

**Práctica empresarial como apoyo en el área de Supervisión Técnica en la Empresa Caja de
Compensación (Cajasan)**

Deivy Andrés Sierra Ariza

Informe final de la pasantía profesional para optar por el título de Ingeniero Civil

Director

Carlos Martín Díaz Prada

Arquitecto

Co-Director

German Hernando Acevedo Calderón

Ingeniero Civil

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División de Ingenierías y Arquitectura

Facultad de Ingeniería Civil

2021

Contenido

Introducción	11
1. Practica empresarial como apoyo en el área de supervisión técnica en la empresa caja de compensación (CAJASAN)	13
1.1 Objetivo General	13
1.2 Objetivos Específicos.....	13
2. Contexto Institucional	14
2.1 Misión	14
2.2 Visión.....	14
2.3 Valores corporativos	15
2.4 Subsidio Familiar de Vivienda.....	15
2.5 Superintendencia del Subsidio Familiar – SSF.....	16
2.6 Esquema Organizacional	16
3. Justificación	17
4. Estado del Arte.....	18
4.1 Guía Técnica o Visitas de Existencia y habitabilidad.....	18
4.2 Vivienda Digna	19
4.3 Vivienda Interés Social Vip	19
4.4 Vivienda Interés Social Vis	20
4.4.1 Dimensiones mínimas de vivienda (VIS)	20
4.4.2 Tipos de Vivienda o Sistemas Estructurales	21
4.4.3 Sistema de Construcción de Vivienda	23

SUPERVISIÓN TÉCNICA EN EMPRESA (CAJASAN)	3
4.4.4 Requisitos mínimos de Servicios Domiciliarios	25
4.4.5 Condiciones de habitabilidad para vivienda VIS	27
4.4.6 Supervisión Técnica.....	28
4.4.7 Zona de Riesgo, Amenaza y Vulnerabilidad.	29
4.4.8 Materiales de Construcción.....	29
4.4.9 Elegibilidad y Viabilidad	30
4.4.10 Requisitos mínimos de habitabilidad de las viviendas VIS	31
4.5 Caja de Compensación Familiar	31
4.5.1 Sistema de Subsidio Familiar.....	32
4.6 Tipologías de Vivienda de Interés Social	32
4.6.1 Adquisición de Vivienda Nueva	33
4.6.2 Adquisición de Vivienda Usada.....	33
4.6.3 Construcción en Sitio Propio	34
4.6.4 Mejoramiento de Vivienda	34
4.7 Normatividad	35
4.7.1 Decreto 1077 de 2015	35
4.7.2 Decreto 1533 de 2019	36
4.7.3 Ley 21 de 1982.....	36
4.7.4 Concepto 152851 de 2013, Artículo 39	36
4.7.5 Ley 789 de 2002, Artículo 16	37
4.7.6 Ley 2079 del 2021	37
4.7.7 Normativa NSR-10.	37
5. Visitas de Existencia y Habitabilidad, Viabilidades	38

SUPERVISIÓN TÉCNICA EN EMPRESA (CAJASAN)	4
5.1 Terraza de Miraflores, Vivienda Nueva.....	38
5.2 Ventura, Vivienda Nueva.....	39
5.3 Monte Verdi, Vivienda Nueva.....	40
5.4 Parque Central, Vivienda Nueva.....	41
5.5 Mejoramiento de Vivienda	42
5.6 Viabilidad de la Urbanización San Benito, Girón Santander	44
5.6.1 Ficha Técnica	44
5.6.2 Aspectos Legales	44
5.6.3 Aspectos Técnicos	45
5.6.4 Aspectos Financieros	45
6. Metodología	45
7. Desarrollo de las Prácticas Empresariales	47
7.1 Objetivo Número Uno.....	48
7.2 Objetivo Número Dos	48
7.3 Objetivo Número Tres	49
8. Conclusiones y Recomendaciones.....	50
Referencias.....	52
Apéndices.....	55

Lista de Tablas

Tabla 1. <i>Áreas mínimas</i>	21
Tabla 2. <i>Dimensionamiento</i>	21
Tabla 3. <i>Información del Trámite de Certificación de Disponibilidad de Servicios</i>	25
Tabla 4. <i>Requisitos y Documentación de Acueducto y Alcantarillado</i>	26
Tabla 5. <i>Desarrollo Metodológico de la Práctica Empresarial en la Caja Santandereana de Subsidio Familiar (Cajasan)</i>	46
Tabla 6. <i>Desarrollo de Actividades de la Práctica Empresarial en la Caja Santandereana de Subsidio Familiar (Cajasan)</i>	47

Lista de Figura

Figura 1. <i>Estructura organizacional Corporativa de la caja Santandereana de Subsidio Familiar.</i>	17
Figura 2. <i>Sistemas Estructurales de Muros de Carga</i>	22
Figura 3. <i>Sistemas Estructurales, Sistema de Pórticos</i>	22
Figura 4. <i>Sistemas Estructurales</i>	23
Figura 5. <i>Construcción de Muros- Sistema Mampostería Reforzada</i>	24
Figura 6. <i>Construcción de Muro- Sistema de Mampostería Confinada</i>	24
Figura 7. <i>Construcción de muro- Sistema de Mampostería Confinada</i>	25
Figura 8. <i>Adquisición de Vivienda Nueva y/o Usada</i>	34
Figura 9. <i>Adquisición de Mejoramiento o Construcción en Sitio Propio</i>	35
Figura 10. <i>Proyecto Terraza de Miraflores, Piedecuesta Stder.</i>	38
Figura 11. <i>Proyecto Terraza de Miraflores, Piedecuesta Stder. Fachada 1</i>	39
Figura 12. <i>Proyecto Parqucentral, Bucaramanga Stder.</i>	40
Figura 13. <i>Proyecto Parqucentral, Bucaramanga Stder. Regaderos</i>	41
Figura 14. <i>Vivienda Antes del Mejoramiento</i>	42
Figura 15. <i>Vivienda Después del Mejoramiento</i>	43

Lista de Apéndices

Apéndice A. <i>Capacitación como Nuevo Practicante</i>	55
Apéndice B. <i>Recepción de Información de Forma Virtual</i>	56
Apéndice C. <i>Formato VI-FOV-F014 (Ficha Técnica)</i>	57
Apéndice D. <i>Conferencias con Constructoras sobre el Proceso de la Caja de Compensación</i> .	58
Apéndice E. <i>Requisitos para La viabilidad</i>	60
Apéndice F. <i>Formato de Requisitos para Postulación al Subsidio de Vivienda</i>	61
Apéndice G. <i>Presupuesto de Obra o Requisitos para Construcción o Mejoramiento de Vivienda</i>	64
Apéndice H. <i>Acta de Entrega del Puesto de Supervisor Técnico</i>	66
Apéndice I. <i>Acta de Entrega del Puesto de Supervisor Técnico</i>	66

Agradecimientos

Primero agradezco a Dios, por su amor y su bondad, por siempre ser mi guía en todo momento, en especial a lo largo de mi carrera, por ser mi fortaleza en momentos de debilidad y llenarme de sabiduría para así asimilar los conocimientos que hoy tengo.

A mis padres por ser mi apoyo incondicional, en especial a mi madre, por haberme inculcado valores que hoy me permiten ser una persona íntegra, a mis hermanos, por ser parte importante de mi vida, me han brindado su apoyo y me han servido de ejemplo para mi desarrollo como profesional.

A mis profesores por la confianza, apoyo y dedicación de tiempo, por transmitirme sus conocimientos que hoy en día me forjan como ingeniero civil.

A la unidad de vivienda de CAJASAN por abrirme sus puertas y permitirme afianzar mis conocimientos como ingeniero, por brindarme su apoyo como empresa, a mis tutores de prácticas, por ser mi guía y por enseñarme cosas nuevas y darme la oportunidad de crecer profesionalmente.

Resumen

Las prácticas empresariales fueron desarrolladas en la en la Caja de Compensación Familiar (Cajasan), en el departamento de vivienda y construcción, en el área de supervisión técnica. El supervisor técnico es la persona encargada de vigilar y supervisar cada proyecto que está aplicando a subsidios de vivienda por medio de la caja de compensación, esto con el fin de obtener el visto bueno a las familias y así poder obtener los subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda, Fonvivienda y la Caja de compensación, donde se determina si el proyecto es viable y cuenta con las condiciones mínimas de habitabilidad.

La visita técnica en su momento se ha manejado de manera virtual con lo cual por medio de las fotos enviadas por los oferentes/beneficiarios se verifica si el inmueble cumple con los requisitos mínimos de vivienda digna.

Palabras Claves: Fondo de vivienda, Ministerio de vivienda, habitabilidad, visitas técnicas, subsidios, vivienda digna, vivienda de interés social, supervisión técnica.

Abstract

The business internship were developed in the Caja de Compensación Familiar (Cajasan), in the housing and construction department, in the area of technical supervision. The technical supervisor is the person in charge of monitoring and supervising each project that is applying for housing subsidies through the compensation fund, this in order to obtain the approval of the families and thus be able to obtain the subsidies granted by the Ministry of Housing, Fonvivienda and the compensation fund, where it is determined whether the project is viable and has the minimum conditions of habitability.

The technical visit at the time has been handled virtually, whereby the photos sent by the bidders/beneficiaries are used to verify whether the property meets the minimum requirements for decent housing.

Keywords: Housing Fund, Ministry of Housing, Accommodation, Technical Visits, Subsidies, Dependent Housing, Social Security, Technical Supervision.

Introducción

En el año 2003 el Fondo Nacional de Vivienda formuló un proyecto de inversión llamado “SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA”, se gestionó con el propósito de atender a las poblaciones menos favorecidas en materia de vivienda, esto se realizó a través de la asignación del Subsidio Familiar de VIS establecido por medio de la Ley 3 de 1991, por medio de cajas de compensación, el cual es un aporte estatal o dinero que se le entrega al beneficiario una vez para adquisición de vivienda. Este proceso se realizó como estrategia para disminuir las falencias cuantitativas y cualitativas en vivienda. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2017)

Esto con el fin de garantizar la vivienda digna y las condiciones necesarias de habitabilidad de los hogares colombianos. Esta ayuda, sumada al aporte familiar, aportes de otros organismos y/o crédito complementario permitía: adquirir o construir una vivienda nueva; o completar y/o mejorar una vivienda precaria.

Durante los seis meses de pasantía profesional como practicante en el área de supervisión técnica he adquirido los conocimientos básicos e integrales para mi desarrollo profesional y personal, ejercicio que se desarrolla en la Caja de Compensación Familiar (Cajasan), ubicada en la Carrea 27 No. 61-78 puerta del sol, en la ciudad de Bucaramanga - Santander, tiene como objeto social la realización de las siguientes funciones:

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

- 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.

1. Práctica empresarial como apoyo en el área de supervisión técnica en la empresa caja de compensación (CAJASAN)

1.1 Objetivo general

Acompañar el proceso de supervisión técnica para así poder aceptar proyectos de vivienda de interés social (VIS) acorde con el decreto 1077 para su habitabilidad.

1.2 Objetivos específicos

- Evaluar las condiciones mínimas de habitabilidad por medio de visitas técnicas, acorde con el proceso requerido para el desembolso del subsidio de vivienda.
- Socializar los requerimientos exigidos por la caja de compensación a los constructores que desean cumplir con los lineamientos para los subsidios de vivienda.
- Evaluar la documentación requerida por parte de la caja de compensación para aplicar al subsidio otorgado por el gobierno nacional.

2. Contexto institucional

La Caja Santandereana de Subsidio Familiar (Cajasan), es una entidad sin ánimo de lucro del sector privado, esta a su vez es vigilada por la Superintendencia del Subsidio Familiar, fue reconocida mediante la Resolución No. 2734 del 3 de octubre de 1957. Creada con el fin de contribuir con el bienestar de la sociedad santandereana así mismo generando desarrollo empresarial en la región, además, se promovió la solidaridad social, mediante otorgamientos de subsidios o prestación de servicios tales como mercadeo, salud, recreación, vivienda entre otros. (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

2.1 Misión

Como la caja de compensación más grande de la región se enfoca en brindar experiencias que generar bienestar y felicidad que a su vez logra generar un impacto de transformación de las comunidades que hacen parte de la caja de compensación. (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

2.2 Visión

La caja Santandereana de Subsidio Familiar tiene como objetivo retador para el año 2023 ser un centro de referencia de la transformación social esto a través de su ágil e inteligente organización y su vez asegurando su liderazgo de la región en el sistema de compensación familiar. (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

2.3 Valores corporativos

- Amor a la familia: Fortalecemos la unión de las familias generando bienestar y desarrollo.
- Compromiso: Hacemos que las cosas sucedan, practicando la autogestión y cumpliendo nuestra promesa de servicio.
- Felicidad: Dejamos una huella positiva en las familias y la sociedad a través de experiencias felices.
- Pasión por el servicio: Amamos lo que hacemos y vivimos con total compromiso.
- Innovación: Somos un equipo que permanentemente desarrolla ideas, potencia el conocimiento y gerencia el cambio para crear y transformar soluciones.
- Coherencia: Somos consistentes en lo que pensamos, decimos, sentimos y hacemos.

(Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

2.4 Subsidio familiar de vivienda

El subsidio de vivienda se puede aplicar en diferentes modalidades de subsidio como Vivienda Nueva y/o Usada, Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda.

Con la expedición del Decreto 555 de 2003, que modificó la política del subsidio familiar de Vivienda que lideraba INURBE, el papel de las Cajas de Compensación Familiar toma su mayor relevancia en la participación activa y satisfactoria de las necesidades habitacionales de sus afiliados y en la búsqueda de soluciones al creciente déficit habitacional del país. Es por ello que la caja de compensación Cajasan se ha convertido en un motor importante del desarrollo regional, asignando subsidios de vivienda a población en necesidad de vivienda, sin embargo, este proceso esta auditado por un departamento de regular y reglamentar los tipos de vivienda, valor del

subsidio, requisitos de postulación asignación y pago del desembolso. Este proceso funciona como reactivación de la economía, para el sector de constructor y también fuente de empleo, el cual ha beneficiado a muchas familias que hoy día gozan de vivienda propia. (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

2.5 Superintendencia del subsidio familiar – SSF

Las funciones de la superintendencia son las siguientes enmarcadas en el Decreto 2150 de 1992 el artículo 24 de la Ley 789 de 2002 y Decreto 2595 de 2012, las cuales consisten en vigilar el cumplimiento de las cajas de compensación familiar, para supervisar el cumplimiento de este servicio sobre las entidades que se comprometen con fondos del subsidio familiar, Así mismo, reconocer o suspender personerías jurídicas de las entidades y velar por los cumplimientos de las normas y los principios como la eficiencia, eficacia y solidaridad y control de gestión de las cajas de compensación. (Superintendencia Subsidio Familiar - SuperSubsidio, s.f.)

