

**SUPERVISIÓN TÉCNICA PARA LA OBTENCIÓN DEL SUBSIDIO DE  
VIVIENDA FAMILIAR PARA AFILIADOS DE CAJASAN**

**AUTOR:**

**DIANA CAROLINA CHAVEZ CASTAÑEDA ID: 000222142**

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

**SUPERVISIÓN TÉCNICA PARA LA OBTENCIÓN DEL SUBSIDIO DE  
VIVIENDA FAMILIAR PARA AFILIADOS DE CAJASAN**

**AUTOR:**

**Diana Carolina Chavez Castañeda ID: 000222142**

**Proyecto de Grado presentado como requisito para optar al título de:  
INGENIERÍA CIVIL**

**Director Del Proyecto**

**Ing. David Joseph Serrano Suarez**

**Supervisor De Práctica Empresarial**

**Ing. Carlos Martin Diaz Prada**

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

Nota de aceptación

---

---

---

---

---

---

---

---

Firma del presidente del  
jurado

---

Jurado 1

---

Jurado 2

Bucaramanga, 2019

## DEDICATORIA

Este proyecto de grado va dedicado en primera instancia a mis padres por el sacrificio, esfuerzo y apoyo incondicional a pesar de las adversidades, por la educación, los valores que me han inculcado y los consejos, lo que hizo posible mi formación personal y profesional.

A mis amigos y compañeros que estuvieron presentes en las diferentes etapas, quienes compartieron sus conocimientos sin esperar nada a cambio y estuvieron a mi lado apoyándome de la mejor forma que creyeron posible.

A mi nona Vitalia, por todas y cada una de las bendiciones recibidas para mi familia, que a pesar de no estar con nosotros compartiendo uno de mis logros, hicieron posible este alcance.

## **AGRADECIMIENTOS**

A la Universidad Pontificia Bolivariana por la formación recibida en estos años de pregrado y por el apoyo dado en momentos de infortunio.

A los docentes, especialmente a aquellos que gracias a los valores, el sentido humano y pasión con la ingeniería civil, han hecho que sus enseñanzas y conocimientos sean percibidas de la mejor manera.

Al Ministerio de Música, donde fui parte de la familia durante la etapa de pregrado, encontrando la fuerza para continuar con mi preparación universitaria.

Agradezco también a la Unidad de Vivienda de Cajasan por concederme la oportunidad de poner en práctica los conocimientos en las competencias de evaluación de proyectos, y ser parte del equipo de trabajo.

A Dios por proporcionarme de fuerza y virtud para superar los obstáculos y limitaciones que, a pesar de las adversidades, me fortalece día a día para el logro mis objetivos.

## TABLA DE CONTENIDO

|  |    |
|--|----|
| <b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....   | 1  |
| <b>2. OBJETIVOS</b> .....  | 2  |
| 2.1. Objetivo general.....   | 2  |
| 2.2. Objetivos específicos.....  | 2  |
| <b>3. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA</b> .....  | 3  |
| 3.1. OBJETIVO SOCIAL.....  | 3  |
| 3.2. POLÍTICA DE OPERACIÓN.....  | 4  |
| 3.3. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL CORPORATIVA .....   | 6  |
| 3.4. PROYECTOS DE CAJASAN.....   | 6  |
| 3.4.1. PROYECTO ZAFIRO “CIUDADERA ALVARO JOSÉ COBO SOTO”   | 7  |
| 3.4.2. Subsidios de Vivienda Aplicados .....   | 7  |
| 3.5. ESTRATEGIAS – ACCESO A VIVIENDA.....  | 8  |
| <b>4. MARCO NORMATIVO</b> .....  | 9  |
| <b>5. MARCO TEÓRICO</b> .....  | 11 |
| 5.1. Vivienda de interés Social.....   | 11 |
| 5.2. Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) .....   | 11 |
| 5.3. Déficit cualitativo.....  | 11 |
| 5.4. Déficit cuantitativo.....   | 11 |
| 5.5. Soluciones de vivienda .....  | 11 |
| 5.5.1. Adquisición de vivienda nueva.....  | 12 |
| 5.5.2. Adquisición de vivienda usada.....  | 12 |
| 5.5.3. Mejoramiento de vivienda .....  | 12 |
| 5.5.4. Construcción en sitio propio .....  | 13 |
| 5.6. Existencia y Habitabilidad.....   | 13 |
| 5.7. Elegibilidad y Viabilidad .....   | 13 |
| 5.8. Discusión sobre algunos conceptos básicos de la vivienda progresiva de bajos ingresos ..... | 14 |
| 5.9. Metodologías y Criterios de evaluación de un proyecto .....                                 | 15 |

|  |           |
|--|-----------|
| 5.9.1. Unidad.....   | 15        |
| 5.9.2. Agrupación .....  | 16        |
| 5.10. Variables e indicadores de calidad para Planes de Vivienda ..... | 16        |
| <b>6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....</b>                                | <b>19</b> |
| 6.1. Talleres ABC (Ahorro, Bono y Crédito).....                        | 20        |
| 6.2. Postulaciones .....   | 21        |
| 6.2.1. Convocatoria Acta 60 .....                                      | 23        |
| 6.2.2. Convocatoria Acta 61 .....                                      | 24        |
| 6.3. VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS (Vivienda Usada).....                    | 25        |
| 6.4. VIABILIDADES Y ELEGIBILIDADES.....                                | 27        |
| 6.4.1. Vivienda Nueva .....  | 27        |
| 6.4.2. Construcción y Mejoramiento de Vivienda .....                   | 51        |
| 6.5. REGISTROS EN LA PÁGINA DE MINVIVIENDA.....                        | 51        |
| 6.5.1. Registro de Oferente/Constructor.....                           | 52        |
| 6.5.2. Registro de Planes de Vivienda - MINVIVIENDA.....               | 53        |
| 6.6. VISITAS TÉCNICAS REALIZADAS.....                                  | 61        |
| 6.6.1. Visita Proyecto Villa Paraíso - Piedecuesta .....               | 62        |
| 6.6.2. Visita Prados de Miraflores – Piedecuesta.....                  | 62        |
| 6.6.3. Visita Técnica – Girón .....                                    | 63        |
| 6.6.4. Soleri Parque Residencial P.H. ....                             | 64        |
| 6.6.5. Conjunto Bosques de San Sebastián.....                          | 65        |
| 6.6.6. Altos de Cataluña .....   | 65        |
| 6.6.7. M&M.....  | 66        |
| 6.6.8. Vivienda Nueva – Barrio Alares – Municipio Floridablanca .....  | 67        |
| <b>7. APOORTE AL CONOCIMIENTO.....</b>                                 | <b>69</b> |
| <b>8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>                         | <b>70</b> |
| <b>9. REFERENCIAS.....</b>   | <b>74</b> |

## LISTA DE TABLAS

|   |    |
|---|----|
| Tabla 1. Pendiente del terreno.....   | 17 |
| Tabla 2. Fechas de Convocatorias del 2019.....  | 22 |
| Tabla 3. Asignación Convocatoria Acta 60 .....  | 23 |
| Tabla 4. Asignación Convocatoria Acta 61 .....  | 24 |
| Tabla 5. Respuesta a la Validación de Documentos para Vivienda Usada ..   | 26 |
| Tabla 6. Descripción proyecto Portal la Floresta A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos .....                  | 28 |
| Tabla 7. Descripción Edificio Aceros A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos - Girón .....                      | 30 |
| Tabla 8. Descripción Torre DP Sol 60. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos .....                             | 32 |
| Tabla 9. Descripción Proyecto Edificación Palermo I – Piedecuesta A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos ..... | 34 |
| Tabla 10. Descripción Proyecto Bora A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos .....                               | 35 |
| Tabla 11. Descripción Edificio Juliana – Piedecuesta. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos .....             | 36 |
| Tabla 12. Área de terreno Monteverdi Etapa I .....  | 38 |
| Tabla 13. Descripción Monteverdi Etapa I. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos .....                         | 39 |
| Tabla 14. Descripción Edificio Renacer. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos .....                           | 40 |
| Tabla 15. Descripción proyecto Vivaldi. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos .....                           | 41 |
| Tabla 16. Tabla de convenciones Mapa Barrancabermeja y Área Metropolitana de Bucaramanga.....                       | 45 |
| Tabla 17. Descripción Urbanización El Tejar - Los Santos. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos.....          | 45 |
| Tabla 18. Tipologías de viviendas - Urbanización El Tejar. ....   | 46 |
| Tabla 19. Descripción Proyecto M&M. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos .....                               | 47 |
| Tabla 20. Descripción Proyecto Vista Campestre Segunda Etapa. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos .....     | 49 |
| Tabla 21. Plan de Vivienda Vereda Toroba Baja .....   | 54 |
| Tabla 22. Plan de Vivienda Construcción en sitio propio - Cimitarra .....   | 54 |
| Tabla 23. Plan de Vivienda Construcción rural - Suaita.....   | 55 |
| Tabla 24. Plan de Vivienda Urbanización la Esperanza .....  | 55 |
| Tabla 25. Plan de Vivienda Construcción en Sitio Rural - Cimitarra .....  | 56 |

|   |    |
|---|----|
| Tabla 26. Plan de Vivienda Construcción Urbana - Mogotes.....           | 56 |
| Tabla 27. Plan de Vivienda Colina San Martin I.....                     | 57 |
| Tabla 28. Plan de Vivienda Construcción en sitio propio - Girón .....   | 58 |
| Tabla 29. Plan de Vivienda Construcción Rural - Pinchote.....           | 58 |
| Tabla 30. Plan de Vivienda Altos de Cataluña .....                      | 59 |
| Tabla 31. Plan de Vivienda Construcción Rural - San Gil.....            | 60 |
| Tabla 32. Plan de vivienda Construcción en sitio Rural - Pinchote ..... | 60 |
| Tabla 33. Plan de Vivienda Urbanización El Tejar .....                  | 61 |
| Tabla 34. Visitas Villa Paraíso .....                                   | 62 |
| Tabla 35. Visitas Prados de Miraflores .....                            | 63 |
| Tabla 36. Visita técnica Bosques de San Sebastián.....                  | 65 |
| Tabla 37. Visitas técnicas Altos de Cataluña .....                      | 66 |
| Tabla 38. Visita técnica M&M.....                                       | 66 |

## ILUSTRACIONES

|  |    |
|--|----|
| Ilustración 1. Logo Cajasan .....  | 3  |
| Ilustración 2 Estructura Organizacional Corporativa de Cajasan .....   | 6  |
| Ilustración 3 Proyecto de Cajasan denominado Zafiro.....   | 7  |
| Ilustración 4. Habitabilidad en el ámbito de la Unidad .....   | 15 |
| Ilustración 5. Proceso de aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda .....   | 19 |
| Ilustración 6. Talleres informativos ABC 2019, 16 de marzo – 13 de abril – 18 de mayo – 13 de junio – 24 de agosto ..... | 21 |
| Ilustración 7. Gráfico de asignación del Acta 60 .....   | 23 |
| Ilustración 8. Gráfico detallado por cada modalidad del Acta 60 .....  | 24 |
| Ilustración 9. Gráfico asignación Acta 61 .....  | 25 |
| Ilustración 10. Gráfico detallado por cada modalidad del Acta 61 .....   | 25 |
| Ilustración 11. Portal la Floresta - Barrancabermeja .....   | 28 |
| Ilustración 12. Ubicación Portal la Floresta.....  | 29 |
| Ilustración 13. Proyecto Edificio Aceros - Girón.....  | 30 |
| Ilustración 14. Ubicación y solsticio Edificio Aceros .....  | 30 |
| Ilustración 15. Diseño apartamento Edificio Aceros .....   | 31 |
| Ilustración 16. Proyecto Torre DP Sol 60 - Bucaramanga .....   | 31 |
| Ilustración 17. Ubicación proyecto Torre DP Sol 60.....  | 32 |
| Ilustración 18. Tipología 6 VIS Torre DP Sol 60.....   | 33 |
| Ilustración 19. Solsticio Proyecto Torre DP Sol 60.....  | 33 |
| Ilustración 20. Proyecto Bora - Girón .....  | 34 |
| Ilustración 21. Ubicación proyecto Bora.....   | 35 |
| Ilustración 22. Planta apartamentos Bora .....   | 36 |
| Ilustración 23. Ubicación Edificio Juliana .....   | 37 |
| Ilustración 24. Planta Apartamentos Edificio Juliana .....   | 37 |
| Ilustración 25. Proyecto Monteverdi Etapa I - Girón.....   | 38 |
| Ilustración 26. Planta apartamentos Monteverdi Etapa I.....  | 39 |
| Ilustración 27. Edificio Renacer - Piedecuesta.....  | 40 |
| Ilustración 28. Ubicación Edificio Renacer .....   | 40 |
| Ilustración 29. Proyecto Vivaldi – Girón .....   | 41 |
| Ilustración 30. Ubicación del Proyecto Vivaldi.....  | 42 |
| Ilustración 31. Solsticio Proyecto Vivaldi.....  | 42 |
| Ilustración 32. Acceso vivienda - Vivaldi .....  | 42 |
| Ilustración 33. Proyectos en Barrancabermeja (Google maps).....  | 43 |
| Ilustración 34. Proyectos en el Área Metropolitana de Bucaramanga (Google Maps).....                                     | 44 |
| Ilustración 35. Urbanización El Tejar - Los Santos .....   | 46 |
| Ilustración 36. Solsticio proyecto Urbanización El Tejar - Los Santos. ....  | 46 |

|   |    |
|---|----|
| Ilustración 37. Proyecto M&M – Lebrija .....  | 47 |
| Ilustración 38. Planta apartamentos M&M .....   | 47 |
| Ilustración 39. Ubicación y Solsticio del Proyecto M&M.....   | 48 |
| Ilustración 40. Segunda Etapa Vista Campestre - San Gil.....  | 49 |
| Ilustración 41. Planos arquitectónicos de Vista Campestre Segunda Etapa.                                  | 50 |
| Ilustración 42. Ubicación Segunda Etapa Vista Campestre.....  | 50 |
| Ilustración 43. Gráfico comparativo: Mejoramiento, Construcción y Vivienda Nueva .....                    | 51 |
| Ilustración 44. Diagrama de Flujo de registro Oferente - Categoría 1, 2 y ESP [22]......                  | 52 |
| Ilustración 45. Diagrama de Flujo de registro Oferente - Categoría 3, 4, 5 y 6 .....                      | 53 |
| Ilustración 46. Registro Minvivienda - Plan de vivienda Vereda Toroba Baja – Cimitarra .....              | 54 |
| Ilustración 47. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción en sitio propio Rural – Suaita ..... | 55 |
| Ilustración 48. Registro Minvivienda - Proyecto de Vivienda Portal de la Floresta – Barrancabermeja ..... | 55 |
| Ilustración 49. Registro Minvivienda - Plan vivienda Urbanización La Esperanza - Cimitarra .....          | 56 |
| Ilustración 50. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción Urbana - Mogotes .....               | 57 |
| Ilustración 51. Registro Ministerio - Proyecto de Vivienda Colina San Martin I - San Gil.....             | 57 |
| Ilustración 52. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción vivienda en Chocoita – Girón.....    | 58 |
| Ilustración 53. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción en Sitio Propio - Pinchote .....     | 59 |
| Ilustración 54. Registro Ministerio - Proyecto de Vivienda Altos de Cataluña – Lebrija .....              | 59 |
| Ilustración 55. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción Rural - San Gil .....                | 60 |
| Ilustración 56. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción Rural - Pinchote.....                | 61 |
| Ilustración 57. Registro Minvivienda - Proyecto de Vivienda Urbanización El Tejar - Los Santos.....       | 61 |
| Ilustración 58. Visita técnica - Villa Paraíso - Piedecuesta .....  | 62 |
| Ilustración 59. Visita técnica - Prados de Miraflores - Piedecuesta.....                                  | 63 |
| Ilustración 60. Visita técnica - Edificio Aceros - Girón.....   | 64 |

|   |    |
|---|----|
| Ilustración 61. Visita técnica - Soleri Parque Residencial P.H. - Bucaramanga ..... | 64 |
| Ilustración 62. Visita técnica - Bosques de San Sebastián - Lebrija .....           | 65 |
| Ilustración 63. Visita técnica - Altos de Cataluña - Lebrija .....                  | 66 |
| Ilustración 64. Visita Técnica M&M - Lebrija .....                                  | 67 |
| Ilustración 65. Visita técnica – Barrio Alares - Floridablanca .....                | 68 |
| Ilustración 66. Recomendación en Postulación: Construcción y Mejora.....            | 72 |
| Ilustración 67. Desembolsos del SFV mensualmente.....                               | 72 |
| Ilustración 68. Valores del SFV desembolsados mensualmente .....                    | 73 |

## ANEXOS

|   |    |
|---|----|
| Anexo 1. Formato de Certificado de Viabilidad / Elegibilidad otorgado por Cajasan.....    | 76 |
| Anexo 2. Formato de Lista de Chequeo para Proyectos VIS.....                              | 79 |
| Anexo 3. Lista de Chequeo Registro de oferentes Minvivienda.....                          | 80 |
| Anexo 4. Formato de Ficha técnica de Existencia y Habitabilidad otorgada por Cajasan..... | 81 |

## GLOSARIO

**SFV:** Subsidio Familiar de Vivienda

**CCF:** Caja de Compensación Familiar

**VIP:** Vivienda de Interés social Prioritaria

**VIS:** Vivienda de interés Social

**FOVIS:** Fondo de Vivienda de Interés Social.

**Postulación:** Solicitud de Subsidio Familiar de Vivienda de interés social, junto con la documentación soporte, concordante con la normatividad vigente.

**Postulante:** Aspirante o solicitante del SFV.

**Habitabilidad:** Condición adecuadas de calidad material, ambiental y cultural del espacio de ocupación para las personas.

**Zona Urbana:** Parea comprendida dentro del perímetro urbano del respectivo municipio.

**Zona Rural:** Zona comprendida entre el límite del perímetro urbano y el límite municipal, en el cual puede existir población nucleada o dispersa.

**Carta de Asignación:** Carta que representa el valor del Subsidio otorgado por la entidad evaluadora al Postulante, en verificación de la documentación aportada en la postulación.

## RESUMEN GENERAL DE TRABAJO DE GRADO

**TITULO:** SUPERVISIÓN TÉCNICA PARA LA OBTENCIÓN DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR PARA AFILIADOS DE CAJASAN

**AUTOR(ES):** Diana Carolina Chavez Castañeda

**PROGRAMA:** Facultad de Ingeniería Civil

**DIRECTOR(A):** David Joseph Serrano Suarez

### RESUMEN

En el presente informe se describen las actividades realizadas durante la práctica en la Unidad de vivienda de Cajasan, donde se darán a conocer los criterios de evaluación para la correcta aplicación del subsidio Familiar de vivienda en proyectos o planes de Vivienda de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario en las cuatro modalidades de vivienda que manejan las Cajas de Compensación: Adquisición de Vivienda Nueva, Adquisición de Vivienda Usada, Mejoramiento de Vivienda y Construcción en sitio propio.

Para lo anterior, se da orientación a través de talleres informativos, donde se capacita al afiliado desde la parte técnica, financiera y legal; igualmente, se dará a conocer las estadísticas de los asignados y los no asignados en las postulaciones. Como parte del apoyo técnico, se realizan visitas técnicas de habitabilidad de la unidad, como parte de los requerimientos para el desembolso del SFV.

**PALABRAS  
CLAVE:**

Subsidio, Vivienda, Construcción, Habitabilidad, Evaluación, Viabilidad, Elegibilidad

**V° B° DIRECTOR DE TRABAJO DE GRADO**

## GENERAL SUMMARY OF WORK OF GRADE

**TITLE:** TECHNICAL SUPERVISION TO OBTAIN THE FAMILY HOUSING SUBSIDY FOR CAJASAN MEMBERS

**AUTHOR(S):** Diana Carolina Chavez Castañeda

**FACULTY:** Facultad de Ingeniería Civil

**DIRECTOR:** David Joseph Serrano Suarez

### ABSTRACT

The following report describes the activities developed during the internship made in the Housing Department at Cajasan, it will define the criteria to evaluate the right application to affordable or subsidy housing for low income housing projects, in which there are four kinds: new home acquirement, used home acquirement, Housing improvement and own property construction.

In order to satisfy the financial, legal and technical requirements needed for the subsidy, there are workshops in which the affiliate to Cajasan learns about these requisites; also in this report will show the statistics of the successful and failed applications to the subsidy. As part of the technical support, there are technical visits of existence and habitability of the property as a requirements for the subsidy outlays.

### KEYWORDS:

Subsidy, Housing, Construction, Habitability, Evaluation, Feasibility, Eligibility

**V° B° DIRECTOR OF GRADUATE WORK**

## 1. INTRODUCCIÓN

En el presente informe se describen las actividades ejercidas durante la práctica universitaria en la Unidad de Vivienda de Cajasan, donde se realiza la labor de supervisión técnica para gestiones dedicadas a la asesoría y evaluación de proyectos/planes de Vivienda de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP), cuyos proyectos están destinados a hogares con bajos ingresos para afrontar el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en Colombia; de esta forma se divulga y promueve la oferta en el mercado, con el objetivo de facilitar el acceso a una vivienda propia.

Las modalidades a las cuales pueden aplicar los afiliados cuyos ingresos del hogar no superen los 4 SMLMV son: Adquisición de Vivienda Nueva y Usada, Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda. Cada modalidad contiene diferentes requerimientos y procesos para la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV)

Los proyectos de vivienda nueva en mención son evaluados según documentos requeridos por Cajasan y, con base a la información presentada por el Oferente/Constructor para trámites de Viabilidad o Elegibilidad, según sea el caso, se da veredicto a través de un documento donde se certifica la aprobación por parte de la Caja de Compensación, para efectos de escrituración con compradores subsidiados, donde es de vital importancia para el desembolso del SFV.

De igual forma, se da apoyo técnico por medio de visitas técnicas a las unidades de vivienda donde será aplicado el SFV, con el fin de garantizar la existencia y habitabilidad de la solución. Posteriormente se manifiesta por medio de una ficha técnica el cumplimiento o no de las condiciones mínimas que debe tener una vivienda, según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, asegurando la correcta aplicación del Subsidio.

## 2. OBJETIVOS

### 2.1. Objetivo general

- Supervisar gestiones técnicas para la obtención de Subsidio familiar de Vivienda de Interés Social en Cajasan a afiliados a la Caja de Compensación; guiando al beneficiario durante la etapa de postulación y en el proceso de estudio y aprobación del plan de vivienda, garantizando la habitabilidad y existencia de la solución.

### 2.2. Objetivos específicos

- Dar asesoría técnica y legal del proceso de postulación para obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, a través de capacitaciones.
- Dar viabilidad o elegibilidad a proyectos de vivienda de interés social o prioritario que cumpla con parámetros suministrados por la Unidad de Vivienda de Cajasan a beneficiarios y/o constructoras.
- Validar correctamente al Oferente, para que se establezca un vínculo con los planes de vivienda ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Verificar la existencia y habitabilidad de las soluciones de vivienda a través del apoyo técnico con visitas.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

“Cumpliendo su papel de intermediadora entre el empleador y el trabajador, CAJASAN, transforma, a través de programas sociales integrales de alto impacto en la región, los sueños, metas y expectativas de las familias santandereanas de menores ingresos en beneficios, economía familiar y condiciones dignas para el bienestar y mejoramiento de la calidad de vida de sus grupos de interés” [1].



*Ilustración 1. Logo Cajasan*

#### MISIÓN

“En Cajasan generamos bienestar y felicidad prestando servicios sociales integrales con una red de talentos y aliados, para satisfacer las necesidades de nuestros afiliados y la comunidad, logrando vínculos duraderos y mejorando su calidad de vida” [1].

#### VISIÓN

“Cajasan será una organización confiable, dinámica y sostenible para trabajar por el progreso de las familias y la sociedad, garantizando la accesibilidad a bienes y servicios de valor superior” [1].

