Fuente: Cajasan.

Nota: Ver anexo 6 para poder apreciar mejor la lista de chequeo.

Enmarcados en azul se pueden ver los puntos en los cuales las actividades enunciadas en este trabajo son necesarias para el pago. Sin embargo una de las falencias de esta lista de chequeo, es la falta de un punto dedicado a la aprobación del oferente por el ministerio de vivienda. Así que como aporte al conocimiento se diseño una nueva lista de chequeo (se puede observar el numeral de aporte al conocimiento).

Como referencia de los procesos realizados en esta practica se va a mostrar las fichas técnicas realizadas, en las cuales la asesoria y supervisión técnica propia de las funciones y procesos realizados hicieron parte del desembolso. De dos maneras se puede aportar a este proceso técnicamente: expidiendo las fichas técnicas ya estando la viabilidad/elegibilidad realizada y aprobada en anteriores periodos o expidiendo la ficha y realizando el certificado de viabilidad/elegibilidad. Dicho esto, los datos pertenecientes a desembolsos de este año, se pueden resumir en la siguiente tabla.

Tabla 25. Fichas técnicas realizadas pertenecientes a desembolsos exitosos.

FICHA TÉCNICA + VIABILIDAD (Realizada por otra persona anteriormente)	FICHA TÉCNICA + VIABILIDAD (Realizada en esta práctica)
33 Fichas	7 Fichas

Fuente: propia

Con lo anterior se puede establecer, que financieramente, Cajasan gracias al aporte a los procesos de pago, pudo realizar esta cantidad en desembolsos.

Tabla 26. Desembolsos realizados, en pesos colombianos.

FICHA TÉCNICA + VIABILIDAD (Realizada por otra persona anteriormente)	FICHA TÉCNICA + VIABILIDAD (Realizada en esta práctica)
33 Fichas	7 Fichas
\$ 670.181.994,00	\$ 219.900.360,00
Media: \$ 20.308.545, 27	Media: \$ 31.414.337,14
Vivienda nueva: 31 Mejoramiento urbano: 1	Vivienda nueva: 4 Construcción rural: 3

Fuente: propia

La mayoría de pagos realizados son a constructores que ofrecen una solución de vivienda nueva, pues como se puede observar el mayor porcentaje de asignados equivale a esta modalidad. En su mayoría estos oferentes de vivienda nueva, solicitan el certificado de viabilidad/elegibilidad con anterioridad al proceso de postulación, para que así el desembolso se realice de una manera mas agil, es por esto que 33 fichas técnicas fueron expedidas con una viabilidad realizada hace mas de 6 meses.

Sin embargo analizando los datos desde la supervisión técnica en las visitas de existencia y habitabilidad se pudo realizar el desembolso de **\$ 890.032.354 COP**.

Teóricamente, tomando como referente las visitas realizadas como último paso en la cadena para el desembolso del subsidio de vivienda, se pueden realizar 80 pagos (62 área metropolitana y cercanos y 18 municipios en Santander), los cuales aproximadamente un 76% son pertenecientes a vivienda nueva, donde el restante pertenecen a otra modalidad (10 % a construcción en sitio propio rural y 4% a mejoramiento rural).

8.7. Talleres ABC

Cada mes se realiza un taller, el cual tiene el objetivo de instruir y capacitar a los afiliados sobre el proceso de postulación, requisitos financieros, técnicos y legales que esto comprende, ahí mismo se solucionan las dudas que desde la parte técnica le puedan surgir a las personas.

Imagen 8. Asistencia al taller el 24 de agosto



Fuente: propia

Imagen 9. Asistencia al taller el 21 de septiembre



Fuente: propia

Imagen 10. Taller realizado el 23 de noviembre



Fuente: propia

Imagen 11. Taller realizado el 14 de diciembre.



Fuente: propia

Este es de carácter obligatorio para el proceso de postulación.

9. APORTE AL CONOCIMIENTO

9.1. Nueva Lista de chequeo para el tramite de viabilidad y elegibilidad.

Debido al cambio de decreto donde el nuevo establece que elegibilidad / viabilidad esta dada por la licencia de construcción y el registro de ventas de viviendas nuevas de este, se propuso una nueva lista de chequeo que establece los nuevos requisitos, los cuales permiten expedir el certificado con los datos minimos del oferente y del proyecto. Gracias a esto se hace mas rapido el proceso de desembolso del subsidio y hace mas facil el tramite para el oferente y para el beneficiario.

*Para mayor visibilidad ver ANEXO 7: Lista de chequeo viabilidad/ elegibilidad
(nueva)*

9.2. Adición a la ficha técnica de existencia y habitabilidad.

Para evitar problemas a futuro, se propuso que la ficha técnica estuviera firmada por el oferente y el beneficiario, para que este ultimo fuera veedor del proceso también.

9.3. Adición a la Lista de chequeo para el desembolso del subsidio

Al ver la importancia de la aprobación de los oferentes en el ministerio de Vivienda, se estableció que se debía incluir como requisito para el desembolso del subsidio. Ver punto 7 de la nueva lista de chequeo.

*Para mayor visibilidad ver ANEXO 8: Lista de chequeo para el desembolso del
subsidio (nueva)*

10. CONCLUSIONES

- Se realizó asesoría y supervisión técnica a 69 postulaciones para las modalidades Vivienda usada, mejoramiento de Vivienda (rural y urbano) y construcción en sitio propio (rural y urbano). Donde gracias al apoyo técnico fueron asignados 37 subsidios para las modalidades ya mencionadas.
- Se verificaron los requisitos propios para la expedición de los certificados de viabilidad o elegibilidad, dependiendo el municipio del proyecto y la modalidad de solución de vivienda. En total se expedieron 21 certificados, de los cuales 12 son proyectos de vivienda de interés social en el departamento, 4 son construcciones en sitio propio (para 4 oferentes distintos), 4 son Mejoramientos y una vivienda usada. Así mismo, debido al cambio del decreto y como aporte al conocimiento se realizó una nueva lista de chequeo dando como resultado la agilización del proceso de trámite de viabilidad y elegibilidad.
- Se evaluaron los requerimientos de los oferentes de vivienda VIS según el ministerio de vivienda, en donde se aprobaron 5 oferentes a nivel departamental. De igual forma se determinó la importancia de este rol, como agente regulador de los oferentes por parte del estado, estableciendo este requerimiento como requisito para el desembolso del subsidio de vivienda a un constructor aprobado por esta entidad.
- Se comprobó la existencia y habitabilidad de 80 unidades de vivienda a nivel departamental, verificado mediante una ficha técnica los diferentes requisitos mínimos de habitabilidad de una vivienda en el territorio colombiano. Lo cual permitió que 40 de estos hogares pudieran hacer efectivo el subsidio de vivienda como forma de pago al oferente para la adquisición, mejora o construcción de su vivienda.

