



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

Santiago de Cali,
13 de Febrero 2012
SVS-

Doctor
HERBERT LOBATON CORREA
Secretario General
Concejo Municipal
Santiago de Cali

**REF: PROPOSICION No. 019 RADICADA POR LA BANCADA DEL
MOVIMIENTO POLITICO MIRA. RADICACION 01209 DE FEBRERO 03
DE 2012.**

Cordial Saludo.

En atención al oficio de la referencia, atentamente doy respuesta a las preguntas del cuestionario que competen a la Secretaría de Vivienda Social:

1. ¿A cuánto asciende la inversión del Municipio en la ejecución del proyecto de vivienda POTRERO GRANDE? R/. La inversión del municipio en el proyecto de vivienda POTRERO GRANDE es de \$ 61.323.303.870 al 31 de Diciembre de 2011, para un total de 4.166 viviendas construídas

2. ¿Cuál es la caracterización socioeconómica y geográfica de los beneficiarios? Se anexa documento Estudio Demográfico Proyecto Habitacional Potrero Grande, Agosto de 2.006

3. ¿Cuál fue el valor de la vivienda, el saldo a pagar por los beneficiarios y valor de la cuota mensual? R/.

El valor de la vivienda, saldo a pagar y valor de la cuota mensual es como sigue:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

SECTOR	VALOR SOLUCION	VALOR A FINANCIAR EN PROMEDIO	VALOR CUOTA EN PROMEDIO
1, 2, 3 y 4	19.737.021	5.506.144	59.169
5, 6 y 7	20.400.000	5.523.401	59.169
8, 9 y 10	23.702.110	8.396.923	90.234

4. ¿La vivienda posee 28 m². Este diseño es normativo? R/. Si. En cumplimiento del Acuerdo 069 de 2000 POT-CALI en su **ARTÍCULO 400: Índice de Habitabilidad**. Establécese como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permitido para vivienda de una sola alcoba con batería sanitaria es de 25 m² (vivienda mínima).

5. ¿La solución de vivienda diseñada se implemento para esa área o se presentaron inconvenientes de recursos, terreno, cantidad de vivienda, que impidieron otras soluciones? R/. Si. La solución de vivienda se diseño para esta área en cada uno de los sectores a través de las siguientes licencias de Urbanización y Construcción:

No	PROGRAMA	LICENCIAS
1	POTRERO GRANDE SECTOR 1	Licencia de Urbanismo y construcción No. CU2-U-616 del 24/11/2005
2	POTRERO GRANDE SECTOR 2	Licencia de Urbanismo y construcción No. CU2-U-617 del 24/11/2005
3	POTRERO GRANDE SECTOR 3	Licencia de Urbanismo y construcción No. CU2-U-618 del 24/11/2005
4	POTRERO GRANDE SECTOR 4	Licencia de Urbanismo y construcción No. CU2-U-619 del 24/11/2005
5	POTRERO GRANDE SECTOR 5	Licencia de Urbanismo y construcción No. CU2-U-620 del 24/11/2005
6	POTRERO GRANDE SECTOR 6	Licencia de Urbanismo y construcción No. CU2-U-621 del 24/11/2005
7	POTRERO GRANDE SECTOR 7	Licencia de Urbanismo y construcción No. CU2-U-621 del 24/11/2005
8	POTRERO GRANDE SECTOR 8	Licencia de Urbanismo y construcción No. CU2-U-07-0007 31/01/2007
9	POTRERO GRANDE SECTOR 9	Licencia de Urbanismo y construcción No. CU2-U-07-0008 31/01/2007



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

10 | POTRERO GRANDE SECTOR 10

Licencia de Urbanismo y construcción No.
CU2-U-07-0009 31/01/2007

6. ¿Quién realizó la consulta del diseño de la vivienda? *RI.* La consulta del diseño de la vivienda fue realizado por la Caja de Compensación familiar COMFANDI mediante un convenio asociativo entre la Caja y el Fondo Especial de Vivienda.

7. ¿Que estudios técnicos se realizaron? *RI.* Los estudios técnicos que se realizaron fueron: estudios de suelos, levantamiento planimétrico y altimétrico de topografía, diseños urbanísticos, diseños arquitectónicos, diseños estructurales, diseños hidrosanitarios, diseños eléctricos y diseño vial.

8. ¿Se presento un estudio y análisis de suelos con las recomendaciones y diseño de cimentación? En caso afirmativo indicara sobre que tipo de suelo se construyo la Urbanización, aportando el respectivo estudio? *RI.* Si se realizaron varios estudios y análisis de suelos. A nivel general todos presentan las siguientes propiedades geomecánicas del suelo:

Capa A: Superficialmente en el lote se encontró capa vegetal, con espesores entre 0.20 y 0.30 mts, que fueron retirados al realizarse la construcción de las viviendas.