#### 3.1. OBJETIVO SOCIAL

“Cajasan como persona jurídica de derecho privado sin ánimo de lucro, tiene como objeto social de conformidad la realización de las siguientes funciones” [2]:

- “Recaudar, distribuir y pagar los aportes destinados al subsidio familiar y los otros recursos que el estado le encomiende” [2].
- “Organizar y administrar las obras y programas que se establezcan para el pago del subsidio familiar en especie o en servicios” [2].

- “Ejecutar con otras Cajas o mediante vinculación con organismos y entidades públicas o privadas que desarrollen actividades de seguridad social, programas de servicios, dentro del orden de prioridades consagrado en la ley 21 de 1982” [2].

### **3.2. POLÍTICA DE OPERACIÓN**

“Para la operación de los procesos del subsidio familiar, se tendrán en cuenta las siguientes políticas con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valorización de los costos ambientales”[3]:

1. “Operar en forma autónoma con respecto a sus beneficiarios, conforme a los procedimientos definidos y ser responsables de la operación y montaje de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios de vivienda de interés social”[3].
2. “Suministrar al sistema de información de subsidios, la información relativa a sus postulantes, conforme a lo establecido en la normatividad vigente”[3].
3. “Velar por la oportuna, amplia y transparente divulgación de la promoción de oferta, de tal manera que los postulantes y beneficiarios del subsidio dispongan de información suficiente, que les permita comparar y escoger libremente su solución de vivienda”[3].
4. “Manejar los recursos en cuentas contables separadas, tanto para el registro de las apropiaciones como para el reconocimiento de la ejecución de los recursos”[3].
5. “Invertir los recursos en valores de alta liquidez, con criterios de seguridad y rentabilidad en entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, asegurando que su rendimiento sea como mínimo el promedio de interés de los últimos 12 meses”[3].
6. “Destinar el subsidio de vivienda de interés social conforme a las prioridades establecidas en la normatividad vigente, en el siguiente orden”[3]:
  - a. “A los afiliados de la propia Caja con ingresos familiares inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales”[3].
  - b. “A los afiliados de otras Cajas con ingresos familiares inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales” [3].

- c. “A los no los afiliados de otras Cajas con ingresos familiares inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales”[3].
7. “Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que permitan el acceso al mayor número posible de familias”[3].
  8. “Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas”[3].
  9. “Cumplir con los tiempos señalados en la normatividad vigente para realizar el depósito de los recursos corresponsables al subsidio familiar de vivienda”[3].
  10. “Elaborar anualmente los cronogramas para los procesos de postulación, indicando las fechas de apertura y cierre, y velar por su cumplimiento”[3].
  11. “Exigir los documentos necesarios para efectuar los desembolsos de los SFV”[3].
  12. “Asignar a los afiliados postulantes la totalidad de los recursos, incluidos sus rendimientos, excepto los recursos que evidentemente se comprometan en desarrollo de oferta”[3].
  13. “Emplear los recursos sobrantes, con previo concepto favorable de Minvivienda y de conformidad de la superintendencia del subsidio familiar”[3].
  14. “Utilizar los recursos asignados no pagados del subsidio familiar de vivienda, en la promoción de oferta de vivienda de interés social y en nuevas asignaciones de subsidio siempre y cuando se garantice una liquides equivalente al treinta por ciento (30%) para el pago de los subsidios asignados, pero no pagados”[3].
  15. “Emplear recursos de promoción de oferta para conceder créditos, en caso de que no se cuente con recursos tecnológicos y humanos suficientes para gestionar los créditos hipotecarios, tendrán que contratar con un tercero experto”[3].
  16. “Reportar a la superintendencia del subsidio familiar, dentro de los 10 primeros días de cada mes, las asignaciones del subsidio familiar de vivienda por número y valor, por modalidad de vivienda, por nivel de

ingreso y por municipios, realizadas durante el mes inmediatamente anterior”[3].

17. “Informar trimestralmente a la superintendencia del subsidio familiar, los recursos destinados a otorgar crédito o microcréditos y los aplicados a la inversión en proyectos de vivienda”[3].

18. “Presentar a la superintendencia del subsidio familiar, dentro de los términos fijados en la normatividad vigente, los informes sobre la gestión de administración de la caja de compensación Cajasan en los formatos que para el efecto expida el citado ente de control”[3].

### 3.3. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL CORPORATIVA

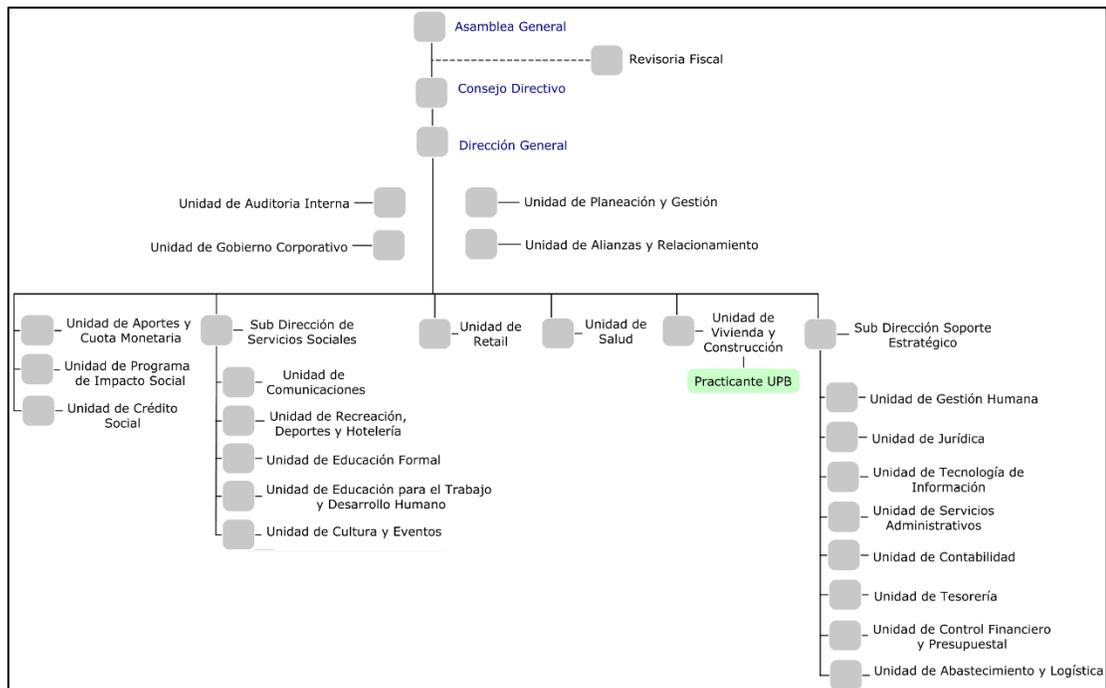


Ilustración 2 Estructura Organizacional Corporativa de Cajasan

### 3.4. PROYECTOS DE CAJASAN

### **3.4.1. PROYECTO ZAFIRO “CIUDADERA ALVARO JOSÉ COBO SOTO”**

La Caja, en ánimo de promover el crecimiento económico, generación de empleo y reactivación social, puso en marcha un Proyecto VIS denominado Zafiro, ubicado en el municipio de Piedecuesta, que trae consigo el desarrollo urbano. Adicionalmente, este proyecto incitaría a la construcción de vivienda bajo criterios empresariales con responsabilidad social, para afrontar con eficiencia los déficit cuantitativos y cualitativos, para hacer de Santander un departamento de propietarios [4].

El proyecto Zafiro comprende de 1.216 soluciones de viviendas que son actualmente destinadas a familias del municipio con ingresos entre uno y 4 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMMLV). El proyecto está conformado por 4 torres de 304 apartamentos c/u, 2 (dos) sótanos de Parqueaderos por torre, 44 locales comerciales, zonas verdes, zona social, y porterías independientes [5].

El desarrollo constructivo del Proyecto Zafiro, denominado “ciudadela Álvaro José Cobo soto”, alcanzó el 100% de ejecución de la obra. Al cierre del 2018, de 1216 unidades, 987 familias firmaron sus escrituras, recibieron las llaves y estrenaron su vivienda propia, es decir, el 81% de la población beneficiaria del complejo habitacional, de las cuales 907 familias adquirieron su vivienda con subsidio [4], [6].



*Ilustración 3 Proyecto de Cajasan denominado Zafiro*

### **3.4.2. Subsidios de Vivienda Aplicados**

#### **Informe 2018**

Cajasan Reinvirtió en el bienestar de los hogares santandereanos convirtiendo el sueño de tener vivienda digna en reales soluciones habitacionales, contribuyendo con la felicidad de 517 familias santandereanas que, en el 2018, dieron el primer gran paso para adquirir su casa propia, con subsidios

asignados por valor de \$ 11.517 millones, en 27 municipios del departamento [5].

Se materializaron pagos del Subsidio Familiar de Vivienda por un valor de \$9.028 millones, es decir, frente a los recursos totales asignados, la aplicación del subsidio fue del 78% [5].

**Subsidio de Vivienda Rural:** Se entregaron más de \$773 millones a 18 Familias habitantes en veredas y corregimientos.

**Indexaciones:** 28 Subsidios de Vivienda por valor aproximado de \$193 millones. Las familias beneficiarias de este trámite recibieron un incremento sobre el valor del subsidio correspondiente al monto actual, según la modalidad.

### 3.5. ESTRATEGIAS – ACCESO A VIVIENDA

- **Cavitat:** Proporciona a la comunidad diversas alternativas de solución integral de vivienda, mediante la articulación de actores, siendo eje estructurante e integrador en la formulación, gerencia, desarrollo y entrega de los proyectos de vivienda, realizando alianzas que construyen conocimiento y generen valor social a la comunidad [7].
- **Terreno vivo:** Propuesta de aplicación de instrumentos de planeamiento urbano y la implementación normativa para la gestión de suelo.
- **Centro de referenciación urbana:** Desarrollo, mediante un software, un sistema de información que apoyó a los diferentes actores de la cadena de vivienda para ofrecerle al beneficiario, constructor, ente financiero, municipio y demás actores, soluciones a la medida según su necesidad.

#### 4. MARCO NORMATIVO

##### **Decreto 1077 de 2015**

El presente decreto se expide como único reglamentario del sector vivienda, ciudad y del sector del territorio para efectos del SFV de interés social en dinero para zonas urbanas, “conforme a los dispuesto en las leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002, 1114 de 2006 y 1151 de 2007” [8].

Este decreto es aplicable a aquellas entidades que dispongan de recursos del presupuesto nacional o aportes parafiscales ocupados para el subsidio, que tiene como objetivo consolidar el Sistema Nacional de información de vivienda, las políticas del Gobierno nacional en materia de Vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social [8].

##### **Decreto 1467 del 2019 (13 de agosto de 2019)**

En este decreto se define el concepto de Vivienda de Interés Social (VIS), donde se establece que las VIS son aquellas cuyo valor no supera los 135 SMMLV. Sin embargo, el presente decreto determina algunas excepciones para aglomeraciones que exceden el millón de habitantes, donde no será superior a los 150 SMMLV; en razón a las evidentes presiones en el valor del suelo y al crecimiento acelerado del precio de la vivienda en relación con los costos de construcción, lo que generaba dificultades en la provisión y oferta de viviendas VIS [9]. A esto se le denomina el fenómeno de la globalización, afectando las relaciones regionales de mercado y producción, dado que la aparición de nuevos centros de producción o el desarrollo de los existentes, inciden en la ubicación, diseño y el modo de producción de las VIS [10].

De conformidad con lo anterior, las aglomeraciones urbanas identificadas por Minvivienda en el presente decreto son seis [9]:

- **Bogotá:** Bogotá, Tabio, Tausa Chía, Cogua, Bojacá, Funza, Mosquera, La Calera, Sibaté, Facatativá, Zipaquirá, Sopó, Cajicá, Tocancipá, Gachancipá, Nemocón, Sesquilé, Cota, Madrid, Sutatausa, Guatavita, Soacha.
- **Medellín:** Medellín, Barbosa, Envigado, La Estrella, Copacabana, Bello, Girardota, Sabaneta, Itagüí, Caldas.
- **Cali:** Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.

- **Barranquilla:** Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.
- **Cartagena:** Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.
- **Bucaramanga:** Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.

## **5. MARCO TEÓRICO**

### **5.1. Vivienda de interés Social**

Las VIS son aquellas cuyo valor no supera los 135 SMLMV. Por otro lado, es una solución habitacional que le garantiza a los hogares de más bajos recursos económicos el derecho a la vivienda digna. Las características arquitectónicas y de construcción, influyen en el costo total de la construcción de los planes de vivienda [10].

### **5.2. Subsidio Familiar de Vivienda (SFV)**

Es un aporte en especie o en dinero que se otorga a hogares beneficiarios más vulnerables, con ingresos totales no mayores a 4 SMLMV, como parte de un ahorro complementario, para facilitar el acceso a una solución de vivienda digna, en condiciones de habitabilidad, cumpliendo con los criterios mínimos especificados por el Gobierno nacional. Este SFV es otorgado al hogar una única vez por cualquier entidad o caja de compensación [8].

### **5.3. Déficit cualitativo**

Hogares que habitan en una vivienda en condiciones inadecuadas, con una o más carencias en la solución; entre las cuales pueden presentar deficiencias en las redes y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y/o en la estructura del piso y espacio mitigable, por lo que requeriría de una mejora de vivienda o ampliación de la solución habitacional [11].

### **5.4. Déficit cuantitativo**

Cantidad en el cual el número de hogares que necesitan alojamiento supera las viviendas adecuadas. Igualmente, las viviendas que cuentan con carencias habitacionales en cuanto a la estructura (por deterioro natural de la vivienda), zona de ubicación de alto riesgo o hacinamiento no mitigable [11].

### **5.5. Soluciones de vivienda**

Es un conjunto de operaciones que concede a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de servicios públicos, espacio y calidad de construcción y estructura [8].

Existen cuatro modalidades de vivienda que corresponden a:

### **5.5.1. Adquisición de vivienda nueva**

Cuando el beneficiario adquiere una solución de vivienda, dentro del mercado de los planes elegibles, de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y por las cajas de compensación familiar. [8]

Esta modalidad de vivienda permite al beneficiario adquirir una vivienda en donde no haya existido un traspaso de propiedad, por lo es indiferente en si ha sido habitada o no.

Los valores del Subsidio para esta modalidad se definen según los ingresos totales del hogar. Y se fija de la siguiente manera:

Para hogares con ingresos de entre 0 a 2 SMLMV el Subsidio de Vivienda Familiar será de 30 SMLVM (\$ 24.843.480 al año 2019) y para ingresos entre mayor a 2 a 4 SMLMV el subsidio es de 20 SMLVM (\$ 16.562.320) [12].

### **5.5.2. Adquisición de vivienda usada**

Esta modalidad es la que permite a los hogares damnificados por el invierno, víctimas de desplazamientos, Famis y madres sustitutas, debidamente certificadas por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar adquirir una vivienda usada [12].

El monto del subsidio para esta modalidad se determina conforme al nivel de ingresos del hogar postulante.

El Subsidio Familiar de Vivienda a adquirir por los beneficiarios en esta modalidad de vivienda oscilan entre 4 y 22 SMLMV (\$ 3'312.464 - \$ 18'218.552)

### **5.5.3. Mejoramiento de vivienda**

Transformación que se realiza a una vivienda que supera una o varias carencias básicas, por el cual el hogar beneficiario requiere la aplicación del subsidio, perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, en aspectos tales como, la deficiencia en su estructura principal, cimientos, cubiertas o muros, y la carencia o vetustez de redes de alcantarillado, acueducto y eléctricas [12].

Para mejoramiento en zona Urbana el SFV es de 11,5 SMLMV (\$ 9'523.334 al presente año) y en zona Rural el aporte es de 16 SMLMV (13'249.856) [12].

#### **5.5.4. Construcción en sitio propio**

Es la modalidad en la cual el beneficiario accede al SFV de interés social, mediante la construcción de esta en un lote de su propiedad. El terreno de obra de la vivienda puede ser en un lote de terreno, una cubierta de losa o una terraza, el cual debe contar con licencia de construcción vigente [8].

En aquellos casos en que la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales, también es considerado como un objeto de un programa de construcción en sitio propio [12].

El Subsidio de Vivienda Familiar dependerá de la zona donde se encuentre ubicado el lote, según indique el certificado de libertad y tradición y la licencia de construcción. Para zona Urbana el SFV aportado por la caja es de 18 SMLMV (\$ 14'906.088 para el presente año) y para Zona Rural 55 SMLMV (\$ 45'546.380 al año 2019) [12].

El Subsidio no podrá ser mayor al 90% de los costos totales de la construcción.

#### **5.6. Existencia y Habitabilidad**

Este documento permite a la Unidad de Vivienda de Cajasan, verificar que la solución de vivienda exista y esté en estado de habitabilidad; es decir, que presente zona de preparación de alimentos, zona de sanitaria y de aseo personal, zona de lavado y gestión de ropas, espacio múltiple sala – comedor, habitaciones o espacios no especializados; y disponibilidad de servicios públicos debidamente conectados y legalizados de acueducto, alcantarillado y electrificación [13]; si esto no se logra verificar durante el reconocimiento y registro, se expedirá el documento en mención que la vivienda no cumple con los aspectos y criterios mínimos planteados.

La habitabilidad está orientada a la mejora de la calidad de vida y enfocados en los aspectos que optimizan el diseño urbano para el bienestar y disfrute de los habitantes [14]. De igual forma, la habitabilidad se hace evidente por el desarrollo de asentamientos humanos, los cuales muestran el deterioro de la calidad de vida, con la inexistencia de los servicios básicos y difícil acceso a transporte [15].

#### **5.7. Elegibilidad y Viabilidad**

Un proyecto es una iniciativa económica y técnica para resolver una problemática de la sociedad, utilizando recursos materiales, tecnológicos y humanos disponibles, mediante un documento escrito, que contiene un

conjunto de estudios, permitiendo a los proyectistas, promotores, usuarios y evaluadores determinar si es viable la ejecución de este [16].

Así las cosas, la Elegibilidad o Viabilidad es la manifestación formal donde se emite un concepto favorable para los planes de vivienda presentados por el oferente, cuyo documento es expedido por parte de una entidad evaluadora. Este documento se emitirá con previa verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos por Minvivienda. La elegibilidad tendrá una vigencia igual a la de la licencia de construcción y urbanismo, es decir, según los criterios y condiciones de edificación allí especificados [8].

La satisfacción de la demanda de las VIS se ha venido desarrollando en medio de la deficiente política sostenible de la promoción de esta y del acelerado crecimiento de las ciudades, a esto se le suma un incremento de la informalidad [15], por esto es importante evaluar los planes de vivienda que serán destinados a beneficiarios del SFV.

#### **5.8. Discusión sobre algunos conceptos básicos de la vivienda progresiva de bajos ingresos**

Es necesario tener claro los siguientes conceptos para entrar en discusión con el contraste entre el enfoque oficial de solución tradicional de vivienda y cómo se da en la realidad la vivienda progresiva de bajos ingresos.

- **Concepto económico:** Organismos públicos, enfocan la vivienda como producto de consumo en vez de explorar las alternativas que la transformen en un bien social no sujeta a las especulaciones y fuerzas del mercado [17].
- **Concepto de legalidad:** Discute el destino legal de propiedad privada con el que los organismos públicos promueven la VIS y el que debería de tener para lograr una mayor trascendencia o beneficio social entre la población de bajos ingresos [17].
- **Concepto social:** Ideas de lo que los organismos de vivienda entienden por vivienda básicamente unifamiliar y lo que representa para la población de bajos ingresos Plurifamiliar [17].
- **Organismos promotores:** La forma con la que actualmente se plantean y ejecutan programas de vivienda, que hacen ver la necesidad de abrir el proceso de participación para atender las necesidades de las familias de bajos ingresos [17].

## 5.9. Metodologías y Criterios de evaluación de un proyecto

Se han planteados estrategias de evaluación para proyectos de vivienda, con el fin de generar discusiones y reflexiones; por lo que se evalúan en tres ámbitos con enfoques en la Ciudad, Agrupación y en la Unidad. Cada ámbito contiene diferentes ejes estratégicos para una valoración más detallada [18].

Dichos componentes permiten dar un balance físico ambiental entre la calidad de los materiales y elaboración de los diseños de las viviendas, así como en aspectos asociados a la apreciación espacial de las viviendas y su hábitat [19].

Las políticas de vivienda en Colombia en los últimos años han reducido el tema a su problemática económica, relacionada con los sistemas de financiación y políticas de subsidios. Es por esta razón que se ha vuelto necesario la generación de políticas integrales de vivienda que abarquen aspectos como la calidad de la vivienda, sus aspectos legales, formas de implantación, normas mínimas, seguridad, confort, entre otros [15].

### 5.9.1. Unidad

Es un complejo de relaciones entre los ámbitos especializados, no especializados y complementarios [18]; espacio privado, en el que se realizan actividades domésticas y tareas de reproducción, haciendo posible el desarrollo natural, físico y social de las personas [20].



Ilustración 4. Habitabilidad en el ámbito de la Unidad

- **Ámbito especializado:** Son los espacios con carácter funcional determinado, es decir, zona de lavado y gestión de ropas, almacenaje, zonas de preparación y de actividades higiénicas.
- **Ámbito no especializado:** Son aquellos que no tienen una ocupación determinada, que sirve para estar disponible cuando el usuario lo requiera y aislar el ruido.

- **Dimensiones mínimas:** Para cada ámbito se ha determinado dimensiones mínimas de trabajo.
  - Aseo personal: Se establece un área mínima de 2.40 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 1.20 m.
  - Ciclo de ropas: área mínima de 3.00 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1.5 m.
  - Preparación de alimentos: Área mínima de 4.50 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1.50 m.
  - Espacios no especializados: Área mínima de 9 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2.6 m.
- **Iluminación y ventilación:** Es indispensable que la unidad de vivienda cuente con luz natural y directa, de esta forma se evita que las edificaciones sean focos de enfermedades. Los espacios deben cumplir con los siguientes requerimientos mínimos:
  - Ámbitos no especializados: Se admite que haya un ámbito no especializado cuente con ventilación e iluminación artificial.
  - Ámbitos especializados: Se considera que todas estas zonas deben contar con ventilación e iluminación natural, dados los usos que demandan.

### 5.9.2. Agrupación

Se refiere a la escala intermedia entre la unidad y la ciudad, cuyas variables normativas y espaciales, están proyectadas en tres ejes estratégicos: Relación Público – Colectivo – Privado, Habitabilidad y Sostenibilidad

- Relación Público – Colectivo – Privado: Vínculo entre el afuera y el adentro del proyecto. Se busca promover la socialización, la actividad y la seguridad.
- Habitabilidad: Evalúa como la agrupación aprovecha su localización geográfica y los recursos para crear Condiciones apropiadas de habitabilidad. Igualmente evalúa como el manejo de servicios para facilitar la vida doméstica y cotidiana.
- Sostenibilidad: Evalúa como la agrupación aprovecha los recursos naturales y económicos, y que estrategias de mitigación de impacto ambiental emplea.

### 5.10. Variables e indicadores de calidad para Planes de Vivienda

A continuación, se presentan las variables y los criterios para la selección del terreno para el desarrollo de un proyecto de vivienda nueva.

- a. **Tipo de Suelo:** Es el sustrato físico sobre el que se realizan las obras. Las cargas de la estructura son recibidas por el suelo, por lo que es importante conocer sus propiedades físico-químicas, especialmente las mecánicas [21].
- Suelos erosionables
  - Suelos expansivos
  - Suelos dispersivos
  - Suelos colapsables
  - Suelos corrosivos
  - Suelos orgánicos

Un suelo óptimo de terreno no debe ser altamente orgánico, expansivo, colapsable, erosionable o corrosivo. Por lo que un Suelo ideal es aquel de estrato rocoso granítico y, con el adecuado manejo y adaptación, los estratos de composición cantos rodados; francos arcillosos y/o arcillosos no expansivos; arenosos y francos arenosos y; de niveles freáticos estables controlables. Y ante todo, suelos que no estén sujetos a cambios de su nivel de riesgo pues, por ende, estarían ubicados en zona de alto riesgo.[21]

- b. **Pendiente del terreno:** Las pendientes que presenten los terrenos determinarán el espesor del suelo, el tipo de vegetación e influyen en el cauce de los ríos y el escurrimiento de las aguas.

| Pendiente | Tipo de suelo                                  |
|-----------|--|
| 0% - 5%   | Ideales  |
| 5% - 10 % | Presentan dificultades                         |
| >10%      | Presentan restricciones para el desarrollo VIS |

Tabla 1. Pendiente del terreno

Por lo anterior, el terreno óptimo a seleccionar debe ser de una pendiente entre 0% al 10%.