- El proceso de asignación y desembolso de un subsidio de vivienda en Colombia esta ligado al proceso de legalización de vivienda en el país, pues cada proceso explicado en este proyecto va dirigido a un aspecto clave del hábitat saludable y digna de un ciudadano. Desde el proceso de verificación de los documentos legales y técnicos en la postulación para todas las modalidades de construcción y mejoramiento, el tramite del certificado de elegibilidad y viabilidad para un proyecto de vivienda de interés social, hasta la verificación de los estándares mínimos de habitabilidad evaluados en la visita Técnica.
- Desde una perspectiva global de la práctica empresarial, se observo la correlación que los procesos del desembolso tienen con los objetivos de la ONU para un desarrollo sostenible. Los requerimientos mínimos de habitabilidad, el tramite de elegibilidad y viabilidad de una vivienda dan inicio al correcto desarrollo urbano de las ciudades para reducir las desigualdades sociales y consigo la pobreza
- A pesar de la ayuda del gobierno a los hogares con ingresos de 0 a 2 SMLMV, con la posibilidad de adquirir un subsidio concurrente de menor valor, se observa que estos hogares se les será difícil realizar un cierre financiero real, pues el gobierno también subió el tope máximo del valor de la Vivienda de interés social en Colombia en ciertas ciudades principales del país.

11. Bibliografía

Caja Santandereana de Compensación Familiar. (s.f.). *Cajasan*. Recuperado el 9 de Julio de 2019, de <https://www.cajasan.com/Cajasan/Paginas/Historia.aspx>

Categorización de Municipios en Colombia. (2018). *Cajasan*. Recuperado el 10 de Julio de 2019, de http://www.contaduria.gov.co/wps/portal/internetes!/ut/p/b1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfGjzOINzPyDTEPdQoM9zX2MDTyDAoJdAkPNjY3CTIAKIkEKcABHA7z6g-D6cShwMyLSfuwKnL3NKdIPciAB_X4e-bmp-gW5oaGhEeWKAACWLNsl/dl4/d5/L2dJQSEvUUt3QS80SmtFL1o2XzMwNDAwOEJSNkw1TDgwSVJHRks

Ministerio de Vivienda, C. y. T (2019). *Decreto 1533 de 26 de agosto de 2019*.

Ministerio de Vivienda, C. y. T(2019) *Decreto 1467 del 13 de agosto del 2019*

Ocampo, J. S. (2017). Vivienda industrializada: antecedentes en el mundo y propuesta al déficit de vivienda social en Colombia. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, , 79-96.

ONU Habitat. (Noviembre de 2015). 1er REPORTE DEL ESTADO DE LAS CIUDADES DE COLOMBIA: CAMINO HACIA LA PROSPERIDAD URBANA. 1-35.

Rodríguez, M. A. (2015). VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA: DIAGNÓSTICO Y EVOLUCIÓN. *Revista CIFE*.

Baena, A. & Olaya, C. (2013). Vivienda de Interés Social de calidad en Colombia: hacia una solución integral. *Revista S&T*, 11(24), 9-26

12. ANEXOS

ANEXO 1: Formato de lista de documentos anexos al formulario de inscripción al SPV (Construcción en sitio propio)

ANEXO 2: Formato de lista de documentos anexos al formulario de inscripción al SPV (Mejoramiento de vivienda)

ANEXO 3: Formato lista de chequeo proyecto vivienda VIS

ANEXO 4: Ficha técnica de existencia y habitabilidad.

ANEXO 5: Lista de chequeo para el registro de oferentes en el ministerio de vivienda

ANEXO 6. Lista de chequeo para el desembolso del subsidio (antigua).

ANEXO 7: Lista de chequeo viabilidad/ elegibilidad (nueva)

ANEXO 8: Lista de chequeo para el desembolso del subsidio (nueva)



FORMATO LISTA DE DOCUMENTOS ANEXOS AL FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN AL SFV (CONSTRUCCIÓN SITIO PROPIO)