Capa B: inmediatamente después aparecen limos arcillosos y arcillas limosas con trazas de arena, de alta a media plasticidad, entre espesores de 6.00 mts y 8.00 mts.

Capa C: Finalmente y hasta la máxima profundidad sondeada de 10.0 mts, se encuentra las arenas limosas y limos arenosos de color gris, densas a muy densas y extremadamente duros, con plasticidad nula.

9. ¿El contratista se ciñó estrictamente a las recomendaciones de este? *RI.* Todos los contratistas siguieron las recomendaciones del estudio de suelos y de la cimentación. **¿Que compactación se uso en el relleno de cimentación?** *RI.* La capa vegetal fue removido y substituido por suelo importado con índice de plasticidad bajo, este relleno tiene un espesor mínimo de 30 cm y se compacto mínimo al 95% de la densidad seca máxima del proctor modificado. **¿Qué parámetros normativos se implementaron en el diseño?** *RI.* El proyecto contó con el diseño estructural elaborado por los ingenieros calculistas Alberto José Gonzalez y Juan Raul Solarte, quienes dieron cumplimiento al Reglamento Colombiano de Construcción



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

Sismorresistente -NSR- 98. **¿Quién fue el constructor de las viviendas.?. ¿ Quien realizo la Interventoria de la obra?Í. R/.** Los constructores de las viviendas y la interventoria fue contratada por la Caja de Compensación Familiar COMFANDI de acuerdo al convenio asociativo, que continuación los relaciono:

SECTOR	CONTRATISTA	INTERVENTOR
1	JARAMILLO MORA S.A	VICTOR V. CORDOBA PALACIOS
2	IC. PREFABRICADOS S.A	DOMUS S.A
3	INTEGRAR LTDA	INSERBI LTDA
4	LATCO S.A	DOMUS S.A
5	LATCO S.A	VICTOR V. CORDOBA PALACIOS
6	JARAMILLO MORA S.A	DOMUS S.A
7	INTEGRAR LTDA	INSERBI LTDA.
8	JARAMILLO MORA S.A	VICTOR V. CORDOBA PALACIOS.
9	IC PREFABRICADOS E INTEGRAR LTDA	INSERBI LTDA Y MARIO ROBAYO
10	LATCO S.A	DOMUS S.A

10. ¿ Se tuvo en cuenta la escogencia por merito o experiencia?+ R/. La escogencia de los constructores e interventores la realizo la Caja de Compensación Familiar COMFANDI de acuerdo a las estipulaciones del convenio asociativo. Estas empresas son reconocidas por su experiencia en el sector de la construcción y ninguna de ellas ha incurrido en alguna falta anteriormente según COMFANDI.

11. ¿El constructor se ciño estrictamente a los parámetros y especificaciones técnicas de construcción entregadas por el consultor.? R/ De acuerdo al Convenio Asociativo, Comfandi contrató la interventoría técnica del proyecto, la cual certificó el cumplimiento de las especificaciones técnicas de construcción entregadas por el Ingeniero Calculista.

12. ¿Se posee bitácora o libro de obra con la secuencia de la construcción? R/ La caja de compensación familiar COMFANDI manifiesta que las bitácoras fueron diligenciadas y las ha solicitado a los interventores y constructores.



13. ¿ Se cumplieron con los vanos mínimos en los muros.? R/ Si se cumplieron con los vanos mínimos en los muros, debido a que todas las etapas del proyecto se le otorgaron las licencias de Urbanización y construcción, estas licencias son la autorización para desarrollar un predio con edificaciones o construcciones acordes a la reglamentación vigente (Normas Urbanísticas, arquitectónicas, Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 98, POT, etc.) en diseño y construcción.

¿ Que calidad tenían los materiales usados (Ladrillos, concretos, morteros, hierros)? R/. Los materiales usados en la construcción cuentan con las certificaciones de calidad respaldados y suministrados por los proveedores.
¿Fue correctamente usado, dosificado, preparado el material de obra?. R/. Como un procedimiento previo a la suscripción de las actas de recibo de obra, los interventores deben verificar éstas condiciones técnicas **¿Puede documentar con facturas y documentos la calidad de los materiales? R/.** En caso de ser requerido, podemos realizar la solicitud a Comfandi

14. ¿El problema surge de la pega de los muros o de la estructura de la vivienda.?. ¿ Se debe reparar o se debe reubicar?. R/ La Caja de compensación familiar COMFANDI, los constructores y los interventores del proyecto están realizando un diagnóstico y análisis del comportamiento estructural de las viviendas que presentan grietas y fisuras, solicitado por el Fondo Especial de Vivienda.