- c. **Vegetación:** La vegetación funciona como regulador del microclima y de la humedad del subsuelo al detener las aguas de escurrimiento y permitir su filtración, evitando la erosión del suelo. Por esto y por la protección que ejerce en las edificaciones hace parte importante de la estructura ecológica principal del entorno Urbano [21].
- d. **Hidrología:** Es importante realizar un análisis en la hidrología de la localidad, para conocer las corrientes o depósitos de agua. Identificar si

las zonas inundables y las aguas superficiales de escurrimiento permanente o intermitente [22].

Se recomienda evitar la selección de terrenos afectados por corrientes de aguas superficiales o colindantes.

- e. **Afectaciones geológicas:** Para aspectos geológicos de fallas y fracturas, el estudio de suelos y el diseño estructural deben recomendar y responder a la presencia de estos fenómenos.

Para terrenos que presentan actividad sísmica, el diseño estructural debe responder al grado de sismicidad del área donde se ubica el proyecto, teniendo en cuenta las normativas presentes en la NSR – 10.

Si existe deslizamiento en la zona, no se debe desarrollar vivienda y se deben reubicar las viviendas existentes en suelos con estos fenómenos.

- f. **Disponibilidad de Servicios públicos:** La unidad de vivienda debe contar con disponibilidad incondicional e inmediata de los servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado de aguas residuales y aguas lluvias y servicio de Acueducto.

El certificado es otorgado según formato de CAJASAN.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

A continuación, se presenta de forma gráfica el proceso de cada Modalidad en la línea temporal del proceso a seguir y evaluar (Ilustración 5), vista desde la Supervisión técnica.

### Guía de lectura del gráfico:

- De Izquierda a derecha frente a cada modalidad: **Usada** (compra de vivienda usada), **Nueva** (compra de vivienda nueva), **Construcción** (construcción en sitio propio) y **Mejora** (Mejoramiento de vivienda) según sea el de interés.
- Los procesos para el SFV están divididos en dos bloques: “*Asignación*” y “*Trámite Técnico*”.
- Cada proceso tiene condición si cumple o no. **Si cumple** continua con el siguiente proceso. Si **No cumple**, se notifica para subsanaciones a excepción de la Aprobación, debido a que, en caso de no aprobarse, el hogar deberá o podrá postularse en próximas convocatorias.
- Los procesos marcados con asterisco (\*) no hacen parte de la supervisión técnica.
- Los procesos marcados con guion medio (-) está relacionado con “No Aplica” para la modalidad de lectura.
- El plazo máximo para realizar los “trámites técnicos” para posteriormente solicitar el cobro del SFV es de 36 meses.

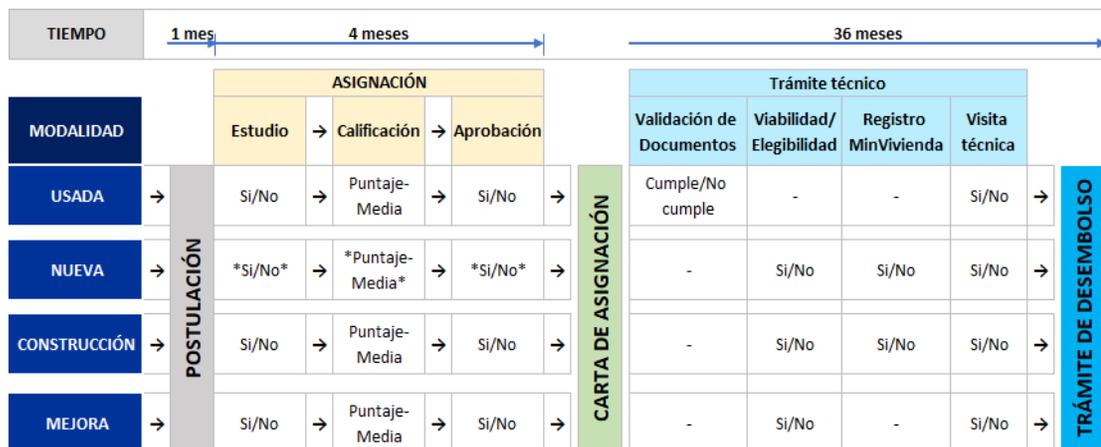


Ilustración 5. Proceso de aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda

**Estudio:** Durante este proceso, se verifica:

- Que el postulante se encuentre afiliado a la caja de compensación
- Que los ingresos totales del núcleo familiar no superen los 4 SMLMV y,
- La veracidad y complemento de los documentos presentados por el hogar postulante

**Calificación:** Una vez validado y pasado el proceso de estudio, se registra en el sistema el perfil del hogar, donde es calificado en base a los siguientes factores:

- Si es un hogar: desplazado, damnificado por desastres naturales, víctima de atentados terroristas y reubicado archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina
- Es mujer/hombre cabeza de hogar
- Dentro del hogar hay una/un Mujer/hombre mayor a 65 años
- Ahorros precios como: Ahorro programado, cesantías inmovilizadas, cuotas iniciales, aportes en avance de obra y aportes periódicos de ahorro.

**Aprobación:** En caso de haber recursos limitados, serán asignados cuyas postulaciones cuenten con mayores puntuaciones. Los cupos varían para cada convocatoria.

### **6.1. Talleres ABC (Ahorro, Bono y Crédito)**

Como parte de uno de los procesos iniciales para que las personas interesadas en postularse se capaciten a cerca de los requerimientos para la aplicación al SFV, la unidad estratégica de Vivienda y construcción brinda la asesoría técnica, legal y financiera, a través de capacitaciones o talleres informativos a afiliados, con el fin de que las personas garanticen una adecuada inversión de sus ahorros y posean los conocimientos suficientes de lo que es un SFV y de qué forma lo pueden adquirir.

Esta capacitación también tiene como objeto, que las personas puedan realizar preguntas durante y después de la charla, y de esta manera asegurar una correcta comprensión de las normatividades y requisitos que establece Minvivienda, y la Caja de Compensación, según la modalidad de interés de los afiliados.

Durante la práctica se han realizado cinco (5) Talleres informativos, en la sede Recreacional Campoalegre de Cajasan así:



*Ilustración 6. Talleres informativos ABC 2019, 16 de marzo – 13 de abril – 18 de mayo – 13 de junio – 24 de agosto*

En los 5 talleres informativos se participó activamente en la aclaración de dudas en las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.

## **6.2. Postulaciones**

En el periodo de práctica, hubo dos (2) convocatorias, denominadas Acta 60 y Acta 61, en el mes de marzo y mes de julio respectivamente, según lo programado por la Unidad de Vivienda; tiempo en el cual 302 personas se

postularon en cualquiera de las cuatro modalidades de vivienda, teniendo en cuenta el perfil, tipo de postulante y ubicación del proyecto (según fuese el caso), en donde el valor del SFV varía dependiendo de las condiciones socioeconómicas y modalidades de Vivienda.

Teniendo en cuenta lo anterior, las postulaciones se aglomeraron en seis (6) grupos de la siguiente manera:

- g. Adquisición de Vivienda Nueva*
- h. Adquisición de Vivienda Usada*
- i. Construcción en sitio propio Urbano*
- j. Construcción en sitio propio Rural*
- k. Mejoramiento de Vivienda Urbano*
- l. Mejoramiento de Vivienda Rural*

Las fechas de postulaciones para el año 2019 fueron programadas de la siguiente manera:

| Postulaciones del 2019 | Desde         | Hasta            | Publicación asignación |
|------------------------|---------------|------------------|------------------------|
| Marzo Acta 60          | 27 de febrero | 15 de marzo      | 20 de julio            |
| Julio Acta 61          | 2 de julio    | 11 de julio      | 13 de agosto           |
| Agosto Acta 62         | 1 de agosto   | 15 de septiembre | diciembre              |

Tabla 2. Fechas de Convocatorias del 2019

### Requisitos generales para postularse al SFV

- No tener ingresos mensuales totales de todo el grupo familiar mayores a 4 SMMLV.
- El hogar puede estar conformada por una o más personas, de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad.
- No haber sido beneficiario del SFV anteriormente por cualquier entidad, organismo o caja de compensación.
- La vivienda por adquirir, mejorar o construir, debe ser una vivienda VIS.

### Requisitos para postulación a mejoramiento y construcción en sitio propio

- El hogar postulante deberá ser el único propietario del lote a construir o la vivienda a mejorar.
- El título de propiedad del lote o la vivienda a mejorar deberá estar inscrito en la oficina de Instrumentos públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante.
- El terreno o vivienda debe pertenecer a un desarrollo legal o legalizado.
- El lote o vivienda debe estar libre de embargos e hipotecas.

- No tener a cargo otra vivienda diferente a la que se va a mejorar o a construir.
- El valor del subsidio de vivienda no debe superar el 90% del valor total de la construcción o mejoramiento, por tal motivo el hogar debe constar con los recursos complementarios que permitan el cierre financiero.
- El presupuesto de obra deberá ser expedido por un profesional, ingeniero civil o arquitecto.
- La propiedad debe contar con la disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y luz.
- El predio o vivienda no debe encontrarse en una Zona de riesgo. Este será verificado mediante el certificado expedido por la Oficina de Planeación [8].

### 6.2.1. Convocatoria Acta 60

Durante la primera convocatoria llevada a cabo desde el 1 de marzo hasta el 15 marzo del 2019, se registraron 184 postulaciones es sus 4 diferentes modalidades de vivienda.

Desde el 21 de mayo hasta el 5 de junio, se estudiaron las postulaciones en la modalidad de Vivienda Usada, Construcción en sitio propio y Mejoramiento de Vivienda, desde la supervisión técnica.

En la convocatoria del Acta 60 se asignaron según Tabla 3. Para el SFV para afiliados a Cajasas:

|               | Asignados | Cruzados | Retirados | TOTAL |
|---------------|-----------|----------|-----------|-------|
| Postulaciones | 155       | 27       | 2         | 184   |

Tabla 3. Asignación Convocatoria Acta 60

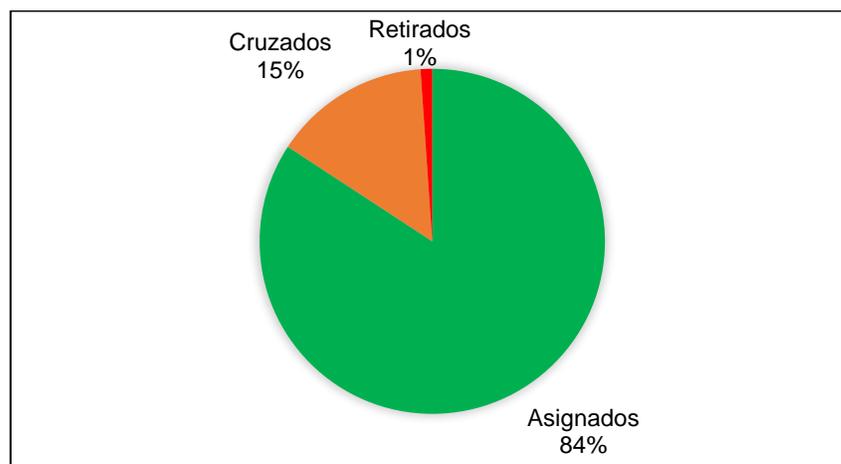


Ilustración 7. Gráfico de asignación del Acta 60

Según la gráfica, para las postulaciones de la presente acta, hubo una probabilidad del 84% para que los postulados quedaran asignados.

En la Ilustración 8, hace referencia al comportamiento de las asignaciones en cada modalidad y sus respectivas cantidades. Allí encontramos que para la modalidad de Mejoramiento de vivienda en zona Urbana la probabilidad fue del 100%, debido al cumplimiento de los requisitos de los hogares postulantes; sin embargo, en la modalidad de vivienda nueva hubo una mayor demanda, con 159 postulaciones.

### Postulaciones del 15 de marzo de 2019:

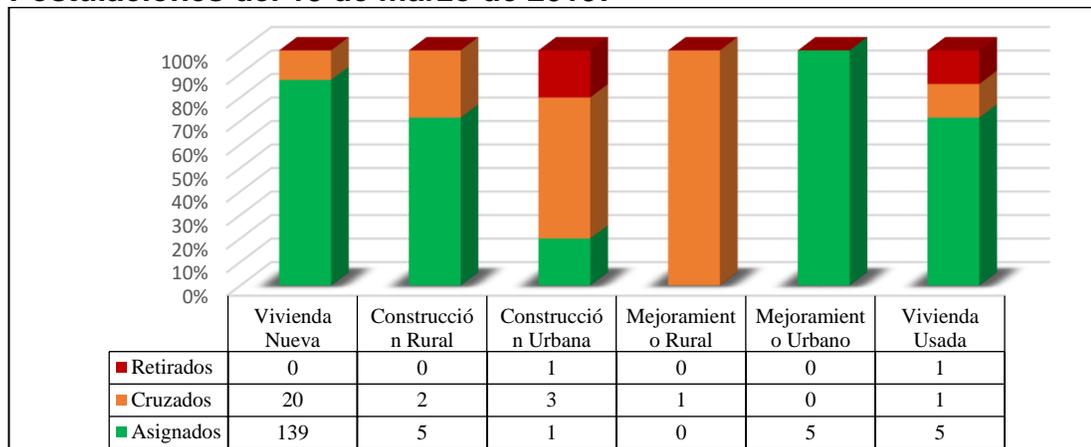


Ilustración 8. Gráfico detallado por cada modalidad del Acta 60

### 6.2.2. Convocatoria Acta 61

Para la presente convocatoria se disponía de menor tiempo para el proceso de estudio y asignación, debido a la proximidad entre las actas 61 y acta 62, por tanto, los recursos fueron limitados; así las cosas, aquellas postulaciones cuyos puntajes se hallaran dentro de los 61 primeros serían los asignados.

La tabla No. 4 representa el comportamiento general del Acta en mención, cuya tabla viene representada gráficamente en la ilustración 9. En esta convocatoria, se hace una adición del término “No asignados”, debido a que para esta convocatoria se contaban con menos recursos, y se asignaron aquellos cuyas postulaciones contaban con un mejor cierre financiero, es decir, aquellos con las mejores puntuaciones o calificaciones.

|               | Asignados | Cruzados | No Asignados | TOTAL |
|---------------|-----------|----------|--------------|-------|
| Postulaciones | 61        | 41       | 16           | 118   |

Tabla 4. Asignación Convocatoria Acta 61

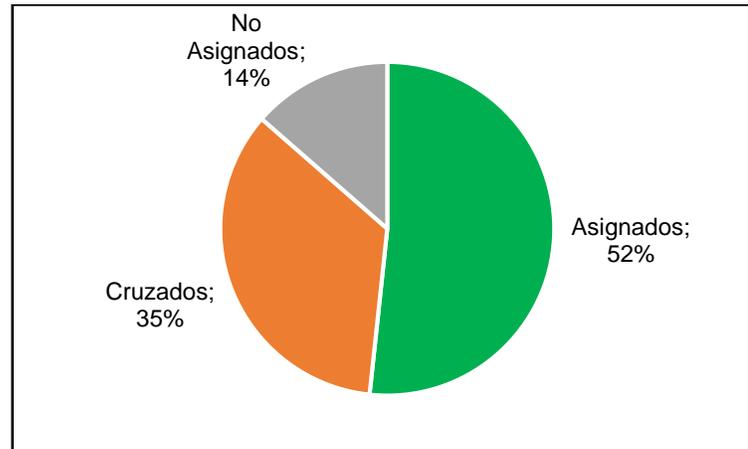


Ilustración 9. Gráfico asignación Acta 61

Para un análisis más detallado, en la Ilustración 10, se muestra gráficamente la cantidad de personas asignadas en cada modalidad con respecto al número de hogares postulados. En esta convocatoria se puede observar una mayor probabilidad de asignación para la modalidad de Construcción Rural, con un porcentaje aproximado del 73%.

### Postulaciones del 11 de julio de 2019

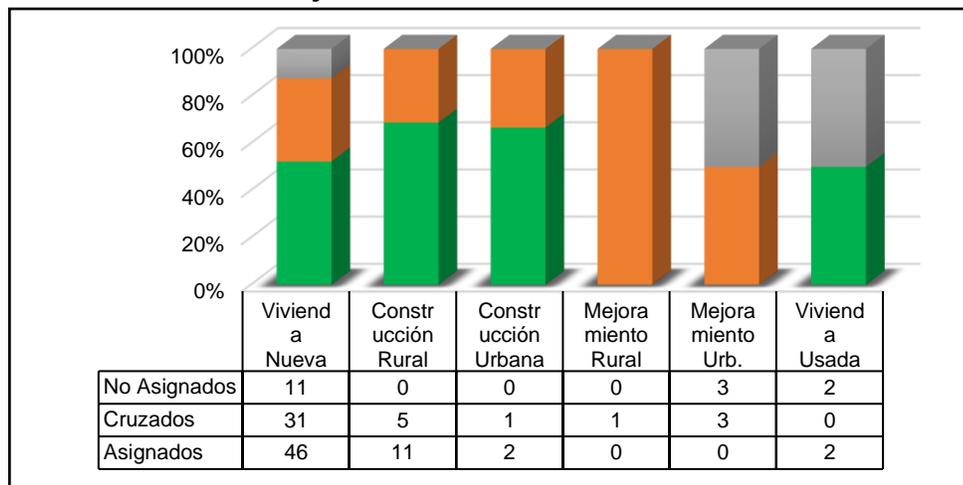


Ilustración 10. Gráfico detallado por cada modalidad del Acta 61

### 6.3. VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS (Vivienda Usada)

Para verificar que una vivienda usada esté en condiciones de habitabilidad y no presente riesgos o amenazas naturales en la adquisición del inmueble, el beneficiario deberá solicitar una Validación de documentos pertinentes de la vivienda; de esta forma, Cajasan da una respuesta formal, donde se especifica

si la solución de vivienda Cumple o No cumple con los requerimientos mínimos legales.

Para su estudio, se evalúa los siguientes documentos:

- **Disponibilidad de servicios públicos:** Este se valida con los anexos de recibos de agua y energía eléctrica del inmueble.
- **Certificado de Tradición y Libertad:** Expedida no mayor a 30 días. La vivienda debe estar libre de hipotecas, embargos y limitación de dominio de propiedad.
- **Certificado de zona de Riesgo:** Expedida no mayor a 30 días por la secretaría de planeación donde se certifique que el inmueble no se encuentra en una zona de alto riesgo.

Durante la labor de practicante, fueron radicadas 11 solicitudes de Validación de documentos para adquisición de vivienda usada, de los cuales 8 inmuebles cumplieron con los requerimientos mínimos técnicos.

|                    | Tradición y Libertad | Zona de Riesgo | Disp. Agua | Disp. Luz | Respuesta |
|--------------------|----------------------|----------------|------------|-----------|-----------|
| Beneficiario No. 1 | X                    | X              | X          | X         | Cumple    |
| Beneficiario No. 2 | Embargo Ejecutivo    | X              | Falta      | X         | No cumple |
| Beneficiario No. 2 | X                    | X              | X          | X         | Cumple    |
| Beneficiario No. 3 | X                    | X              | X          | X         | Cumple    |
| Beneficiario No. 4 | X                    | X              | X          | X         | Cumple    |
| Beneficiario No. 5 | X                    | X              | X          | X         | Cumple    |
| Beneficiario No. 6 | Hipoteca Abierta     | X              | X          | X         | No cumple |
| Beneficiario No. 6 | X                    | X              | X          | X         | Cumple    |
| Beneficiario No. 7 | X                    | X              | X          | X         | Cumple    |
| Beneficiario No. 8 | X                    | X              | X          | X         | Cumple    |
| Beneficiario No. 9 | X                    | X              | X          | X         | Cumple    |

Tabla 5. Respuesta a la Validación de Documentos para Vivienda Usada

**Beneficiario No. 2:** En el certificado de libertad y tradición se evidencia que sobre el inmueble recae una acción de embargo ejecutivo con acción personal; adicionalmente, faltó adjuntar el certificado de disponibilidad de agua, por tanto, **No Cumplió** con los requisitos legales mínimos técnicos de la construcción. El mismo beneficiario, solicitó validación para otra propiedad, el cual **Cumple** con los requerimientos.

**Beneficiario No. 6:** En el certificado de libertad y tradición se evidencia que hay un gravamen de Hipoteca Abierta sin límite de cuantía.

#### 6.4. VIABILIDADES Y ELEGIBILIDADES

- **Viabilidad:** Para planes de vivienda ubicadas en municipios calificados en las categorías 1, 2 y Especial se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo. Por lo anterior, se entiende que este documento no es indispensable en el proceso del desembolso del subsidio, pero, por el contrario, es requerido por funcionarios públicos, para estudios y protocolización.
- **Elegibilidad:** Planes de viviendas ubicados en municipios de categorías 3, 4, 5 y 6. Los subsidios solo aplicarán a planes que cuenten con certificado de Elegibilidad.

Cajasan otorga este documento según formato del Anexo 1.

##### 6.4.1. Vivienda Nueva

Para la obtención del certificado de Viabilidad o Elegibilidad de proyectos de viviendas de interés social en la modalidad de Obra nueva, se requiere de documentos según lista de chequeo que se encuentra en el siguiente formato, para estudio y evaluación del Plan de Vivienda:

El certificado de Viabilidad para la Modalidad de vivienda nueva es solicitado por el Oferente/Constructor, debido a que los documentos que solicita la Unidad de Vivienda de Cajasan son exclusivamente del proyecto, por el cual se fijan los criterios de elegibilidad/viabilidad y los requisitos básicos para la presentación de los proyectos VIS. Entre los requisitos más importantes están:

- La carta de presentación de la propuesta
- Rut de la Persona Jurídica o Natural
- Acreditación de experiencia como constructor de proyectos de vivienda
- Copia de escritura pública del predio
- Certificado de tradición y libertad
- Copia de recibo de impuesto predial
- Licencia de construcción o Reconocimiento
- Disponibilidad de servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica
- Memoria de caculo
- Planos hidráulicos, eléctricos y sanitarios, plano estructural, diseño arquitectónico y estudio de suelos del proyecto.
- Estructuras de costos del presupuesto.

En el presente informe se describe cada proyecto de forma general, tomando en cuenta el Solsticio con respecto a la ubicación del proyecto, tomando como

referencia el norte. La siguiente imagen en representación del sol en la mañana y en la tarde, fue usado en las Ilustraciones 14, 19, 23, 31, 36, 39 y 42.

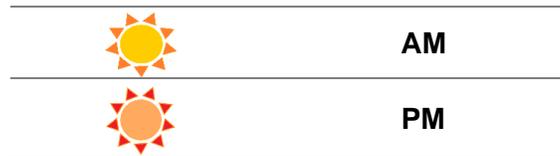


Tabla 6. Solsticio

Los proyectos que se describirán a continuación fueron certificados como Viables en el tiempo transcurrido de la práctica.