CÓDIGO: VI-FOV-F032

VERSIÓN: N° 12

MODALIDAD	CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO	Recepción Ok
A	DOCUMENTOS PRIMARIOS	
1	Formulario de postulación debidamente diligenciado y suscrito por los miembros que conforman el grupo familiar.	
2	Fotocopia legible de las cédulas de ciudadanía de los mayores de edad.	
3	Registro civil: 1) De los miembros menores de edad que conforman el grupo familiar, Para el caso de postulación con sobrinos, nietos, hijos adoptivos, a cargo del afiliado, aunado a lo anterior se debe presentar la custodia otorgada por ICBF o Juez de Familia. 2) Igualmente se solicita Registro civil para el afiliado perteneciente a hogar unipersonal. 3) En el caso de los las personas cuyo estado civil es Viudo presentar registro de defunción del cónyuge.	
4	Para el caso de postulación con menores de edad que conviven con solo uno de sus padres, se debe presentar el formato (convivencia habitacional con menores de edad VI-FOV-F025) o la custodia otorgada por juez de familia o ICBF al padre con el que se está postulando.	
5	Registro Civil de Matrimonio o para el caso de unión marital de hecho deberán presentar escritura pública ante notaría o acta de conciliación de un centro legalmente constituido (personería, comisaría de familia y centros de conciliación) NOTA: Si el Estado Civil del Afiliado o un integrante del Hogar es Separado o Divorciado debe presentar el documento legal que evidencia dicho estado como Escritura o Sentencia de Divorcio, Disolución Conyugal, registro civil del postulante donde conste dicha anotación.	
6	Certificación laboral o de ingresos del Grupo Familiar Postulante, donde conste la asignación laboral mensual (Salario Básico), en el caso del Jefe de Hogar Afiliado debe coincidir con el salario reportado por la Empresa a <i>Cajasan</i> .	
7	Certificación No Mayor a 30 días , emitida por la entidad donde se realice el ahorro programado para vivienda, en la que conste datos del Titular de la Cuenta, tipo de cuenta Ahorro programado, número de cuenta, valor total ahorrado, fecha de apertura, firma y sello de la Entidad que expide.	
8	Certificación No Mayor a 30 días , emitida por el Fondo de Cesantías en la que conste datos del Titular, valor inmovilizado, la fecha de inmovilización, firma y sello del Fondo que la expide.	
9	Certificación No Mayor a 30 días , de la Capacidad de Crédito o simulador de crédito, emitida por parte de la entidad financiera respectiva, con indicación de datos personales como nombre completo, documento de identidad y monto del préstamo al cual podrá acceder. En los casos en los que en la certificación de la capacidad de crédito se mencionen los ingresos del grupo familiar, estos deben corresponder con los ingresos reportados al formulario de postulación.	
10	Fotocopia de las escrituras del Lote, Terreno, terraza o cubierta de losa, donde conste que la propiedad está a nombre de algún integrante del grupo familia.	
11	Avalúo catastral o recibo de pago de impuesto predial del último año.	
12	Certificado de Tradición y Libertad del Lote, Terreno, terraza o cubierta de losa con fecha de expedición No Mayor a 30 días , donde se acredite que la propiedad está registrada a nombre de algún miembro del grupo familiar, la cual no puede estar hipotecada ni embargada y el predio debe estar desenglobado.	
13	Licencia vigente de construcción, planos y fotos de la propiedad.	
14	Certificación , emitida por la oficina de planeación del municipio donde está ubicado el predio, indicando que el lote, terreno, terraza o cubierta de losa NO está en zona de Alto Riesgo Y presenta Disponibilidad de Servicios Públicos (Agua y Luz) .	
15	Presupuesto de Mano de Obra y Materiales formato VI-FOV-F035 NOTA: si el mejoramiento es estructural deberá presentarse el presupuesto realizado por un ingeniero civil, Arquitecto o Maestro de Obra con tarjeta profesional y debe ser Superior al 10% del Valor del Subsidio de Mejoramiento 11.5 SMMMLV.	
16	Fotocopia cédula y tarjeta profesional de la persona que expide el Presupuesto de Mano de Obra	
17	Solicitud del certificado de elegibilidad del proyecto para municipios de las categorías 3, 4,5 y 6. O viabilidad para el área metropolitana.	
B	DOCUMENTOS SECUNDARIOS (SEGÚN SEA EL CASO)	
1	Certificado Médico, que acredite el porcentaje de la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar. (Si lo Hubiere).	
2	Certificación No Mayor a 30 días , del Fondo de empleados, cuyos recursos estén destinado a Vivienda, en la que conste el datos del Titular, valor ahorrado, fecha de apertura y fecha de inmovilización, firma y sello de la Entidad que expide. Certificado donde conste que el Fondo de empleados se encuentra vigilado por la Súper solidaria.	
3	Certificación del Fondo Nacional del Ahorro, No Mayor a 30 días de la Cuenta de Ahorro Voluntario Contractual en donde conste datos del Titular de la Cuenta, valor ahorrado, Fecha de Inmovilización de la Cuenta, firma y sello de la Entidad que expide.	
4	En el caso de donaciones de organizaciones no gubernamentales y entidades públicas o privadas nacionales o internacionales, o en el caso de aportes económicos solidarios en organizaciones populares de vivienda, la disponibilidad de los recursos deberá ser certificada por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad,	
5	En el caso de subsidios o aportes municipales o departamentales, certificación de su existencia expedida por la autoridad local competente en cada caso.	
C	INFORMACION DE CRUCES DE POSTULACION. (USO EXCLUSIVO DE CAJASAM)	PRESENTA CRUCE
1	Si algún miembro del hogar postulante está o estuvo afiliado a otra Caja de Compensación debe anexar una certificación donde acredite que no se ha postulado ni ha recibido subsidio de vivienda con esa entidad. Fecha de Expedición No Mayor a 30 días .	
2	Cruce de Propiedades diferente al Lote o Terreno a Construir.	
3	Cruce Beneficiario de Subsidio Familiar de Vivienda	
Entidad que Presenta el Cruce:		
Levanto el Cruces:	Si _____ NO _____	
OBSERVACIONES:(EXCLUSIVO Unidad de Vivienda y Construcción)		
Nombre Empleado que recibe: _____ Firma: _____ Fecha: _____		
Nota: El subsidio familiar de vivienda no puede superar el 90% del valor de la solución de vivienda, El grupo familiar postulado no puede tener más Propiedades diferente al Lote o Terreno, los formularios que se radiquen deben tener la documentación completa.		

