BOGOTÁ | CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

Bogotá, D.C.

Al contestar cite estos datos:
Radicado No.: **20221400079311**
Fecha: 26-04-2022

Doctor
JUAN CARLOS ARBELÁEZ MURILLO
Subsecretario de Coordinación Operativa
SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT
juan.arbelaez@habitatbogota.gov.co
Ciudad

Asunto: **PROPUESTA DE APORTES DE LA CAJA DE VIVIENDA POPULAR - CVP PARA EL COMPLEMENTO DE LAS OBRAS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO PROGRESIVO DE VIVIENDA - PLAN TERRAZAS.**

Cordial Saludo,

En el marco del Convenio No 686 de 2021 cuyo objeto es: ***AUNAR, ARTICULAR Y COORDINAR ESFUERZOS, TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, JURÍDICOS Y ECONÓMICOS ENTRE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT Y LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR PARA FORMULAR E IMPLEMENTAR EL PROYECTO PILOTO QUE DESARROLLE EL ESQUEMA DE SOLUCIÓN HABITACIONAL "PLAN TERRAZAS",*** de manera atenta me dirijo a usted para presentarle el contexto que motiva la destinación otros aportes de la CVP al Plan Terrazas, para el adecuado desarrollo de las intervenciones de obra que se encuentran en curso.

Gracias a la experiencia en la ejecución de las obras del Grupo 1 (60 viviendas), ubicado en la localidad de San Cristóbal, UPZ La Gloria, barrios las Guacamayas, San Martín Sur y La Victoria, ha sido posible conocer en campo casos que implican una mayor frecuencia respecto a la revisión de los presupuestos, dadas las condiciones inexistentes de un sistema de cimentación en todos sus componentes, por lo que ha sido necesario destinar mayores recursos para cubrir las mayores cantidades de obra requeridas en las actividades referidas a la cimentación y reforzamiento estructural, incidiendo ostensiblemente en el alcance de las obras que se entregarían en condiciones inferiores a lo definido como Mejoramiento Habitacional de Vivienda e Intervención progresiva [1].

[1] Al respecto, Decreto 145 de 2021 define:

- Mejoramiento Habitacional de Vivienda: Modalidad del subsidio distrital de vivienda que tiene como propósito corregir las condiciones de habitabilidad y/o salubridad de una edificación, de propiedad o en posesión del hogar beneficiario, y puede comprender intervenciones a cualquiera de los siguientes elementos de la vivienda, tales como, iluminación, ventilación, protección contra la intemperie y saneamiento básico, y en general a aquellos cuya deficiencia podría afectar la salud física y sicológica de sus habitantes. Las intervenciones procurarán la instalación o adecuación de

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co

SC-CER356168
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Además de la cimentación, las condiciones geotécnicas existentes del terreno debido a suelos muy húmedos con condiciones de baja resistencia, hallazgos de rellenos antrópicos (combinación de basuras y desechos de construcción) han obligado a aumentar las condiciones del cálculo estructural de los componentes de las cimentaciones en cuestión y a su vez las dimensiones e intervención de las mismas.

También, se han detectado patologías de los ladrillos o mampuestos en los muros existentes, a partir de la inspección y retiro de revoques, que han obligado a la demolición de parte de los muros. De igual manera, se están encontrando en estos mismos muros que no cuentan con las condiciones de intervención debido a que debajo de los pañetes o ciertos puntos del mismo se deben revocar con malla o alinear nuevamente para complementar su intervención, situación que también ha afectado el presupuesto inicial de la obra. En otros casos, estos mismos muros por condiciones extremas de degradación del ladrillo, por temas de humedad o mala cocción del mismo se deben demoler y construir unos nuevos en el mismo sitio.

De igual manera y de acuerdo con el avance del contrato de interventoría de obra, a través del cual se evalúa las características estructurales y de materialidad de las placas existentes, se ha establecido que parte de ellas no cumplen con condiciones de seguridad lo que obliga a su demolición y reconstrucción. Concomitante, se ha encontrado deterioro de las redes existentes en los primeros pisos y que a su vez han sido afectadas por la labor de reforzamiento, se ha requerido su reemplazo y reconstrucción debido a que no cumplen con las condiciones técnicas actuales y su vida útil ha concluido, eso ha requerido reemplazar y construir nuevas cajas de inspección.

Estos hallazgos, solo es posible detectarlos en la etapa de pre construcción de la obra en la cual se realizan actividades de verificación de condiciones tales como; suelo, cimentación, estructura y su comportamiento de cargas ante un eventual sismo.

Ante la relevancia de estas situaciones, las intervenciones del Grupo 1 están requiriendo de mayores cantidades de obra, afectando y elevando el presupuesto para atender las mejoras a las viviendas beneficiarias del subsidio, perjudicando a sus habitantes y generando desequilibrios presupuestales en la implementación del Plan Terrazas, ya que las mayores inversiones en cimentaciones y reforzamientos van en perjuicio de la habitabilidad en primeros pisos y de nuevos metros cuadrados construidos en segundos pisos.

---

elementos para la implementación de prácticas sostenibles. Tratándose de hogares con integrantes en situación de discapacidad la solución de mejoramiento habitacional podrá contemplar la realización de adecuaciones físicas para acceder a la edificación de la respectiva vivienda o para su uso.