#### 6.4.1.1. Viabilidades

##### 1. Portal la Floresta



Ilustración 11. Portal la Floresta - Barrancabermeja

### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO PORTAL DE LA FLORESTA

| A. Datos Urbanos                         |       | B. Datos Arquitectónicos            |    |
|--|-------|-------------------------------------|----|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 195   | No. de bloques                      | 1  |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 163,8 | No. pisos                           | 5  |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 855   | Unidad por bloque                   | 16 |
| Índice de ocupación                      | 0,84  | Total de unidades                   | 16 |
| Índice de construcción                   | 4,38  | Habitaciones por unidad             | 1  |
|  |       | Área de la unidad (m <sup>2</sup> ) | 44 |

Tabla 7. Descripción proyecto Portal la Floresta A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

El Portal de la Floresta se encuentra ubicado zona Urbana de la ciudad de Barrancabermeja – Santander, en la dirección Calle 62 No. 31 – 34 del Barrio

La Floresta. Este proyecto de vivienda fue ejecutado por Suarez Robles Ingeniería S.A.S., el cual cuenta con disponibilidad e instalación de servicios de Acueducto y Alcantarillado con Aguas de Barrancabermeja S.A. E.S.P.; y cuenta con disponibilidad de servicios de Energía Eléctrica con la Empresa ESSA.

Con base a la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente, NSR – 10, títulos A, B y C, la constructora realizó el diseño estructural del proyecto, que consiste en un sistema de pórticos resistente a momentos con vigas y columnas. El entrepiso está conformado por una placa en metaldeck en dos direcciones con riostras en tubería estructural. Adicionalmente, la edificación no se encuentra en una zona de alto riesgo.

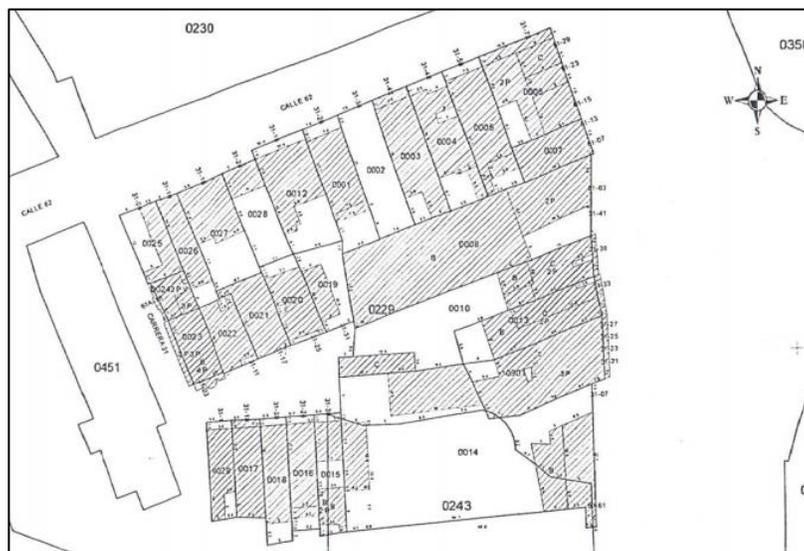


Ilustración 12. Ubicación Portal la Floresta.

## 2. Edificio Aceros

El edificio aceros se encuentra ubicado en la carrera 18B No. 4B Sur – 03 del Barrio Riveras del Rio. El edificio está conformado por 5 pisos, 2 apartamentos y 3 oficinas, perteneces al oferente Luis Orlando Aceros Mayorga. Cuenta con reglamento de Propiedad Horizontal. Adicionalmente, cuenta con Reconocimiento de existencia de una Edificación en Categoría Urbana, con Resolución No. 0025 – 29032016 y Licencia Urbanística de construcción en modalidad de Ampliación, adecuación y aprobación de planos para propiedad Horizontal en suelo Urbano, con Resolución No. 0115/13092017, otorgadas por la Curaduría Urbana No. 2 de Girón.

En la estructura de costos del presupuesto, se dimensiona un costo total de \$118.145.000.



Ilustración 13. Proyecto Edificio Aceros – Girón

| A. Datos Urbanos                         |        | B. Datos Arquitectónicos            |       |
|--|--------|-------------------------------------|-------|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 77     | No. de bloques                      | 1     |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 49     | No. pisos                           | 4     |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 296,39 | Unidad por bloque                   | 2     |
| Índice de ocupación                      | 0,64   | Total de unidades                   | 2     |
| Índice de construcción                   | 3,85   | Habitaciones por unidad             | 3     |
|  |        | Área de la unidad (m <sup>2</sup> ) | 63,16 |

Tabla 8. Descripción Edificio Aceros A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos – Girón

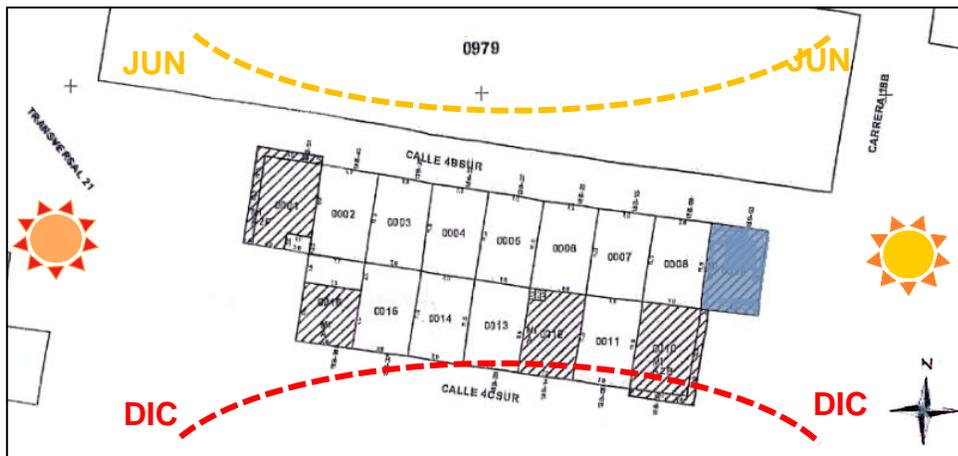


Ilustración 14. Ubicación y solsticio Edificio Acero

### Planta Primer Piso

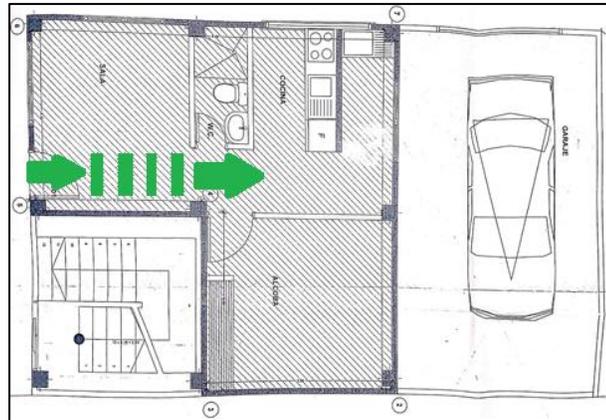


Ilustración 15. Diseño apartamento Edificio Aceros

### 3. Torre DP Sol 60

El proyecto denominado Torre Dp Sol 60, se desarrollará sobre tres lotes ubicados en la Calle 60 No. 17F – 14/22/32 del municipio de Bucaramanga – Santander, en zona urbana, perteneciente a la Constructora Darío Pérez S.A.S., el cual cuenta con las siguientes características:

El proyecto en Sol60 será construido sobre 3 lotes con áreas totales de 646,23 m<sup>2</sup>. Cuenta con disponibilidad de instalación de servicio de Agua con el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P. (AMB) y disponibilidad de instalación de Energía eléctrica con la Empresa ESSA.

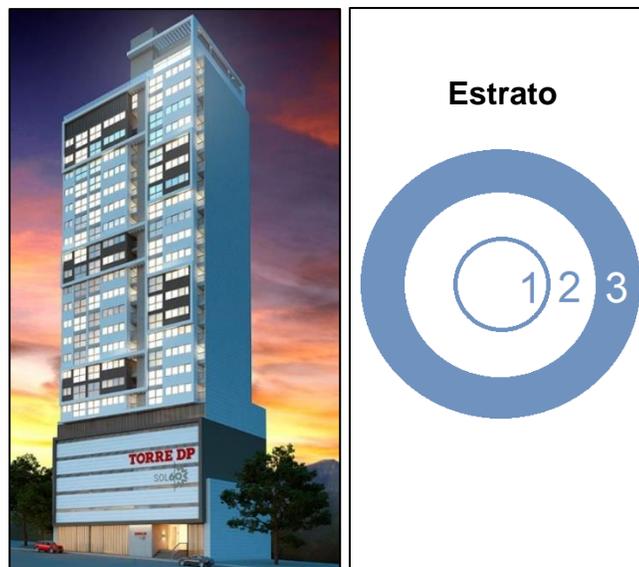


Ilustración 16. Proyecto Torre DP Sol 60 - Bucaramanga

## DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO TORRE DP SOL60

| A. Datos Urbanos                         |         | B. Datos Arquitectónicos                |       |
|--|---------|---|-------|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 646,23  | No. de bloques                          | 1     |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 608,4   | No. pisos                               | 26    |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 12968,5 | Unidad por bloque                       | 105   |
| Índice de ocupación                      | 0,94    | Total de unidades                       | 105   |
| Índice de construcción                   | 20,07   | Total VIS                               | 18    |
|  |         | Habitaciones por unidad VIS             | 2     |
|  |         | Área de la unidad VIS (m <sup>2</sup> ) | 39,40 |

Tabla 9. Descripción Torre DP Sol 60. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

El diseño de la edificación está conformado por apartamentos de 6 tipologías, donde la tipología 6 es VIS, con un área de 39,40 m<sup>2</sup>, distribuidos en una Sala-Comedor, Dos habitaciones, un baño y lavadero de ropas.

Actualmente se encuentra en su fase de planeación y en proceso de inicio de Obra. El proyecto cuenta con diseños arquitectónicos, estructurales y estudio Geotécnico por Ingeotecnia de acuerdo con el reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistentes.



Ilustración 17. Ubicación proyecto Torre DP Sol 60

## Apartamento Tipo 6



Ilustración 18. Tipología 6 VIS Torre DP Sol 60

## Orientación



Ilustración 19. Solsticio Proyecto Torre DP Sol 60

## 4. Edificio Palermo I

El presente proyecto de vivienda de interés social, denominado Construcción Edificación Palermo I del municipio de Piedecuesta – Santander, cuenta con Reconocimiento de edificación en la modalidad de Reforzamiento No. 68547-2-18-0314 del 25 de enero de 2019, ubicado en la Calle 3AN No. 3A – 33 del Barrio Palermo I; perteneciente a María Eugenia Chacón Acevedo.

| A. Datos Urbanos                         |       | B. Datos Arquitectónicos |    |
|--|-------|--------------------------|----|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 60    | No. de bloques           | 1  |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 60    | No. pisos                | 4  |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 246,6 | Unidad por bloque        | 4  |
| Índice de ocupación                      | 1     | Total de unidades        | 4  |
| Índice de construcción                   | 4,11  | Habitaciones por unidad  | 3  |
|  |       | Área de la unidad        | 63 |

Tabla 10. Descripción Proyecto Edificación Palermo I – Piedecuesta A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

El proyecto cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de Acueducto y de alcantarillado, por Aguas de Piedecuestana, y disponibilidad de servicio de energía Eléctrica por ESSA para los 4 apartamentos que conforman la edificación.

### 5. Bora

A continuación, se presenta el proyecto denominado Bora, Ubicado en el Kilómetro 1 vía Girón – Lebrija, perteneciente a la Constructora Urbaélite S.A.S. Este proyecto se desarrolla en una zona Rural de Girón y contará con fachada bioclimática, lo que da una imagen renovadora, el cual actúa como una segunda piel para la edificación, ayudando a mantener un ambiente fresco en épocas de altas temperaturas. Cada torre cuenta con 2 sótanos que se dispondrá como parqueadero de motos y automóviles para los residentes.



Ilustración 20. Proyecto Bora - Girón

### Descripción del proyecto BORA GIRON – SANTANDER

| A. Datos Urbanos                         |          | B. Datos Arquitectónicos                   |                     |
|--|----------|--|---------------------|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 6858     | No. de bloques                             | 2                   |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 1500,61  | No. pisos                                  | 20                  |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 29950,34 | Unidad por bloque                          | 240                 |
| Índice de ocupación                      | 0,218812 | Total de unidades                          | 480                 |
| Índice de construcción                   | 4,37     | Habitaciones por unidad Tipo 1             | 2                   |
|  |          | Habitaciones por unidad Tipo 2             | 3                   |
|  |          | Área de la unidad Tipo 1 (m <sup>2</sup> ) | 42.1                |
|  |          | Área de la unidad Tipo 2 (m <sup>2</sup> ) | 45.1 m <sup>2</sup> |

Tabla 11. Descripción Proyecto Bora A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

El predio en mención además cuenta con un certificado de Uso de Suelo, que de acuerdo con la información suministrada con la Constructora, cuenta con Amenaza Baja por remoción, Zona I Roca por zonificación sismo geotécnica y No presenta Riesgo por inundación.

El proyecto Cumple íntegramente los requisitos de diseño de la normativa NSR – 10 Ley 400 de 1997 y estudio de Suelos.

En el mes de octubre de 2020 se tiene programado como la fecha de inicio de la obra, para finalizar en diciembre de 2021 y comenzar a hacer entrega de los apartamentos.

### Acceso vial

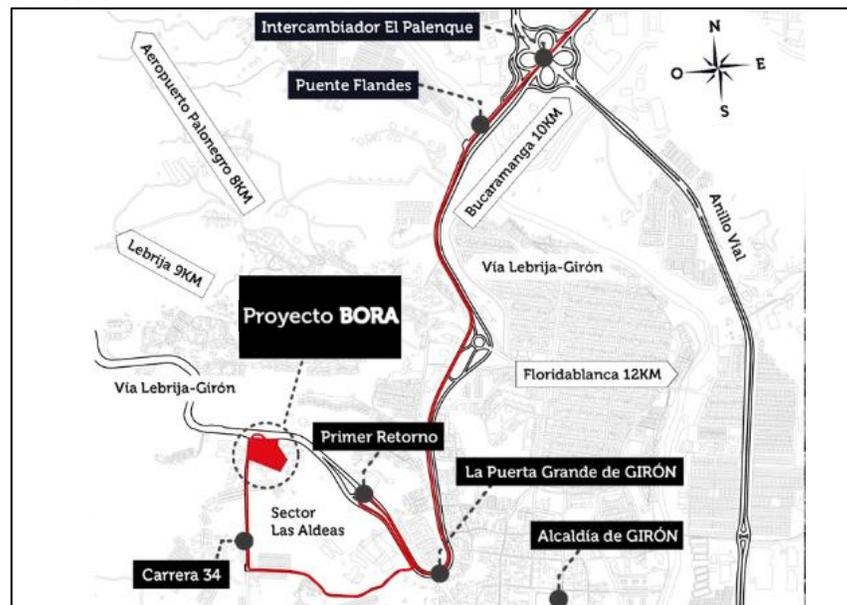


Ilustración 21. Ubicación proyecto Bora

### Circulación en la unidad de Vivienda



Ilustración 22. Planta apartamentos Bora

## 6. Edificio Juliana

El Edificio Juliana se encuentra ubicada en la Carrera 2D No. 6AN – 18 del Barrio Palermo I del municipio de Piedecuesta – Santander en zona Urbana, el cual cuenta con Propiedad Horizontal No.PH-0039-13 de 11 de julio de 2018.

### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO EDIFICIO JULIANA

| A. Datos Urbanos                         |        | B. Datos Arquitectónicos                   |       |
|--|--------|--|-------|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 60     | No. de bloques                             | 1     |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 59     | No. pisos                                  | 5     |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 315,16 | Unidad por bloque                          | 5     |
| Índice de ocupación                      | 0,983  | Total de unidades                          | 5     |
| Índice de construcción                   | 5,25   | Habitaciones por unidad Tipo 1             | 3     |
|  |        | Habitaciones por unidad Tipo 2             | 3     |
|  |        | Área de la unidad Tipo 1 (m <sup>2</sup> ) | 53,5  |
|  |        | Área de la unidad Tipo 2 (m <sup>2</sup> ) | 54,37 |

Tabla 12. Descripción Edificio Juliana – Piedecuesta. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

## Ubicación del Edificio Juliana – Piedecuesta – Palermo I

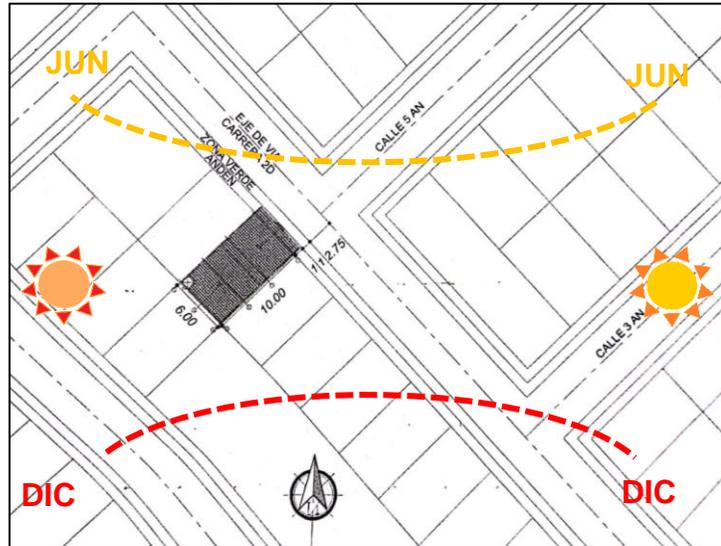


Ilustración 23. Ubicación Edificio Juliana

## Planta Apartamentos

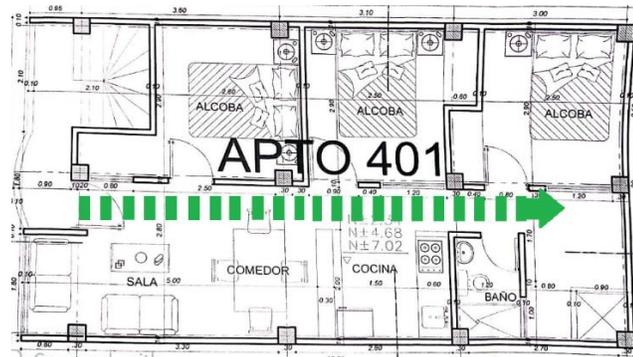


Ilustración 24. Planta Apartamentos Edificio Juliana

El proyecto en mención cuenta con disponibilidad e instalación de Servicios Públicos de Agua y alcantarillado con Piedecuestana, y servicios de Energía Eléctrica con la empresa ESSA.

El predio No se encuentra en una zona de alto riesgo según el certificado expedido por la oficina de planeación.

La edificación fue diseñada siguiendo el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR – 10. El Sistema constructivo aplicado es Estructural de Pórticos, con Placa aligerada. El tipo de Cimentación es Zapatas combinada con Viga.

## 7. Monteverdi Etapa I

La constructora Inacar cuenta con el concepto favorable por tarde de Cajasan para las Viviendas de Interés Social que conforman el proyecto Monteverdi, ubicado en el municipio de Girón – Santander en la dirección Calle 68B No. 24A – 03 en el Barrio Carrizal Campestre. Esta primera Etapa está conformada por 12 torres con 101 estacionamientos para vehículo y 118 cupos para motocicletas. El proyecto, en calidad de Fideicomitente en el patrimonio autónomo denominado Fiduciaria Corficolombia S.A. – Vocera y Administradora del Fideicomiso INACAR – Carrizal.



Ilustración 25. Proyecto Monteverdi Etapa I - Girón

Monteverdi se desarrollará sobre tres lotes así:

| Descripción   | Área del terreno               |
|---------------|--------------------------------|
| Lote 3B       | 13.392 m <sup>2</sup>          |
| Lote Inacar 2 | 7.106,45 m <sup>2</sup>        |
| Lote 3A       | 175,17 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total</b>  | <b>20.673,21 m<sup>2</sup></b> |

Tabla 13. Área de terreno Monteverdi Etapa I

Adicionalmente, cuenta con Resolución No. 39/23032018 y Resolución No. 001437, otorgadas por la Curaduría Urbana No. 2 de Girón y por la Secretaría de Planeación de Girón respectivamente, por las cuales se concede Licencia Urbanística de Construcción en la modalidad de Obra Nueva en Suelo Urbano para VIS y se expide Radicado de Ventas.

### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO MONTEVERDI ETAPA I

| A. Datos Urbanos                         |          | B. Datos Arquitectónicos |    |
|--|----------|--------------------------|----|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 20673,62 | No. de bloques           | 20 |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 5788,614 | No. pisos                | 6  |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 19101,22 | Unidad por bloque        | 12 |

|                        |      |  |       |
|------------------------|------|--|-------|
| Índice de ocupación    | 0,28 | Total de unidades                          | 288   |
| Índice de construcción | 0,92 | Habitaciones por unidad Tipo 1             | 3     |
|                        |      | Habitaciones por unidad Tipo 2             | 3     |
|                        |      | Área de la unidad Tipo 1 (m <sup>2</sup> ) | 61    |
|                        |      | Área de la unidad Tipo 2 (m <sup>2</sup> ) | 63,35 |

Tabla 14. Descripción Monteverdi Etapa I. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

El plan de Vivienda no se encuentra en una zona de alto riesgo no mitigable y cuenta con disponibilidad de servicios de agua con el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S.A. E.S.P. (AMB), de alcantarillado por la Empresa Pública de Alcantarillado de Santander S.A. E.S.P y de energía eléctrica con ESSA.

El predio en mención cuenta con estudio de suelos, elaborado por Geotecnología S.A.S. y diseños estructurales de acuerdo con las recomendaciones del estudio geotécnico.

### Planta apartamentos

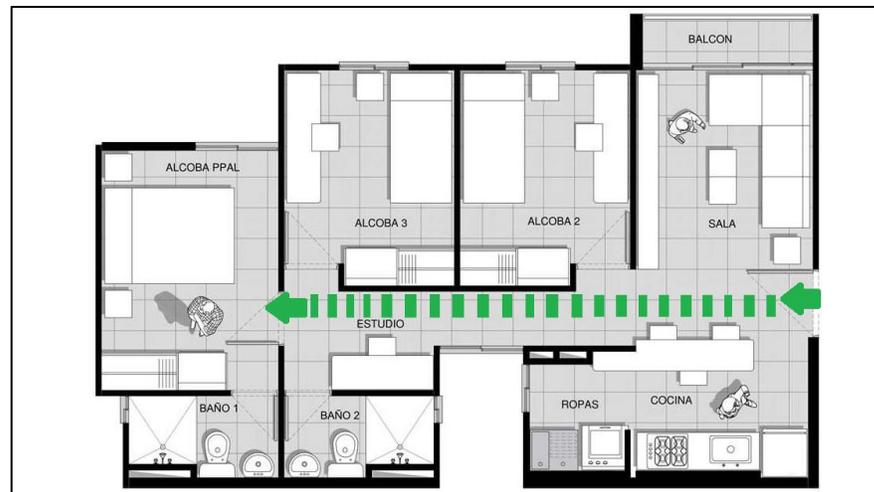


Ilustración 26. Planta apartamentos Monteverdi Etapa I

### 8. Edificio Renacer

El edificio Renacer, el cual lo conforman viviendas de interés social, se encuentra ubicado en la Calle 5AN No. 2 – 9 Lote 10 manzana T del Barrio Palermo I, perteneciente a Servicios, Importaciones y Distribuciones (SEID) S.A.S. Cuenta con Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva de la Resolución No. P – 685 – 2015, cuenta con resolución No. 17 – 0044, por el cual se concede una licencia urbanística de construcción en las modalidades de Ampliación, Adecuación y Modificación No. 68547-2-17-0044; y V°B° para propiedad Horizontal No. 68547-2-18-0014PH.