MODALIDAD	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA – URBANA	Recepción OK
A. DOCUMENTOS PRIMARIOS		
1	Formulario de postulación debidamente diligenciado y suscrito por los miembros que conforman el grupo familiar.	
2	Fotocopia legible de las cédulas de ciudadanía de los mayores de edad.	
3	Registro civil: 1) De los miembros menores de edad que conforman el grupo familiar, Para el caso de postulación con sobrinos, nietos, hijos adoptivos, a cargo del afiliado, aunado a lo anterior se debe presentar la custodia otorgada por ICBF o Juez de Familia. 2) Igualmente se solicita Registro civil para el afiliado perteneciente a hogar unipersonal. 3) En el caso de los las personas cuyo estado civil es Viudo presentar registro de defunción del cónyuge.	
4	Para el caso de postulación con menores de edad que conviven con solo uno de sus padres, se debe presentar el formato (convivencia habitacional con menores de edad VI-FOV-F026) o la custodia otorgada por juez de familia o ICBF al padre con el que se está postulando.	
5	Registro Civil de Matrimonio o para el caso de unión marital de hecho deberán presentar escritura pública ante notaría o acta de conciliación de un centro legalmente constituido (personería, comisaría de familia y centros de conciliación) NOTA: Si el Estado Civil del Afiliado o un integrante del Hogar es Separado o Divorciado debe presentar el documento legal que evidencia dicho estado como Escritura o Sentencia de Divorcio, Disolución Conyugal, registro civil del postulante donde conste dicha anotación.	
6	Certificación laboral o de ingresos del Grupo Familiar Postulante, donde conste la asignación laboral mensual (Salario Básico), en el caso del Jefe de Hogar Afiliado debe coincidir con el salario reportado por la Empresa a Cajasán.	
7	Certificación No Mayor a 30 días, emitida por la entidad donde se realice el ahorro programado para vivienda, en la que conste datos del Titular de la Cuenta, tipo de cuenta Ahorro programado, número de cuenta, valor total ahorrado, fecha de apertura, firma y sello de la Entidad que expide.	
8	Certificación No Mayor a 30 días, emitida por el Fondo de Cesantías en la que conste datos del Titular, valor inmovilizado, la fecha de inmovilización, firma y sello del Fondo que la expide.	
9	Certificación No Mayor a 30 días, de la Capacidad de Crédito o simulador de crédito, emitida por parte de la entidad financiera respectiva, con Indicación de datos personales como nombre completo, documento de identidad y monto del préstamo al cual podrá acceder. En los casos en los que en la certificación de la capacidad de crédito se mencionen los ingresos del grupo familiar, estos deben corresponder con los ingresos reportados al formulario de postulación.	
10	Para el caso de hombre o mujer cabeza de hogar, se debe anexar el Formato Declaración Mujer/Hombre Cabeza de Hogar VI-FOV-F024 y el Formato Convivencia Habitacional Postulación con Menores de Edad VI-FOV-F025. Si aplica.	
11	Avalúo catastral o recibo de pago de impuesto predial del último año.	
12	Certificación, emitida por la oficina de planeación del municipio donde está ubicada la vivienda, indicando la dirección de la Vivienda y que NO está en zona de Alto Riesgo y disponibilidad de servicios públicos (Agua y Luz).	
13	Presupuesto de Mano de Obra y Materiales formato VI-FOV-F035 NOTA: si el mejoramiento es estructural deberá presentarse el presupuesto realizado por un Ingeniero civil, Arquitecto o Maestro de Obra con tarjeta profesional y debe ser Superior al 10% del Valor del Subsidio de Mejoramiento 11.5 SMMLV.	
14	Fotocopia cédula y tarjeta profesional de la persona que expide el Presupuesto de Mano de Obra	
15	Fotos de la propiedad en la cual se evidencie la necesidad de la solución.	
16	Si el mejoramiento es estructural se requiere la licencia de construcción vigente.	
17	Copia de la escritura y certificado de libertad y tradición con antigüedad no mayor a 30 días	
B. DOCUMENTOS SECUNDARIOS (SEGUN SEA EL CASO)		
1	Certificado Médico, que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar. (SI lo Hubiere).	
2	Certificación No Mayor a 30 días, del Fondo de empleados, cuyos recursos estén destinado a Vivienda, en la que conste el datos del Titular, valor ahorrado, fecha de apertura y fecha de inmovilización, firma y sello de la Entidad que expide. Certificado donde conste que el Fondo de empleados se encuentra vigilado por la Súper solidaria.	
3	Certificación del Fondo Nacional del Ahorro, No Mayor a 30 días de la Cuenta de Ahorro Voluntario Contractual en donde conste datos del Titular de la Cuenta, valor ahorrado, Fecha de Inmovilización de la Cuenta, firma y sello de la Entidad que expide.	
4	Solicitud de certificado de Elegibilidad del Proyecto de Mejoramiento emitido por la entidad competente, según la mejora a realizarse.	
C. INFORMACIÓN DE CRUCES DE POSTULACION (USO EXCLUSIVO DE CAJASAN)		PRESENTA CRUCE
1	Si algún miembro del hogar postulante está o estuvo afiliado a otra Caja de Compensación debe anexar una certificación donde acredite que no se ha postulado ni ha recibido subsidio de vivienda con esa entidad. Fecha de Expedición No Mayor a 30 días.	
2	Cruce de Propiedades diferente a la Vivienda a Mejorar.	
3	Cruce Beneficiario de Subsidio Familiar de Vivienda.	
Entidad que Presenta el Cruce:		
Levanto el Cruces: SI _____ NO _____		
OBSERVACIONES: (EXCLUSIVO Unidad de Vivienda y Construcción)		
Nombre Empleado que recibe: _____ FIRMA _____ Fecha _____		
Nota: El subsidio familiar de vivienda no puede superar el 90% del valor de la solución de vivienda, El grupo familiar postulado no puede tener Propiedad diferente a la Vivienda a Mejorar, los formularios que se radiquen deben tener la documentación completa.		



DATOS BASICOS				
NOMBRE DEL PROYECTO:	N° DE ETAPAS:			
DIRECCION DEL PROYECTO:	TOTAL UNIDADES:			
DEPARTAMENTO:	PROPIEDAD HORIZONTAL:			
MUNICIPIO:	VIVIENDA UNIFAMILIAR:			
PROPIETARIO:	N° DE PARQUEADEROS:			
MATRICULA INMOBILIARIA:	LICENCIAS	CONSTRUCCION	FECHAS DE EXPEDICION:	
CEDULA CATASTRAL:		URBANISMO		
ESTADO DEL PROYECTO:		AMBIENTAL:		
1. ASPECTOS LEGALES DEL OFERENTE O CONSTRUCTOR				
Debe presentar el ORIGINAL del expediente del proyecto.				
Los documentos se presentan debidamente foliados. En una carpeta de carton .				
Deben colocar separadores en cada ITEM HOJA BLANCA conforme a los capítulos que se describen a continuación				
1. FICHA TECNICA	CUMPLIMIENTO			OBSERVACIONES
	SI	NO	N/A	
1.1 Carta de Presentacion de la propuesta (Diligenciar ANEXO N° 1). Quien suscriba la carta de presentación deberá tener la calidad de representante legal.				
1.2. Original del Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio o la entidad competente para el efecto, No mayor a 30 días.				
1.3. Copia Legible de la Cédula de Ciudadanía del representante legal del oferente o de la persona natural que actúa como oferente.				
1.4. Original del certificado de inscripción, clasificación y calificación en el Registro Único de Proponentes (RUP).				
1.5. Regsitro Único Tributario (RUT).				
1.6. El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el equivalente al 100% del número de metros cuadrados a construir en el total de las viviendas ofrecidas.				
1.7. Certificados de los Consejos Profesionales de Ingeniería y Arquitectura en los cuales se acredite que no existen sanciones por parte de estas entidades. En los casos de Uniones Temporales, Consorcios o Convenios Asociativos sus integrantes deberán aportar los certificados.				
2.1. ASPECTOS LEGALES DEL PREDIO				
2.1. Copia de la escritura pública de adquisición o cualquier otro título por medio del cual adquirió la propiedad del lote o predio, el cual debe estar debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.				
2.2. Certificado de Tradición y Libertad expedido dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de presentación de los documentos, donde se permita evidenciar que el inmueble se encuentra libre de limitaciones al dominio, tales como: condiciones resolutorias, embargos, gravámenes y afectaciones del orden urbanístico y ambiental				
2.3. Copia de Recibo del Impuesto Predial, el predio se encuentra al día en el pago del impuesto				
3.1. ASPECTOS LEGALES DEL PROYECTO				
3.1. Licencia de Urbanismo, conforme a lo dispuesto en la normatividad urbanística de cada municipio, se verificara la disponibilidad inmediata y total de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, contemplados en la licencia de urbanismo y en las certificaciones expedidas por parte de las empresas prestadoras de los mismos, en el municipio donde se localiza el plan de vivienda.				
3.2. Licencia de Construcción, según sea el caso, se presentaran las licencias vigentes a que haya lugar las copias de los juegos completos de los planos urbanísticos, arquitectónicos y estructurales, debidamente aprobados y firmados, indicando el numero y fecha de la resolución respectiva.				
3.3. Certificado Vigente de Disponibilidad de servicio Público de Acueducto.				
3.4. Certificado Vigente de Disponibilidad de servicio Público de Alcantarillado.				
3.5. Certificado Vigente de Disponibilidad de servicio Público de Energía Eléctrica.				
3.6. Plan de manejo ambiental, los requisitos ambientales para los planes de vivienda de interés social urbana, se entienden cumplidos con la expedición de las licencias de urbanismo y construcción por parte de las entidades correspondientes. Cuando se trate de planes de vivienda que tengan condiciones ambientales particulares, el oferente deberá presentar las respectivas autorizaciones expedidas por las autoridades ambientales competentes o la información adicional que se requiera por parte de la entidad evaluadora.				
4.1. ASPECTOS TECNICOS DEL PROYECTO				