- Intervención progresiva. Construcción por etapas funcionales o completas, cuya finalidad es la generación de mejores y mayores espacios, a partir de elementos arquitectónicos y estructurales para la habitabilidad, definiendo la configuración y localización de espacios en la vivienda.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co

SC-CER356168

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

208-GD-Ft-59 - Versión 16 - Vigente desde: 21-02-2022

Como complemento de la información referente al mayor costo de las obras, se adjunta a la presente, el ***Documento Técnico de Soporte sobre la variación del costo proyectado de intervención en la vivienda progresiva,*** que ofrece mayor detalle cuantitativo y soporta la necesidad de aumentar el Subsidio en 10 SMLMV. Dicho documento también proporciona el ajuste de las proyecciones realizadas por la CVP al inicio del proyecto piloto.

Por otra parte, es importante considerar lo normativo y contractualmente establecido que da lugar a lo propuesto así:

i. El Plan de Desarrollo Distrital (PDD): UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI, adoptado mediante el Acuerdo Distrital 761 de 2020, tiene como propósito primordial hacer un nuevo contrato social para incrementar la inclusión social, productiva y política, ***aumentando el acceso a vivienda digna***, espacio público y equipamientos de la población vulnerable en suelo urbano y rural, con igualdad de oportunidades, y ***dentro de sus programas estratégicos se encuentra lograr vivienda y entornos dignos*** en el territorio urbano y rural que permita reducir la pobreza monetaria, multidimensional y la feminización de la pobreza (negrillas y subrayado fuera del texto)

ii. Los Proyectos de Inversión del Hábitat distrital (SDHT 7582 y CVP 7680), los cuales en el marco del PDD, definieron como meta de su proyecto la siguiente:

*Ejecutar 1250 intervenciones en desarrollo del proyecto piloto del Plan Terrazas **para el mejoramiento de vivienda** y el apoyo social requerido por la población **para mejorar sus condiciones habitacionales** con la supervisión e interventoría requerida para este tipo de proyectos,*

iii. El Convenio Interadministrativo 686 de 2021, además de lo contemplado en su objeto, establece:

(…)

"CLAUSULA PRIMERA. Parágrafo 2: La SDHT y la CVP deben ofrecer a sus habitantes condiciones estructurales adecuadas, configuraciones arquitectónicas y de materiales que garanticen su habitabilidad; y calidades urbanísticas que permitan que sus habitantes tengan acceso a construcciones, zonas comunes y soportes públicos adecuados, que en el proyecto de inversión se establecieron unos objetivos específicos, como:

- *Fortalecer procesos que articulen el mejoramiento de vivienda con el mejoramiento de las condiciones urbanísticas de los asentamientos de origen informal.*
- *Generar lineamientos de asistencia técnica para la construcción, intervención y culminación de obras en edificaciones en zonas de origen informal*
- *Establecer el soporte jurídico y normativo para la obtención de actos de reconocimiento y para la intervención progresiva de edificaciones en zonas de origen informal*

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co

SC-CER356168

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

208-GD-Ft-59 - Versión 16 - Vigente desde: 21-02-2022

- *Realizar los análisis técnicos, jurídicos y financieros para la asignación de subsidios distritales de Mejoramiento de Vivienda". (…),*

iv. Lo establecido en la cláusula séptima del Convenio, como compromiso común de las partes: "*adoptar las medidas financieras, logísticas y administrativas pertinentes para la ejecución del convenio*",

v. Lo definido también por el artículo 33 del Decreto 145 de 2021[2], y

vi. La misionalidad de la CVP

En este sentido, la CVP considera necesario destinar como Otros Aportes al Plan Terrazas, la suma de COP$600 millones, con el fin de ejecutar las obras complementarias para el Grupo 1, garantizando el objetivo de ofrecer espacios habitables y dignos para el retorno de los habitantes a sus hogares.

Sin otro particular, agradezco sus consideraciones al respecto para que conjuntamente sea atendida la situación presentada.

Cordialmente;

CAMILO BARBOSA MEDINA
Director de Mejoramiento de Vivienda

Adjunto: Documento Técnico de Soporte sobre la variación del costo proyectado de intervención en la vivienda progresiva
Proyectó: Jorge Mario Sánchez Rojas
William Molano Rodríguez

[2] Artículo 33: La Administración Distrital podrá destinar aportes públicos distritales distintos al Subsidio Distrital de Vivienda para la promoción, construcción, desarrollo y acceso a soluciones habitacionales, tales como mecanismos e instrumentos de gestión y financiación, soluciones habitacionales vinculadas a equipamientos urbanos y rurales públicos, y vivienda colectiva.

De igual manera se podrán utilizar otros recursos en el marco de las disposiciones legales vigentes, como lo son los programas de cofinanciación a cargo de los Fondos de Desarrollo Local en los términos establecidos en el artículo 13 del Acuerdo Distrital 740 de 2019.

Parágrafo. Los aportes distritales definidos en este artículo y los demás que puedan ser considerados como tales podrán hacer parte de esquemas de cierre financiero y fuentes rotativas de recursos para el desarrollo de soluciones habitacionales en el Distrito Capital.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co

SC-CER356168
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
208-GD-Ft-59 - Versión 16 - Vigente desde: 21-02-2022