Ilustración 27. Edificio Renacer - Piedecuesta

| A. Datos Urbanos                         |        | B. Datos Arquitectónicos            |       |
|--|--------|-------------------------------------|-------|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 60     | No. de bloques                      | 1     |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 53,13  | No. pisos                           | 3     |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 164,19 | Unidad por bloque                   | 3     |
| Índice de ocupación                      | 0,8855 | Total de unidades                   | 3     |
| Índice de construcción                   | 2,74   | Habitaciones por unidad             | 3     |
|  |        | Área de la unidad (m <sup>2</sup> ) | 55,53 |

Tabla 15. Descripción Edificio Renacer. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

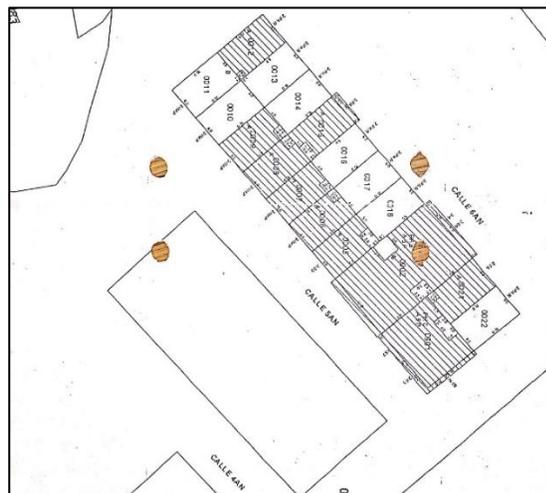


Ilustración 28. Ubicación Edificio Renacer

### 9. Edificio Multifamiliar Vivaldi

Este proyecto de Vivienda de Interés Social se encuentra ubicado en la Calle 13B Peatonal No. 13A – 63 en el Barrio Puerto Madero del Municipio de Girón – Santander, el cual fue presentado por VIMAR Construcciones, cuenta con el certificado de Viabilidad para efectos de escrituración y desembolso del SFV.



Ilustración 29. Proyecto Vivaldi – Girón

| A. Datos Urbanos                         |        | B. Datos Arquitectónicos                   |       |
|--|--------|--|-------|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 160    | No. de bloques                             | 1     |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 140,26 | No. pisos                                  | 5     |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 778,34 | Unidad por bloque                          | 14    |
| Índice de ocupación                      | 0,876  | Total de unidades                          | 14    |
| Índice de construcción                   | 4,86   | Habitaciones por unidad Tipo 1             | 2     |
|  |        | Habitaciones por unidad Tipo 2             | 3     |
|  |        | Área de la unidad Tipo 1 (m <sup>2</sup> ) | 37,4  |
|  |        | Área de la unidad Tipo 2 (m <sup>2</sup> ) | 47,59 |

Tabla 16. Descripción proyecto Vivaldi. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

## Ubicación del Proyecto Vivaldi



Ilustración 30. Ubicación del Proyecto Vivaldi.

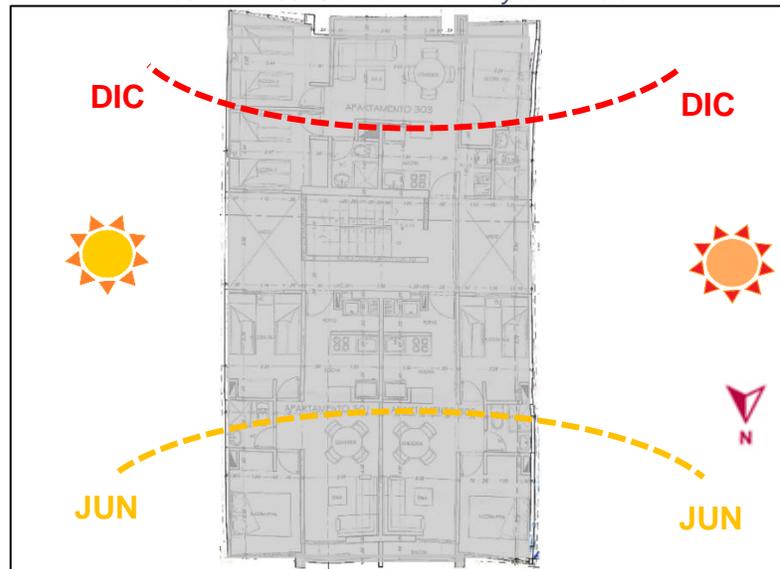


Ilustración 31. Solsticio Proyecto Vivaldi

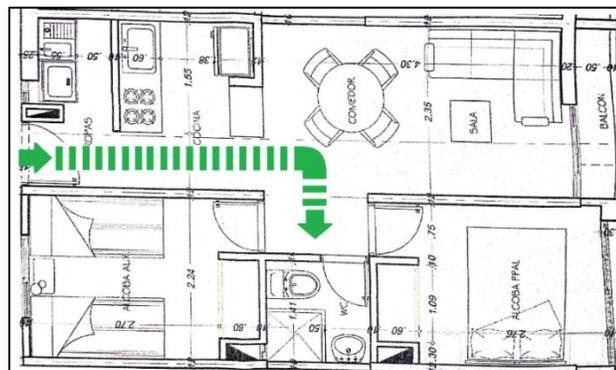


Ilustración 32. Acceso vivienda - Vivaldi

A continuación se mostrará la ubicación de los proyectos que fueron certificados como Viables en el área metropolitana de Bucaramanga y en la ciudad de Barrancabermeja, siendo enumerados del 1 al 8, según el orden en el que se presentaron los proyectos. Por otra parte, la Tabla 16. “Tabla de convenciones”, da una descripción del nombre del proyecto, ciudad y cantidad de unidades de viviendas certificadas, según lo solicitado por el Oferente.

### Ubicación de proyectos VIS en la ciudad de Barrancabermeja

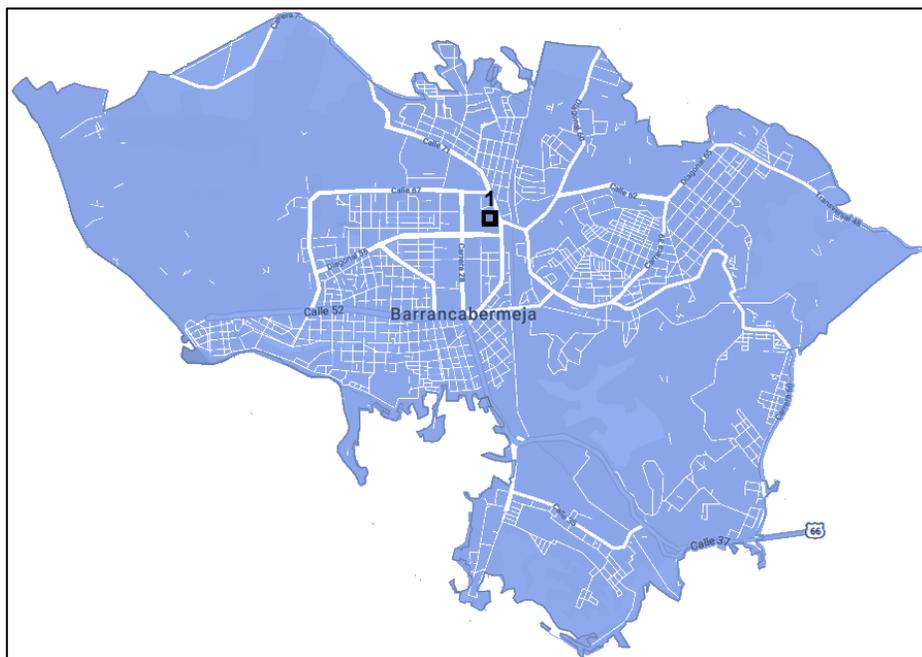


Ilustración 33. Proyectos en Barrancabermeja (Google maps)

## Ubicación de los proyectos VIS en el Área Metropolitana de Bucaramanga

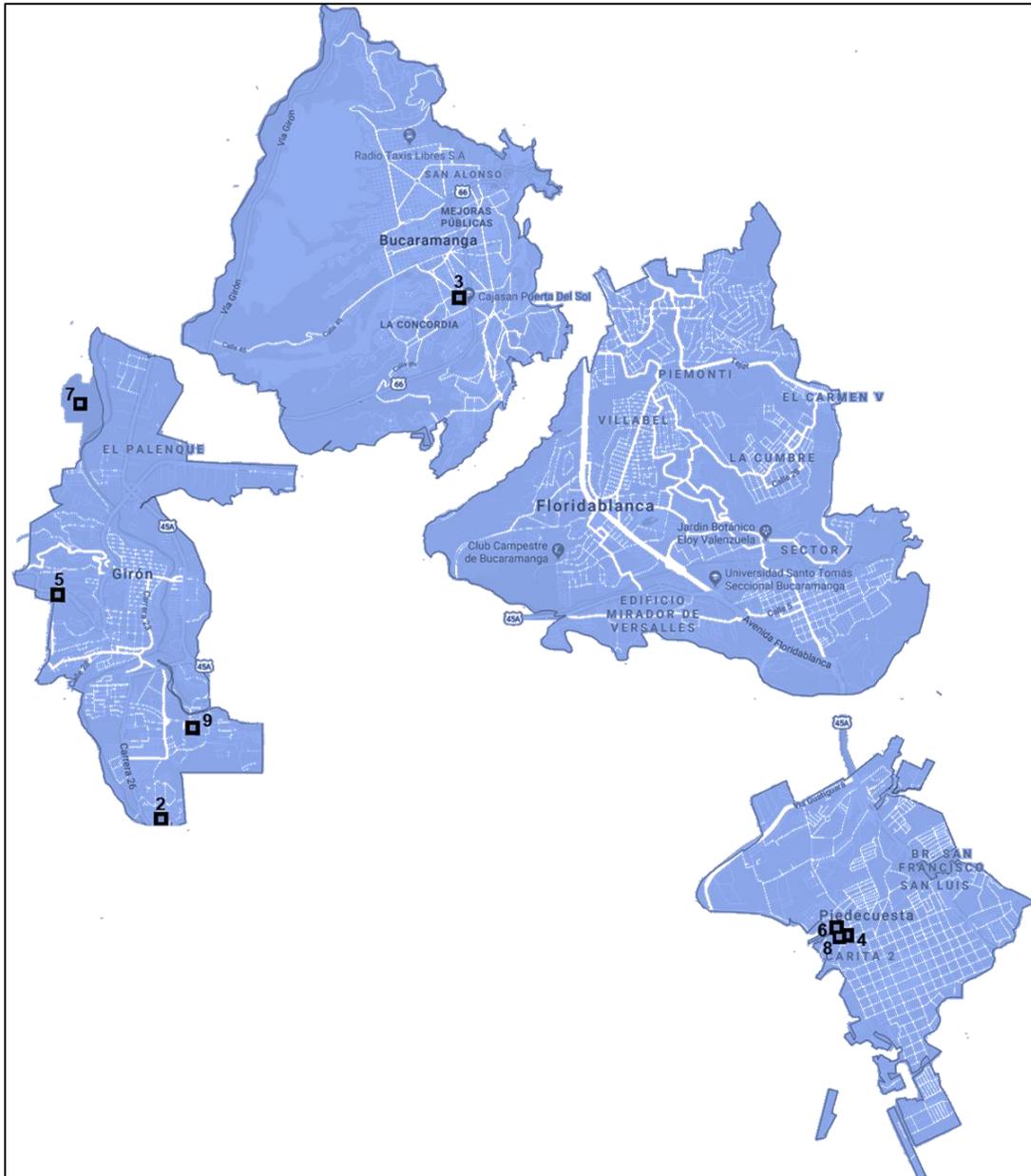


Ilustración 34. Proyectos en el Área Metropolitana de Bucaramanga (Google Maps)

### Tabla de convenciones

| No. Consecutivo | Nombre del proyecto   | Municipio       | No. viviendas |
|-----------------|-----------------------|-----------------|---------------|
| 1               | PORTAL DE LA FLORESTA | Barrancabermeja | 16            |
| 2               | EDIFICIO ACEROS       | Girón           | 2             |
| 3               | TORRE DP SOL 60       | Bucaramanga     | 18            |
| 4               | EDIFICACION PALERMO I | Piedecuesta     | 4             |
| 5               | EDIFICIO BORA         | Girón           | 288           |
| 6               | EDIFICIO JULIANA      | Piedecuesta     | 5             |
| 7               | MONTEVERDI ETAPA I    | Girón           | 288           |
| 8               | EDIFICIO RENACER      | Piedecuesta     | 3             |
| 9               | PROYECTO VIVALDI      | Girón           | 14            |
| <b>TOTAL</b>    |                       |                 | <b>638</b>    |

Tabla 17. Tabla de convenciones Mapa Barrancabermeja y Área Metropolitana de Bucaramanga

#### 6.4.1.2. Elegibilidades

##### 1. Urbanización El Tejar

El presente Plan de vivienda se encuentra localizado en el lote San Jorge o El Tejar zona urbana del municipio de Los Santos – Santander, el cual está conformado por viviendas Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. Este cuenta con Licencia de Urbanismo en la Modalidad de Obra Nueva, para el proyecto mixto de Vivienda de Interés Social (VIS/VIPA) y Comercial. Este proyecto es presentado por la Constructora Urbanart Construcciones S.A.S y cuenta con certificado de Elegibilidad PVIS No. 0008B de 2019.

#### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO URBANIZACIÓN EL TEJAR

| A. Datos Urbanos                         |        | B. Datos Arquitectónicos                   |       |
|--|--------|--|-------|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 5035   | No. de bloques                             | 22    |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 2216,5 | No. pisos                                  | 2     |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 4264,9 | No. parqueaderos                           | 16    |
| Índice de ocupación                      | 0,44   | Unidad por bloque                          | 3     |
| Índice de construcción                   | 0,85   | Total de unidades                          | 62    |
|  |        | Habitaciones por unidad Tipo 1             | 2     |
|  |        | Habitaciones por unidad Tipo 2             | 3     |
|  |        | Área de la unidad Tipo 1 (m <sup>2</sup> ) | 53,5  |
|  |        | Área de la unidad Tipo 2 (m <sup>2</sup> ) | 124,8 |

Tabla 18. Descripción Urbanización El Tejar - Los Santos. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

El sistema constructivo utilizado fue Estructura sobre muros confinados con viguetas y columnas. Se utilizó cimentación sobre concreto ciclópeo y vigas de cimentación. El entrepiso es con placa Maciza armada en una dirección. El tipo de cubierta es teja de barro, según especificaciones suministradas por la constructora, basándose en la norma NSR – 10 decreto 926 de 2010.



Ilustración 35. Urbanización El Tejar - Los Santos

### CUADRO DE ÁREAS SEGÚN SU TIPOLOGÍA

| Tipología                     | Pisos | ÁREA LOTE | ÁREA CONSTRUIDA |
|-------------------------------|-------|-----------|-----------------|
| Vivienda Unifamiliar          | 2     | 60        | 124.8           |
| Vivienda Multifamiliar Tipo A | 2     | 70        | 135             |
| Vivienda Multifamiliar Tipo B | 2     | 70        | 114             |
| Vivienda Multifamiliar Tipo C | 2     | 88        | 163             |
| Vivienda Bifamiliar Tipo C    | 2     | 98        | 107             |

Tabla 19. Tipologías de viviendas – Urbanización El Tejar.

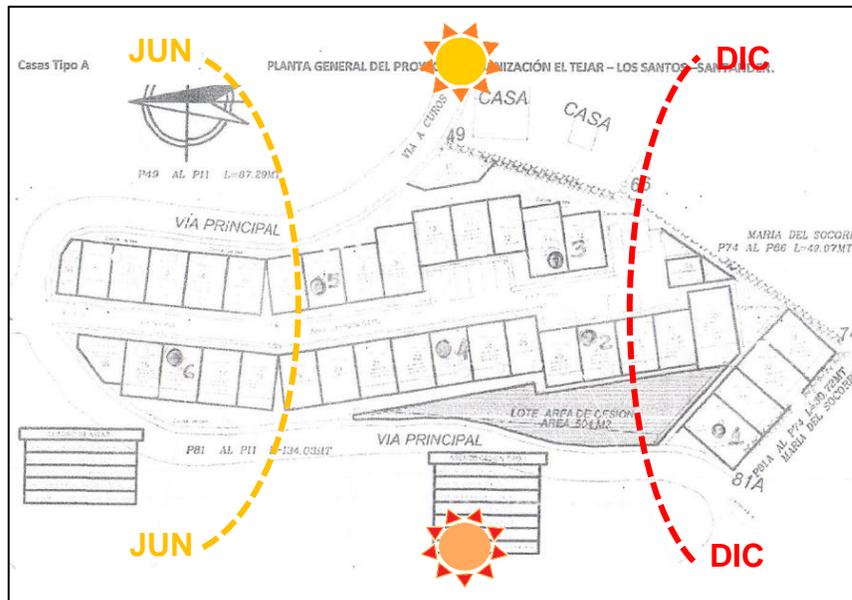


Ilustración 36. Solsticio proyecto Urbanización El Tejar - Los Santos.

## 2. M&M

Este proyecto de vivienda nueva denominado M&M se encuentra ubicado la Calle 7C 1 No. 12-40 en el Barrio Campo Alegre del municipio de Lebrija. El predio en mención cuenta con Reconocimiento y aprobación de Propiedad Horizontal por parte de la Oficina de Planeación y ordenamiento del Territorio del municipio de Lebrija, por contar con este documento, la presentación de planos hidráulicos, de alcantarillado y eléctricos, no son obligatorios. M&M pertenece a la Constructora Macaos S.A.S.



Ilustración 37. Proyecto M&M – Lebrija

| A. Datos Urbanos                         |             | B. Datos Arquitectónicos            |       |
|--|-------------|-------------------------------------|-------|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 60,5        | No. de bloques                      | 1     |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 59,06       | No. pisos                           | 3     |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 184,54      | Total de unidades                   | 3     |
| Índice de ocupación                      | 0,976198347 | Habitaciones por unidad             | 3     |
| Índice de construcción                   | 3,05        | Área de la unidad (m <sup>2</sup> ) | 56,83 |

Tabla 20. Descripción Proyecto M&M. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

## Planta Apartamentos

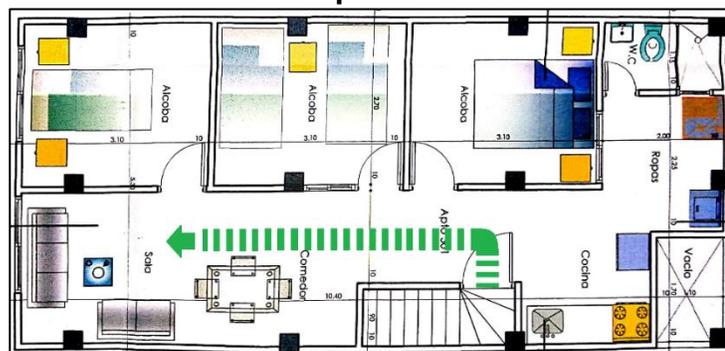


Ilustración 38. Planta apartamentos M&M

## Ubicación del proyecto M&M

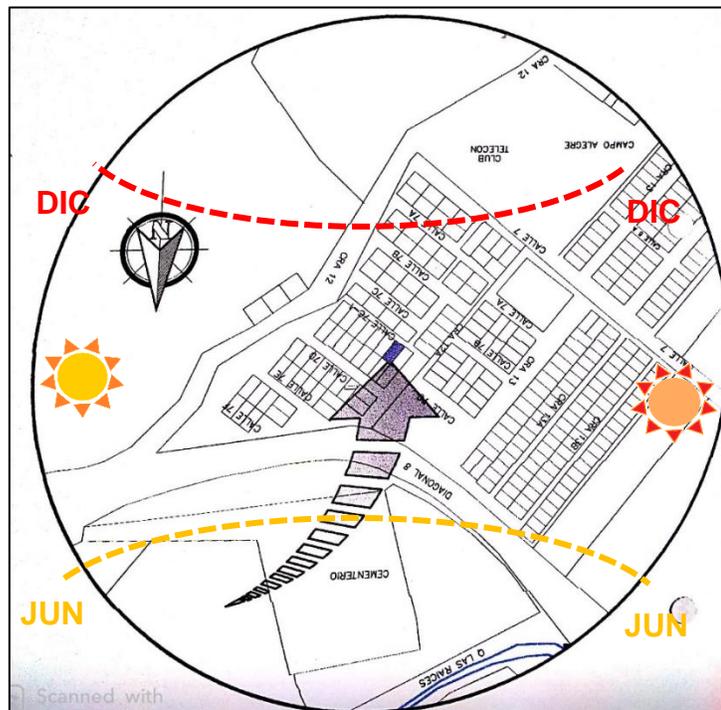


Ilustración 39. Ubicación y Solsticio del Proyecto M&M

### 3. Conjunto Cerrado Ciudadela Vista Campestre Segunda Etapa

Propiedad Horizontal, compuesto por torres de vivienda multifamiliar, locales comerciales, portería y zonas comunes. El conjunto cerrado Vista Campestre Segunda Etapa ubicado en la Carrera 2 No. 18-57 en el Municipio de San Gil, corresponde a las torres: Torre 9, Torre 10, Torre 15, Torre 16 y Torre 17, cada torre compuesta por cinco pisos, 20 apartamentos por torre. Sin embargo, la sociedad Noriega Campiño & CIA S en C y S.I. Soluciones Inmobiliarias & Constructora S.A.S. solicita certificación para 5 Unidades de Vivienda, debido al costo que tiene el certificado por unidad de Vivienda.