4.1. Plano georeferenciado y aprobado por POT, EOT, PBOT o Plan Parcial en el que se evidencie el Perimetro Urbano y la localización del predio postulado debidamente achurado y se aprecie claramente el sector con sus calles y nomenclaturas.				
4.2. Certificación de uso del suelo , expedido por la Secretaría de Planeación o la Curaduría donde consta que el(los) predio(s) está(n) ubicado(s) en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que desarrollen o complementen, o en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado.				
4.3. Registro fotográfico				
4.4. Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra localizado en Zona de Alto Riesgo .				
4.5. Planos y Memorias de las Redes Principales de Acueducto				
4.6. Planos y Memorias de las Redes Principales de Alcantarillado .				
4.7. Planos y Memorias de las Redes Principales de Energía Eléctrica .				
Planos de las Instalaciones Internas Hidráulicas, Sanitarias y Energía Eléctrica Resaltar las tuberías a instalar inicialmente				
4.11. Instalaciones Internas Hidráulicas				
4.12. Instalaciones Internas Eléctricas .				
4.13. Instalaciones Internas Sanitarias .				
4.14. Plano topográfico del (los) predio(s) postulado(s), con curvas de nivel donde se aprecie el área, perímetro, linderos, reservas, cesiones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas, así como coordenadas de GPS o georeferenciadas, con firma y matrícula del topógrafo y debidamente aprobado por la licencia de urbanismo.				
4.15. Plano del proyecto urbanístico que contenga como mínimo representación grafica de la urbanización, cuadro de áreas (del lote y demás), que contenga afectaciones, cesiones públicas, (parques, zonas verdes, parqueaderos, equipamiento, vias locales (incluidas secciones transversales) y áreas utiles, Los planos deben estar firmados por el diseñador, con fecha, número de la licencia y firma del funcionario que aprueba.				
4.16. Estudio de Suelos , el respectivo estudio de suelos se deberá presentar cuando se trate de adquisición de vivienda o construcción en sitio propio nucleado, que contemple un numero de quince (15) o mas soluciones, o cuando la edificación tenga mas de (2) pisos.				
4.17. Planos de Diseños de sistemas de redes contra incendios conforme el decreto 926 del 19 de marzo de 2010, Decreto 0340 del 13 de febrero de 2014 y decreto 2525 del 13 de julio de 2014.				
<i>Si el proyecto se ejecutará por etapas o fases ¿Estas están definidas en la respectiva licencia de urbanismo? ¿Se indica que obras le corresponden a cada etapa?</i>				
4.18. Plano Estructural con memorias de calculo , cumplidos los criterios básicos de planeamiento estructural que deberán de cotejar en la licencia de construcción, se deje claramente expresado que se ha dado estricto cumplimiento a lo establecido en el Artículo 30 de la Ley 400 de 1997, en lo referente a la revisión de los diseños estructurales, se confrontara el contenido de los planos estructurales y los requisitos mínimos de índole general para las condiciones estructurales de diseño y construcción, que permitan un funcionamiento adecuado de las cargas laterales y verticales en las diferentes zonas de amenaza sísmica.				
4.19. Diseño Arquitectonicos (Planta de primer piso, planta tipo, Planta de Cubiertas). Los planos deben estar firmados por el diseñador con fecha, número de la licencia y firma del funcionario que aprueba.				
4.20. Programación de Obra del Proyecto total .				
5. ASPECTOS FINANCIEROS DEL PROYECTO				
<i>Con el objetivo de garantizar y avalar que el proyecto efectivamente se realizara en el plazo previsto en la programación y flujo de fondos presentada por el oferente, CAJASAN constatará la existencia de los recursos que garanticen la financiación total del plan de vivienda. En caso contrario el proyecto será devuelto al oferente para los ajustes correspondientes.</i>				
5.1. Estructura de costos del presupuesto , deben estar contemplados en el presupuesto, todas las actividades y costos necesarios para desarrollar el plan de vivienda, según la modalidad del proyecto así:				
1. <i>Costos Directos e Indirectos de las obras de urbanismo.</i>				
2. <i>Costos Directos e Indirectos de las obras de construcción de las viviendas.</i>				
3. <i>Gastos de Administración, ventas y financieros</i>				
4. <i>Costo del Lote</i>				
5. Flujo de Caja del proyecto				
ASPECTOS GENERALES A TENER EN CUENTA				
<i>La presentación e inscripción del plan de vivienda se adelantara ante la Unidad de Vivienda y Construcción de CAJASAN, de la sede administrativa CAJASAN Puerta del Sol Cra. 27 N.61-78, Piso 4, con la entrega de la documentación completa en original y copia, organizada en carpetas, debidamente legajadas y foliadas.</i>				
<i>A partir de la fecha de recepción e inscripción en el registro del plan de vivienda de Adquisición, Construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda se dispondrá de un termino de hasta sesenta (60) días calendario para emitir el acto administrativo por el cual se formaliza la elegibilidad.</i>				

La vigencia de la certificación de Elegibilidad será igual a la de la licencia de construcción del plan de vivienda, se ampliara automáticamente con la prorroga de la licencia de construcción, para este efecto, el Oferente esta obligado a presentar la correspondiente prorroga a CAJASAN.

De conformidad con las normas vigentes, la declaratoria de elegibilidad otorgada, podrá ser revocada en el evento de comprobarse que existió falsedad o inconsistencia en la información aportada por el oferente. Igualmente, CAJASAN no es responsable en caso que el oferente llegue a cambiar una cualquiera de las condiciones del proyecto durante la ejecución del mismo.