2.6 Esquema organizacional

Seguidamente, se muestra la Estructura organizacional Corporativa de la caja Santandereana de Subsidio Familiar, donde se encuentran las unidades de auditoría interna, unidad de planeación y gestión, unidad de gobierno corporativo, unidad de alianzas y relacionamiento además se encuentran las 6 unidades principales de la organización como unidad de aporte, subdirección de servicios sociales, unidad de retail, unidad de salud, unidad de vivienda y construcción y por último subdirección de soporte estratégico. (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

Figura 1. Estructura Organizacional Corporativa de la Caja Santandereana de Subsidio Familiar.



Tomado de: (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

3. Justificación

En Colombia, muchos usuarios de las Cajas de Compensación Familiar tienen derecho a subsidio de vivienda, es decir, un aporte en dinero o en especie destinado por única vez a la adquisición de una vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda a una familia que cumpla con los requisitos establecidos por las entidades que lo otorgan.

Las Cajas de Compensación Familiar entregan el Subsidio Familiar de Vivienda a sus afiliados y también el gobierno. ¿A quiénes? No toda persona o tipo de vivienda tiene derecho a subsidio. Según el Ministerio de Vivienda, se signan a núcleos familiares o unifamiliares cuyos ingresos van desde uno (\$908.526) hasta cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (\$3'634.104). Además, solo puede utilizarse para la compra de vivienda nueva cuyo valor no supere los 135 SMMLV (\$ 122'651.010). Si los ingresos son hasta de dos salarios mínimos

mensuales legales vigentes, el valor entregado es de \$27'255.780, mientras que entre dos y cuatro salarios el monto corresponde a \$18'170.520. (Asocajas, sf)

El subsidio de vivienda, otorgado por el gobierno nacional debe garantizar una producción y oferta constante de viviendas asequibles para todos, que cuenten con estándares de calidad dignos y para ello, es preciso que cuente con las respectivas instituciones que garanticen el cumplimiento de las metas que el Estado se plantee dentro de sus políticas. Con el fin de lograr esto, es necesario el trabajo armónico entre el Gobierno nacional, (Nudelman Espinel, M. A. 2017). El sector privado y la sociedad, dando así un paso importante en la implementación de subsidios de vivienda y poder tener un entorno social saludable, resilientes y sostenible para todos los colombianos por medio de este beneficio.

Con respecto a lo descrito anteriormente la empresa Caja Santandereana de Subsidio Familiar (Cajasan), en apoyo con el Gobierno nacional han otorgado subsidios para que las familias puedan obtener su vivienda propia, todo esto con el fin de generar inversión industrial y así promover la solidaridad y la responsabilidad social, orientados en todo momento al desarrollo económico y social del Departamento, este proceso requiere diferentes actividades, sin embargo, la supervisión técnica es una de las más indispensables ya que es donde se verifica que la vivienda sea digna, habitable y segura para la familia que la va a adquirir.

4. Estado del Arte

4.1 Guía técnica o visitas de existencia y habitabilidad

El derecho de una vivienda digna es un derecho reconocido en la normatividad internacional como principio a un nivel de vida adecuado (ONU HABITAT), es por ello, que una

vivienda debe contar con algunos requisitos mínimos para brindar al beneficiario seguridad, comodidad y tranquilidad, ubicación accesibilidad, habitabilidad entre otros, así mismo, debe contar con los servicios públicos como agua, energía eléctrica, gas y acueducto. Con el fin, de garantizar que la vivienda es habitable y cuenta con los espacios mínimos lo cual genera el confort del hogar.

4.2 Vivienda digna

Una vivienda digna y adecuada consiste en el derecho fundamental que tienen las personas para vivir en condiciones que generen seguridad, paz y dignidad en cualquier lugar del mundo (Amnistía Internacional, sf). El derecho a una vivienda adecuada o habitable exige no solo que la estructura de la casa debe ser adecuada cumpliendo las normas reglamentadas por el estado. Sin embargo, que además este tipo de edificación ofrezca refugio a las personas y las proteja de las condiciones climáticas, además de proporcionar intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas.

4.3 Vivienda interés social VIP

Es la vivienda de interés social que no puede superar un monto máximo de 70 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV). Sin embargo, Estas viviendas son de espacios reducidos, pero se realizan con el fin de que la población en condiciones de mayor vulnerabilidad pueda tener acceso a este beneficio. Por otro lado, la persona que requiera tener acceso al subsidio no podrá tener ingresos superiores a 2 SMMLV y con este proyecto se beneficiarán 86 mil hogares. Así mismo, deben cumplir los demás requisitos como el de vivienda de interés social tipo (VIS). (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, sf)

4.4 Vivienda interés social VIS

Estas viviendas deben cumplir con la normatividad vigente que reglamenta las condiciones mínimas de habitabilidad, donde se deben cumplir algunas dimensiones mínimas, zonas húmedas enchapadas al menos el 30% exigido por la caja de compensación, estar legalmente registrados en los servicios públicos, entre otros. Todo esto con el fin de reunir los estándares de calidad de otorgar viviendas dignas. El valor máximo para la realizar la compra de vivienda de interés social tipo (VIS) es de 135 SMLMV. En el caso de Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta (AMB) será de 150 SMLMV esto es según el Decreto 1467 de 2019. (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

4.4.1 Dimensiones Mínimas de Vivienda (VIS)

El decreto 2060 del 24 de junio del 2004 que fue modificado por el decreto 2083 de junio del 28 de 2004, establece las siguientes normas para la construcción de viviendas de interés social (VIS)

Área mínima de lote: 35m² para vivienda unifamiliar

70m² para vivienda bifamiliar

120m² para vivienda multifamiliar (Función Pública, 2004)

De acuerdo con el Artículo 51 de la Constitución Política todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, las viviendas de interés social deben garantizar estas condiciones. (Constitución Política de Colombia, 1991)

Tabla 1. *Áreas mínimas*

Tipo de vivienda	Área mínima	Conformación
Unidad básica	28.50 m ²	Espacio múltiple Cocina Baño Ropas
Vivienda mínima	39.00 m ²	Salón comedor 1 alcoba Cocina Baño

Tabla 2. *Dimensionamiento*

Espacio	Áreas Mínimas	Lado Menor
Salón comedor	12.28	2.70
Baño en Línea	2.31	1.10
Baño compacto	2.70	1.50
Cocina	4.50	1.50
Alcoba con closet	8.91	2.70
Circulaciones	0	0.80

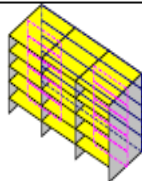
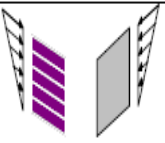
Nota: Ríos Durán, D.F.; Hernández Rivera, J.A. (2012). *Diagnóstico sobre proyectos de construcción de vivienda de interés social (VIS) en Bucaramanga y su área metropolitana.*

4.4.2 Tipos de vivienda o sistemas estructurales

Es un sistema el cual está compuesto por elementos, que son capaces de soportar su propio peso y diferentes cargas sometidas las cuales a su vez transmiten sus fuerzas a las cimentaciones para terminar transmitiendo estas al terreno. (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, sf)

4.4.2.1 Sistemas de muro de carga. Este sistema no está compuesto por sistema de pórticos, es por ello que los muros son los que reciben las cargas, estos no solo están diseñados para soportar su propio peso si no también la carga de toda la edificación, así mismo, las cargas horizontales también son soportadas por estos muros y está reglamentado en la norma NSR-10. (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, sf)

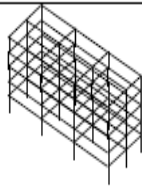
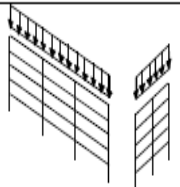
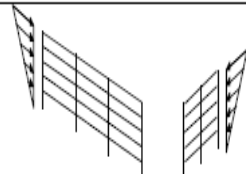
Figura 2. *Sistemas estructurales de muros de carga*

SISTEMAS ESTRUCTURALES DE RESISTENCIA SISMICA			
SISTEMA		CARGAS VERTICALES	FUERZAS HORIZONTALES
MUROS DE CARGA			

Tomado de: NSR-10 tabla A.3-1

4.4.2.2 Sistema de pórticos. Este sistema está compuesto por pórticos que son capaces de resistir momentos y cargas verticales y horizontales de toda la estructura. (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, sf)

Figura 3. *Sistemas estructurales, sistema de pórticos*

SISTEMAS ESTRUCTURALES DE RESISTENCIA SISMICA			
SISTEMA		CARGAS VERTICALES	FUERZAS HORIZONTALES
PORTICO			

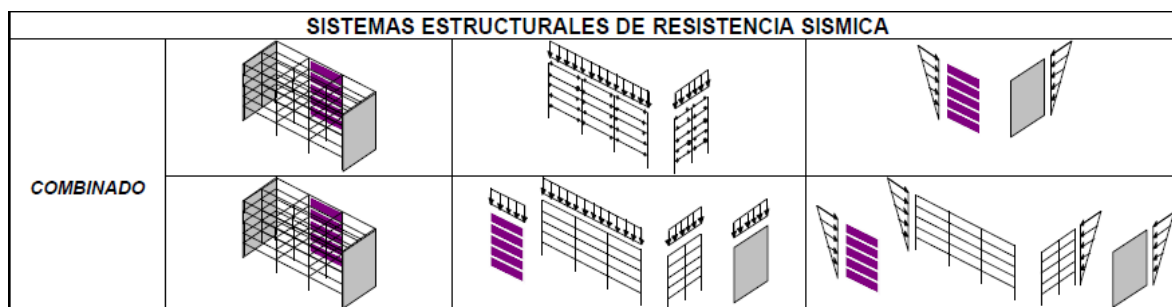
Tomado de: NSR-10 tabla A.3-1

4.4.2.3 Sistema combinado. Este sistema está compuesto en dos:

- Cargas verticales: este está compuesto por un pórtico completo el cual no resiste momentos, y esto suele suceder cuando las columnas no son totalmente rígidas para soportar las fuerzas horizontales.

- Cargas y fuerzas horizontales: así mismo también son resistidos por un pórtico completo, resiste momentos y se puede combinar con un sistema de muros de carga o pórticos diagonales. (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, sf)

Figura 4. *Sistemas estructurales*



Tomado de: NSR-10 tabla A.3-1

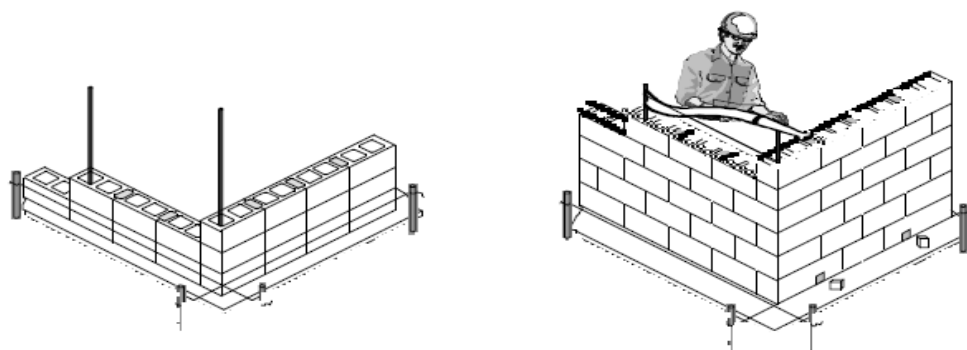
Estos sistemas son los más comunes en vivienda de interés social y que como caja de compensación son los que son verificados por el supervisor técnico encargado para validar que cumpla todos los requisitos mínimos según la norma NSR-10. (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, sf)

4.4.3 Sistema de construcción de vivienda

Estos sistemas son muy diversos en Colombia sin embargo la gran mayoría de estos ya cuentan con algunas características avanzadas o industrializadas, todo esto con el fin de desarrollar nuevas alternativas de diseño y cumplen con los lineamientos la norma sismo resistente valida en Colombia. (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, sf)

4.4.3.1 Mampostería estructural. Esta mampostería consiste en perforaciones verticales que a su vez permiten introducir el refuerzo y también el llenado de las celdas verticales con concreto, esto es de acuerdo al diseño sísmico y las capacidades de disipación de energía que se requiera controlar. (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, sf)

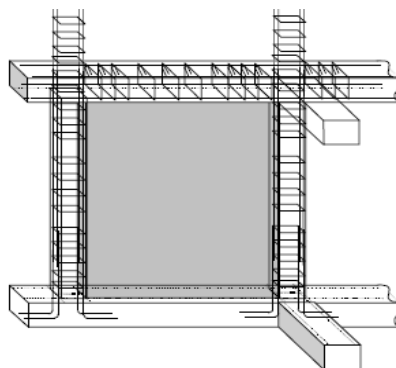
Figura 5. Construcción de muros- sistema mampostería reforzada



Tomado de: Construcción y diseño en VIS (Universidad Distrital Francisco José de Caldas).

4.4.3.2 Mampostería confinada. Este sistema está confinado a las vigas y columnas de concreto reforzado, sin embargo, estos muros no tienen refuerzo en su interior y esto trabaja de forma monolítica. (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, sf)

Figura 6. Construcción de muro- sistema de mampostería confinada



Tomado de: Construcción y diseño en VIS (Universidad Distrital Francisco José de Caldas).

4.4.3.3 Células Eternit. Esta técnica usada para construir módulos tridimensionales que a su vez requiere elementos de concreto, laminados u otros, y estos son ensamblados por uniones mecánicas para ensamblarse entre sí. (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, sf)

Figura 7. Construcción de muro- sistema de mampostería confinada



Tomado de: Construcción y diseño en VIS (Universidad Distrital Francisco José de Caldas).

4.4.4 Requisitos mínimos de servicios domiciliarios

La disponibilidad de los servicios públicos como servicio de energía eléctrica, servicio de alcantarillado y acueducto son indispensables para considerar vivienda digna y habitable, es por ello, que es necesario que se anexe la certificación expedida por la empresa de los servicios públicos.

Tabla 3. Información del trámite de certificación de disponibilidad de servicios

Dependencia a la que pertenece el trámite	Planeación municipal
Nombre del trámite	Certificación de disponibilidad de servicios
Entidad ante la cual se realiza este trámite	Subdirección de POT y servicios públicos
En que consiste el trámite	En radicar mediante oficio u proyectos

Tomado de: González Guerrero, J.A.; Londoño Jaimes, A.F. (2012). *Guía técnica para proyectos de construcción en vivienda de interés social VIS.*

Tabla 4. *Requisitos y documentación de acueducto y alcantarillado*

Disponibilidad Ordinaria	Disponibilidad Especial
• Fotocopia del propietario • Fotocopia del recibo impuesto predial vigente • Certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a 90 días • Boletín de estratificación y nomenclatura expedido por la oficina de planeación • Formulario de disponibilidad de servicios	• Copia de la escritura del predio • Certificado de tradición y libertad con fecha no mayor a 30 días. • Último recibo de pago del impuesto predial. • Concepto favorable del plan urbanístico expedido por la oficina asesora de Planeación Municipal indicando la ubicación del predio dentro del municipio, densidad, número y tipo de soluciones permitidas en su área individual y la normatividad urbanística del sector si la hubiere, sustentado mediante certificado de demarcación. • Plano de Localización general tamaño 50 x 70 cm escala 1:2000 en plancha IGAC • Esquema urbanístico básico tamaño 50 x 70 cm escala 1:2000. • Diseño hidráulico • Estimativo de consumo

Nota: (Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, 2021)

Adicionalmente, el servicio de Energía eléctrica es un servicio público enmarcado legalmente por la constitución política de Colombia, así mismo las leyes 142 y 143 de 1994 de contrato y condiciones sobre este servicio. Los requisitos principales para poder obtener el servicio de energía es necesario adjuntar la siguiente documentación (anexado por parte de la constructora):

- Diligenciar el formulario de Solicitud del Servicio suministrado por la empresa respectiva.

- Certificado de existencia y representación legal (para personas jurídicas).
- Certificado de tradición y libertad con fecha no superior a 6 meses.
- Si la escritura no ha sido registrada, anexar copia de esta con vigencia no superior a 2 meses.

- Contrato de compraventa con las firmas autenticadas en notaria (con fecha no superior a 1 mes)

- Certificado de estratificación del predio expedido por la oficina de planeación municipal, con fecha de expedición no superior al decreto de adopción vigente para el municipio.
- En caso de que el Certificado de tradición no contenga la ficha catastral, adjuntar copia del recibo de pago del predial o la ficha catastral.
- Solicitar disponibilidad del servicio de energía eléctrica en las oficinas de atención al cliente. (González Guerrero & Londoño Jaimes, 2012)

4.4.5 Condiciones de habitabilidad para vivienda VIS

Las condiciones de habitabilidad de una vivienda hacen referencia a las principales cualidades que debe tener esta, como: calidad, seguridad, confort entre otras, que debe tener una edificación. Las cuales deben estar reglamentadas por la normatividad o leyes según donde sea la aplicación, siempre y cuando cumpla los requisitos mínimos establecidos por la normatividad técnica como la NSR-10. (GMS Arquitectura, sf)

A continuación, se enumeran algunas recomendaciones que debe cumplir una vivienda para considerarla como habitable.

- Ocupación y habitabilidad: la ocupación de una vivienda debe contar con un área mínima de 39 m², incluyendo salón-comedor, cocina y baño.
- Compartimentación: este ítem es libre con la condición de que los baños sean independientes, así mismo, las habitaciones que se puedan independizar.
- Fachada: se recomienda tener una fachada abierta al exterior que permita iluminación y ventilación en la vivienda.
- Altura mínima: la altura máxima que debe existir es de 2.50m, sin embargo, para las zonas como los baños, cocina y espacios de circulación deben tener una altura máxima de 2,00m.

- Espacios comunes: el área mínima que debe tener la sala de estar, el comedor y la cocina es de 20 m² aproximadamente.
- Accesibilidad: las puertas de acceso a las áreas internas deben ser de 0,80m de ancho y 2,00m de alto. Si tiene dos o más pisos el acceso a la cocina, el baño, habitación y espacios comunes deben ser practicables. Las escaleras deberán tener una anchura de 0,80 m. Con baranda de 0,90 metros de alto aproximadamente.
- Iluminación natural y ventilación: promover que las habitaciones cuenten con buena iluminación y ventilación natural.
- Baños: Los baños deben contar con un área mínima de 2.31m² en baños en línea o baños compactos con un área de 2.70m² el cual debe contar con inodoro y lavamanos.
- Patio o zona de ropas: según las normas el lado menor de esta zona debe ser de 2.50m el cual garantice una zona donde pueda tener el espacio para su buen uso.

4.4.6 Supervisión técnica

Es el proceso que lleva la caja de compensación familiar como evaluadora de los diferentes planes desarrollados en municipios donde se no cuenta con entidades autorizadas para emitir conceptos favorables sobre los proyectos de vivienda. Es por ello, que se tiene que tener presente el cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo-resistente definidas por la ley colombiana. (Ministerio de Ambiente, vivienda y desarrollo territorial), Además, debe cumplir algunos requerimientos como:

- Disponer de la licencia de construcción: esta licencia es otorgada por quien tenga competencia legal ya sea en ciudades o municipios.

- Acreditar la propiedad del lote: este ítem se puede verificar mediante el Certificado de Tradición y Libertad (CTL) con una expedición no mayor a 30 días, esto aplica para las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio.
- Incluir presupuestos de obra, licencia de construcción, inscripción ante las entidades de servicios públicos, planos, certificado de tradición y libertad, fotos de la vivienda, Rut, escrituras públicas, impuesto predial, plan de manejo ambiental, estudios de suelos entre otros, documentación que se requiere para soportar la viabilidad del proyecto llevado a cabo.
- Presentar toda la documentación de los planes de vivienda (estar debidamente inscritos ante el Ministerio de vivienda, el oferente o constructor y el plan de vivienda) con el fin de acreditar la seguridad al beneficiario de que el proyecto a aplicar al beneficio de subsidio de vivienda cumple a cabalidad todos los requisitos.

4.4.7 Zona de riesgo, amenaza y vulnerabilidad.

Es la probabilidad de que puedan ocurrir acontecimientos que produzcan efectos en una sociedad o comunidad, se puede considerar como la incertidumbre frente a eventos que afecten a ciertas actividades o lugares. Es por ello, que la Caja de compensación en Modalidades de vivienda usada, construcción en sitio propio o mejoramiento exige una certificación de la entidad encargada evitando construcciones en este tipo de zonas. (Oficina de las Naciones Unidas para Reducción de Riesgo de Desastres, 1989)

4.4.8 Materiales de construcción

Es normativo que las viviendas de interés social cumplan cierta reglamentación mínima para ser habitables y dignas de su uso, es por ello, que las viviendas no se aceptan en madera, o

sin servicios públicos o sin las zonas húmedas totalmente enchapadas. Por lo tanto, se recomienda que su sistema estructural sea en concreto, así mismo contando con un refuerzo según estipulado en la norma NSR-10. Así mismo, el piso no puede ser suelo natural si no tener mortero de sobre piso y con la zona de cocina totalmente terminada. (Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, 2021)

4.4.9 Elegibilidad y viabilidad

Es el proceso mediante el cual la constructora aporta documentación del proyecto a la entidad que realiza su calificación como las cajas de compensación, donde esta emite el visto bueno de viabilidad para los planes de solución de vivienda a los que los beneficiarios pueden aplicar para el subsidio de vivienda familiar, este proceso se llevaba a cabo hasta principios del año presente 2021 ya que por medio de la Ley 2079 del 2021, se deroga este proceso ya no se tiene en cuenta como requisito.

- Elegibilidad; es el proceso que aplica para proyectos ubicados en los municipios de categoría 3,4,5 y 6, donde se hace reconocimiento de vivienda de construcción en sitio propio que cumpliendo los términos de la ley 9 de 1989, 49 de 1990 y 3 de 1991 según lo disponen la normativa.

- Viabilidad; proceso aplicado a los municipios de categoría 1 y 2 es decir los del Área Metropolitana de Bucaramanga y Barrancabermeja, esta certificación es emitida por Cajasan la cual valida y revisa la documentación del proyecto proporcionada por la constructora. Así mismo, se hace reconocimiento de vivienda de construcción en sitio propio que cumpliendo los términos de la ley 9 de 1989 49 de 1990 y 3 de 1991 según lo disponen la normativa. (Caja de Compensación Familiar-Cajasan, sf)

4.4.10 Requisitos mínimos de habitabilidad de las viviendas VIS

Los requisitos mínimos para la entrega de las viviendas de Interés social no están detallados en el decreto 1077 del 2015, sin embargo, en el área de supervisión técnica, se les exigió a las constructoras que las viviendas fuesen entregadas mínimo en obra gris¹, con:

- Cocina instalada con mesón de acero inoxidable o concreto.
- Puertas completas e igual ventanas.
- Baño enchapado un 30% sobre todo en la zona húmeda.
- Contar con los servicios públicos domiciliarios totalmente legales.

4.5 Caja de compensación familiar

Son entidades creadas a partir de lo determinado por la Junta Militar de Gobierno en el Decreto 118 de 1957, con el propósito de administrar y pagar el subsidio familiar. Con su creación, el Gobierno buscaba estabilizar las condiciones políticas y económicas por las que atravesaba el país, dándoles beneficios a los empleados a partir de los recursos que se obtenían del cargo de 4% que se comenzó a aplicar a las nóminas que las empresas pagaban.

En este propósito asumieron dos misiones, ser operadoras del subsidio familiar (a través de la cuota monetaria) y ejecutoras de políticas sociales:

- Como operadoras del subsidio familiar, su misión es pagar esta prestación social a los beneficiarios de medianos y bajos ingresos, ya sea en dinero, especie o servicios. El número de cuotas para cada afiliado se establecen a partir del total de personas que tenga bajo su responsabilidad con derecho a este beneficio, pues el subsidio familiar fue creado para alivianar

¹ Requisitos que son exigidos por la Caja de Compensación ya que la norma no detalla de manera muy específica este ítem

las cargas económicas que representa el sostenimiento de la familia, considerada por el Gobierno como el núcleo básico de la sociedad.

- Como operadoras de las políticas sociales, ejecutan los recursos destinados a la financiación de programas sociales que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de las poblaciones más vulnerables.

Para el cumplimiento de ambos propósitos, se constituyen como personas jurídicas de derecho privado, sin ánimo de lucro y organizadas en corporaciones, según lo previsto en el Código Civil. Bajo esta estructura, y el control y la vigilancia de la Superintendencia del Subsidio Familiar, las Cajas de compensación familiar dan cumplimiento a las políticas de seguridad social del país. (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

4.5.1 Sistema de subsidio familiar

Es el conjunto de políticas, normas e instituciones orientadas a la protección integral del trabajador y su núcleo familiar. En este contexto, las Cajas de compensación familiar formulan proyectos para abordar diferentes aspectos de la vida del afiliado, como la educación, la recreación, la cultura y la vivienda. Son entonces los empleados afiliados a las Cajas de compensación quienes tienen derecho a la cuota monetaria, que es pagada por la Caja a la que se haya afiliado la empresa. Para acceder a este beneficio los trabajadores deben cumplir con unos requisitos, entre ellos ganar menos de cuatro salarios mínimos y tener personas a cargo. (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

4.6 Tipologías de vivienda de interés social

4.6.1 Adquisición de vivienda nueva

Modalidad en la cual el beneficiario de un subsidio familiar adquiere una vivienda en el mercado dentro de los planes elegibles conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en la presente sección, mediante acto jurídico traslativo del dominio y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente. Deberán contemplar como mínimo, además del 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; adicionalmente, podrán posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda para incorporar dos espacios independientes para alcobas. En las viviendas unifamiliares se incluirá el cerramiento de estas. (ComfaTolima, sf)

4.6.2 Adquisición de vivienda usada

Se permite que las familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, apliquen este subsidio para la compra de vivienda usada, igualmente para hogares en situación de desplazamiento y damnificados por atentados terroristas se incluye la modalidad de arrendamiento. (ComfaTolima, sf)

Figura 8. *Adquisición de vivienda nueva y/o usada*

Tomado de: (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

4.6.3 Construcción en sitio propio

Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el lote deberá estar ubicado en un desarrollo legal o legalizado, y su título de propiedad inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante. Las viviendas nuevas resultantes de proyectos de redensificación, renovación o redesarrollo urbano se asimilarán a proyectos de construcción en sitio propio. Para acceder a los recursos del subsidio familiar de vivienda con cargo a los recursos del presupuesto nacional, los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social prioritario. (ComfaTolima, sf)

4.6.4 Mejoramiento de vivienda

Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, en aspectos tales como, su estructura principal, cimientos, muros o cubiertas, carencia o vetustez de redes

eléctricas o de acueducto, y cuyo desarrollo exige la consecución de permisos o licencias previos ante las autoridades competentes. En este caso, el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda. En aquellos casos en que la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio. (ComfaTolima, sf)

Figura 9. *Adquisición de mejoramiento o construcción en sitio propio*



Tomado de: (Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan, s.f.)

4.7 Normatividad

La Caja Santandereana de Subsidio Familiar (Cajasan) se encuentra reconocida mediante la Resolución No. 2734 del 3 de octubre de 1957 y está regida por las siguientes normativas para su funcionamiento y operación.

4.7.1 Decreto 1077 de 2015

Artículo 2.1.1.1.1.1. Objeto. La presente sección tiene por objeto reglamentar el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas, conforme a lo 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. Se aplica a entidades que administren recursos del Presupuesto Nacional o recursos parafiscales con destino al subsidio anteriormente mencionado. (Decreto 2190 de 2009, art. 1). (Función Pública, 2015).

4.7.2 Decreto 1533 de 2019

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones". (Función Pública, 2019).

4.7.3 Ley 21 de 1982

El subsidio familiar es una prestación social pagada en dinero, especie y servicio a los trabajadores de mediano y menores ingresos, en proporción al número de personas a cargo, y su objetivo fundamental consiste en el alivio de las cargas económicas que representa el sostenimiento de la familia, como núcleo básico de la sociedad. (Función Pública, 1982).

4.7.4 Concepto 152851 de 2013, Artículo 39

Las Cajas de Compensación Familiar son personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro, organizadas como corporaciones en la forma prevista en el Código Civil, cumplen funciones de seguridad social y se hallan sometidas al control y vigilancia del Estado en la forma establecida por la ley. (Función Pública, 2013)

4.7.5 Ley 789 de 2002, Artículo 16

Funciones de las Cajas de Compensación. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 1729 de 2008. El artículo 41 de la Ley 21 de 1982 se adiciona, con las siguientes funciones:

- Ejecutar actividades relacionadas con sus servicios, la protección y la seguridad social directamente, o mediante alianzas estratégicas con otras Cajas de Compensación o a través de entidades especializadas públicas o privadas, conforme las disposiciones que regulen la materia.
- Invertir en los regímenes de salud, riesgos profesionales y pensiones, conforme las reglas y términos del Estatuto Orgánico del Sector Financiero y demás disposiciones que regulen las materias. (Función Pública, 2002)

4.7.6 Ley 2079 del 2021

Es por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat, la cual tiene por objeto reconocer la política pública de hábitat y vivienda como política de estado con el fin de garantizar el derecho de vivienda digna para todos los colombianos. (Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, 2021)

4.7.7 Normativa NSR-10.

La norma colombiana de construcciones Sismo Resistentes (NSR-10) establece los requerimientos mínimos con los cuales debe contar una edificación en Colombia, (Territorial Ministerio de Ambiente, *NSR-10*). (Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, 1997)

5. Visitas de existencia y habitabilidad, viabilidades

Validando en el Formato VI-FOV-F023 (Apéndice I) se puede evidenciar que durante los 6 meses de prácticas profesionales se realizaron 217 visitas en diferentes lugares del Área metropolitana de Bucaramanga y municipios de Santander, entre estos se nombran algunos proyectos con mayor cantidad de visitas de habitabilidad.

5.1 Terraza de Miraflores, vivienda nueva

Se realizaron las visitas de Existencia y habitabilidad al proyecto de Marval, este proyecto está ubicado en la CRA 4W No. 17-51 en el barrio Barroblanco del municipio de Piedecuesta Santander.

Figura 10. Proyecto Terraza de Miraflores, Piedecuesta Stder.



Tomado de: Informes de las Visitas de Existencia y Habitabilidad

- Descripción del proyecto: Este proyecto es modalidad de adquisición de vivienda nueva presentado por la constructora Marval, este proyecto cuenta con la viabilidad de la Caja de Compensación CAJASAN PVIS N° 00012B 2020, donde se hace revisión de la parte técnica, legal y financiera del proyecto. Terraza de Miraflores es un proyecto de vivienda de interés social, el cual se constituye por 10 torres, cada una consta de 48 apartamentos, para un total 480, así mismo

cuenta con zonas de servicios (juegos infantiles, BBQ, salón de eventos, senderos peatonales), zonas húmedas (piscina), zonas verdes y parqueaderos.

- En este proyecto se han realizado alrededor de 17 visitas de existencia y habitabilidad donde se evidencia las condiciones mínimas para considerarla como vivienda digna, sin embargo, este proyecto se entrega en obra gris pero el baño y la cocina tiene que estar enchapados.

5.2 Ventura, vivienda nueva

El proyecto Ventura está ubicado en el Barrio González Chaparro del municipio de Floridablanca Santander con la siguiente nomenclatura: Cra. 16 No. 200-425, este proyecto estuvo a cargo de la constructora Marval.

Figura 11. Proyecto Terraza de Miraflores, Piedecuesta Stder. Fachada 1



Tomado de: Informes de las Visitas de Existencia y Habitabilidad

- Descripción del proyecto: Este proyecto es modalidad de adquisición de vivienda nueva presentado por la constructora Marval, este proyecto cuenta con la viabilidad de la Caja de Compensación CAJASAN PVIS N° 0008B de 2020, El proyecto Ventura está compuesto por 3 torres de 20 pisos, 1 torres de 16 pisos y un edificio de 8 pisos para parqueaderos en total cuenta

con 560 unidades de apartamentos las cuales hasta el momento se han realizado 22 visitas a este proyecto para la entrega del subsidio de vivienda por parte de la caja de compensación.

5.3 Monte Verdi, vivienda nueva

El proyecto residencial Monteverdi está ubicado en el Barrio San Antonio del Carrizal del municipio de Girón Santander con la siguiente nomenclatura: Calle 68A #24A-03, este proyecto estuvo a cargo de la constructora Inacar S.A.S.

Figura 12. Proyecto Parquecentral, Bucaramanga Stder.



Tomado de: Informes de las Visitas de Existencia y Habitabilidad.

- Descripción del proyecto: Este proyecto es modalidad de adquisición de vivienda nueva presentado por la constructora Inacar S.A.S, este proyecto cuenta con la viabilidad de la Caja de Compensación CAJASAN PVIS No. 0019B de 2019. El proyecto Monteverdi está constituido por 12 torres cada una de 6 pisos, donde cada piso consta de 4 apartamentos, para un total de 288 unidades de vivienda, 101 unidades para estacionamiento de vehículos automotor y te 118 unidades para estacionamiento de motocicletas.

De este proyecto se realizaron 11 visitas de existencia y habitabilidad, para así cumplir con los requerimientos mínimos establecidos por la caja de compensación.

5.4 Parque Central, vivienda nueva

El proyecto residencial Parquecentral está ubicado en el Barrio Regaderos del municipio de Bucaramanga Santander con la siguiente nomenclatura: Calle 13N No.16-111, este proyecto estuvo a cargo de la constructora PARQUECENTRAL SAS.

Figura 13. Proyecto Parquecentral, Bucaramanga Stder. Regaderos



Tomado de: Informes de las Visitas de Existencia y Habitabilidad.

- Descripción del proyecto: Este proyecto es modalidad de adquisición de vivienda nueva presentado por la constructora Parquecentral SAS, este proyecto cuenta con la viabilidad de la Caja de Compensación CAJASAN PVIS N° 043B de 2017, El proyecto Parquecentral está compuesto por 6 torres de 20 pisos, donde las torres 1, 4 y 5 cuentan con 120 apartamentos cada uno y las torres 2 ,3 y 6 cuentan con 160 apartamentos con un total de 840 unidades de vivienda.

Además, cuenta con 213 unidades de parqueadero. Este proyecto se realizó 18 visitas donde la entrega se hace en obra gris.

5.5 Mejoramiento de vivienda

La solicitud de Visita de mejoramiento de vivienda fue en el municipio de Girón Santander, con dirección Cll. 19 No. 25-109 Mnz. A Lote 25, este mejoramiento estuvo a cargo del Sr. Omar Alberto Gómez quien fue el encargado de hacer las reparaciones que requería la vivienda. Donde la cocina se encontraba en obra gris y parte del baño, sin embargo, con el subsidio se les hicieron mejoras a otros espacios del inmueble, a continuación, se anexan fotos de la vivienda del antes y el después.

Figura 14. *Vivienda antes del mejoramiento*



Tomado de: Tomadas de Cajasan

Figura 15. Vivienda después del mejoramiento

Tomado de: Tomadas de Cajasan

Se anexo el visto bueno de mejoramiento teniendo en cuenta las fotos enviadas después del arreglo que se le realizó a la vivienda, se revisó la documentación cumpliendo los requisitos por la parte técnica que el supervisor solicita.

5.6 Viabilidad de la Urbanización San Benito, Girón Santander

El informe de viabilidad consistió en la revisión de la documentación suministrada por la constructora VALU, la cual se le verificó la información técnica, legal y financiera con el fin de validar la veracidad de los documentos entregados a la caja de compensación.

5.6.1 Ficha técnica

Se adjuntó la carta de presentación de propuesta del proyecto de vivienda de interés prioritario SAN BENITO, ubicado en el municipio de Girón, Santander, el proyecto se encuentra conformado por 20 Torres, de 5 pisos y 4 apartamentos por piso, en un total de 400 apartamentos. El proyecto estará a cargo de la CONSTRUCTORA VALU y en representación el gerente regional JHON FABIO PARADA A.

5.6.2 Aspectos legales

En el presente informe se verificó que los Aspectos legales del predio como la copia de la Escritura Pública, que esta cumpliera con toda la información de la propiedad, además de que estuviese registrada ante la oficina de Registros Públicos, así mismo, se chequearon el certificado de Tradición y Libertad, por último, se tomó en cuenta la revisión del paz y salvo del recibo del impuesto predial, donde el predio se encuentra a paz y salvo hasta el 31 de Diciembre del 2021.

Para la Licencia de Urbanismo se tuvieron en cuenta aspectos importantes a verificar como las certificaciones de la disponibilidad de todos los servicios públicos, así mismo se le evidencio una modificación de la licencia vigente para realizar una construcción por Etapas, las cuales en total fueron 3 etapas a desarrollar.

5.6.3 Aspectos técnicos

En los aspectos técnicos se evidenció la localización del lote con sus respectivas coordenadas y nomenclatura de las calles circundantes al predio. Así mismo, los estudios de suelos están aprobados por la Geóloga Laura Lisseth Esteban Blanco, de la empresa Construterra S.A.S. Así mismo, se evidencio los avances de obra que se han realizado. Por último, se detallaron, los planos de redes internas como los de alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, red hidráulica de consumo de agua fría, contra incendio y la de gas natural, igualmente, el plano urbanístico contenía las representaciones graficas de la urbanización, zonas verdes, parqueaderos y vías locales, por otra parte, se tuvo en cuenta los criterios para revisión de los planos estructurales junto con sus memorias de cálculo, cumpliendo la norma NSR-10.

5.6.4 Aspectos financieros

En los Aspectos financieros se detalla el presupuesto de una TORRE TIPO DE 20 APTO, el cual, tiene un costo por \$775.645.840, un Total de 20 torres \$15.512.916.804 y un total de urbanismo \$3.348.400.000, con un total de costos Directos \$18.861.316.804, también, se contempla todas las actividades a desarrollar con sus respectivos costos necesarios para este tipo de modalidad de infraestructura de vivienda nueva.

6. Metodología

En la siguiente tabla, se puede evidenciar el desarrollo metodológico de la práctica empresarial, teniendo en cuenta los objetivos planteados.

Tabla 5. *Desarrollo metodológico de la práctica empresarial en la caja santandereana de subsidio familiar (CAJASAN)*

Objetivo	Actividad	Descripción	Actor
Evaluar las condiciones mínimas de habitabilidad por medio de visitas técnicas, acorde con el proceso requerido para el desembolso del subsidio de vivienda	-Realizar visitas técnicas, de acuerdo a, las solicitudes que recibe la caja de compensación. -Diligenciar el formato (VI-FOV-F014 Versión 6), con los datos básicos del beneficiario del subsidio.	Verificar la documentación recibida que corresponde al inmueble de la solicitud de visita de existencia y habitabilidad.	Deivy Andrés Sierra Ariza, Practicante
Evaluar las condiciones mínimas de habitabilidad por medio de visitas técnicas, acorde con el proceso requerido para el desembolso del subsidio de vivienda	-Verificar mediante observación Visual que la vivienda cumple cada requisito exigido por el gobierno y por la caja de compensación. -Dar soporte a la veracidad de la documentación por medio de la ficha técnica de visita de existencia y habitabilidad.	Así mismo, se procede a otorgar el visto bueno para el proceso de desembolso del subsidio.	Deivy Andrés Sierra Ariza, Practicante
Socializar los requerimientos exigidos por la caja de compensación a los constructores que desean cumplir con los lineamientos para los subsidios de vivienda.	-Realizar acompañamiento web a los constructores, sobre los documentos necesarios para realizar el desembolso. -Garantizar que el inmueble ofrecido por el constructor cumple con los requisitos mínimos de vivienda de interés social. -Realizar conferencia con constructoras de cómo llevar el proceso y así agilizar el trámite.	Brindar soporte al constructor que inicia procesos de desembolso ante la caja de compensación, para cumplir a cabalidad los requerimientos necesarios.	Deivy Andrés Sierra Ariza, Practicante
Evaluar la documentación requerida por parte de la caja de compensación para aplicar al subsidio otorgado por el gobierno nacional.	-Verificar la documentación legal recibida por la caja de compensación. -Determinar si la aplicación al subsidio es válida, mediante los requisitos obtenidos.	Documentar y analizar la información suministrada por cada afiliado de la caja de compensación, que desea aplicar al subsidio de vivienda.	Unidad de vivienda, Coordinadora de la unidad, supervisión técnica.

Fuente: Autor del Proyecto

7. Desarrollo de las prácticas empresariales

Tabla 6. *Desarrollo de actividades de la práctica empresarial en la caja santandereana de subsidio familiar (CAJASAN)*

Objetivo	Actividades Realizadas	Anexo	Fecha
Evaluar la documentación requerida por parte de la caja de compensación para aplicar al subsidio otorgado por el gobierno nacional y verificar las condiciones mínimas de habitabilidad por medio de visitas técnicas, acorde con el proceso requerido para el desembolso del subsidio de vivienda.	- Capacitación de las actividades a realizar en la caja de compensación.	-Anexo 1.	11 de febrero a 10 de Agosto
	-Revisión de la documentación recibida por medio de correos electrónicos.	-Anexo 2.	
	-Diligenciar el formato VI-FOV-F014, de las visitas de habitabilidad.	-Anexo 3.	
	-Verificar que la vivienda cumple los requerimientos mínimos de la caja de compensación y los establecidos por el gobierno.		
Socializar los requerimientos exigidos por la caja de compensación a los constructores, para el cumplimiento de los lineamientos acordados para los subsidios de vivienda.	- Asesoramiento con algunas constructoras sobre el proceso de desembolso del subsidio de la caja de compensación, por medio de llamadas telefónicas o conferencias por la plataforma (zoom).	-Anexo 4.	11 de febrero a 10 de Agosto
	- Dar el visto bueno a los requisitos del proceso de viabilidad exigidos por la caja de compensación sobre los proyectos de vivienda tipo VIS.	Anexo 5.	
Evaluar la documentación requerida por parte de la caja de compensación para aplicar al subsidio otorgado por el gobierno nacional.	Revisar documentación que es exigida por la caja de compensación familiar.	-Anexo 6.	1 de abril a 10 de Agosto
	Revisar presupuestos de obra, planos, fotos, licencia de construcción entre otros, para modalidades de construcción en sitio propio (Urbano y Rural)	-Anexo 7.	

Fuente: Autor del Proyecto

7.1 Objetivo número uno

Para el cumplimiento del objetivo uno, se desarrollaron varias actividades importantes y complementarias tales como, recibir la documentación de manera virtual sobre el proceso que se debe llevar a cabo para la evaluación de las visitas de existencia y habitabilidad, donde se valida que esta esté completa, y en caso de que no, se le solicita al constructor u oferente que adjunte la documentación faltante, seguidamente, se comienza el diligenciamiento del formato VI-FOV-F014 (Apéndice C), el cual se completa con la información del constructor, del beneficiario y del inmueble, al cual se le va a aplicar el subsidio de vivienda.

Este proceso es uno de los más importantes para la caja de compensación, ya que se basa en la validación de la vivienda como una propiedad digna de habitar por parte de las familias de la región. Cabe resaltar que este proceso se maneja de manera confidencial para así proteger los datos de los beneficiarios a los subsidios.

7.2 Objetivo número dos

Este proceso de evaluar las condiciones mínimas de habitabilidad por medio de visitas técnicas se ha llevado a cabo de la mano con constructoras de gran nivel del Área Metropolitana de Bucaramanga, sin embargo, este proceso se realiza más frecuente con constructores de menor nivel ya que se está comenzando a realizar proyectos de interés social tipo VIS, esto con el fin de aplicar a los subsidios otorgados por el ministerio de vivienda. Sin embargo, se realizaron socializaciones con empresas como, la constructora Marval, Casa Ruiz, Inacar, Parque Central, La Península, Cormudeco ONG entre otras, las cuales en algunas ocasiones se realizaron por medio de llamadas telefónicas por la plataforma (zoom).

Así mismo, se requirió comunicación con las constructoras para los procesos de Viabilidad de algunos proyectos como los anteriormente descritos (Terraza de Miraflores, Ventura, Monte Verdi y Parqucentral entre otros) en el cual era un requisito de la caja de compensación para la emisión de las visitas de existencia y habitabilidad, en este proceso se evaluaron los aspectos técnicos, legales y financieros del proyecto.

7.3 Objetivo número tres

Para el cumplimiento del objetivo tres, durante el mes de abril se realizaron las postulaciones directas en la caja de compensación, donde los beneficiarios debían acercarse a la caja de compensación para la revisión de la documentación y así verificar que la postulación se diera de manera satisfactoria, este proceso es de mucho cuidado ya que se está validando toda la información que presentan los afiliados para aplicar al subsidio, y a su vez cada calificación que se realiza es vigilada por un área encargada (auditoria), esto con el fin de dar claridad y veracidad al proceso de selección de los beneficiarios.

Luego del proceso de verificación y selección de las postulaciones, se pudo certificar a 83 afiliados que fueron beneficiados del subsidio de vivienda, de las 703 postulaciones inscritas ante la caja de compensación.

8. Conclusiones y recomendaciones

En relación con lo adquirido y aprendido durante las prácticas empresariales en la empresa Caja de Compensación Familiar (CAJASAN), se puede concluir que:

- Es de importancia conocer los procesos requeridos para otorgar el subsidio de vivienda (VIS) y así se facilite la revisión de presupuestos de obra, planos estructurales, arquitectónicos, estudios de suelos, entre otros, de los proyectos que se inscribieron para viabilidad con la caja de compensación.
- Al brindar apoyo a los constructores en la supervisión técnica, se logra que este proceso sea más sencillo a la hora de realizar la solicitud de desembolso, con el fin de lograr cambios significativos en los hogares más vulnerables, de ingresos bajos, donde se mantiene un déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.
- Por medio de las visitas técnicas, se evalúa la condición con la que el constructor hace la entrega del inmueble al beneficiario, y así dar cumplimiento a la legalización del desembolso del subsidio familiar.
- Se recomienda, que algunos procesos como las modificaciones de las actas de asignación, tengan mayor rapidez respecto a tiempos de esperas ya que estos tienden a tardar varios días.
- Integrar la participación a los miembros de la unidad de vivienda en los procesos de postulación, revisión y calificación de estos y así agilizar los tiempos de entrega de resultados.
- Algunas constructoras luego de la socialización para la entrega o presentación de la documentación, se recibieron documentos incompletos, lo cual generó retrasos en la entrega de las visitas.

- Los requisitos que exige la caja de compensación CAJASAN, son similares a los que tiene que cumplir para el proceso de construcción, por este motivo no presentan dificultad para reunirlos.

- Se presentaron casos donde los afiliados no tramitaron la compra de la vivienda durante los 3 años vigentes de la carta de asignación, perdiendo así el beneficio otorgado por la caja de compensación.

- Uno de los mayores retos durante el período de prácticas, era cumplir con la designación emitida por el jefe inmediato, pero por efectos de la COVID 19, estas tareas fueron desarrolladas por medio de correos electrónicos y llamadas telefónicas, lo que me llevó a confiar en la buena fe del beneficiario, el cual por medios magnéticos (fotos), me enviaba las evidencias para emitir la visita técnica.

- Para la realización del taller ABC (este se encuentra en la página de Cajasan en el siguiente link; <https://www.cajasan.com/subsidio-familiar-de-vivienda/postulacion-de-vivienda-2021>), se recomienda disminuir los pasos para la postulación o la actualización de la plataforma, ya que esta no les permitía el acceso a muchos de los usuarios, lo que aumentó el flujo de llamadas telefónicas.

- Se hace la inducción y entrega del puesto de supervisor técnico a la ingeniera Yeini Carolina Sánchez, con 217 visitas realizadas en diferentes municipios, así mismo, quedan pendientes 8 solicitudes que por falta de documentación no se pudieron realizar, y se firma el acta de entrega del puesto.

Referencias

- Amnistía Internacional. (sf). *Exigí que no jueguen con tu derecho a la vivienda*. Obtenido de <https://amnistia.org.ar/derechosenjuego/vivienda-propia>
- Asocajas. (sf). *Sabe si tiene derecho a subsidio de vivienda*. Bogotá. . Obtenido de <https://www.asocajas.org.co/sabe-si-tiene-derecho-a-subsidio-de-vivienda/>
- Caja de Compensación Familiar-Cajasan. (sf). *Cartilla subsidio de vivienda*. Obtenido de https://web0.cajasan.com/Servicios/Vivienda/Documents/cartilla_subsidio_vivienda.pdf
- Caja Santandereana de Subsidio Familiar - Cajasan. (s.f.). *Nosotros*. Bucaramanga, Santander. Obtenido de <https://www.cajasan.com/Paginas/CAJASANHome.aspx>
- ComfaTolima. (sf). *Modalidades subsidio de vivienda*. Ibagué, Tolima. . Obtenido de <https://www.comfatolima.com.co/modalidades-subsidio-vivienda/#1497393863024-cf4ff8da-763f>
- Constitución Política de Colombia. (1991). *Título 2. Capítulo 2. Artículo 51*. Obtenido de constitucioncolombia.com/titulo-2/capitulo-2/articulo-51
- Función Pública. (1982). *Ley 21 de 1982*. Bogotá. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4827>
- Función Pública. (2002). *Ley 789 de Bogotá*. . Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6778>
- Función Pública. (2004). *Decreto 2060 de 2004*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=14128>
- Función Pública. (2013). *Concepto 152851 de 2013 Departamento Administrativo de la Función Pública*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=65850>

Función Pública. (2015). *Decreto 1077 de 2015 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>

Función Pública. (2019). *Decreto 1533 de 2019 Bogotá*. . Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=99716>

GMS Arquitectura. (sf). *¿Cuáles son las condiciones de habitabilidad en una vivienda?* Obtenido de <https://www.gmsarquitectura.com/blog/condiciones-habitabilidad-vivienda/>

González Guerrero, J., & Londoño Jaimes, A. (2012). *Guía técnica para proyectos de construcción en vivienda de interés social VIS*. Obtenido de https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/2035/digital_24086.pdf?sequence=1

Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial. (1997). *Reglamento Colombiano de Construcciones sismo resistente (Creado por la ley 400 de 1997) NSR-10. Colombia*. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/subsidio-familiar-de-vivienda>.

Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial. (2021). *Reglamento Colombiano*. Obtenido de <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/Ley-2079-14-enero-2021.pdf>

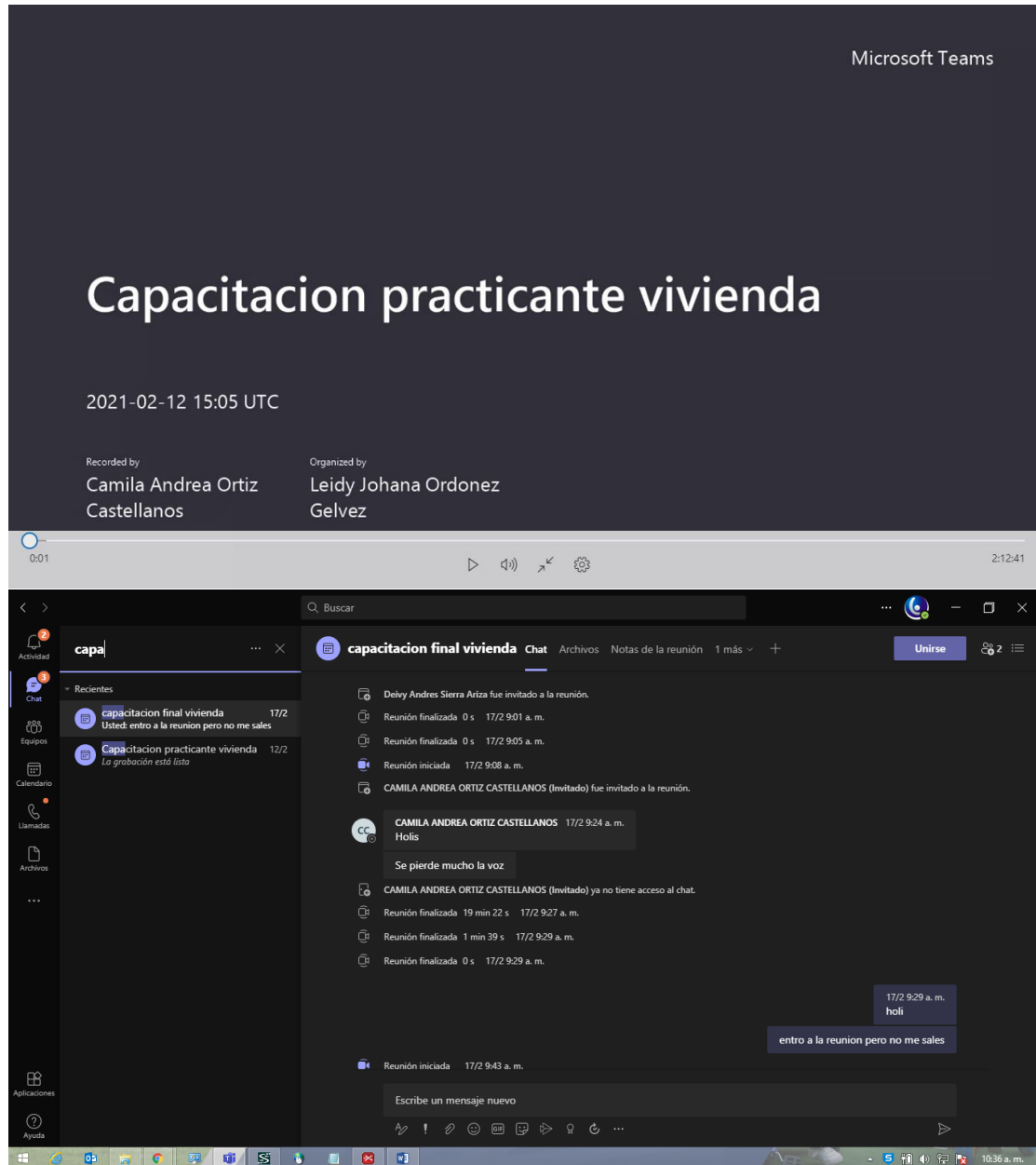
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2017). *Subsidio Familiar de Vivienda* . Obtenido de https://spi.dnp.gov.co/App_Themes/SeguimientoProyectos/ResumenEjecutivo/0035000010000.pdf

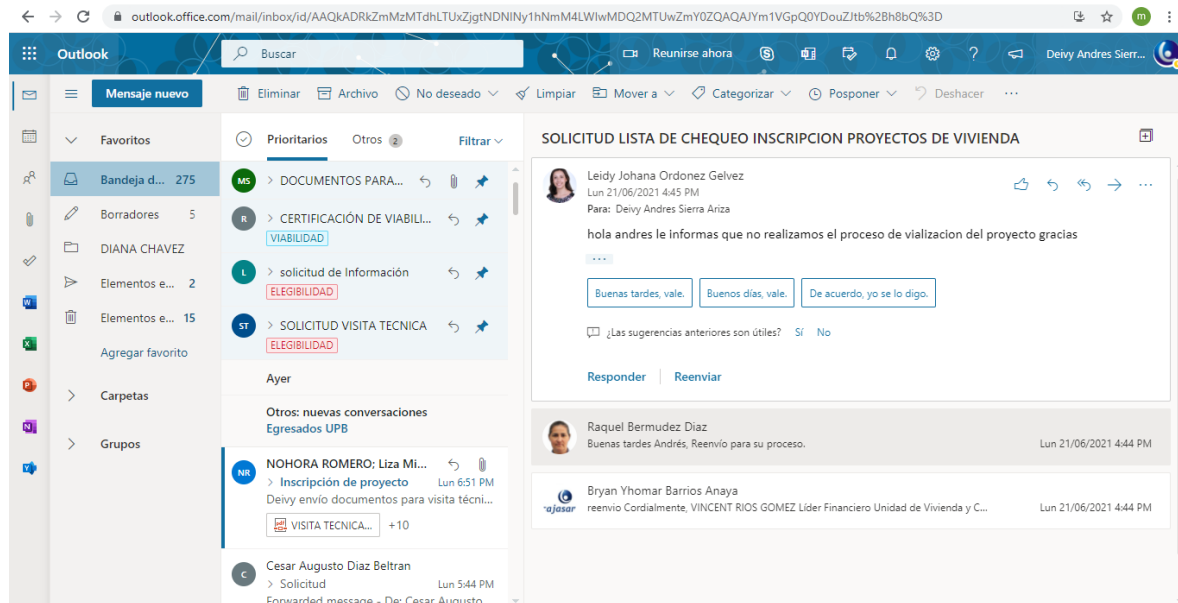
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (sf). *VIS y VIP*. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>

- Nudelman Espinel, M. A. (2017). *El derecho fundamental a la vivienda digna en Colombia: atributos y características*. [Trabajo de Grado]. Universidad Católica de Colombia. Facultad de Derecho. Bogotá D.C. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/14580/1/El%20derecho%20fundamental%20a%20la%20vivienda%20digna%20en%20Colombia%20atributos%20y%20características.pdf>
- Oficina de las Naciones Unidas para Reducción de Riesgo de Desastres. (1989). *Pautas y criterios para a definición de zonas de riesgos*. Obtenido de Documento de apoyo para la elaboración de planes de desarrollo municipal: <https://www.eird.org/bibliovirtual/riesgo-urbano/pdf/spa/doc1547/doc1547-3.pdf>
- Superintendencia Subsidio Familiar - SuperSubsidio. (s.f.). *Quienes somos. Funciones y deberes*. Bogotá. Obtenido de <https://www.ssf.gov.co/supersubsidio/funciones-y-deberes>
- Universidad Distrital Francisco José de Caldas. (sf). *Construcción y Diseño en VIS*. Bogotá, Colombia. Autor: Sergio Valbuena Porras. Obtenido de <https://sites.google.com/site/cydenvis/4criterios-1/sistemas-estructurales-y-sistemas-constructivos>

Apéndices

Apéndice A. Capacitación como Nuevo Practicante



Apéndice B. Recepción de Información de Forma Virtual

Apéndice C. Formato VI-FOV-F014 (Ficha Técnica)

 CAJA SANTANDEREANA DE SUBSIDIO FAMILIAR			
FORMATO FICHA TÉCNICA VISITA DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL			
Fecha de Expedición 18/06/2021	Municipio	Departamento SANTANDER	Consecutivo No.
DATOS DEL PROYECTO			
Nombre del Proyecto		Representante Legal	
Ofertante del Proyecto / Persona Natural		NIT / C.C.	Teléfono
Dirección del Ofertante		Municipio	
Número de Elegibilidad	Entidad que la Otorga	Número de Licencia	Entidad que la Otorga
DATOS DEL BENEFICIARIO			
Nombre del Beneficiario del Subsidio		Documento de Identidad	
Dirección de la Vivienda		Barrio	
Acta de Asignación	Fecha del Acta	Modalidad SPV	Valor del SPV
DATOS DE LA VIVIENDA			
Tipo de Vivienda		Observaciones	Fotos de la Vivienda
Unifamiliar		VIVIENDA NUEVA	
Multifamiliar			
Características			
Unidad Básica			
Vivienda Terminada			
Vivienda Ampliada			
Vivienda Reformada			
Espacios Mínimos			
Espacio múltiple			
Piso			
Baños			
Cocina			
Baño			
No. de alcobas			
Tipo de Cobertura			
Liviata			
Placa			
Instalaciones			
Aparatos Sanitarios			
Seweraje			
Lavamanos			
Ducha			
Lavadero			
Muebles de cocina			
Lavaplatos			
Servicios Públicos			
Descripción		Cumple	No. De Contador
Energía			
Acueducto			
Alcantarillado			
Condiciones			
Puentes			
Ventanas			
Mampostería			
LA UNIDAD ESTRATÉGICA 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 Titulo Propio), 2.6.4 (Mejoramiento de Vivienda) del Decreto 2190 de Julio 10 de 2009. De acuerdo a lo pactado entre ofertante y beneficiario en la presente acta.			
CUMPLE <u> X </u> NO CUMPLE <u> </u>			
OBSERVACIONES: _____			
FIRMAS BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO Y OFERENTE			
BENEFICIARIO DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA Identificación No.		OFERENTE / CONSTRUCTOR Identificación No.	
CODIGO: VI-FOV-F014 VERSION: 8			

Apéndice D. Conferencias con Constructoras sobre el Proceso de la Caja de Compensación

DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA VISITA DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD

Fotografías de la vivienda: **La sala-comedor, cocina, baños, entrada principal, alcobas, lavadero, fachada, medidores de luz y agua** (estas fotos deben salir el número de los medidores claros). Debes tomar más de 12 fotografías. (ES NECESARIO QUE SE ADJUNTE FOTOS DE CADA ÍTEM ANTERIOR, DONDE LA VIVIENDA AÚN NO ESTE OCUPADA).

- Licencia del proyecto
- Carta de asignación
- Comprobante de pago del certificado
- Recibo de LUZ y AGUA
- Inscripción del proyecto ante el ministerio de vivienda
- Inscripción del oferente ante el ministerio de vivienda
- C.C. dirección y teléfono del beneficiario
- C.C. dirección y teléfono del oferente
- RUT del oferente o constructora

Descripción breve del inmueble: contar ventanas el tipo de material e igual las puertas, número de alcobas, tipo de placa si es en teja o placa fundida entre otras y que tipo de mampostería.

Adjuntar Elegibilidad/Viabilidad

Está compartiendo la pantalla

Deja de

Configurar audio profesional en "Configuración del audio"

Desactivar audio

cajasan

Proyectos Vivienda

Laura Acevedo - Marval

Sede Administrativa
Cra 27# 61-78 Puerta del Sol
PBX: 643 4444
Bucaramanga, Colombia

cajasan Santander @Cajasas @Cajasas Cajasas Santander www.cajasas.com

CAJA SANTANDEREANA DE SUBSIDIO FAMILIAR

FORMATO FICHA TÉCNICA DE INTERÉS SOCIAL

Fecha de Expedición	Municipio	Departamento	Consecutivo No.
18/06/2021		SANTANDER	

DATOS DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto	Representante Legal
Oferente del Proyecto / Persona Natural	NIT / C.C.
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	X	VIVIENDA NUEVA
Características		
Unidad Básica		
Vivienda Terminada	X	OBRA
Vivienda Ampliada		
Vivienda Reformada		
Espacios Mínimos		
Espacio múltiple	X	SALA-COMEDOR

Está compartiendo la pantalla

Deja de

Configurar audio profesional en "Configuración del audio"

Desactivar audio

cajasan

Proyectos Vivienda

Laura Acevedo - Marval

Está compartiendo la pantalla
Deja de

DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA VISITA DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD

Fotografías de la vivienda: **La sala-comedor, cocina, baños, entrada principal, alcobas, lavadero, fachada, medidores de luz y agua** (estas fotos deben salir el número de los medidores claros). Debes tomar más de 12 fotografías. (ES NECESARIO QUE SE ADJUNTE FOTOS DE CADA ITEM ANTERIOR, DONDE LA VIVIENDA AUN NO ESTE OCUPADA).

Licencia del proyecto

Carta de asignación

Comprobante de pago del certificado

Recibo de LUZ y AGUA

Inscripción del proyecto ante el ministerio de vivienda

Inscripción del oferente ante el ministerio de vivienda

C.C. dirección y teléfono del beneficiario

C.C. dirección y teléfono del oferente

RUT del oferente o constructora

Descripción breve del inmueble: contar ventanas el tipo de material e igual las puertas, número de alcobas, tipo de placa si es en teja o placa fundida entre otras y que tipo de mampostería.

Adjuntar Elegibilidad/Viabilidad

Sede Administrativa
 Cra 27# 61-78 Puerta del Sol
 PBX: 643 4444
 Bucaramanga, Colombia

Cajasan Santander
 @Cajasan
 Cajasansantander
 CajasanT
www.cajasan.com

Participantes (2)

Proyectos Vivie... (Anfitrión, yo)

casaruizconstructora

Está compartiendo la pantalla
Deja de

CAJA SANTANDEREANA DE SUBSIDIO FAMILIAR

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

Fecha de Expedición	Municipio	Departamento	Consecutivo No.
18/06/2021		SANTANDER	

DATOS DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto		Representante Legal
Oferente del Proyecto / Persona Natural		NIT / C.C.
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	X	VIVIENDA NUEVA
Características		
Unidad Básica		
Vivienda Terminada	X	OBRA
Vivienda Ampliada		
Vivienda Reformada		
Espacios Mínimos		
Espacio múltiple	X	SALA-COMEDOR
	0	HABITABILIDAD

Participantes (2)

Proyectos Vivie... (Anfitrión, yo)

casaruizconstructora

Apéndice E. Requisitos para La viabilidad

 FORMATO LISTA DE CHEQUEO PROYECTO DE VIVIENDA VIP O VIS		CÓDIGO: VI-FOV-F037 VERSIÓN: 03	
DATOS BASICOS			
NOMBRE DEL PROYECTO:		N° DE ETAPAS:	
DIRECCIÓN DEL PROYECTO:		TOTAL UNIDADES:	
DEPARTAMENTO:		PROPIEDAD HORIZONTAL:	
MUNICIPIO:		VIVIENDA UNIFAMILIAR:	
PROPIETARIO:		N° DE PARQUEADEROS:	
MATRICULA INMOBILIARIA:		LICENCIAS	CONSTRUCCION
CEDULA CATASTRAL:			URBANISMO
ESTADO DEL PROYECTO:			HAS DE EXPEDICION
1. ASPECTOS LEGALES DEL OFERENTE O CONSTRUCTOR			
Debe presentar el ORIGINAL del expediente del proyecto.			
Los documentos se presentan debidamente foliados. En una carpeta de carton .			
Deben colocar separadores en cada ITEM HOJA BLANCA conforme a los capítulos que se describen a continuación			
1. FICHA TECNICA		CUMPLIMIENTO	
		SI	NO
1.1 Carta de Presentacion de la propuesta			
1.2. Original del Certificado de Existencia y Representación legal			
1.3. Copia Legible de la Cédula de Ciudadanía			
1.4. Original del certificado de inscripción, clasificación y calificación en el Registro Único de Proponentes (RUP).			
1.5. Registro Único Tributario (RUT).			
1.6. El proponente deberá acreditar experiencia como constructor de proyectos de vivienda			
1.7. Certificados de los Consejos Profesionales de Ingeniería y Arquitectura			
2.1. ASPECTOS LEGALES DEL PREDIO			
2.1. Copia de la escritura publica			
2.2. Certificado de Tradición y Libertad			
2.3. Copia de Recibo del Impuesto Predial			
3.1. ASPECTOS LEGALES DEL PROYECTO			
3.1. Licencia de Urbanismo			
3.2. Licencia de Construcción			
3.3. Certificado Vigente de Disponibilidad de servicio Público de Acueducto.			
3.4. Certificado Vigente de Disponibilidad de servicio Público de Alcantarillado.			
3.5. Certificado Vigente de Disponibilidad de servicio Público de Energía Eléctrica.			
3.6. Plan de manejo ambiental			
4.1. ASPECTOS TECNICOS DEL PROYECTO			
4.1. Plano georeferenciado y aprobado por POT, EOT, PBOT o Plan Parcial			
4.2. Certificación de uso del suelo			
4.3. Registro fotográfico			
4.4. Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el(l)os predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra localizado en Zona de Alto Riesgo.			
4.5. Planos y Memorias de las Redes Principales de Acueducto			
4.6. Planos y Memorias de las Redes Principales de Alcantarillado.			
4.7. Planos y Memorias de las Redes Principales de Energía Eléctrica.			
Planos de las Instalaciones Internas Hidráulicas, Sanitarias y Energía Eléctrica Resaltar las tuberías a instalar inicialmente			
4.11. Instalaciones Internas Hidráulicas			
4.12. Instalaciones Internas Eléctricas.			
4.13. Instalaciones Internas Sanitarias.			
4.14. Plano topográfico			
4.15. Plano del proyecto urbanístico			
4.16. Estudio de Suelos			
4.17. Planos de Diseños de sistemas de redes contra incendios			
<i>Si el proyecto se ejecutará por etapas o fases ¿Estas están definidas en la respectiva licencia de urbanismo? ¿Se indica que obras le corresponden a cada etapa?</i>			
4.18. Plano Estructural con memorias de calculo			
4.19. Diseño Arquitectonicos			
4.20. Programación de Obra del Proyecto total.			
5. ASPECTOS FINANCIEROS DEL PROYECTO			
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.			
5.1. Estructura de costos del presupuesto			
1. Costos Directos e indirectos de las obras de urbanismo.			
2. Costos Directos e indirectos de las obras de construcción de las viviendas.			
3. Gastos de Administración, ventas y financieros			
4. Costo del Lote			
5. Flujo de Caja del proyecto			
ASPECTOS GENERALES A TENER EN CUENTA			
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 N61-78, Piso 4, con la entrega de la documentación completa en original y copia, organizada en carpetas, debidamente legadas y foliadas.			
A partir de la fecha de recepción e inscripción en el registro del plan de vivienda de Adquisición, Construcción in situ propio o mejoramiento de vivienda se dispondrá de un termino de hasta sesenta (60) días calendario para emitir el acto administrativo por el cual se formaliza la Viabilidad.			
De conformidad con las normas vigentes, la declaratoria de elegibilidad otorgada, podrá ser revocada en el evento de comprobarse que existió falsedad o inconsistencia en la información aportada por el oferente. Igualmente, CAJASAN no es responsable en caso que el oferente llegue a cambiar una cualquiera de las condiciones del proyecto durante la ejecución del mismo.			
La modificación a la licencia de construcción y urbanismo por parte del oferente deberá ser debidamente presentada y analizada por CAJASAN.			

DEIVY ANDRES SIERRA ARIZA
SUPERVISOR TECNICO CAJASAN VIVIENDA

Apéndice F. Formato de Requisitos para Postulación al Subsidio de Vivienda

	FORMATO REQUISITOS Y DOCUMENTOS PARA LA POSTULACION AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA NUEVA Y USADA ZONA URBANA	CÓDIGO: VI-FOV-F031 VERSIÓN: 15
---	---	--

ADQUISICIÓN VIVIENDA NUEVA-USADA	
1	REQUISITOS
1.1	Ser afiliado a CAJASAN y que su empresa se encuentre al día en el pago de aportes parafiscales al momento de la postulación y asignación.
1.2	Podrán postularse hogares unipersonales o conformar un núcleo familiar <u>que comparta el mismo espacio habitacional</u> con parentesco hasta tercer grado de consanguinidad.
1.3	Los ingresos del grupo familiar sumados deben ser iguales o inferiores a 4 SMLMV a la fecha de postulación, incluyendo los integrantes que su actividad económica sea independiente.
1.4	No haber recibido Subsidio de Vivienda del INURBE, ICT, FONVIVIENDA o Caja de Compensación en ninguna de sus modalidades así se haya transferido la vivienda.
1.5	Ninguno de los miembros del núcleo familiar puede ser propietario de vivienda en el territorio nacional.
1.6	Tenga en cuenta que el hogar y el estado civil que se declara en la postulación deben ser el mismo que se encuentra registrado en la afiliación a CAJASAN y este será el que posteriormente se registre en la escrituración pública de compraventa.
1.7	El valor máximo para la compra de vivienda de interés social (VIS) será de 135 SMLMV. En el caso de Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta será de 150 SMLMV según Decreto 1467 de 2019.
1.8	En los casos de hogares víctimas de desplazamiento o desastres naturales, deben estar inscritos en los correspondientes registros y presentar el respectivo certificado
1.9	En el caso de los hogares en condición especial, 1.) deberán adjuntar el formato en el cual se selecciona el tipo de vivienda a postularse (nueva o usada) Formato subsidio familiar de vivienda Decreto 412 de 2016 y Decreto 133 de 2018 (VI-FOV-F017)
2	DOCUMENTOS
2.1	Formulario firmado por los miembros mayores de edad que conformen el hogar.
2.2	Fotocopia legible de las cédulas de ciudadanía de los mayores de edad.
2.3	Registro civil: 1) De los miembros menores de edad que conforman el grupo familiar, Para el caso de postulación con sobrinos, nietos, hijos adoptivos, a cargo del afiliado, aunado a lo anterior se debe presentar la custodia otorgada por ICBF o Juez de Familia. 2) Igualmente se solicita Registro civil para el afiliado perteneciente a hogar unipersonal. 3) En el caso de las personas cuyo estado civil es Viudo presentar registro de defunción del cónyuge.
2.4	Tarjeta de Identidad para las personas del grupo familiar menores de edad
2.5	Certificación laboral o de ingresos del Grupo Familiar Postulante, donde conste la asignación laboral mensual (Salario Básico), en el caso del Jefe de Hogar Afiliado debe coincidir con el salario reportado por la Empresa a Cajasan. En el caso de los independientes, el documento será (certificado emitido por contador público donde conste el ingreso mensual-anexar fotocopia de la tarjeta profesional del contador). Expedición no mayor a 60 días.
2.6	Certificado médico que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar, cuando fuere el caso.
2.7	Carta de pre aprobación o aprobación de CRÉDITO HIPOTECARIO o de una operación de leasing habitacional (Expedición no mayor a 60 días). Obligatorio
2.8	Formato declaración mujer/hombre cabeza de hogar (VI-FOV-F024). Firmado por el afiliado
2.9	Para el caso de postulación con menores de edad que conviven con solo uno de sus padres, se debe presentar el formato (convivencia habitacional con menores de edad VI-FOV-F025) o la custodia otorgada por juez de familia o ICBF al padre con el que se está postulando.
2.10	Si algún miembro del hogar postulante está o estuvo afiliado a otra Caja de Compensación debe anexar una certificación donde acredite que no se ha postulado ni ha recibido subsidio de vivienda con esa entidad. Fecha de Expedición No Mayor a 30 días.
2.11	Registro Civil de Matrimonio o para el caso de unión marital de hecho deberán presentar escritura pública ante notaria o acta de conciliación de un centro legalmente constituido (personería, comisaría de familia y centros de conciliación) NOTA: Si el Estado Civil del Afiliado o un integrante del Hogar es Separado o Divorciado debe presentar el documento legal que evidencia dicho estado como Escritura o Sentencia de Divorcio, Disolución Conyugal, registro civil del postulante donde conste dicha anotación.
3	AHORROS PREVIOS Y RECURSOS COMPLEMENTARIOS
3.1	Certificación No Mayor a 60 días , emitida por el Fondo de Cesantías en la que conste datos del Titular, valor inmovilizado , la fecha de inmovilización, firma y sello del Fondo que la expide.
3.2	Certificación No Mayor a 60 días , emitida por la entidad donde se realice el ahorro programado para vivienda , o ahorro contractual en la que conste datos del Titular de la Cuenta, tipo de cuenta Ahorro programado, número de cuenta, valor total ahorrado, fecha de apertura, firma y sello de la Entidad que expide.
3.3	Certificación No Mayor a 60 días , del Fondo de empleados , cuyos recursos estén destinado a Vivienda, en la que conste el datos del Titular, valor ahorrado, fecha de apertura y fecha de inmovilización, firma y sello de la Entidad que expide.
3.4	Certificación No Mayor a 60 días , del Constructor u Oferente del Proyecto VIS , en caso de haber realizado un aporte en CUOTA INICIAL firmado por el representante legal y/ o el revisor fiscal si aplica, de la respectiva entidad. Donde se especifique el valor del inmueble, valor total abonado como cuota inicial a la fecha junto con los soportes de consignación legítimos donde se evidencia el primer abono realizado.
3.5	Certificación del Fondo Nacional del Ahorro, No Mayor a 30 días de la Cuenta de Ahorro Voluntario Contractual en donde conste datos del Titular de la Cuenta, valor ahorrado, Fecha de Inmovilización de la Cuenta, firma y sello de la Entidad que expide.
3.6	En el caso de subsidios o aportes municipales o departamentales, certificación de su existencia expedida por la autoridad local competente en cada caso.
Nota: El subsidio familiar de vivienda no puede superar el 90% del valor de la solución de vivienda, El grupo familiar postulado no puede tener Propiedades, los formularios que se radiquen deben tener la documentación completa. No se aceptan intermediarios, ni tramitadores. La persona interesada debe radicar directamente la solicitud	

	FORMATO LISTA DE DOCUMENTOS ANEXOS AL FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN AL SFV (MEJORAMIENTO DE VIVIENDA)	CÓDIGO: VI-FOV-F030
		VERSIÓN: N° 14

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA – URBANA	
A	DOCUMENTOS PRIMARIOS
1	Formulario firmado por los miembros mayores de edad que conformen el hogar.
2	Fotocopia legible de las cédulas de ciudadanía de los mayores de edad.
3	Registro civil: 1) De los miembros menores de edad que conforman el grupo familiar. Para el caso de postulación con sobrinos, nietos, hijos adoptivos, a cargo del afiliado, aunado a lo anterior se debe presentar la custodia otorgada por ICBF o Juez de Familia. 2) Igualmente se solicita Registro civil para el afiliado perteneciente a hogar unipersonal. 3) En el caso de las personas cuyo estado civil es Viudo presentar registro de defunción del cónyuge.
4	Para el caso de postulación con menores de edad que conviven con solo uno de sus padres, se debe presentar el formato (convivencia habitacional con menores de edad VI-FOV-F025) o la custodia otorgada por juez de familia o ICBF al padre con el que se está postulando.
5	Registro Civil de Matrimonio o para el caso de unión marital de hecho deberán presentar escritura pública ante notaría o acta de conciliación de un centro legalmente constituido (personería, comisaría de familia y centros de conciliación) NOTA: Si el Estado Civil del Afiliado o un integrante del Hogar es Separado o Divorciado debe presentar el documento legal que evidencia dicho estado como Escritura o Sentencia de Divorcio, Disolución Conyugal, registro civil del postulante donde conste dicha anotación.
6	Certificación laboral o de ingresos del Grupo Familiar Postulante, donde conste la asignación laboral mensual (Salario Básico), en el caso del Jefe de Hogar Afiliado debe coincidir con el salario reportado por la Empresa a Cajasan.
7	Certificación No Mayor a 60 días , emitida por la entidad donde se realice el ahorro programado para vivienda, en la que conste datos del Titular de la Cuenta, tipo de cuenta Ahorro programado, número de cuenta, valor total ahorrado, fecha de apertura, firma y sello de la Entidad que expide.
8	Certificación No Mayor a 60 días , emitida por el Fondo de Cesantías en la que conste datos del Titular, valor inmovilizado, la fecha de inmovilización, firma y sello del Fondo que la expide.
9	Carta de pre aprobación o aprobación de CRÉDITO HIPOTECARIO o de una operación de leasing habitacional (Expedición no mayor a 60 días). Obligatorio
10	Para el caso de hombre o mujer cabeza de hogar, se debe anexar el Formato Declaración Mujer/Hombre Cabeza de Hogar VI-FOV-F024 y el Formato Convivencia Habitacional Postulación con Menores de Edad VI-FOV-F025. Si aplica.
11	Avalúo catastral o recibo de pago de impuesto predial del último año.
12	Certificación, emitida por la oficina de planeación del municipio donde está ubicada la vivienda, indicando la dirección de la Vivienda y que NO está en zona de Alto Riesgo y disponibilidad de servicios públicos (Agua y Luz).
13	Presupuesto de Mano de Obra y Materiales formato VI-FOV-F035 NOTA: si el mejoramiento es estructural deberá presentarse el presupuesto realizado por un ingeniero civil, Arquitecto o Maestro de Obra con tarjeta profesional y debe ser Superior al 10% del Valor del Subsidio de Mejoramiento 18 SMMLV.
14	Fotocopia cédula y tarjeta profesional de la persona que expide el Presupuesto de Mano de Obra
15	Fotos de la propiedad en la cual se evidencie la necesidad de la solución.
16	Si el mejoramiento es estructural se requiere la licencia de construcción vigente.
17	Copia de la escritura y certificado de libertad y tradición con antigüedad no mayor a 30 días
18	Si algún miembro del hogar postulante está o estuvo afiliado a otra Caja de Compensación debe anexar una certificación donde acredite que no se ha postulado o ni ha recibido subsidio de vivienda con esa entidad. Fecha de Expedición No Mayor a 30 días .
B	DOCUMENTOS SECUNDARIOS (SEGÚN SEA EL CASO)
1	Certificado Médico, que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar. (Si lo Hubiere).
2	Certificación No Mayor a 60 días , del Fondo de empleados, cuyos recursos estén destinado a Vivienda, en la que conste el datos del Titular, valor ahorrado, fecha de apertura y fecha de inmovilización, firma y sello de la Entidad que expide. Certificado donde conste que el Fondo de empleados se encuentra vigilado por la Súper solidaria.
3	Certificación del Fondo Nacional del Ahorro, No Mayor a 60 días de la Cuenta de Ahorro Voluntario Contractual en donde conste datos del Titular de la Cuenta, valor ahorrado, Fecha de inmovilización de la Cuenta, firma y sello de la Entidad que expide.
4	Solicitud de certificado de Elegibilidad del Proyecto de Mejoramiento emitido por la entidad competente, según la mejora a realizarse.
Nota: El subsidio familiar de vivienda no puede superar el 90% del valor de la solución de vivienda. El grupo familiar postulado no puede tener Propiedad diferente a la Vivienda a Mejorar, los formularios que se radiquen deben tener la documentación completa.	

	FORMATO LISTA DE DOCUMENTOS ANEXOS AL FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN AL SFV (CONSTRUCCIÓN SITIO PROPIO)	CÓDIGO: VI-FOV-F032 VERSIÓN: N° 14
---	---	---

CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO	
A	DOCUMENTOS PRIMARIOS
1	Formulario firmado por los miembros mayores de edad que conformen el hogar.
2	Fotocopia legible de las cédulas de ciudadanía de los mayores de edad.
3	Registro civil: 1) De los miembros menores de edad que conforman el grupo familiar. Para el caso de postulación con sobrinos, nietos, hijos adoptivos, a cargo del afiliado, aunado a lo anterior se debe presentar la custodia otorgada por ICBF o Juez de Familia. 2) Igualmente se solicita Registro civil para el afiliado perteneciente a hogar unipersonal. 3) En el caso de las personas cuyo estado civil es Viudo presentar registro de defunción del cónyuge.
4	Para el caso de postulación con menores de edad que conviven con solo uno de sus padres, se debe presentar el formato (convivencia habitacional con menores de edad VI-FOV-F025) o la custodia otorgada por juez de familia o ICBF al padre con el que se está postulando.
5	Registro Civil de Matrimonio o para el caso de unión marital de hecho deberán presentar escritura pública ante notaría o acta de conciliación de un centro legalmente constituido (personería, comisaría de familia y centros de conciliación) NOTA: Si el Estado Civil del Afiliado o un integrante del Hogar es Separado o Divorciado debe presentar el documento legal que evidencia dicho estado como Escritura o Sentencia de Divorcio, Disolución Conyugal, registro civil del postulante donde conste dicha anotación.
6	Certificación laboral o de ingresos del Grupo Familiar Postulante, donde conste la asignación laboral mensual (Salario Básico), en el caso del Jefe de Hogar Afiliado debe coincidir con el salario reportado por la Empresa a Cajasan. En el caso de los independientes, el documento será (certificado emitido por contador público donde conste el ingreso mensual-anexo fotocopia de la tarjeta profesional del contador). Expedición no mayor a 60 días.
7	Certificación No Mayor a 60 días , emitida por la entidad donde se realice el ahorro programado para vivienda , o ahorro contractual en la que conste datos del Titular de la Cuenta, tipo de cuenta Ahorro programado, número de cuenta, valor total ahorrado, fecha de apertura, firma y sello de la Entidad que expide.
8	Certificación No Mayor a 60 días , emitida por el Fondo de Cesantías en la que conste datos del Titular, valor inmovilizado , la fecha de inmovilización, firma y sello del Fondo que la expide.
9	Carta de pre aprobación o aprobación de CRÉDITO HIPOTECARIO o de una operación de leasing habitacional (Expedición no mayor a 60 días). Obligatorio
10	Fotocopia de las escrituras del Lote, Terreno, terraza o cubierta de losa, donde conste que la propiedad está a nombre de algún integrante del grupo familiar.
11	Avalúo catastral o recibo de pago de impuesto predial del último año.
12	Certificado de Tradición y Libertad del Lote, Terreno, terraza o cubierta de losa con fecha de expedición No Mayor a 30 días , donde se acredite que la propiedad está registrada a nombre de algún miembro del grupo familiar, la cual no puede estar hipotecada ni embargada y el predio debe estar desenglobado.
13	Licencia vigente de construcción, planos y fotos de la propiedad.
14	Certificación, emitida por la oficina de planeación del municipio donde está ubicado el predio, indicando que el lote, terreno, terraza o cubierta de losa NO está en zona de Alto Riesgo Y presenta Disponibilidad de Servicios Públicos (Agua y Luz) .
15	Presupuesto de Mano de Obra y Materiales formato VI-FOV-F035 NOTA: si el mejoramiento es estructural deberá presentarse el presupuesto realizado por un ingeniero civil, Arquitecto o Maestro de Obra con tarjeta profesional
16	Fotocopia cédula y tarjeta profesional de la persona que expide el Presupuesto de Mano de Obra
17	Solicitud del certificado de elegibilidad del proyecto para municipios de las categorías 3, 4 y 6. O viabilidad para el área metropolitana.
18	Si algún miembro del hogar postulante está o estuvo afiliado a otra Caja de Compensación debe anexar una certificación donde acredite que no se ha postulado ni ha recibido subsidio de vivienda con esa entidad. Fecha de Expedición No Mayor a 30 días .
B	DOCUMENTOS SECUNDARIOS (SEGÚN SEA EL CASO)
	ENTREGA
1	Certificado Médico, que acredite el porcentaje de la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar. (Si lo Hubiere).
2	Certificación No Mayor a 30 días , del Fondo de empleados, cuyos recursos estén destinado a Vivienda, en la que conste el datos del Titular, valor ahorrado, fecha de apertura y fecha de inmovilización, firma y sello de la Entidad que expide.
3	Certificado donde conste que el Fondo de empleados se encuentra vigilado por la Súper solidaria.
3	Certificación del Fondo Nacional del Ahorro, No Mayor a 30 días de la Cuenta de Ahorro Voluntario Contractual en donde conste datos del Titular de la Cuenta, valor ahorrado, Fecha de inmovilización de la Cuenta, firma y sello de la Entidad que expide.
4	En el caso de donaciones de organizaciones no gubernamentales y entidades públicas o privadas nacionales o internacionales, o en el caso de aportes económicos solidarios en organizaciones populares de vivienda, la disponibilidad de los recursos deberá ser certificada por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad.
5	En el caso de subsidios o aportes municipales o departamentales, certificación de su existencia expedida por la autoridad local competente en cada caso.
6	Si algún miembro del hogar postulante está o estuvo afiliado a otra Caja de Compensación debe anexar una certificación donde acredite que no se ha postulado ni ha recibido subsidio de vivienda con esa entidad. Fecha de Expedición No Mayor a 30 días .
Nota: El subsidio familiar de vivienda no puede superar el 90% del valor de la solución de vivienda. El grupo familiar postulado no puede tener Propiedades, los formularios que se radiquen deben tener la documentación completa. No se aceptan intermediarios, ni tramitadores. La persona interesada debe radicar directamente la solicitud	

Apéndice G. Presupuesto de Obra o Requisitos para Construcción o Mejoramiento de Vivienda

CO- 04647440

CONTRATO CIVIL DE OBRA

No. _____ Obra No. _____

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Giron, Maua 26 / 2020

CONTRATANTE:

Nombre e identificación _____

Dirección Calla 19 # 25 - 100 Portal Compostre Teléfono: _____

Fax _____ Dirección Electrónica _____

CONTRATISTA:

Nombre e identificación _____

Dirección Cra 22 A. # 14 A - 12 Consuelo Teléfono: _____

Fax _____ Dirección Electrónica _____

DESCRIPCIÓN DE LA OBRA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL \$
Cambio General de Canchales	1	8'250.000	8'250.000 =
Reforma baño Primer Piso	1	4'837.000	4'837.000 =
Reforma Cocina Pintura General	1	3'096.000	3'096.000 =
Primer y Segundo Piso	1	2'300.000	2'300.000 =

PRECIO TOTAL: dieciocho Millones cuatrocientos ochenta y tres mil \$ 18'483.000 =

FORMA DE PAGO: Anticipo para Materiales según la actividad a realizar

FECHA DE INICIACIÓN: Maua 26 / 2020 FECHA DE ENTREGA: Agosto 30 / 2020

GARANTÍAS DE EL CONTRATISTA	CLASE	VALOR \$	VIGENTE HASTA
Manejo de Anticipo		8'000.000	Segun Avance la Obra
Cumplimiento			
Responsabilidad Civil			
Estabilidad (Conservación)			
Seguro Colectivo de Vida			
Pago de Salarios y Prestaciones Sociales			

PLANOS ENTREGADOS A EL (LA) CONTRATISTA:

SANCIONES Y BONIFICACIONES PARA EL (LA) CONTRATISTA:

A su cargo () salarios mínimos diarios por cada día de atraso en la entrega de la obra a plena satisfacción de EL (LA) CONTRATANTE, y a su favor () salarios mínimos diarios por cada día de anticipación en la entrega de la obra a plena satisfacción de EL (LA) CONTRATANTE. Además de las estipulaciones ya acordadas en este documento, EL (LA) CONTRATANTE y EL (LA) CONTRATISTA convienen las siguientes: PRIMERA. - EL (LA) CONTRATISTA se obliga para con EL (LA) CONTRATANTE a ejecutar la obra de acuerdo con la descripción y con los planos, especificaciones y cotizaciones previamente aprobados por EL (LA) CONTRATANTE y, que se anexan al presente contrato como parte del mismo. EL (LA) CONTRATANTE se reserva el derecho a rechazar cualquier parte de la obra o del material que no esté acorde con las especificaciones del contrato o de seguridad exigidas. SEGUNDA. - EL (LA) CONTRATISTA entregará la obra a EL (LA) CONTRATANTE en la fecha señalada. Si así no fuere, pagará por cada día de mora injustificada, sin perjuicio de la obligación principal y sin requerimiento previo ni constitución en mora a lo cual renuncia EL (LA) CONTRATISTA, la sanción antes prevista en este contrato cuyo valor será deducido de la liquidación definitiva. Si EL (LA) CONTRATISTA entrega la obra anticipadamente a plena satisfacción de EL (LA) CONTRATANTE, tendrá derecho a que EL (LA) CONTRATANTE le pague, junto con el valor de liquidación final, la bonificación acordada en este contrato. TERCERA. - El (LA) CONTRATISTA deberá verificar todas las especificaciones y medidas de la obra y será responsable de cualquier error en la ejecución del contrato. CUARTA. - Sin la garantía de manejo y cumplimiento EL (LA) CONTRATANTE sólo entregará anticipos a EL (LA) CONTRATISTA en proporción al avance de los trabajos, y a juicio de aquel (la). QUINTA. - Las garantías de manejo y cumplimiento podrán hacerse efectivas por EL (LA) CONTRATANTE tan pronto verifique que ha habido incumplimiento de EL (LA) CONTRATISTA, sin necesidad de proceso civil o reclamación previa, ni constitución en mora, a lo cual renuncia desde ya EL (LA) CONTRATISTA. SEXTA. - El (LA) CONTRATISTA, sin perjuicio de su responsabilidad, garantiza la buena calidad de la construcción y de los materiales, con la garantía de estabilidad anotada al comienzo de este documento. Sin embargo, podrá ceder EL (LA) CONTRATISTA a EL (LA) CONTRATANTE los derechos que tenga por garantías que le hayan otorgado para elementos, partes o equipos, los fabricantes o proveedores. No

AUTÉNTICO
NOTARIA DÉCIMA
FOLIO CINCUA GIRON

minerva 2 Ref. 55-09 Diseñada y actualizada según la Ley 10 por 1025 Continúe al dorso REV. 01-2010

66 será exigible a EL (LA) CONTRATISTA la garantía de estabilidad, si EL (LA) CONTRATANTE da a la obra o a sus partes destinadas
67 inadecuada, o permite que personas diferentes a EL (LA) CONTRATISTA, o a sus técnicos, ejecuten modificaciones o reparaciones en
68 ellas. **SEPTIMA.** - El pago de los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que EL (LA) CONTRATISTA ocupe en la
69 obra serán de cargo exclusivo de éste (a); pero si no cumple satisfactoriamente con tales obligaciones, EL (LA) CONTRATANTE podrá
70 retener, de los pagos parciales o de la liquidación final, las sumas necesarias para ello. El (LA) CONTRATISTA exhibirá, a solicitud de EL
71 (LA) CONTRATANTE y sin requerimiento judicial, las planillas y demás documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones
72 laborales. Pero, en todo caso, EL (LA) CONTRATANTE conserva la facultad de repetir cualquier suma que por estos conceptos deba
73 pagar. **OCTAVA.** - Antes de iniciar la obra EL (LA) CONTRATISTA obtendrá una póliza de seguros colectivo de vida para su personal
74 y lo afiliará a la entidad promotora de salud que escoja y a las demás entidades que por Ley deba hacerlo. De lo contrario, EL (LA)
75 CONTRATANTE, a su libre determinación, procederá a obtener la póliza y a efectuar las afiliaciones, cargando el valor de las primas y
76 los aportes o cotizaciones al precio de este contrato. **NOVENA.** - Puesto que EL (LA) CONTRATISTA tiene completa autonomía técnica
77 y directiva en la obra y se compromete a realizarla con sus propios medios y bajo su responsabilidad, este contrato no es de carácter
78 laboral y por lo tanto no genera el pago de salarios ni prestaciones sociales a su favor ni a favor de los empleados que contrate, por parte
79 de EL (LA) CONTRATANTE. Antes bien, deberá responder en forma inmediata en caso que EL (LA) CONTRATANTE sea condenado (a) o
80 llamado (a) a juicio por alguna reclamación de los empleados de EL (LA) CONTRATISTA. **DÉCIMA.** - El (LA) CONTRATISTA responderá
81 de los daños que él (ella) o sus dependientes ocasionen a terceros. **DÉCIMA PRIMERA.** - Cuando surjan graves e imprevisibles
82 alteraciones de la normalidad económica que rompan el equilibrio de este contrato, las partes podrán modificarlo de común acuerdo,
83 previa comprobación de la gravedad de dichas alteraciones. **DÉCIMA SEGUNDA.** - EL (LA) CONTRATANTE podrá dar por terminado
84 este contrato por las siguientes causas: a) Muerte de EL (LA) CONTRATISTA si es persona natural, o disolución o liquidación si se trata
85 de sociedad; b) Incumplimiento de EL (LA) CONTRATISTA de cualquiera de sus obligaciones en este contrato; y c) El que se ejecuten
86 los trabajos en forma tal que no garantice razonablemente su terminación oportuna. **DÉCIMA TERCERA.** - Toda ampliación del plazo
87 de ejecución de la obra o de vigencia de las garantías, salvo cuando dicha ampliación obedezca a culpa o disposición de EL (LA)
88 CONTRATANTE, deberá ser autorizada por éste (a) en forma escrita. **DÉCIMA CUARTA.** - Los materiales necesarios para la ejecución
89 de la obra serán suministrados por:
90 **DÉCIMA QUINTA.** - Cualquier modificación a este contrato deberá hacerse por escrito con las firmas de las dos (2) partes.

91 **CLÁUSULAS ADICIONALES:**

92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día _____, del mes de _____, del año _____.

115 (_____) EL CONTRATANTE

116 (_____) EL CONTRATISTA

117 C.C. o NIT. No. _____

118 C.C. o NIT. No. _____

119 TESTIGO

120 TESTIGO

121 C.C. o NIT. No. _____

122 C.C. o NIT. No. _____

123
124
125
126
127
128
129
130

Apéndice H. Acta de Entrega del Puesto de Supervisor Técnico

	FORMATO DE ACTA	CODIGO: CM-ICI-F005
		VERSION: 07

Tipo de Reunión	Entrega y capacitación a la persona que toma las labores del cargo.	Unidad que realiza la citación	Vivienda y Construcción
No. Acta	N/A	Lugar	Teams
Fecha	10 de Agosto de 2021	Hora de Inicio	8:00pm
		Hora de Fin	8:30pm

Asistentes	Nombre	Cargo
	Leidy Johana Ordonez Gelvez	Coordinador Experto Fondos de Vivienda
	Deivy Andrés Sierra Ariza	Supervisor Técnico que entrega
Antes de dar lectura al orden del día de la presente reunión, se advirtió a sus participantes que, si dentro los asuntos tratados en la presente sesión se relaciona información referida a datos personales, la misma no podrá ser divulgada y solo puede ser accedida por quienes en desarrollo de sus competencias laborales se encuentren facultados para ello, debiéndose asegurar su confidencialidad. De ser necesaria la reproducción del acta que recoge esta sesión, se utilizará la anonimizarían del titular que en particular hubiere sido mencionado (no referir el titular), salvo que Se trate de orden judicial o administrativa.		
Orden del día	I. Entrega de la información de los proceso que se realizaron y los que quedan pendientes con sus observación individuales a las personas que asistieron a la reunión. II. Capacitación a la persona que toma las labores, las cuales desempeña el Supervisor Técnico de la Unidad de Vivienda y Construcción.	

Temas Tratados
1. En el VISITAS TECNICAS Primer semestre del año 2021 desde el día que recibí el puesto por parte de Camila Andrea Ortiz, se recibieron 101 fichas técnicas de visita, de las cuales entrego: • 217 solicitudes de visitas técnicas realizadas y entregadas a las diferentes personas que la solicitaron. (entregando al afiliado o constructor la carta de la ficha técnica). • 8 solicitudes de visitas técnicas pendientes por realizar. (se encuentran en la carpeta que tiene por nombre "VISITAS INCOMPLETAS" en la carpeta K). Los datos de estas personas y la relación de las visitas (Excel) se encuentran en la carpeta del Grupo K:\VIVIENDA Y CONTRUCCION\Deivy Andrés Sierra

Apéndice I. Formato de control de visitas de existencia y habitabilidad.

FORMATO DE CONTROL DE VISITAS TÉCNICAS DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD Y ELEGIBILIDADES										CÓDIGO: VI-FOV-F023
										VERSIÓN: 1
FORMATO DE CONTROL DE VISITAS TÉCNICAS DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD Y ELEGIBILIDADES										CÓDIGO: VI-FOV-F023
										VERSIÓN: 1
ACTA No.	PAG. (SI)	N° CONSECUTIVO	VI (PEN, DIEN, TE)	NOMBRE	NT	CONTACTO	MUNICIPIO (REFERENCIA)	DIRECCION	OBSERVACION	
57	SI	0025 2019	PEN			314	VELEZ	CALLE 12 3E-06 MANZANA 8 CASA 34	coordinador.velez@cajasan.com PARA	
57	SI	0026 2019	PEN	CARLOS	1	321	VELEZ	CALLE 12 3E-06 MANZANA 1 CASA 07	coordinador.velez@cajasan.com PARA	
58	SI (revisad)	0089 2019	PEN	LUZ DARY	1	318	SABANA DE TORRES	CALLE 8A # 9-66 BARRIO GAITAN	NO TENGO NINGUN DOCUMENTO	
57	SI (revisad)	136 de 2019	MH	SENELIA	6	310	EL PLAYON	CALLE 9A No. 5-18 BARRIO ROBERTO ORTEGA		
58	SI (revisad)	142 de 2019	CAN	SANDRA	3	321	VELEZ	CRA 3 ESTE 11B MANZ 04 CASA 46		
COL-2018	SI	146 de 2019	MHC	NANCY	5	323	BARBOSA	CLL 15 C No. 2-14 CASA 12		
59	SI	147 de 2019	MH	JUDY	1	310	FLORIDABLANCA	BUCARICA SECTOR 17 TORRE 20-9-10 APTO 508		
59	SI	001 DE 2020	MH	ROSA	1	321	PIEDECUENTA	CARRERA 6W # 17-80 TORRE 1 APTO 108		
60	SI	002 DE 2020	MH	DEYSY	6	316	PIEDECUENTA	CARRERA 6W # 17-80 TORRE 1 APTO 605		
59	SI	003 DE 2020	MH	LUZ	3	321	PIEDECUENTA	CARRERA 6W # 17-80 TORRE 1 APTO 1103		
58	SI	004 DE 2020	MH	JORGE AND	1	6571	6	GIRON	CALLE 17 A No. 56-60 APTO 304 TORRE 3	
57	SI	005 DE 2020	MH	JENNIFER	1	6571	36	GIRON	CALLE 17 A No. 56-60 APTO 1706 TORRE 3	
59	SI	006 DE 2020	MH	ANDREA	6	320	GIRON	CALLE 68 A No. 24 A - 03 TORRE 20 APTO 103		
56	SI	007 DE 2020	MH	RUTHY	1	320	GIRON	CALLE 68 A No. 24 A - 03 TORRE 12 APTO 201		
58	SI	008 DE 2020	MH	MARTHA	2	320	GIRON	CALLE 68 A No. 24 A - 03 TORRE 12 APTO 504		
60	SI	009 DE 2020	MH	CECILIA RODRIGUEZ DIAZ	6	6571	36	GIRON	CARRERA 3A A No. 46 C - 08	