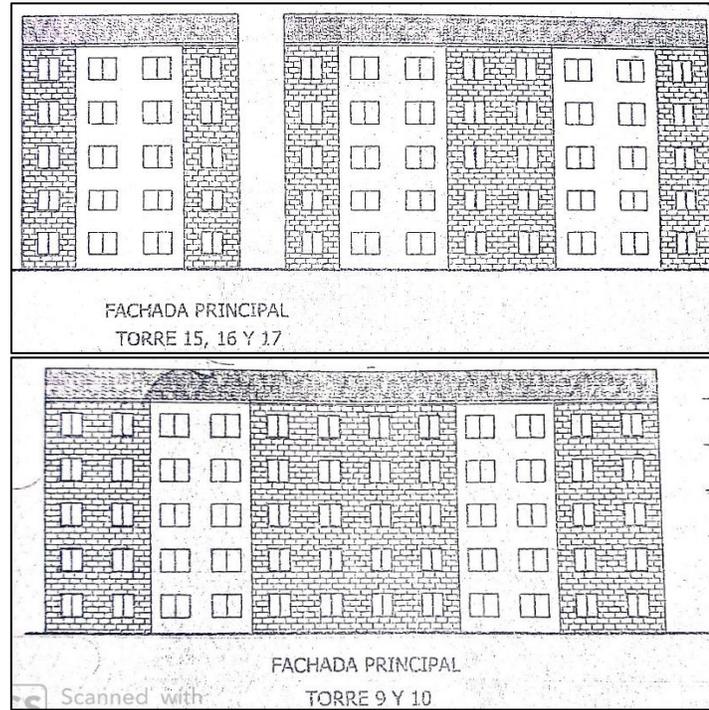


Ilustración 40. Segunda Etapa Vista Campestre - San Gil

| A. Datos Urbanos                         |        | B. Datos Arquitectónicos                   |       |
|--|--------|--|-------|
| Área útil del lote (m <sup>2</sup> )     | 2980   | No. de bloques                             | 5     |
| Construido primer piso (m <sup>2</sup> ) | 1072,9 | No. pisos                                  | 5     |
| Área total construida (m <sup>2</sup> )  | 5169   | Unidad por bloque                          | 20    |
| Índice de ocupación                      | 0,36   | Total de unidades                          | 100   |
| Índice de construcción                   | 1,73   | Habitaciones por unidad Tipo 1             | 2     |
|  |        | Habitaciones por unidad Tipo 2             | 3     |
|  |        | Área de la unidad Tipo 1 (m <sup>2</sup> ) | 45,21 |
|  |        | Área de la unidad Tipo 2 (m <sup>2</sup> ) | 58,55 |

Tabla 21. Descripción Proyecto Vista Campestre Segunda Etapa. A. Datos Urbanos y B. Datos Arquitectónicos

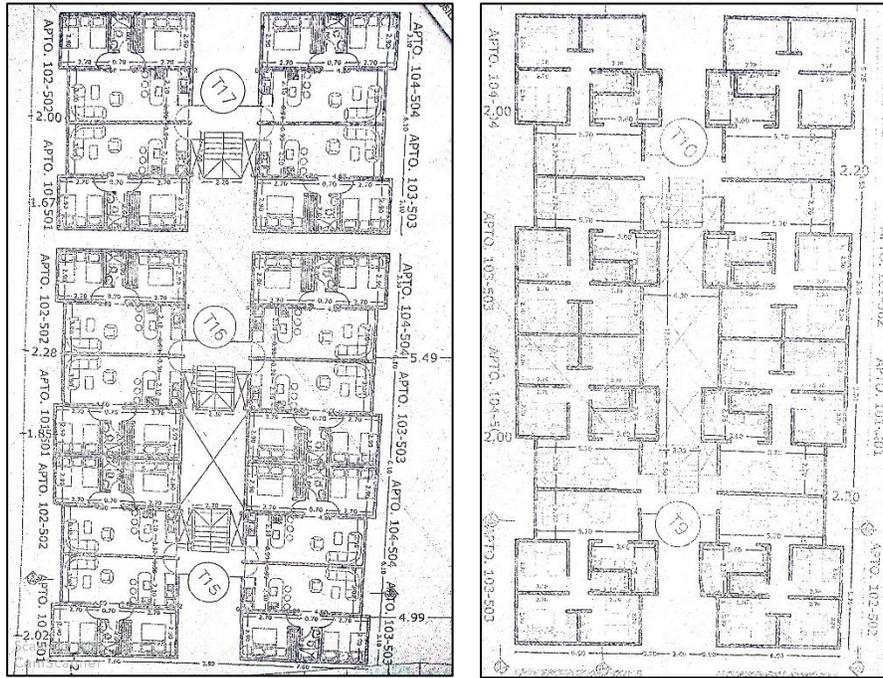


Ilustración 41. Planos arquitectónicos de Vista Campestre Segunda Etapa

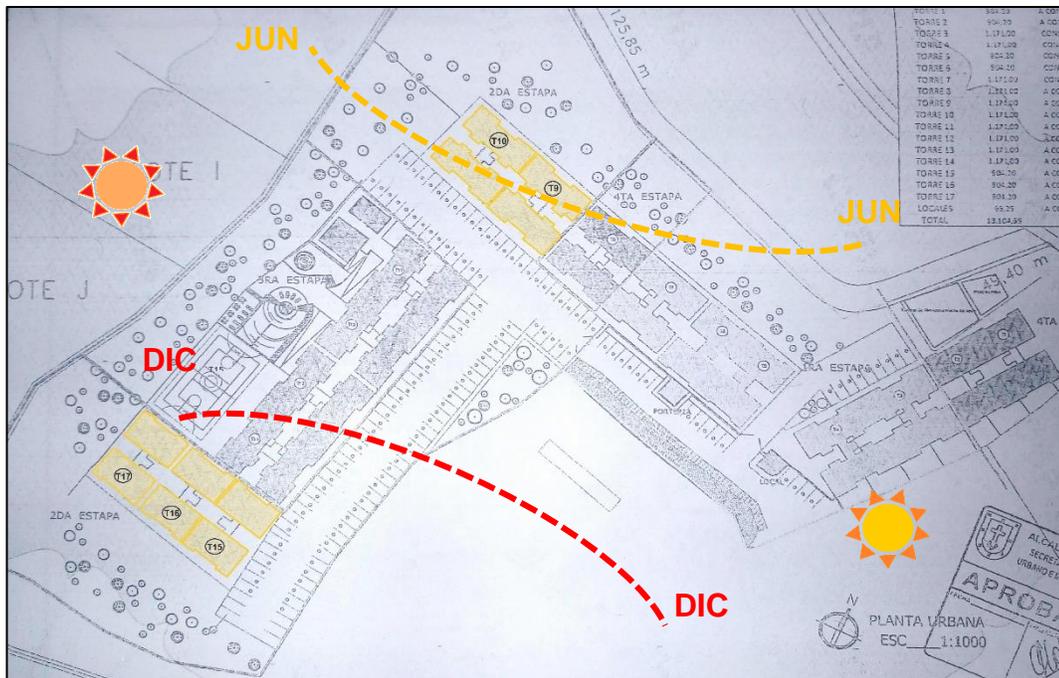


Ilustración 42. Ubicación Segunda Etapa Vista Campestre

#### 6.4.2. Construcción y Mejoramiento de Vivienda

Para certificados en las modalidades de mejoramiento y construcción en sitio propio, se puede identificar gráficamente el siguiente comportamiento.

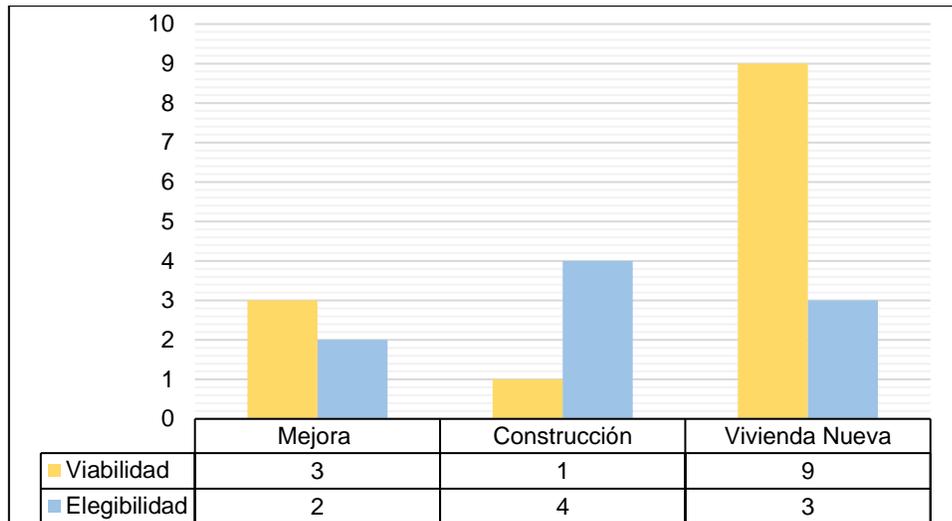


Ilustración 43. Gráfico comparativo: Mejoramiento, Construcción y Vivienda Nueva

El certificado de Viabilidad o Elegibilidad para estas dos modalidades se entiende como aprobado una vez sea asignado el subsidio de Vivienda. Debido a que ya pasó la etapa de revisión, estudio y aprobación del plan de vivienda.

Para los municipios de categoría 3, 4, 5 y 6 se realizaron nueve certificados de elegibilidad, de los cuales cuatro pertenecen a beneficiarios asignados en la modalidad de Construcción, dos en la modalidad de mejoramiento y tres proyectos de vivienda nueva descritos en el ítem anterior.

En los municipios de categoría 1, 2 y Especial, se realizaron tres viabilidades en la modalidad de Mejoramiento de vivienda a beneficiarios del subsidio en Cajasan, un plan de vivienda en modalidad de Construcción y nueve Proyectos de Vivienda nueva.

#### 6.5. REGISTROS EN LA PÁGINA DE MINVIVIENDA

Según lo establecido en por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, uno de los procedimientos a seguir en Vivienda de Interés Social es Registrar el oferente ante el Ministerio de Vivienda; cuyo objetivo es seleccionar correctamente una persona natural o jurídica que se encuentre legalmente habilitada para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para así lograr una

correcta aplicación del subsidio y una buena ejecución de los planes de vivienda [22].

En el anexo 3 se visualiza la lista de requisitos a tener en cuenta para el registro y aprobación de un Oferente.

### 6.5.1. Registro de Oferente/Constructor

Para los municipios de **categoría 1,2 y ESP** los constructores deberán hacer el registro en la página del Ministerio de Vivienda, y enviar los respectivos documentos relacionados en la Lista de Chequeo para que este registro sea aprobado [22].

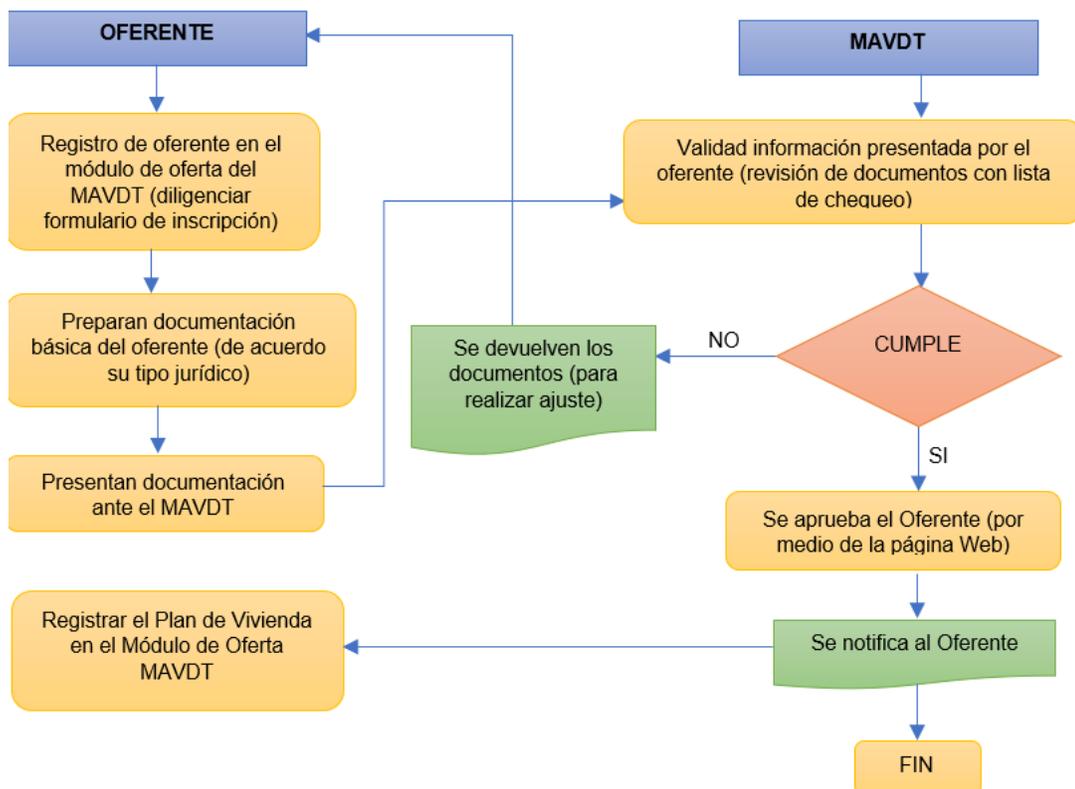


Ilustración 44. Diagrama de Flujo de registro Oferente - Categoría 1, 2 y ESP [22].

En el transcurso de la práctica, se han realizado 7 registros de oferente en la página del Ministerio de Vivienda, con respectiva aprobación de Minvivienda.

Para los municipios de **categoría 3, 4, 5 y 6** los constructores deberán enviar los respectivos documentos relacionados en la Lista de Chequeo a Cajasan para que esta entidad lo registre, cuyos registros son automáticamente aprobados.

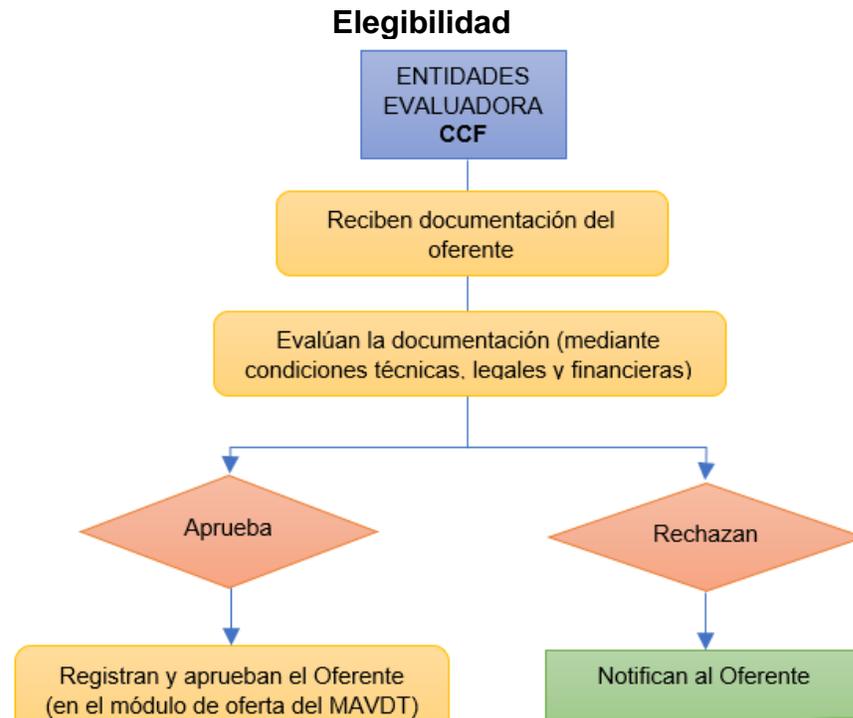


Ilustración 45. Diagrama de Flujo de registro Oferente - Categoría 3, 4, 5 y 6

En el transcurso de la práctica, se han registrado y aprobado 7 Oferentes por parte de Cajasan.

### 6.5.2. Registro de Planes de Vivienda - MINVIVIENDA

Después de ser aprobado el registro del Constructor/Oferente, Cajasan realiza el registro del Plan de Vivienda, el cual será relacionado con la razón Social. En este punto, el proyecto o plan de vivienda ya debe contar con Certificado de Viabilidad o Elegibilidad, según sea el caso. Entre los proyectos registrados se encuentran:

- **Proyectos Vereda Toroba Baja**

En el municipio de Cimitarra – Santander, en la localidad de la Vereda denominada Toroba Baja, el Ing. José Maichol Jiménez, ha ejecutado viviendas en la modalidad de Construcción en Sitio propio, cuyos afiliados salieron asignados en esta modalidad en las cajas de Compensación familiar de Comfenalco y Cajasan.

Cajasan ha manifestado formalmente el concepto favorable de Elegibilidad a estos Planes de Vivienda. Así:

| Elegibilidad No. 007A de 2018 |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Fecha de expedición           | 16 de mayo 2018              |
| Departamento                  | Santander                    |
| Municipio                     | Cimitarra                    |
| Nombre del Proyecto           | Construcción en Sitio Propio |
| No. de soluciones de vivienda | 5                            |
| Costo por Vivienda            | \$ 52.358.557                |
| Valor total                   | \$ 261.792.785               |

Tabla 22. Plan de Vivienda Vereda Toroba Baja

| Elegibilidad No. 0011A de 2018 |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Fecha de expedición            | 10 agosto 2018     |
| Departamento                   | Santander          |
| Municipio                      | Cimitarra          |
| Nombre del Proyecto            | Vereda Toroba Baja |
| No. de soluciones de vivienda  | 10                 |
| Costo por Vivienda             | \$ 52.358.557      |
| Valor total                    | \$ 523.585.570     |

Tabla 23. Plan de Vivienda Construcción en sitio propio - Cimitarra

|  |                     |  |  |
|--|---------------------|--|--|
| <br><i>Presidencia de la República</i> |                     | <b>MINISTERIO DE AMBIENTE<br/>VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL<br/>FONDO NACIONAL DE VIVIENDA</b> |  |
| <b>REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA</b><br><b>OFERENTE JOSE MAICHOL JIMENEZ MONROY</b>                                |                     |  |  |
| <b>PLAN DE VIVIENDA</b>  | <b>DEPARTAMENTO</b> | <b>MUNICIPIO</b>   |  |
| VEREDA TOROBA BAJA   | SANTANDER           | CIMITARRA  |  |
| CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO   | SANTANDER           | CIMITARRA  |  |

Ilustración 46. Registro Minvivienda - Plan de vivienda Vereda Toroba Baja – Cimitarra

- **Construcción en Sitio propio Rural - Suaita**

En el municipio de Suaita, una beneficiaria del Subsidio Familiar de Vivienda por parte de Comfenalco, solicitó a Cajasan el Registró del Oferente y el Plan de Vivienda en la página del Ministerio para el cobro del desembolso de subsidio con Comfenalco. Este procedimiento se realizó satisfactoriamente y cuenta con las siguientes características:

| Elegibilidad No. 0026B de 2018 |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Fecha de expedición            | 11 de diciembre 2018               |
| Departamento                   | Santander                          |
| Municipio                      | Suaita                             |
| Nombre del Proyecto            | Construcción en Sitio Propio Rural |
| No. de soluciones de vivienda  | 1                                  |
| Costo total construcción       | \$ 64.750.000                      |
| Área Lote                      | 2320 m <sup>2</sup>                |

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Area Construida | 173.71 2 |
|-----------------|----------|

Tabla 24. Plan de Vivienda Construcción rural - Suaita



Residencia de la República

MINISTERIO DE AMBIENTE  
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA  
OFERENTE MANUEL CASTRO MENDOZA

| PLAN DE VIVIENDA                   | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|------------------------------------|--------------|-----------|
| CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO RUTAL | SANTANDER    | SUAITA    |

Ilustración 47. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción en sitio propio Rural – Suaita

- **Portal de la floresta**

El plan de vivienda anteriormente nombrada fue satisfactoriamente registrado y relacionado a la constructora Suarez Robles Ingeniería S.A.S.



Residencia de la República

MINISTERIO DE AMBIENTE  
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA  
OFERENTE SUAREZ ROBLES INGENIERÍA S.A.S.

| PLAN DE VIVIENDA                   | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO       |
|------------------------------------|--------------|-----------------|
| CONSTRUCCIÓN PORTAL DE LA FLORESTA | SANTANDER    | BARRANCABERMEJA |

Ilustración 48. Registro Minvivienda - Proyecto de Vivienda Portal de la Floresta – Barrancabermeja

- **Proyectos de Juan Carlos Cáceres**

El Constructor Juan Carlos Cáceres, fue relacionado a dos planes de Vivienda en la modalidad de Construcción en sitio propio. Estos proyectos fueron estudiados y asignados por Cajasan, en donde los dos beneficiarios salieron beneficiarios.

| Elegibilidad No. 0006B de 2019 |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Fecha de expedición            | 22 de marzo de 2019       |
| Departamento                   | Santander                 |
| Municipio                      | Cimitarra                 |
| Nombre del Proyecto            | Urbanización la Esperanza |
| No. de soluciones de vivienda  | 1                         |
| Costo total construcción       | \$ 56.044.784             |
| Área Lote                      | 98.00 m <sup>2</sup>      |
| Área Construida                | 90.80 m <sup>2</sup>      |

Tabla 25. Plan de Vivienda Urbanización la Esperanza

| Elegibilidad No. 0028B de 2018 |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Fecha de expedición            | 28 de diciembre de 2018            |
| Departamento                   | Santander                          |
| Municipio                      | Cimitarra                          |
| Nombre del Proyecto            | Construcción en sitio propio rural |
| No. de soluciones de vivienda  | 1                                  |
| Costo total construcción       | \$ 53.903.609                      |
| Area Lote                      | 91.00 m <sup>2</sup>               |
| Area Construida                | 61.75 2                            |

Tabla 26. Plan de Vivienda Construcción en Sitio Rural - Cimitarra

| <br>Presidencia de la República<br><b>MINISTERIO DE AMBIENTE<br/>VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL<br/>FONDO NACIONAL DE VIVIENDA</b> |              |           |
|--|--------------|-----------|
| <b>REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA</b>   |              |           |
| <b>OFERENTE JUAN CARLOS CACERES HERNANDEZ</b>  |              |           |
| PLAN DE VIVIENDA   | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
| CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO RURAL   | SANTANDER    | CIMITARRA |
| URBANIZACIÓN LA ESPERANZA  | SANTANDER    | CIMITARRA |

Ilustración 49. Registro Minvivienda - Plan vivienda Urbanización La Esperanza - Cimitarra

- **Construcción Urbana – Mogotes**

Proyecto de vivienda asignada en la modalidad de construcción. Dicho Plan fue evaluado en el 2017 para efectos de protocolización en la escrituración del inmueble.

| Elegibilidad No. 0067B 2017   |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Fecha de expedición           | 26 de diciembre de 2017             |
| Departamento                  | Santander                           |
| Municipio                     | Mogotes                             |
| Nombre del Proyecto           | Construcción en sitio propio Urbano |
| No. de soluciones de vivienda | 1                                   |
| Costo total construcción      | \$ 29.880.000                       |
| Area Lote                     | 66.7 m <sup>2</sup>                 |
| Area Construida               | 102.40 m <sup>2</sup>               |

Tabla 27. Plan de Vivienda Construcción Urbana - Mogotes



Presidencia de la República

MINISTERIO DE AMBIENTE  
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA  
OFERENTE DUBER ANDREY CORZO GALAN

| PLAN DE VIVIENDA                    | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|-------------------------------------|--------------|-----------|
| CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO URBANO | SANTANDER    | MOGOTES   |

Ilustración 50. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción Urbana - Mogotes

- **Proyecto Colina San Martín – San Gil**

El Proyecto de ingeniería ubicado en la localidad de Girón, cuenta con 30 Viviendas de 4 tipologías. El plan de Vivienda fue registrado y enlazado a la constructora Mados Ingeniería S.A.S.

| Elegibilidad No. 011B 2016    |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Fecha de expedición           | 21 de junio de 2016 |
| Departamento                  | Santander           |
| Municipio                     | San Gil             |
| Nombre del Proyecto           | Colina San Martín   |
| No. de soluciones de vivienda | 30                  |
| Costo total construcción      | \$ 1.669.623.038    |

Tabla 28. Plan de Vivienda Colina San Martín I



Presidencia de la República

MINISTERIO DE AMBIENTE  
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA  
OFERENTE MADOS INGENIERIA S.A.S

| PLAN DE VIVIENDA    | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---------------------|--------------|-----------|
| COLINA SAN MARTIN I | SANTANDER    | SAN GIL   |

Ilustración 51. Registro Ministerio - Proyecto de Vivienda Colina San Martín I - San Gil

- **A.G.P. S.A.S.**

Proyecto de vivienda asignada en la modalidad de construcción. Dicho Plan fue evaluado en el 2019 para efectos de protocolización en la escrituración del inmueble.

|  |                     |                  |
|--|---------------------|------------------|
| <br><i>Residencia de la República</i> |                     |                  |
| <b>MINISTERIO DE AMBIENTE<br/>VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL<br/>FONDO NACIONAL DE VIVIENDA</b>                     |                     |                  |
| <b>REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA</b><br><b>OFERENTE A.G.P. S.A.S</b>   |                     |                  |
| <b>PLAN DE VIVIENDA</b>  | <b>DEPARTAMENTO</b> | <b>MUNICIPIO</b> |
| Construcción vivienda en Chocoita  | SANTANDER           | GIRON            |
| CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO   | SANTANDER           | GIRON            |

Ilustración 52. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción vivienda en Chocoita – Girón

| <b>Elegibilidad No. 0021B de 2019</b> |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de expedición                   | 5 de julio de 2019           |
| Departamento                          | Santander                    |
| Municipio                             | Girón                        |
| Nombre del Proyecto                   | Construcción en sitio propio |
| No. de soluciones de vivienda         | 1                            |
| Costo total construcción              | \$ 53.481.000                |
| Area Lote                             | 165 m <sup>2</sup>           |
| Area Construida                       | 50 m <sup>2</sup>            |

Tabla 29. Plan de Vivienda Construcción en sitio propio - Girón

- **Adriana Portilla Ramírez**

La arquitecta Adriana, fue relacionado con un plan de Vivienda en la modalidad de Construcción en sitio propio, el cual el terreno se encuentra ubicado en una zona rural. Este proyecto fue asignado por Comfenalco, sin embargo, el beneficiario solicitó a Cajasan el certificado de elegibilidad del plan de vivienda y el respectivo registro ante el Ministerio.

| <b>Elegibilidad No. 0022A de 2019</b> |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Fecha de expedición                   | 25 de julio de 2019                |
| Departamento                          | Santander                          |
| Municipio                             | Pinchote                           |
| Nombre del Proyecto                   | Construcción en sitio propio rural |
| No. de soluciones de vivienda         | 1                                  |
| Costo total construcción              | \$ 62.957.400                      |
| Area Lote                             | 262 m <sup>2</sup>                 |
| Area Construida                       | 78 m <sup>2</sup>                  |

Tabla 30. Plan de Vivienda Construcción Rural – Pinchote



  
*Presidencia de la República*

**MINISTERIO DE AMBIENTE  
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA**

**REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA**  
**OFERENTE ADRIANA PORTILLA RAMIREZ**

| PLAN DE VIVIENDA                   | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|------------------------------------|--------------|-----------|
| CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO RURAL | SANTANDER    | PINCHOTE  |

Ilustración 53. Registro Minvivienda – Plan de Vivienda Construcción en Sitio Propio – Pinchote

- **ARBMI S.A.S.**

En el municipio de Lebrija, la constructora realizó un proyecto VIS denominado Altos de Cataluña, el cual costa de X torres, para un total de XX apartamentos. Por otra parte, ARBMI S.A.S. solicitó en el 2016 un certificado de elegibilidad para 20 viviendas de interés social, para futuros compradores subsidiados. El proceso de registro en Minvivienda se realizó satisfactoriamente y cuenta con las siguientes características:

| <b>Elegibilidad No. 005B de 2016</b> |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Fecha de expedición                  | 15 de mayo de 2016       |
| Departamento                         | Santander                |
| Municipio                            | Lebrija                  |
| Nombre del Proyecto                  | Altos de Cataluña        |
| No. de soluciones de vivienda        | 20                       |
| Costo total construcción             | \$ 1.500.000.000         |
| Área Lote                            | 12.012 m <sup>2</sup>    |
| Área Construida                      | 10.205,31 m <sup>2</sup> |

Tabla 31. Plan de Vivienda Altos de Cataluña



  
*Presidencia de la República*

**MINISTERIO DE AMBIENTE  
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA**

**REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA**  
**OFERENTE ARBMI S.A.S.**

| PLAN DE VIVIENDA  | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|-------------------|--------------|-----------|
| ALTOS DE CATALUÑA | SANTANDER    | LEBRIJA   |

Ilustración 54. Registro Ministerio - Proyecto de Vivienda Altos de Cataluña – Lebrija

- **Nelson Enrique Sarmiento**

El presente plan de vivienda se registró como parte de los requisitos para el desembolso del subsidio Familiar de Vivienda del beneficiario, cuyo constructor cumple con la experiencia mínima en el área de construcción de

viviendas y así mismo, registrado y aprobado por Cajasan con las siguientes características:

| Elegibilidad No. 005A de 2018 |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Fecha de expedición           | 30 de abril del 2018               |
| Departamento                  | Santander                          |
| Municipio                     | San Gil                            |
| Nombre del Proyecto           | Construcción en sitio propio rural |
| No. de soluciones de vivienda | 1                                  |
| Costo total construcción      | \$ 54.235.819                      |

Tabla 32. Plan de Vivienda Construcción Rural - San Gil



  
 Presidencia de la República

**MINISTERIO DE AMBIENTE  
 VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
 FONDO NACIONAL DE VIVIENDA**

**REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA**  
**OFERENTE NELSON ENRIQUE SARMIENTO RODRIGUEZ**

| PLAN DE VIVIENDA                   | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|------------------------------------|--------------|-----------|
| CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO RURAL | SANTANDER    | SAN GIL   |

Ilustración 55. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción Rural - San Gil

- **Ingeniería, Proyectos y Equipos INPREQ S.A.S.**

El presente registro se realizó satisfactoriamente, debido a que cumple con los requerimientos exigidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio. Este proyecto cuenta con la siguiente descripción:

| Elegibilidad No. 0029B de 2018 |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Fecha de expedición            | 28 de diciembre de 2018            |
| Departamento                   | Santander                          |
| Municipio                      | Pinchote                           |
| Nombre del Proyecto            | Construcción en sitio propio rural |
| No. de soluciones de vivienda  | 1                                  |
| Costo total construcción       | \$ 103.236.617                     |
| Area Lote                      | 327 m <sup>2</sup>                 |
| Area Construida                | 98,1 m <sup>2</sup>                |

Tabla 33. Plan de vivienda Construcción en sitio Rural - Pinchote



Presidencia de la República

MINISTERIO DE AMBIENTE  
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA

OFERENTE Ingeniería, Proyectos y Equipos INPREQ S.A.S.

| PLAN DE VIVIENDA                      | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO |
|---------------------------------------|--------------|-----------|
| CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO<br>RUTAL | SANTANDER    | PINCHOTE  |

Ilustración 56. Registro Minvivienda - Plan de Vivienda Construcción Rural - Pinchote

- **URBANART Construcciones**

| Elegibilidad No. 0008B de 2019 |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Fecha de expedición            | 20 de marzo de 2019   |
| Departamento                   | Santander             |
| Municipio                      | Los Santos            |
| Nombre del Proyecto            | Urbanización el Tejar |
| No. de soluciones de vivienda  | 20                    |
| Valor total                    | \$ 320.000.000        |

Tabla 34. Plan de Vivienda Urbanización El Tejar



Presidencia de la República

MINISTERIO DE AMBIENTE  
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

REPORTE OFERENTE - PLAN DE VIVIENDA

OFERENTE URBANART CONSTRUCCIONES SAS

| PLAN DE VIVIENDA      | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO  |
|-----------------------|--------------|------------|
| URBANIZACIÓN EL TEJAR | SANTANDER    | LOS SANTOS |

Ilustración 57. Registro Minvivienda - Proyecto de Vivienda Urbanización El Tejar - Los Santos

## 6.6. VISITAS TÉCNICAS REALIZADAS

Posterior a la visita técnica, se realiza ficha técnica de existencia y habitabilidad (Anexo 4) con la evidencia fotográfica, según el decreto 2190 de 12 de junio de 2009. En esta ficha se describe de forma general la vivienda en formato usado por Cajasan. En este se especifica si la vivienda Cumple con los requerimientos mínimos de existencia y habitabilidad descritos en el Artículo 2, Numeral 2.6.1., numeral 2.6.3. y 2.6.4. Este es firmado por el Supervisor Técnico y enviado al oferente para que firme y anexe la ficha a la documentación pertinente al trámite del desembolso del SFV.

Por una parte una vivienda debe contar con ciertos servicios indispensables para garantizar la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición de sus ocupantes. Debe también contar con servicios de agua potables, energía, instalaciones sanitarias y de aseo, almacenamiento de alimentos, eliminación de desechos, drenaje y servicios de emergencia. Así mismo, para que sea habitable debe contar con espacios adecuados [10].

### 6.6.1. Visita Proyecto Villa Paraíso - Piedecuesta

Se realizaron tres visitas de existencia y habitabilidad al inmueble ubicado en la dirección Carrera 6W No. 17 – 80 en el Barrio Barroblanco, en la Torre 2 apartamento 812, Torre 3 apartamento 1111 y Torre 3 apartamento 603 del municipio de Piedecuesta.



Ilustración 58. Visita técnica - Villa Paraíso - Piedecuesta

Las viviendas se encuentran en estado de habitabilidad, es decir, cuenta con Zona de servicio sanitario, zona de preparación de alimentos, zona de lavado de ropas, espacio múltiple de habitación, servicios públicos de agua y luz conectadas y con sus contadores independientes.

| Dirección                | Tipo | Área Construida   | Área Privada      |
|--------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Torre 2 Apartamento 812  | 1    | 63 m <sup>2</sup> | 54 m <sup>2</sup> |
| Torre 3 Apartamento 603  | 1    | 63 m <sup>2</sup> | 54 m <sup>2</sup> |
| Torre 3 Apartamento 1111 | 2    | 49 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> |

Tabla 35. Visitas Villa Paraíso

### 6.6.2. Visita Prados de Miraflores – Piedecuesta.

Las ocho (8) viviendas en mención a este proyecto, ubicado en Piedecuesta – Santander en la Calle 17 No. 1W – 50 en el barrio Barroblanco, **CUMPLEN** con las condiciones mínimas técnicas requeridas para considerarse en estado

de Habitabilidad. El proyecto denominado Prados de Miraflores de la Constructora Marval S.A.S., hace entrega de las unidades en obra gris, con buenas condiciones de sus ámbitos especializados como: zona de preparación de alimentos, ropas, zona de aseo personal y sanitaria; sus ámbitos no especializados como: tres (3) habitaciones pasillos y sala-comedor; por otra parte, cuenta con sus contadores de luz y agua debidamente conectados y legalizados.

**Observaciones:** A pesar de que cada vivienda cuenta con una descripción de dos (2) baños, solo dispone de un baño debidamente acondicionado.



Ilustración 59. Visita técnica - Prados de Miraflores - Piedecuesta

| Dirección                | Área Construida      |
|--------------------------|----------------------|
| Torre 1 Apartamento 1201 | 58.28 m <sup>2</sup> |
| Torre 2 Apartamento 208  | 58.28 m <sup>2</sup> |
| Torre 3 Apartamento 1011 | 48.73 m <sup>2</sup> |
| Torre 4 Apartamento 414  | 58.28 m <sup>2</sup> |
| Torre 6 apartamento 123  | 58.28 m <sup>2</sup> |
| Torre 6 apartamento 923  | 58.28 m <sup>2</sup> |
| Torre 7 apartamento 427  | 48.73 m <sup>2</sup> |
| Torre 7 apartamento 925  | 58.28 m <sup>2</sup> |

Tabla 36. Visitas Prados de Miraflores

### 6.6.3. Visita Técnica – Girón

Se realizó visita técnica de existencia y habitabilidad a la Vivienda Ubicada en la Carrera 18B No. 4B Sur – 03 Apartamento 101 Ubicado en el municipio de Girón. El edificio de 5 pisos de altura está conformado por 2 apartamentos y 3 oficinas. Las dos viviendas cuentan con el certificado de Viabilidad expedido por Cajasan.

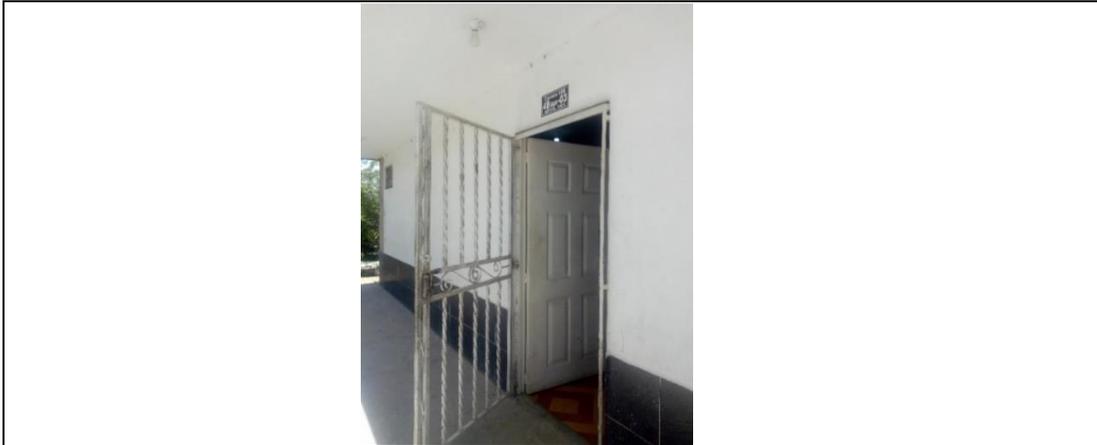


Ilustración 60. Visita técnica - Edificio Aceros - Girón

#### **6.6.4. Soleri Parque Residencial P.H.**

Se realiza visita técnica a un apartamento ubicado la Calle 3 No. 15 – 63 Apto 1308 Torre 3, sector del norte de Bucaramanga para cobro de Subsidio en la Modalidad de Mejoramiento de Vivienda.

La vivienda en efecto se encuentra en obra blanca, con sus sanitarios instalados y conectados, con servicio de energía eléctrica, estucado y pintado, y enchapado. Adicionalmente, cuenta con sus contadores legalizados e independientes de Acueducto y Energía Eléctrica.



Ilustración 61. Visita técnica - Soleri Parque Residencial P.H. - Bucaramanga

### 6.6.5. Conjunto Bosques de San Sebastián

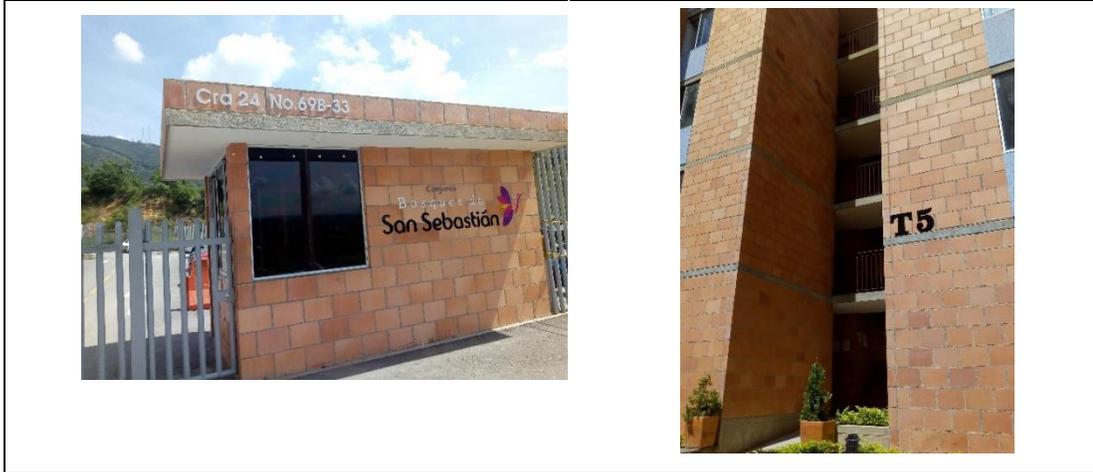


Ilustración 62. Visita técnica - Bosques de San Sebastián - Lebrija

Este proyecto ubicado en el municipio de Lebrija en la Carrera 24 No. 69B-33, el cual cuenta con un total de 6 torres y 240 apartamentos. A este se le elaboró un certificado de elegibilidad No. 052B del 2017. Por otra parte, la vivienda ubicada en la torre 5 apartamento 502 se encuentra en estado de habitabilidad, debido a que cuenta con dos (2) zonas de servicio sanitario, zona de preparación, tres (3) habitaciones, espacio múltiple de sala – comedor y servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Por lo anterior, la vivienda **CUMPLE** con los requisitos técnicos mínimos se habitabilidad.

| Dirección               | Tipo | Área Construida      |
|-------------------------|------|----------------------|
| Torre 5 Apartamento 502 | A    | 60.30 m <sup>2</sup> |

Tabla 37. Visita técnica Bosques de San Sebastián

### 6.6.6. Altos de Cataluña

Se realizó visita técnica de existencia y habitabilidad a dos (2) Viviendas Ubicada en la Carrera 6B Peatonal No. 4A – 11 en el municipio de Lebrija. El conjunto está conformado por 7 torres de 5 pisos, y cuenta con 20 apartamentos cada una. Las dos viviendas hacen parte de la elegibilidad otorgada por Cajasas No. 005B de 2016 y **CUMPLEN** con los requerimientos descritos en el artículo 2. Numeral 2.6.1. del decreto 2190 de junio de 2009

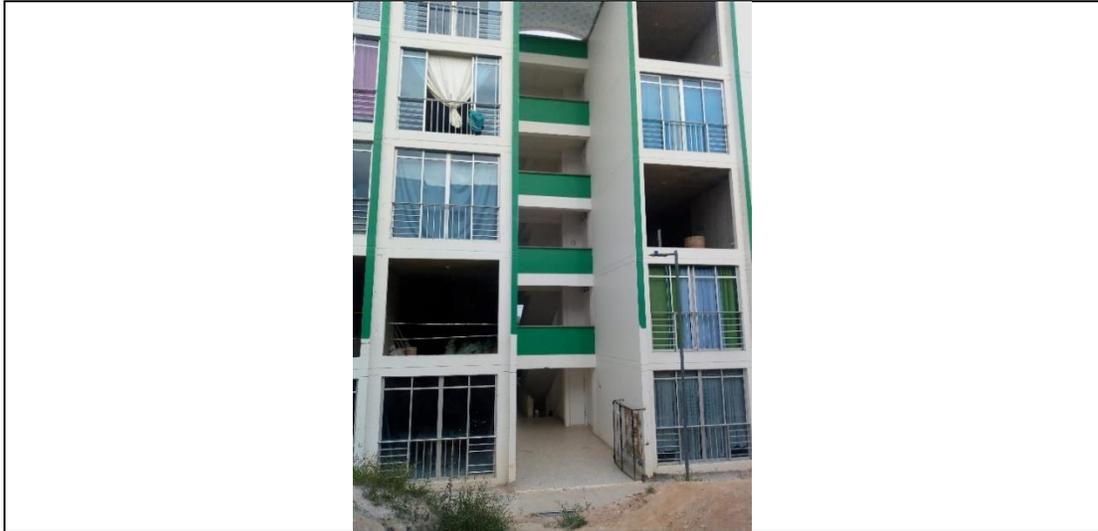


Ilustración 63. Visita técnica - Altos de Cataluña - Lebrija

| Dirección               | Área Construida      |
|-------------------------|----------------------|
| Torre 5 Apartamento 504 | 65.01 m <sup>2</sup> |
| Torre 5 Apartamento 401 | 65.01 m <sup>2</sup> |

Tabla 38. Visitas técnicas Altos de Cataluña

### 6.6.7. M&M

El proyecto M&M cuenta con certificado de Elegibilidad No. 0021A de 2019, el cual fue expedido en el transcurso de la práctica y se le realizó visita técnica para validación del estado actual de la vivienda, el cual cuenta con tres (3) habitaciones, una zona de servicio sanitario, cocina, espacio múltiple de sala – comedor, zona de ropas y con el servicio inmediato de agua, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente, esta solución de vivienda es entregada con full acabados.

| Dirección                        | Área Construida      |
|----------------------------------|----------------------|
| Calle 7C-1 No. 12-38 apartamento | 59.91 m <sup>2</sup> |

Tabla 39. Visita técnica M&M



*Ilustración 64. Visita Técnica M&M - Lebrija*

#### **6.6.8. Vivienda Nueva – Barrio Alares – Municipio Floridablanca**

El presente proyecto se desarrolla en la dirección Carrera 14B No. 58-33 Barrio Alares en Floridablanca, perteneciente a Arquidiseños e Ingeniería H.T. S.A.S., los cuales solicitaron la visita técnica para validar la existencia y habitabilidad de uno de los apartamentos que conformará la edificación. Sin embargo, de acuerdo con lo estipulado en la normatividad vigente, Artículo 2.1.1.1.1.2 Definiciones, inciso 2.6.1 “Adquisición de vivienda nueva...Deberán contemplar como mínimo, además de lote urbanizado, una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina con mesón y lavaplatos, lavadero, baño con sanitario, lavamanos, ducha y como mínimo una alcoba...”, y en atención a lo verificado en la visita, la vivienda ubicada en el primer piso Barrio Alares en el Municipio de Floridablanca – Santander No Cumple con los requerimientos mínimos legales de habitabilidad, debido a que se encuentra en ejecución.

Según los plazos máximos para hacer efectivo el SFV mencionado inicialmente, las cartas de asignación tienen una vigencia de 36 meses; el beneficiario contaba con una asignación próxima a vencer, por tanto, se recomendó al hogar postulante, renunciar al SFV para posteriormente que consiga postularse nuevamente.



*Ilustración 65. Visita técnica – Barrio Alares - Floridablanca*

## 7. APOORTE AL CONOCIMIENTO

En el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades dentro de la Unidad de Vivienda de Cajasán, es de vital importancia la confidencialidad y discreción en la información suministrada por los constructores para proyectos VIS y con la protección de datos personales de los beneficiarios y en los asuntos internos de la Unidad.

Por otro lado, a través de este cargo, se profundizó en los conocimientos de evaluación de Proyectos desde la perspectiva de la Construcción de Vivienda; por medio de la revisión y aprobación de los proyectos VIS y VIP, aplicando los conocimientos de presupuesto de obras y en los análisis de planos de alcantarillado, acueducto, eléctrico, arquitectónicos y estructurales, lo que conlleva a lograr el criterio integrador en las diversas disciplinas de la ingeniería civil.

Se adquirieron conocimientos detallados de los proyectos de Vivienda de Interés Social, debido al estudio que se realiza para cada Plan de Vivienda, tales como: las gestiones **legales** de la propiedad, lote, vivienda o propiedad horizontal donde los beneficiarios aplicarán el subsidio; la parte **técnica** que incluye la evaluación de diseños y visitas de existencia y habitabilidad a la propiedad; hasta la parte **financiera** del Plan de Vivienda o Proyecto.

Debido a los diferentes trámites que se gestionan, y que además **el tiempo** es una variable importante para el cumplimiento los plazos máximos, según la normatividad del Ministerio de Vivienda y la Caja de Compensación, para procesos técnicos del SFV, la organización se vuelve en un factor necesario para el cumplimiento de los plazos que tiene cada proceso; esto permitió llevar un seguimiento y control de las labores.

## 8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se logró llevar a cabo todos los objetivos y actividades planteadas inicialmente, esto permite una formación integral en diferentes áreas de la ingeniería civil, llevando la parte teórica a la parte práctica, con permanente apoyo y guía del supervisor y compañeros de trabajo.
- La vivienda hace parte de las necesidades básicas de las personas, por lo que es importante la calidad de vida, seguridad y comodidad de los hogares beneficiarios, quienes confían en la habitabilidad y condiciones físicas de las viviendas para el crecimiento personal y familiar.
- Otorgar los certificados de Viabilidad y Elegibilidad a proyectos de VIS y VIP requiere de documentos legales de la propiedad, terreno y/o edificación, por lo que le da un valor agregado de responsabilidad en la información y contenido de los proyectos VIS.
- Se realizaron 31 visitas técnicas en el Área Metropolitana de Bucaramanga y Lebrija a las diferentes unidades de vivienda para certificar su existencia y habitabilidad según requerimientos mínimos especificados en el presente documento, como parte del apoyo técnico. Durante la inspección se toma evidencia fotográfica del estado actual, donde se requirió de la apreciación a detalles dentro de la Solución para posteriormente dar respuesta por medio de un formato de Ficha técnica.
- En total se elaboraron 76 Fichas técnicas para el debido proceso de desembolso del SFV. De las 76 visitas técnicas hechas por la Unidad de Vivienda, 45 se gestionaron por parte de colaboradores ubicados en los diferentes CIS de Cajasan en todo el departamento de Santander. Sin embargo, estas son aprobadas por el supervisor técnico encargado teniendo en cuenta la evidencia fotográfica suministrada.
- Se puede observar que en los sectores de Categoría 1, 2 y “Especial” se presentan más proyectos en la Modalidad de obra nueva a diferencia de los Municipios con categoría 3, 4, 5 y 6. Sin embargo, es evidente que en la ciudad de Bucaramanga no se presenta mucha oferta de viviendas nuevas VIS o VIP, debido a los altos costos que existen actualmente sobre el suelo, lo que dificulta que los precios por Unidad no superen los 135 SMLMV.
- En un análisis de las postulaciones realizadas en las dos convocatorias del 2019, se puede apreciar que cerca del 86% de las postulaciones fueron

para la modalidad de Vivienda Nueva para la primera convocatoria, y un 75% en la segunda convocatoria del mes de julio, para un total de 185 asignados en esa modalidad, esto demuestra la demanda que existe en el área metropolitana de Bucaramanga.