La modificación a la licencia de construcción y urbanismo por parte del oferente deberá ser debidamente presentada y analizada por CAJASAN.

ANA DANIELA PINTO FRATTALI
SUPERVISOR TECNICO CAJASAN VIVIENDA

FORMATO FICHA TÉCNICA VISITA DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Fecha de Expedición	Municipio	Departamento SANTANDER	Consecutivo No.
---------------------	-----------	---------------------------	-----------------

DATOS DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto	Representante Legal		
Oferente del Proyecto / Persona Natural	NIT / C.C.	Teléfono	
Dirección del Oferente	Municipio		
Número de Elegibilidad	Entidad que la Otorga CAJASAN	Número de Licencia	Entidad que la Otorga

DATOS DEL BENEFICIARIO

Nombre del Beneficiario del Subsidio	Documento de Identidad		
Dirección de la Vivienda	Barrio		
Acta de Asignación	Fecha del Acta	Modalidad SFV	Valor del SFV

DATOS DE LA VIVIENDA

Tipo de Vivienda	Observaciones	Fotos de la Vivienda	
Unifamiliar			
Multifamiliar	X		
Características			
Unidad Básica			
Vivienda Terminada	X OBRA BLANCA		
Vivienda Ampliada			
Vivienda Reformada			
Espacios Mínimos			
Espacio múltiple	X SALA-COMEDOR		
Piso	X CERAMICA		
Baños	X CERAMICA		
Cocina	X CERAMICA		
Patio	X LAVADERO DE ROPA		
No. de alcobas	X		
Tipo de Cubierta			
Liviana			
Placa	X		
Instalaciones			
Aparatos Sanitarios	X		
Sanitario	X EN BUEN ESTADO		
Lavamanos	X EN BUEN ESTADO		
Ducha	X EN BUEN ESTADO		
Lavadero	X PREFABRICADO		
Mesón de cocina	X EN BUEN ESTADO		
Lavaplatos	X ALUMINIO		
Servicios Públicos			
Descripción	Cumple		No. De Contador
Energía	X		
Acueducto	X		
Alcantarillado	X		
Condiciones			
Puertas	X	EN BUEN ESTADO	
Ventanas	X	EN BUEN ESTADO	
Mampostería	X	EN BUEN ESTADO	

LA UNIDAD ESTRATEGICA DE NEGOCIO VIVIENDA CERTIFICA

Que la unidad de vivienda mencionada de acuerdo a la modalidad en la que aplica, CUMPLE con los requerimientos descritos en el Artículo 2, Numeral 2.6.1 (Adquisición de Vivienda Nueva), 2.6.3. (Construcción en Sitio Propio), 2.6.4. (Mejoramiento de Vivienda) del Decreto 2190 de Junio 12 de 2009

CUMPLE X NO CUMPLE

OBSERVACIONES: _____

FIRMAS SUPERVISOR Y OFERENTE

 Arq. CARLOS MARTIN DIAZ PRADA
 GERENTE UEN VIVIENDA
 Tarjeta Profesional N.6872872070 STD

 OFERENTE / CONSTRUCTOR
 Identificación No.

CODIGO: VI-FOV-F014
VERSION: 3

 ANA DANIELA PINTO FRATTALI
 SUPERVISOR TÉCNICO CAJASAN

LISTA DE CHEQUEO

ELEGIBILIDAD DE PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

OFERENTE

OFER

ITEM	DOCUMENTOS DEL OFERENTE	TIPO DE OFERENTE												OBSERVACIONES		
		PERSONA NATURAL	Personas						Jurídicas						Otros	
			Entidad Territorial	Entidad Descentralizada Territorial - FOVIS	Operador / Gestor	Sociedad / Constructor	Organización Comunitaria Familiar	Entidad Financiera / Cooperativa	Organización No Gubernamental	Fundaciones y otro	Organizac. Popular de Vivienda	Consejo - Unión Temporal	Patrimonio Autónomo		Convenio de Asociación	
1 FORMULARIO Y ANEXOS																
	Formulario de Inscripción al Registro Único de Oferentes.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
	ANEXO A - Relación de socios o asociados				✓	✓	✓	✓	✓							
	ANEXO B-1 - integrantes de la asociación											✓	✓	Se presenta cuando el oferente esta en asociación (Unión temporal, consorcio, convenio asociativo, patrimonio autónomo)		
	ANEXO B-2 Información por integrante											✓	✓	Se diligencia por cada uno de los Asociados del oferente. Cuando los hay		
	ANEXO C - Relación de Experiencia	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			Cuando hay Asociación lo diligencia quien hace las veces de responsable técnico		
2 BÁSICOS																
2.1 OFERENTE ESTA ASOCIADO (Cuando se trate de Uniones Temporales, Consorcios o Convenios de Asociación)																
	Copia del Documento de conformación de la SOCIEDAD creada para presentar el proyecto												✓	Debidamente autenticado, celebrado con arreglo a las normas vigentes. Convenio asociativo no es Oferente - es alguno de sus integrante		
	Copia del Contrato Fiduciario vigente de Constitución del Encargo Fiduciario y/o Patrimonio Autónomo.												✓			
	MUNICIPIO ES PARTE DE OFERENTE ASOCIADO															
	Copia de Ordenanza Departamental, Acuerdo del Concejo o de Junta Directiva, en el que se autoriza la celebración de la UT, Consorcio o Convenio de Asociación.												✓	En el evento que una Entidad Territorial haga parte de alguno de estos tipos de asociación se debe presentar la autorización previa expedida por el Concejo Municipal, Asamblea Departamental o Junta Directiva, según el caso. Art. 10, literal b, Res. 610-2004 MAVDT.		
2.2 GENERALES																
	Copia legible del Número de Identificación Tributaria -NIT del oferente.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
	Copia legible de la Cédula de Ciudadanía del representante legal del oferente	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
2.3 SI ES MUNICIPIO O SUS DEPENDENCIAS O ENTIDADES DESCENTRALIZADAS																
	Acta de Posesión o Certificación de Representación Legal		✓	✓												
	Si es Fondo vivienda Acuerdo de Creación		✓	✓												
3 RESPONSABLE DE LA CONSTRUCCIÓN																
	Original del Certificado de Existencia y Representación Legal - Emitido por Cámara de Comercio					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Aplicable también para cada uno de los miembros que se asociaron (U.T., Consorcio y/o Convenio de Asociación). Expedido con no más de 30 días calendario. Art. 10, Res. 610-2004 MAVDT. Cuando la ONG / OPV no tiene Certificado de Cámara de Comercio debe ANEXAR copia de la Personería Jurídica.		
	Certificado de Inscripción, Clasificación y Calificación en el Registro Único de Proponentes -RUP de Cámara de Comercio.	✓				✓	✓							Expedido durante los treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha de entrega de la documentación. Aplicable a Constructores Art. 10, Res. 610-2004 MAVDT.		
	Registro ó Certificado de Inscripción ante el municipio.									✓						
	Certificados de experiencia mínima de dos (2) años en la gestión y desarrollo de Planes de Vivienda, por un valor superior al del proyecto radicado, en el transcurso de los últimos 5 años.	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Experiencia mín. de dos (2) años en construcción, promoción y gestión de planes de vivienda, desarrollados en los últimos 5 años, que hayan implicado una inversión no inferior al valor del plan de vivienda a ejecutar. Art. 10 Res. 610-2004 MAVDT.		
	Copia de la Matrícula profesional del Contador Público y Auditor o Revisor Fiscal					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Revisor Fiscal: de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 203 del Código de Comercio y el Art. 13 Ley 43-1990 , deberán tener Revisor Fiscal: las sociedades por acciones, las sucursales de compañías extranjeras, las sociedades en las que, por ley o por los estatutos, la administración no correspondía a todos los socios, cuando así lo disponga cualquier número de socios excluidos de la administración que representen no menos del		
	Certificado que acredite la existencia del Permiso de Captación , para las Organizaciones Populares de Vivienda OPVs.											✓	✓	ojo evidencie el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997. En el caso de planes de vivienda de interés social desarrollados por Organizaciones Populares de Vivienda, adicionalmente deberá acreditarse		
ADICIONALES CUANDO OFERENTE ESTA ASOCIADO (Uniones Temporales, Consorcios o Convenios de Asociación)																
Cuando el oferente este asociado, Cada uno de los asociados que no sean responsables de la construcción presentaran los siguientes documentos																
	Copia legible del Número de Identificación Tributaria -NIT	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
	Copia legible de la Cédula de Ciudadanía del representante legal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
	Certificado de Existencia y Representación Legal - Emitido por Cámara de Comercio o Autoridad competente.					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
ADICIONAL CUANDO EL PLAN DE VIVIENDA ES EN LA MODALIDAD DE SITIO PROPIO (NUCLEADO O DISPERSO) O MEJORAMIENTO																
	Acta de compromiso entre el oferente y cada hogar donde se autorice al oferente entre otras a gestionar el proyecto y construir las viviendas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			