15. ¿Qué metodología se usó para construir la cimentación? ¿Cuál es su separación? ¿Las dovelas usadas poseen la sección mínima correspondiente? ¿Su modelación permite el confinamiento de muros y sectores de la vivienda? ¿Su llenado fue completo? ¿La cimentación se redujo frente a los diseños presentados por el Consultor? ¿Se previeron juntas de construcción y/o dilatación en las secciones de la vivienda? ¿Se previeron movimientos verticales o asentamientos diferenciales? ¿De que orden eran estos movimientos? R/ La cimentación de cada etapa se construyó de acuerdo al esquema de cimentación planteado por el estudio de suelos y el diseño estructural. Cada diseño estructural contempla el cumplimiento de las normas establecidas en Colombia, frente a sección mínima de dovelas, confinamiento de muros y de la vivienda a nivel general, llenado de dovelas, dimensiones, juntas de construcción, movimientos verticales y asentamientos diferenciales. Todas estas especificaciones fueron recibidas por la interventoría designada en cada caso.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

16. ¿ Como repararía usted las grietas presentadas en estas viviendas?.

R/. Estas grietas se repararían dependiendo del diagnostico realizado por COMFANDI, los constructores y los interventores.

17. ¿Cual fue la utilidad percibida por vivienda? R/ El proyecto no presenta utilidad financiera para la Secretaria de Vivienda Social ni para el Fondo Especial de Vivienda.

18. Si se ha presentado esta situación desfavorable de agrietamiento en la vivienda, y conociendo la desvalorización de ellas por esta causa, ¿ Que acciones implementara el municipio, para realizar las reparaciones pertinentes?. R/ Dependiendo del diagnostico realizado por COMFANDI, los constructores y los interventores, se realizara la toma de decisiones.

19. ¿Que acciones se deben emprender en cuanto a políticas de vivienda, teniendo en cuenta que esta problemática se vive con frecuencia en las construcciones de Cali? R/. La política a implementar es el cumplimiento de la norma, en especial debe ser la aplicación de la Norma del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 98 y/o NSR-10, la cual es competencia de la Curaduría Urbana y del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

20. ¿Si se exigieron a los constructores las pólizas de estabilidad de la obra?, en caso afirmativo indicar si las mismas se encuentran vigente. R/ Si se exigieron y tienen una vigencia de 5 años a partir del recibo de las obras respectivas. Las primeras viviendas fueron entregadas por los constructores en el año 2.006.

21. ¿Qué seguimiento se hizo por parte de la Secretaria de Vivienda y de Planeacion municipal para que las viviendas fueran construidas con todas las especificaciones técnicas? R/ La Secretaría de Vivienda Social ejerció la supervisión de los convenios y asistió a los comités técnicos de obra. El Departamento Administrativo de Planeación tiene como función en este proceso que se cumplan con los diseños aprobados durante la construcción y durante el proceso de desarrollo progresivo de las viviendas, de acuerdo a las licencias de construcción expedidas..

22. ¿Cumplen estas viviendas con los parámetros de vivienda adecuada contemplados en los informes del Comité de Derechos Económicos



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

Sociales y Culturales de las Naciones Unidas? R/. El Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas , establece literalmente: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”*

Las viviendas del Proyecto Habitacional de Potrero Grande cumplen con los parámetros de vivienda adecuada de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes tanto nacional y local como lo establece las licencias de Urbanización y Construcción.

27. ¿Manifiestan los habitantes que cuando se les entregaron las llaves de las viviendas se encontraron con recibos por servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado por más de \$ 100.000, manifieste si esto es cierto; en caso afirmativo que tipo de solución se le ha dado?. R/ En el momento de entregar las llaves de las viviendas se encontraron recibos por servicios públicos, pero a las familias beneficiarias se les informo que se acercaran a las instalaciones de la Secretaría de Vivienda Social-Fondo Especial de Vivienda para resolver esta situación. A todas las familias que se acercaron el Fondo Especial de Vivienda les canceló la factura de servicios públicos respectivas.

29. ¿A Cuánto puede ascender el detrimento patrimonial de demostrarse que las viviendas no cumplen con los estándares de calidad requeridos? R/ A la fecha se ha demostrado que las Viviendas construidas cumplen con los estándares de calidad requeridos, y en su totalidad han sido certificadas por FONADE para el trámite de desembolso de los Recursos de la Nación.

Atentamente

EMMA LUCÍA BERÓN USUBILLAGA
Secretaria de Vivienda Social



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

Revisó: Isabel Osorio . Subsecretaria SPBA
Proyectó: Ing. LEONIDAS TASCÓN GONZÁLEZ - Profesional Universitario
Copia: Consecutivo.