- A través de los 16 certificados de Viabilidad otorgados por Cajasán dentro del tiempo de práctica, las constructoras / Constructores / Vendedores podrán realizar cobro del Subsidio Familiar de Vivienda para 645 Viviendas de Interés Social dentro del área Metropolitana de Bucaramanga o en Barrancabermeja. El 56% de los certificados otorgados fueron destinados a proyectos VIS, con un total de 638 viviendas nuevas, alcanzando así el 99% de las viviendas Viables para aplicar el SFV.
- Se expidieron 10 certificados de Elegibilidad para Planes de viviendas ubicados en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, para un total de 33 Viviendas aprobados, de las cuales 26 pertenecen a proyectos de Vivienda nueva, con un porcentaje aproximado de 78,8% del total de las viviendas elegibles.
- Para los municipios de categoría 1,2 y Especial, hay mayor inversión en las obras nuevas de Vivienda lo que demuestra una responsabilidad social por afrontar el déficit cuantitativo y cualitativo por parte de las constructoras y constructores.
- Se recomienda que la Unidad de Vivienda de Cajasán realice ajustes en el formato de lista de chequeo para el trámite de desembolso, adicionando el ítem *“Registro del Oferente/Constructor para las modalidades de Construcción y Adquisición vivienda nueva”*; debido a que cerca del **15%** de los trámites radicados para el proceso del Desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda, llegan con esta inconsistencia, lo que produce retrasos en los pagos.
- Se percató que para las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio se pierde tiempo en la expedición de los certificados de elegibilidad o viabilidad (según sea el caso). Lo anterior debido a que, si el postulante fue asignado, se sobrentiende que el plan de Vivienda es Viable, cuyos documentos necesarios para su expedición se encuentran dentro de la postulación. Los efectos positivos serían beneficiosos tanto para el beneficiario como para la organización de la Unidad de Vivienda.

La siguiente tabla es posible leerse de izquierda a derecha.

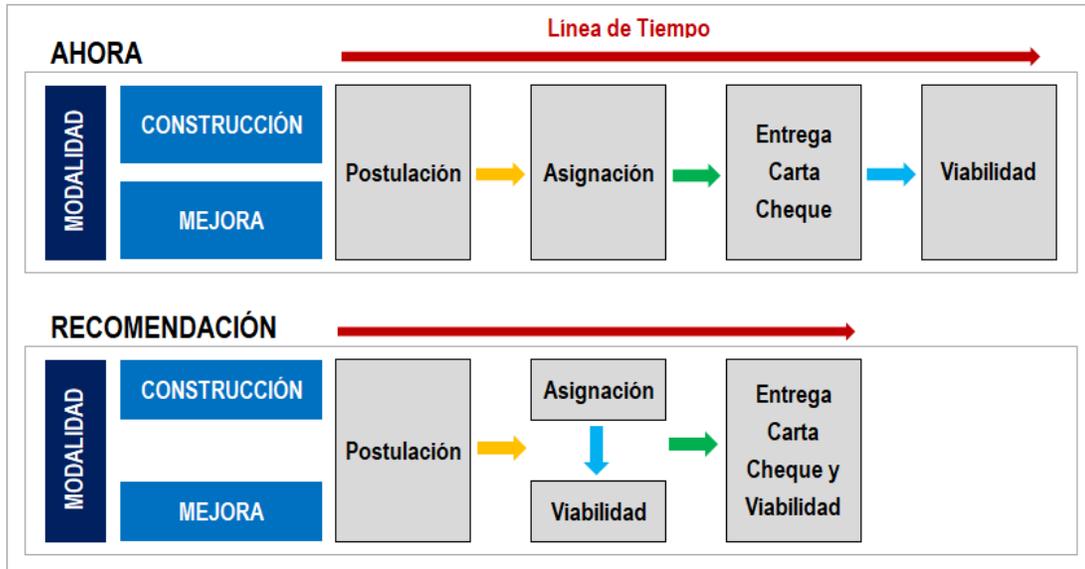
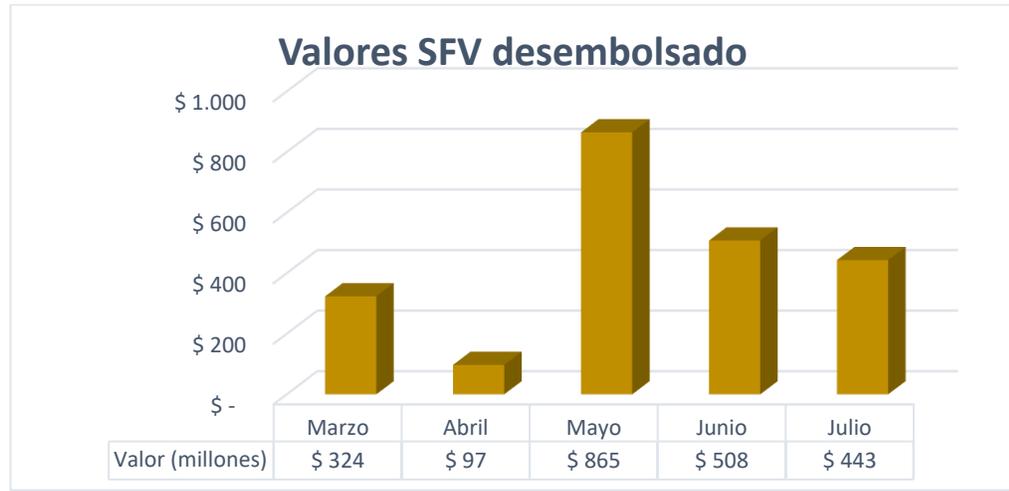


Ilustración 66. Recomendación en Postulación: Construcción y Mejora

- Durante el periodo de la práctica de 6 meses (desde el 1 de marzo hasta el 30 de agosto del 2019), a través de la supervisión técnica se logró desembolsar 121 SFV, cuyo valor Total desembolsado a los oferentes / Constructores fue de **\$ 2.236.749.345**. La siguiente imagen representa gráficamente los Subsidios de Vivienda desembolsados por cada mes:



Ilustración 67. Desembolsos del SFV mensualmente



*Ilustración 68. Valores del SFV desembolsados mensualmente*

## 9. REFERENCIAS

- [1] Cajasan, “Informe General de Cajasan Período 2017”, Bucaramanga, 2017.
- [2] Cajasan, “Nuestra Organización”, 2018. [En línea]. Disponible en: <https://www.cajasan.com/CAJASAN/Paginas/Historia.aspx>.
- [3] ASOCAJAS, *MANUAL DE GESTIÓN DE LOS RECURSOS PARAFISCALES DEL 4% QUE ADMINISTRAN LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR*, 2012a ed. Bogotá D.C., 2012.
- [4] Cajasan, “Informe de Sostenibilidad 2014”, Bucaramanga, 2014.
- [5] Cajasan, “Informe de Gestión 2018”.
- [6] Cajasan, “PROYECTO ZAFIRO”, p. 4, 2017.
- [7] M. C. Ardila Itriago, “Asistencia Técnica y Administrativa en la unidad de Vivienda y Construcción de la Caja Santandereana de Subsidio Familiar CAJASAN”, Universidad Pontificia Bolivariana, 2018.
- [8] C. y T. Ministerio de Vivienda, *Resolución 1077 de 2015*. Colombia, 2015, p. 789.
- [9] C. y T. Ministerio de Vivienda, *Decreto 1467 de 2019*. Colombia, 2019, p. 4.
- [10] A. F. González Guerrero, Jorge Andrés; Londoño Jaimes, “Guía técnica para proyectos de Construcción en Vivienda de Interés Social - VIS”, Universidad Pontificia Bolivariana, 2012.
- [11] H. M. Gómez Maldonado, “Metodología Déficit de Vivienda”, p. 56, 2009.
- [12] C. Unidad de Vivienda, “Guía para el diligenciamiento del Subsidio Familiar de Vivienda”, Bucaramanga, p. 16, 2018.
- [13] V. y D. T. Ministerio de Ambiente, *Resolución Número 1262 de 2004*. Colombia, 2004, p. 2.
- [14] O. L. M. Florez, *Habitabilidad en los conjuntos Multifamiliares de Interés Social construidos en Cali entre 1990 y 2010*, Universida. Cali, 2014.
- [15] A. T. Pinto Freile, Aitziber Alejandra; Cruz Orozco, “Estudio Comparativo de Metodologías para diagnosticar la Habitabilidad en Viviendas de Interés Social”, Universidad Pontificia Bolivariana, 2014.

- [16] M. Córdoba Padilla, *Formulación y Evaluación de Proyectos*, Segunda Ed. Bogotá D.C., 2011.
- [17] J. Bazant, *Viviendas Progresivas: Construcción de Viviendas por familias con Bajos Ingresos*. México D.F., 2003.
- [18] C. Velandia, Diego A.; Concha, Carolina; Barrera, Raiza; Osorio, *UNIDAD*. Bogotá D.C.: Universidad de los Andes, 2015.
- [19] J. A. León Pinto, Monica Andrea; Bohorques Contreras, “Factores determinantes de la Calidad del Hábitat en el Desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social”, Universidad Pontificia Bolivariana, 2018.
- [20] Z. Montanes, Josep Maria; Muxi Martines, “Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI”, *de-arq*, vol. 1, núm. Viviendas, p. 19, 2010.
- [21] V. y D. T. Ministerio de Ambiente, *Calidad en la Vivienda de Interés Social - 1*. Bogotá D.C., 2011.
- [22] V. y D. T. Ministerio de Ambiente, “Procedimientos en Vivienda de Interés Social”, *Ser. Guías Asist. Técnica para Vivienda Interés Soc.*, vol. 4, p. 74, 2011.

## ANEXOS

### FORMATO DE CERTIFICACIÓN DE VIABILIDAD/ELEGIBILIDAD OTORGADA POR CAJASAN

**LA CAJA SANTANDEREANA DE SUBSIDIO FAMILIAR**  
**NIT: 890.200.106-1**  
**UNIDAD ESTRATEGICA DE NEGOCIO VIVIENDA Y CONSTRUCCION**

Certificado de Elegibilidad PVIS N° XX de 201X

#### CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD PARA PLANES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

De conformidad con las políticas señaladas por el Gobierno Nacional en materia habitacional a través del Decreto N° 2190 de 2009, Resolución N°895 de 2011 copilado en el Decreto N°1077 del 26 de mayo de 2015, Artículo 2.1.1.1.3.1.2.1. Expedidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se definen los parámetros para la evaluación y certificación de Elegibilidad de los proyectos de Vivienda de Interés Social a los cuales se aplica el subsidio familiar de vivienda.

El Gerente de la Unidad de Vivienda y Construcción de la Caja Santandereana de Subsidio Familiar debidamente autorizado por el Representante Legal, procede a expedir la presente Elegibilidad bajo los siguientes términos:

Declara **ELEGIBLE** el plan de vivienda, en la modalidad de \_\_\_\_\_, presentado por parte del siguiente Oferente, según el cuadro anexo, quien es representante del proyecto identificado así:

| NOMBRES | APELLIDOS | IDENTIFICACIÓN | NOMBRE DEL PROYECTO | MUNICIPIO |
|---------|-----------|----------------|---------------------|-----------|
| _____   | _____     | xxxxxx         | _____               | _____     |

El Predio donde se va a desarrollar el Proyecto de Vivienda de Interés Social, denominado \_\_\_\_\_ del Municipio de \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, Cuenta con **Escritura Pública** N° \_\_\_\_\_ otorgada el DD/MM/AÑO de la Notaria \_\_\_\_\_ del Circulo de \_\_\_\_\_, con **Matricula Inmobiliaria** N° \_\_\_\_\_ Número predial N° \_\_\_\_\_ para el predio \_\_\_\_\_.

Adicionalmente cuenta con la Licencia Urbanismo N° \_\_\_\_\_ y Resolución N° \_\_\_\_\_ y de construcción N° \_\_\_\_\_ Resolución N° \_\_\_\_\_ en la **MODALIDAD DE** \_\_\_\_\_ expedida por \_\_\_\_\_, con una vigencia de XXX meses, a partir de la fecha en que quede en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

El proyecto de Vivienda \_\_\_\_\_ el cual se desarrolla en un lote de terreno de xxx mt2, con el tratamiento \_\_\_\_\_ del Municipio de \_\_\_\_\_, según Resolución N°xxx, Expedida por \_\_\_\_\_ de fecha DD/MM/AÑO,

#### CUADRO DE ÁREAS

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**El valor de los apartamentos está sujeto a cambios o variaciones, dependiendo de la fecha de compra, sin que superen los 135 SMLV.**

CÓDIGO: VI-PVIS-F001  
VERSIÓN: 2

## LISTA DE CHEQUEO PARA SOLICITUD DE VIABILIDAD/ELEGIBILIDAD

|   |  |  |                      |
|---|--|--|----------------------|
| <br><b>cajasan</b>   | <b>FORMATO LISTA DE CHEQUEO PROYECTO DE VIVIENDA VIP O VIS</b> | <b>CÓDIGO:</b> VI-FOV-F037<br><b>VERSIÓN:</b> 03 |                      |
| <b>DATOS BÁSICOS</b>  |  |  |                      |
| 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                                     |                      |
| CÉDULA CATASTRAL:   |  | URBANISMO  |                      |
| ESTADO DEL PROYECTO:  |  | AMBIENTAL:                                       |                      |
|   |  | FECHAS DE EXPEDICION:                            |                      |
| <b>1. ASPECTOS LEGALES DEL OFERENTE O CONSTRUCTOR</b>   |  |  |                      |
| Debe presentar el <b>ORIGINAL</b> del expediente del proyecto.  |  |  |                      |
| Los documentos se presentan debidamente foliados.   |  |  |                      |
| En una carpeta de cartón.   |  |  |                      |
| Deben colocar <b>separadores</b> en cada <b>ITEM HOJA BLANCA</b> conforme a los capítulos que se describen a continuación   |  |  |                      |
| <b>1. FICHA TECNICA</b>   | <b>CUMPLIMIENTO</b>  |  | <b>OBSERVACIONES</b> |
|   | SI   | NO   |                      |
| 1.1 <b>Carta de Presentación de la propuesta</b> (Diligenciar ANEXO N°1). Quien suscriba la carta de presentación deberá tener la calidad de representante legal.   |  |  |                      |
| 1.2. <b>Original del Certificado de Existencia y Representación legal</b> expedido por la Cámara de Comercio o la entidad competente para el efecto. No mayor a 30 días.  |  |  |                      |
| 1.3. <b>Copia Legible de la Cédula de Ciudadanía</b> 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 ( <b>RUP</b> ).  |  |  |                      |
| 1.5. Registro Único Tributario ( <b>RUT</b> ).  |  |  |                      |
| 1.6. <b>El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda</b> , 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. <b>Certificados de los Consejos Profesionales de Ingeniería y Arquitectura</b> 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.   |  |  |                      |
| <b>2.1. ASPECTOS LEGALES DEL PREDIO</b>   |  |  |                      |
| 2.1. <b>Copia de la escritura pública</b> 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. <b>Certificado de Tradición y Libertad</b> 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. <b>Copia de Recibo del Impuesto Predial</b> , el predio se encuentra al día en el pago del impuesto  |  |  |                      |
| <b>3.1. ASPECTOS LEGALES DEL PROYECTO</b>   |  |  |                      |
| 3.1. <b>Licencia de Urbanismo</b> , conforme a lo dispuesto en la normatividad urbanística de cada municipio, se verificará 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. <b>Licencia de Construcción</b> , según sea el caso, se presentarán 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 número y fecha de la resolución respectiva.   |  |  |  |  |
| 3.3. Certificado Vigente de Disponibilidad de servicio Público de <b>Acueducto</b> .  |  |  |  |  |
| 3.4. Certificado Vigente de Disponibilidad de servicio Público de <b>Alcantarillado</b> .   |  |  |  |  |
| 3.5. Certificado Vigente de Disponibilidad de servicio Público de <b>Energía Eléctrica</b> .  |  |  |  |  |
| 3.6. <b>Plan de manejo ambiental</b> , 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. |  |  |  |  |
| <b>4.1. ASPECTOS TECNICOS DEL PROYECTO</b>  |  |  |  |  |
| 4.1. <b>Plano georeferenciado y aprobado por POT, EOT, PBOT o Plan Parcial</b> en el que se evidencie el Perímetro Urbano y la localización del predio postulado debidamente achurado y se apreció claramente el sector con sus calles y nomenclaturas.   |  |  |  |  |
| 4.2. <b>Certificación de uso del suelo</b> , 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. <b>Registro fotográfico</b>  |  |  |  |  |
| 4.4. <b>Certificación expedida por la autoridad competente</b> en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda <b>no se encuentra localizado en Zona de Alto Riesgo</b> .  |  |  |  |  |
| 4.5. Planos y Memorias de las <b>Redes Principales de Acueducto</b>   |  |  |  |  |
| 4.6. Planos y Memorias de las <b>Redes Principales de Alcantarillado</b> .  |  |  |  |  |
| 4.7. Planos y Memorias de las <b>Redes Principales de Energía Eléctrica</b> .   |  |  |  |  |
| <b>Planos de las Instalaciones Internas Hidráulicas, Sanitarias y Energía Eléctrica</b><br><b>Resaltar las tuberías a instalar inicialmente</b>   |  |  |  |  |
| 4.11. Instalaciones <b>Internas Hidráulicas</b>   |  |  |  |  |
| 4.12. Instalaciones <b>Internas Eléctricas</b> .  |  |  |  |  |
| 4.13. Instalaciones <b>Internas Sanitarias</b> .  |  |  |  |  |
| 4.14. <b>Plano topográfico</b> 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. <b>Plano del proyecto urbanístico</b> que contenga como mínimo representación gráfica de la urbanización, cuadro de áreas (del lote y demás), que contenga afectaciones, cesiones públicas, (parques, zonas verdes, parqueaderos, equipamiento, vías locales (incluidas sesiones transversales) y áreas útiles, Los planos deben estar firmados por el diseñador, con fecha, número de la licencia y firma del funcionario que aprueba.   |  |  |  |  |
| 4.16. <b>Estudio de Suelos</b> , el respectivo estudio de suelos se deberá presentar cuando se trate de adquisición de vivienda o construcción en sitio propio nucleado, que contemple un número de quince (15) o más soluciones, o cuando la edificación tenga más de (2) pisos.   |  |  |  |  |
| 4.17. <b>Planos de Diseños de sistemas de redes contraincendios</b> 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. <b>Plano Estructural con memorias de cálculo</b> , 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. <b>Diseño Arquitectónicos</b> (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. <b>Programación de Obra del Proyecto total.</b>  |  |  |  |  |
| <b>5. ASPECTOS FINANCIEROS DEL PROYECTO</b>  |  |  |  |  |
| <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. <b>Estructura de costos del presupuesto</b> , 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>   |  |  |  |  |
| <b>ASPECTOS GENERALES A TENER EN CUENTA</b>  |  |  |  |  |
| <i>La presentación e inscripción del plan de vivienda se adelantará ante la Unidad de Vivienda y Construcción de CAJASAN, de la sede administrativa CAJASAN Puerta del Sol Cra. 27 N.º 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 término 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 ampliará automáticamente con la prórroga de la licencia de construcción, para este efecto, el Oferente está 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 de 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>   |  |  |  |  |

Anexo 2. Formato de Lista de Chequeo para Proyectos VIS

## LISTA DE CHEQUEO PARA REGISTRO DE OFERENTES EN MINVIEDA

| ITEM  | DOCUMENTOS DEL OFERENTE  | TIPO DE OFERENTE |                        |                               |
|---|--|------------------|------------------------|-------------------------------|
|   |  | PERSONA NATURAL  | Personas Jurídicas     |                               |
|   |  |                  | Sociedad / Constructor | Caja de Compensación Familiar |
| <b>1</b>  | <b>FORMULARIO Y ANEXOS</b>   |                  |                        |                               |
|   | Formulario de Inscripción al Registro Único de Oferentes.  | √                | √                      | √                             |
|   | ANEXO A - Relación de socios o asociados   |                  | √                      | √                             |
|   | ANEXO C - Relación de Experiencia  | √                | √                      | √                             |
| <b>2</b>  | <b>BÁSICOS</b>   |                  |                        |                               |
| <b>2.2</b>  | <b>GENERALES</b>   |                  |                        |                               |
|   | Copia legible del Número de Identificación Tributaria -NIT del oferente.   | √                | √                      | √                             |
|   | Copia legible de la Cédula de Ciudadanía del representante legal del oferente  | √                | √                      | √                             |
| <b>3</b>  | <b>RESPONSABLE DE LA CONSTRUCCIÓN</b>  |                  |                        |                               |
|   | Original del Certificado de Existencia y Representación Legal - Emitido por Cámara de Comercio   |                  | √                      | √                             |
|   | Certificado de Inscripción, Clasificación y Calificación en el Registro Único de Proponentes -RUP de Cámara de Comercio.   | √                | √                      |                               |
|   | 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. | √                | √                      | √                             |
|   | Copia de la Matrícula profesional del Contador Público y Auditor o Revisor Fiscal  |                  | √                      | √                             |
| <b>ADICIONALES CUANDO OFERENTE ESTA ASOCIADO (Uniones Temporales, Consorcios o Convenios de Asociación )</b>                                  |  |                  |                        |                               |
| Cuando el oferente este asociado, Cada uno de los asociados que no sean responsables de la construcción presentaran los siguientes documentos |  |                  |                        |                               |
| <b>2.2</b>  | Copia legible del Número de Identificación Tributaria -NIT   | √                | √                      | √                             |
| <b>2.3</b>  | Copia legible de la Cédula de Ciudadanía del representante legal   | √                | √                      | √                             |
| <b>2.5</b>  | Certificado de Existencia y Representación Legal - Emitido por Cámara de Comercio o Autoridad competente.  |                  | √                      | √                             |
| <b>ADICIONAL CUANDO EL PLAN DE VIVIENDA ES EN LA MODALIDAD DE SITIO PROPIO (NUCLEADO O DISPERSO)</b>  |  |                  |                        |                               |
|   | Acta de compromiso entre el oferente y cada hogar donde se autorice al oferente entre otras a gestionar el proyecto y construir las viviendas  | √                | √                      | √                             |

Anexo 3. Lista de Chequeo Registro de oferentes Minvivienda.

## FORMATO DE LA FICHA TÉCNICA DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE VIVIENDAS

|  <b>CAJA SANTANDEREANA DE SUBSIDIO FAMILIAR</b>  |                       |  |                       |
|---|-----------------------|--|-----------------------|
| FORMATO FICHA TÉCNICA VISITA DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  |                       |  |                       |
| Fecha de Expedición   | Municipio             | Departamento   | 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 | 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   |                       |  |                       |
| Características   |                       |  |                       |
| Unidad Básica   |                       |  |                       |
| Vivienda Terminada  |                       |  |                       |
| Vivienda Ampliada   |                       |  |                       |
| Vivienda Reformada  |                       |  |                       |
| Espacios Mínimos  |                       |  |                       |
| Espacio múltiple  |                       |  |                       |
| Piso  |                       |  |                       |
| Baños   |                       |  |                       |
| Cocina  |                       |  |                       |
| Patio   |                       |  |                       |
| No. de alcobas  |                       |  |                       |
| Tipo de Cubierta  |                       |  |                       |
| Liviana   |                       |  |                       |
| Placa   |                       |  |                       |
| Instalaciones   |                       |  |                       |
| Aparatos Sanitarios   |                       |  |                       |
| Sanitario   |                       |  |                       |
| Lavamanos   |                       |  |                       |
| Ducha   |                       |  |                       |
| Lavadero  |                       |  |                       |
| Mesón de cocina   |                       |  |                       |
| Lavaplatos  |                       |  |                       |
| Servicios Públicos  |                       |  |                       |
| Descripción   | Cumple                | No. De Contador                                      |                       |
| Energía   |                       |  |                       |
| Acueducto   |                       |  |                       |
| Alcantarillado  |                       |  |                       |
| Condiciones   |                       |  |                       |
| Puertas   |                       |  |                       |
| Ventanas  |                       |  |                       |
| Mampostería   |                       |  |                       |
| 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 <input checked="" type="checkbox"/> NO CUMPLE <input type="checkbox"/>   |                       |  |                       |
| OBSERVACIONES: _____  |                       |  |                       |
| FIRMAS SUPERVISOR Y OFERENTE  |                       |  |                       |
| _____<br>Arq. CARLOS MARTIN DIAZ PRADA<br>GERENTE UEN VIVIENDA<br>Tarjeta Profesional N.6872872070 STD  |                       | _____<br>OFERENTE / CONSTRUCTOR<br>Identificación N. |                       |
| _____<br>DIANA CAROLINA CHAVEZ CASTAÑEDA<br>SUPERVISOR TÉCNICO CAJASAN  |                       | CODIGO: VI-FOV-F014<br>VERSION: 3                    |                       |

Anexo 4. Formato de Ficha técnica de Existencia y Habitabilidad otorgada por Cajasán