**FORMATO LISTA DE CHEQUEO RECEPCIÓN DOCUMENTOS
PARA DESEMBOLSO SUBSIDIO DE VIVIENDA
CONTRAESCRITURA**

CÓDIGO:
VI-FOV-L004

VERSIÓN: 5

Beneficiario de Subsidio:

Acta N°

Oferente :

Valor SFV

Lista de Chequeo

N°	Documentos	SI	NO
1	Cuenta de cobro de la constructora / oferente. (Para el caso de persona natural debe diligenciar el documento denominado Documento Equivalente que suministra Cajasan)		
2	Carta de asignación de subsidio original		
3	Autorización Pago Subsidio familiar de Vivienda Familiar (VI-FOV-F013).		
4	Fotocopia de cédula mayores de edad		
5	Certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días, contiene:		
a.	Propiedad del bien en cabeza del Afiliado Jefe de Hogar		
b.	Valor de solución de la vivienda		
c.	Prohibición de Transferencia Ley 1537 de 2012		
d.	Derecho de Preferencia Ley 1537 de 2012		
e.	Constitución de patrimonio de familia		
6	Acta de entrega de la vivienda firmada por las partes (Vendedor / Comprador)		
7	Copia de recibos o disponibilidad de servicios públicos		
8	Certificado de visita de existencia y habitabilidad.		
9	Ficha técnica de la visita de existencia y habitabilidad.		
10	Copia de la escritura de la vivienda, contiene:		
a.	Cláusula Asignación del subsidio familiar de Vivienda		
b.	Cláusula beneficiarios del subsidio familiar de Vivienda		
c.	Cláusula sanciones del ley		
d.	Cláusula constitución de patrimonio de familia		
e.	Cláusula restitución en caso de remate		
f.	Cláusula de Elegibilidad (solo para municipios de categorías 3, 4 ,5 y 6)		
g.	Cláusula de Subsidio Complementario (Si es el caso)		N/A
11.	Certificado Viabilidad del Proyecto (para municipios de categorías 1,2 y Especial) o Elegibilidad (para municipios de categorías 3, 4 ,5 y 6)		
12	Certificado de representación legal del Constructor / Oferente (sólo aplica para vivienda nueva)		
13	Rut del Constructor / Oferente.		
14	Tarjeta Profesional Constructor (aplica construcción en sitio propio y mejoramiento)		N/A
15	Copia de cédula representante legal del Constructor / Oferente.		
16	Copia licencia de construcción del proyecto.		
17	Certificación de la cuenta bancaria del constructor / oferente.		

Fecha de Recepción de Documentos:

Revisado por: Miguel Angel Montañez B.



DATOS BASICOS

NOMBRE DEL PROYECTO:	N° DE ETAPAS:	
DIRECCION DEL PROYECTO:	TOTAL UNIDADES:	
DEPARTAMENTO:	PROPIEDAD HORIZONTAL:	
MUNICIPIO:	VIVIENDA UNIFAMILIAR:	
PROPIETARIO:	N° DE PARQUEADEROS:	
MATRICULA INMOBILIARIA:	LICENCIAS	CONSTRUCCION
CEDULA CATASTRAL:		URBANISMO
ESTADO DEL PROYECTO:		AMBIENTAL:
		FECHAS DE EXPEDICION:

1. ASPECTOS LEGALES DEL OFERENTE O CONSTRUCTOR

Debe presentar el ORIGINAL del expediente del proyecto.	
Los documentos se presentan debidamente foliados. En una carpeta de carton .	
Deben colocar separadores en cada ITEM HOJA BLANCA conforme a los capítulos que se describen a continuación	

1. FICHA TECNICA	CUMPLIMIENTO			OBSERVACIONES
	SI	NO	N/A	
1.1 Carta de Presentacion de la propuesta (Diligenciar ANEXO N° 1). Quien suscriba la carta de presentación deberá tener la calidad de representante legal.				
1.2. Original del Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio o la entidad competente para el efecto, No mayor a 30 días.				
1.3. Copia Legible de la Cédula de Ciudadanía del representante legal del oferente o de la persona natural que actúa como oferente.				
1.4. Original del certificado de inscripción, clasificación y calificación en el Registro Único de Proponentes (RUP).				
1.5. Registro Único Tributario (RUT).				
1.6. El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda , en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el equivalente al 100% del número de metros cuadrados a construir en el total de las viviendas ofrecidas.				
1.7. Certificados de los Consejos Profesionales de Ingeniería y Arquitectura en los cuales se acredite que no existen sanciones por parte de estas entidades. En los casos de Uniones Temporales, Consorcios o Convenios Asociativos sus integrantes deberán aportar los certificados.				

2.1. ASPECTOS LEGALES DEL PREDIO

2.1. Copia de la escritura publica de adquisición o cualquier otro titulo por medio del cual adquirió la propiedad del lote o predio, el cual debe estar debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.				
2.2. Certificado de Tradición y Libertad expedido dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de presentación de los documentos, donde se permita evidenciar que el inmueble se encuentra libre de limitaciones al dominio, tales como: condiciones resolutorias, embargos, gravámenes y afectaciones del orden urbanístico y ambiental				
2.3. Copia de Recibo del Impuesto Predial , el predio se encuentra al día en el pago del impuesto				

3.1. ASPECTOS LEGALES DEL PROYECTO


3.1. Licencia de Urbanismo , conforme a lo dispuesto en la normatividad urbanística de cada municipio, se verificara la disponibilidad inmediata y total de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, contemplados en la licencia de urbanismo y en las certificaciones expedidas por parte de las empresas prestadoras de los mismos, en el municipio donde se localiza el plan de vivienda.				
3.2. Licencia de Construcción , según sea el caso, se presentaran las licencias vigentes a que haya lugar las copias de los juegos completos de los planos urbanísticos, arquitectónicos y estructurales, debidamente aprobados y firmados, indicando el numero y fecha de la resolución respectiva.				
3.3. Permiso de Ventas para la unidades nuevas				

4.1. ASPECTOS TECNICOS DEL PROYECTO

4.1. Certificación de uso del suelo , expedido por la Secretaría de Planeación o la Curaduría donde consta que el(los) predio(s) está(n) ubicado(s) en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que desarrollen o complementen, o en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado.				
4.2. Registro fotográfico				
4.3. Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra localizado en Zona de Alto Riesgo				
4.4. Planos y Memorias de las Redes Principales de Acueducto				

4.5. Planos y Memorias de las Redes Principales de Alcantarillado.				
4.6. Planos y Memorias de las Redes Principales de Energia Eléctrica .				
5. ASPECTOS FINANCIEROS DEL PROYECTO				
<i>Con el objetivo de garantizar y avalar que el proyecto efectivamente se realizara en el plazo previsto en la programación y flujo de fondos presentada por el oferente, CAJASAN constatará la existencia de los recursos que garanticen la financiación total del plan de vivienda. En caso contrario el proyecto será devuelto al oferente para los ajustes correspondientes.</i>				
5.1. Estructura de costos del presupuesto, deben estar contemplados en el presupuesto, todas las actividades y costos necesarios para desarrollar el plan de vivienda, según la modalidad del proyecto así:				
1. <i>Costos Directos e Indirectos de las obras de urbanismo.</i>				
2. <i>Costos Directos e Indirectos de las obras de construcción de las viviendas.</i>				
3. <i>Gastos de Administración, ventas y financieros</i>				
4. <i>Costo del Lote</i>				
5. <i>Flujo de Caja del proyecto</i>				
ASPECTOS GENERALES A TENER EN CUENTA				
<i>La presentación e inscripción del plan de vivienda se adelantara ante la Unidad de Vivienda y Construcción de CAJASAN, de la sede administrativa CAJASAN Puerta del Sol Cra. 27 N.61-78, Piso 4, con la entrega de la documentación completa en original y copia, organizada en carpetas, debidamente legajadas y foliadas.</i>				
<i>A partir de la fecha de recepción e inscripción en el registro del plan de vivienda de Adquisición, Construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda se dispondrá de un termino de hasta sesenta (60) días calendario para emitir el acto administrativo por el cual se formaliza la elegibilidad.</i>				
<i>La vigencia de la certificación de Elegibilidad será igual a la de la licencia de construcción del plan de vivienda, se ampliara automáticamente con la prórroga de la licencia de construcción, para este efecto, el Oferente esta obligado a presentar la correspondiente prórroga a CAJASAN.</i>				
<i>De conformidad con las normas vigentes, la declaratoria de elegibilidad otorgada, podrá ser revocada en el evento de comprobarse que existió falsedad o inconsistencia en la información aportada por el oferente. Igualmente, CAJASAN no es responsable en caso que el oferente llegue a cambiar una cualquiera de las condiciones del proyecto durante la ejecución del mismo.</i>				
<i>La modificación a la licencia de construcción y urbanismo por parte del oferente deberá ser debidamente presentada y analizada por CAJASAN.</i>				

ANA DANIELA PINTO FRATTALI
SUPERVISOR TECNICO CAJASAN VIVIENDA

	FORMATO LISTA DE CHEQUEO RECEPCIÓN DOCUMENTOS PARA DESEMBOLSO SUBSIDIO DE VIVIENDA CONTRAESCRITURA	CÓDIGO: VI-FOV-F040
		VERSIÓN 06

Beneficiario de Subsidio:	Acta N°	de
Oferente o Constructor:	Valor SFV:	

Lista de Chequeo

N°	Documentos	SI	NO
1	Cuenta de cobro de la constructora / oferente.		
2	Carta de asignación de subsidio original		
3	Autorización Pago Subsidio familiar de Vivienda Familiar (VI-FOV-F013).		
4	Fotocopia de cédula mayores de edad		
5	Certificado de tradición y libertad no mayor a 30 días, contiene:		
a.	Propiedad del bien en cabeza del Afiliado Jefe de Hogar		
b.	Valor de solución de la vivienda		
c.	Prohibición de Transferencia Ley 1537 de 2013		
d.	Derecho de Preferencia Ley 1537 de 2013		
e.	Constitución de patrimonio de familia		
6	Acta de entrega de la vivienda firmada por las partes (Vendedor/Comprador)		
7	Certificado de visita de existencia, habitabilidad e inscripción de oferentes en Min Vivienda		
8	Ficha técnica de la visita de existencia y habitabilidad.		
9	Certificado de representación legal del Constructor / Oferente (sólo aplica para vivienda nueva)		
10	Rut del Constructor / Oferente. Actualizado al momento del cobro.		
11	Copia licencia de construcción del proyecto.		
12	Certificación de la cuenta bancaria del constructor / oferente.		

Fecha de Recepción de Documentos:

Revisado por: