SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR

SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA ESTUDIOS ESPECIALES Y LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS

CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL HUILA COMFAMILIAR

CODIGO TRANSACCION: 179159
CODIGO PROYECTO: 32-01-00003

Nombre del Proyecto	CONSTRUCCIÓN DE 40 VIVIENDAS TIPO VIS EN EL MUNICIPIO DE GARZON DEPARTAMENTO DEL HUILA
Localización	SECTOR OCCIDENTE, GARZÓN – HUILA
Servicio	VIVIENDA (VIS)
Origen de Recursos	FOVIS
Valor	$8.069.839.644 *(OCHO MIL SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE)*
Aprobación AEI	RESOLUCIÓN AEI No. 032 del 10 de septiembre de 2025

1. ANTECEDENTES

La Caja de Compensación Familiar mediante radicado(s) presentó a esta Superintendencia para efectos de seguimiento, el proyecto *"**CONSTRUCCIÓN 40 VIVIENDAS TIPO VIS**"*, de acuerdo con:

Código de Transacción	Fecha
179159	3 de marzo de 2026

2. PLAZO DE PRESENTACIÓN

La Corporación radicó el proyecto dentro de los términos señalados por la Ley (45 días), en cumplimiento al parágrafo 1 del artículo 2.2.7.5.3.3 del Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo 1072 de 2015, para efectos de adelantar su seguimiento.

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7
Edificio World Business Port
Conmutador: (+57) (601) 348 78 00
Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110
Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

3.1 PETICIÓN FORMAL

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Presentado de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.7.5.3.3. del Decreto 1072 de 2015	CCF032P-005F122024.pdf	96	Si

Solicitud suscrita el 4 de agosto de 2023 por el doctor Juan Carlos Carvajal, Director Administrativo de la Caja de Compensación Familiar del Huila COMFAMILIAR.

3.2 APROBACIÓN CONSEJO DIRECTIVO

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Copia del acta debidamente aprobada o constancia de la aprobación	CCF032P-005F012026 - SOPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	38-75	Si
Contiene miembros del Consejo Directivo asistentes y su calidad de principal o suplente, donde conste la aprobación por la mayoría calificada establecida en la Ley 21 de 1982, Ley 31 de 1984 y demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan			N/A
Contiene aprobación expresa del plan, programa o proyecto			Si
Contiene descripción general			Si
Contiene origen de los recursos con su respectiva vigencia y valor			Si
Contiene firmas correspondientes			Si

La Caja de Compensación Familiar del Huila COMFAMILIAR anexó Resolución AEI 032 del 10 de septiembre de 2025, donde el Agente de Intervención Administrativa aprobó el proyecto ***"CONSTRUCCIÓN DE 40 VIVIENDAS TIPO VIS EN EL MUNICIPIO DE GARZON DEPARTAMENTO DEL HUILA"***, por valor de OCHO MIL SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($8.069.839.644).

3.3 CERTIFICADO DE LA REVISORÍA FISCAL

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Presentada al AEI	CCF032P-005F012026 - SOPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	162-167	Si
Contiene origen, vigencia a la cual pertenecen y disponibilidad de los			Si

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
recursos que financiarán la ejecución del respectivo programa o proyecto			
Indica cómo están representados los recursos de financiación del programa o proyecto, es decir, las cuentas bancarias, títulos valores, CDT, encargos fiduciarios, entre otros			Si
Indica número de las cuentas bancarias, títulos valores, CDT, encargos fiduciarios, entre otros			Si
Indica saldo de las cuentas bancarias, títulos valores, CDT, encargos fiduciarios, entre otros a la fecha de la expedición de la certificación			Si
Indica la fuente, según la normatividad vigente, para cada plan, programa o proyecto			Si
Los recursos se originan en vigencias anteriores			Si
Indica a cuál vigencia corresponde con su valor			Si
El proyecto se financia con recursos de crédito			N/A
El Revisor Fiscal certifica el origen de recursos para cubrir la deuda futura			N/A
Indica número de la tarjeta profesional del Revisor Fiscal			Si

Certificación expedida el 29 de agosto de 2025, por el doctor Yesid Orlando Perdomo, con tarjeta profesional No. 12.855-T, donde se establece que los recursos provienen de FOVIS unidad de caja.

4. INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

4.1 NOMBRE DEL PROYECTO

"CONSTRUCCIÓN DE 40 VIVIENDAS TIPO VIS EN EL MUNICIPIO DE GARZON DEPARTAMENTO DEL HUILA"

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Identifica en forma clara y breve el programa o proyecto guardando relación con la descripción del mismo	CCF032P-005F122024.pdf	75	Si
Coincide con el aprobado por el AEI			Si

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7
Edificio World Business Port
Conmutador: (+57) (601) 348 78 00
Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110
Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Coincide con lo reportado en la estructura "4-066A Relación de proyectos de inversión que conforman el límite máximo", en los casos que aplique, en el sistema de recepción, validación y cargue de información SIREVAC			Si
Si el proyecto es relacionado con infraestructura:			
El nombre del proyecto relacionado con infraestructura tiene en cuenta la modalidad respectiva acorde con el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015			N/A

4.2 OBJETIVOS

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Son medibles	CCF032P-005F122024.pdf	76	Si
Son alcanzables			Si
Expresan algo fundamental en términos de logros, beneficios o resultados			Si
Expresan qué espera obtener como resultado la CCF en un horizonte de tiempo (estar delimitado en el tiempo)			Si
Permiten comparar la situación actual con la situación futura			Si

Los objetivos planteados por la Caja de Compensación Familiar del Huila COMFAMILIAR son:

4.2.1 OBJETIVO GENERAL

Adelantar y promover la construcción de Vivienda cuyo mercado estará dirigido preferiblemente a los afiliados de Comfamiliar Huila y con ingresos preferiblemente estén por debajo de los cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes.

4.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Construcción de 40 unidades de vivienda. Tipología VIS compuesto por 2 torres de 5 pisos, con 4 apartamentos por piso para un total 20 apartamentos por torre.

4.3 JUSTIFICACIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Identifica las motivaciones basadas en evidencias sobre las necesidades que llevan a la CCF a proponer el proyecto (por qué y para qué)	CCF032P-005F122024.pdf	76-78	Si

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Cumple con las metas propuestas en el Plan Operativo de la Corporación y/o en el Plan Nacional y/o Regional de Desarrollo, según aplique			Si
Adjunta registro fotográfico de las áreas o zonas a intervenir donde se pueda evidenciar el estado previo a la ejecución, siendo proyecto de infraestructura			Si

En el Informe de Gestión del primer trimestre de FOVIS nos indica 96% de los subsidios pendientes por legalizar corresponden para vivienda nueva, como se puede ver en la siguiente tabla:

AGENCIA	VIVIENDA NUEVA		CONSTRUCCIÓN SITIO PROPIO		VIVIENDA USADA		MEJORAMIENTO DE VIVIENDA		SALDO	
	Cant.	Valor	Cant.	Valor	Cant.	Valor	Cant.	Valor	Cant.	Valor
NEIVA	1484	$ 39.823.605.154	33	$1.517.805.640	2	$44.000.000	15	$ 245.953.908	1534	$ 41.631.364.702
PITALITO	48	$ 1.466.078.930,00	-	-	-	-	1	$ 15.800.454,00	49	$ 1.481.879.384,00
GARZON	46	$ 1.108.705.890,00	2	$ 69.062.356,00	-	-	8	$ 128.907.816,00	56	$ 1.306.676.062,00
LAPLATA	16	$ 466.963.650,00	-	-	-	-	1	$ 15.787.079,00	17	$ 482.750.729,00
TOTAL	1594	42.865.353.624	35	1.586.867.996	2	$44.000.000,00	25	$ 406.449.257,00	1656	44.902.670.877

Esto orientó a promover la construcción de planes de vivienda cuyo mercado estará dirigido preferiblemente a los afiliados de Comfamiliar Huila y con ingresos familiares preferiblemente estén

por debajo de los cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes. Adicional se cuenta con un convenio entre Comfamiliar Huila y la alcaldía de Garzón para la construcción en el lote en una excelente localización en el del municipio de Garzón matricula inmobiliaria No 202- 76748.



Ilustración 1. Ubicación Lote Garzón.

En este lote 40 unidades de vivienda. En relación al informe presentado por Camacol sobre el bajo desempeño del sector construcción de Camacol con respecto a la compra de vivienda VIS en Colombia el gobierno nos permitimos informar que fue expedido el documento CONPES 4114 de 2023 que recomienda al Consejo Nacional de Política Económica y Social declarar la importancia estratégica del proyecto de inversión “Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional”, con el objetivo de garantizar la disponibilidad de recursos para pagar y otorgar las coberturas en los tramos 2023 y 2024, y realizar acciones de seguimiento y análisis con el fin de fortalecer su impacto.

4.4 DESCRIPCIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Explica de manera detallada y clara el plan, programa o proyecto	CCF032P-005F122024.pdf		Si
Explica las actividades que involucra y cómo se van a realizar			Si

La construcción de 40 unidades de vivienda, estas son viviendas de interés social (valor entre 90 y 135 SMLV). El Proyecto de vivienda, está ubicada en el Sector Occidente del Municipio de Garzón, folio en matrícula inmobiliaria No. 202-76748. Dentro del desarrollo urbanístico del proyecto se

proyectan áreas importantes para el bienestar de nuestros afiliados, con vías de acceso y todos los servicios básicos (agua, alcantarillado y energía).



Ilustración 3. Lote con matrícula inmobiliaria No. 202-76748.

4.5 LOCALIZACIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Indica el sitio exacto (dirección) donde se desarrollarán las actividades del plan, programa o proyecto	CCF032P-005F122024.pdf	90-91	Si
Detalla la ubicación (municipio (s))			Si
Incluye lugares específicos (instituciones, sedes recreativas, etc.)			Si

El Proyecto de Vivienda, está ubicada en el Sector Occidente del Municipio de Garzón, folio en matricula inmobiliaria N° 202-76748.



Ilustración 9. Ubicación dentro del lote en Garzón

4.6 CENTRO DE COSTOS

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Determina el(los) centro(s) de costos vinculado(s) al plan, programa o proyecto	CCF032P-005F122024.pdf	91	Si

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Indica el valor correspondiente a cada uno de los centros de costos			Si
Coincide el (los) centro (s) de costos con el reporte efectuado por la CCF en la estructura "4-066A Relación de proyectos de inversión que conforman el límite máximo".			Si

El centro de costo del proyecto es:

CENTRO DE COSTOS	VALOR	%
Vivienda	$8.069.839.644	100
TOTAL	**$8.069.839.644**	**100**

4.7 VALOR

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Detalla el valor total del plan, programa o proyecto aprobado por el AEI	CCF032P-005F012026 - SOPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	51-54	Si
Indica el valor para cada vigencia en pesos corrientes			Si
El valor incluye la totalidad de conceptos requeridos para hacer realidad la inversión como: derechos, impuestos, gastos notariales, asesorías, asistencias técnicas, estructuración de presupuestos, capacitaciones, investigaciones, estudios, diseños, interventorías, licencias, obras civiles, dotaciones, entre otros. El valor total debe coincidir con lo aprobado por el AEI			Si
Los programas o proyectos que se desarrollen a través de alianzas y/o convenios, la Corporación deberá indicar el monto del aporte que realiza, siendo éste el valor del proyecto; sin embargo, se deberá señalar el valor total, es decir, lo aportado por la CCF y por la otra parte (dinero y/o especie). Cuando el aporte sea en especie, éste se debe cuantificar (Si Aplica de acuerdo con la modalidad de inversión).			N/A

El valor del proyecto es *OCHO MIL SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE* ($8.069.839.644), y se desarrollarán en las siguientes vigencias:

VIGENCIA	VALOR
2024, 2025, 2026	($8.069.839.644
TOTAL	**($8.069.839.644**

4.8 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
El cronograma de ejecución establece el tiempo estimado que durará la ejecución del plan, programa o proyecto medido en años, meses y/o semanas con sus principales etapas, detallando las actividades del mismo	P-002F Cronograma inicial del proyecto.xlsx	1	Si
Incluye la fecha probable de inicio del plan, programa o proyecto			Si

El tiempo de ejecución del proyecto es de 30 meses.

4.9 ESTUDIO DE MERCADO

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Incluye la oferta actual del servicio en la zona de influencia	CCF032P-005F122024.pdf	92	Si
Identifica el grado de necesidad de la población afiliada a la cual va dirigido el proyecto a ejecutar			Si
Incluye la demanda del servicio que se pretende implementar			Si
Incluye el impacto en el entorno (valor agregado, diferencial o ventaja del producto/servicio que ofrecerá la CCF)			Si

Se ha realizado un estudio de satisfacción del cliente para los afiliados que han aplicado al subsidio de vivienda:
Servicio al Cliente para: Subsidio Familiar de Vivienda marzo 2021 donde:



Obteniendo un 100% de promotores como resultados

4.10 COBERTURA

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Indica la proyección de la población, por categorías, que se beneficiará del plan, programa o proyecto	CCF032P-005F122024.pdf	92-93	Si
Cuantifica la cobertura actual por categoría, cuando aplique, teniendo en cuenta los datos reportados por la CCF en "SIREVAC"			Si

La cobertura actual y proyectada por categoría es:

CCF		Categoria	Indicadores	Poblacion Objetivo
32	Caja de Compensación Familiar del Huila - COMFAMILIAR	A		40

4.11 EVALUACIÓN SOCIAL

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
La inversión se mide desde el punto de vista de la cobertura hacia los afiliados beneficiarios	CCF032P-005F122024.pdf	94-95	Si
La inversión se mide desde el punto de vista de impacto social hacia los afiliados beneficiarios			Si
Incluye la proyección del subsidio que se tiene previsto aplicar durante el tiempo del proyecto			Si

Este proyecto va a contribuir con el déficit habitacional del municipio de Garzón y municipios vecinos apoyar al desarrollo al desarrollo de las políticas de vivienda de interés social establecidas por el Gobierno Nacional y Municipal. Impactando:

En generar unidades de vivienda para nuestros afiliados que están pendientes por legalizar su subsidio y que no tiene un proyecto donde aplicar.
En la económica del municipio al contribuir con empleo durante la ejecución del proyecto.
Generar impacto en la calidad de vida al poder contar con vivienda propia.

4.12 EVALUACIÓN FINANCIERA

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Incluye flujo de caja del proyecto, donde aplique una metodología válida y acorde con las técnicas financieras de evaluación de proyectos que señale el período inicial o de inversión inicial del proyecto	CCF032P-021F082024 - SOPORTE FLUJO CAJA MENSUALIZADO FOVIS 2020C08.pdf CCF032P-005F122024.pdf	94	Si
Ingresos. Se identifica y discrimina los ingresos que genera el proyecto			Si
Ingresos. Señala el criterio de incremento para los períodos subsiguientes (IPC y otros relativos al proyecto) durante el tiempo u horizonte del proyecto			No
Egresos. Se identifica y discrimina los costos y			Si

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
gastos relacionados con el proyecto, tanto fijos como variables			
Egresos. Indica el criterio de incremento del gasto y/o del costo para los períodos subsiguientes (IPC y otros relativos al proyecto)			No
El proyecto se ejecuta en varias vigencias, su valor se actualiza a pesos corrientes			Si

La evaluación financiera del proyecto se remite anexa, se presentan las fuentes de financiación del proyecto, las cuales contemplan los recursos de promoción de oferta con la tasa de devolución según lo indica la normatividad vigente.

Igualmente se estiman las fuentes de ingresos por aportes de los compradores, como los subsidios a los que ellos sean beneficiarios y los créditos hipotecarios.
En el flujo del proyecto se estima una venta sobre planos para garantizar un flujo inicial para iniciar la construcción.

Dentro de las proyecciones estimamos mayor venta para afiliados beneficiarios del subsidio de vivienda, por lo que se realiza proyección de giro anticipado de los subsidios asignados.

Adicionalmente, se suscribe un contrato de Fiducia Mercantil, en virtud del cual se constituirá un Patrimonio Autónomo. El cual se compone de la siguiente estructura:
• Parqueo: Este esquema tiene por finalidad que la Fiduciaria sea titular jurídica de los bienes donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario, con el objeto de asegurar y destinar los inmuebles para el desarrollo del mismo.
• Preventas: Este esquema tiene por objeto la celebración de un contrato de Encargo Fiduciario a través del cual se realice el recaudo e inversión en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiducia.
• Inmobiliaria: Recibir, poseer y administrar los lotes de terreno aportados para el desarrollo del Proyecto, junto con los activos que vayan incrementando el patrimonio autónomo.
Blindando la seguridad financiera del proyecto.

5. ASPECTOS ESPECÍFICOS

En la siguiente tabla se observa el cumplimiento por parte de la Corporación respecto a los aspectos específicos del proyecto *"CONSTRUCCIÓN DE 40 VIVIENDAS TIPO VIS EN EL MUNICIPIO DE GARZON DEPARTAMENTO DEL HUILA"*, de conformidad con lo definido en la Circular Externa 0008 de 2025 para la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

5.1 ASPECTOS GENERALES

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Estableció las modalidades de solución de vivienda que el proyecto contempla	CCF032P-005F012026 - SOPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	96-97	Si
Indicó el número de soluciones contempladas en el proyecto, el valor de venta de las mismas y el área por unidad de construcción		96 - 97	Si
Estableció el monto de los recursos aprobados		96 - 97	Si
Informó las fechas de desembolso de los recursos		78	Si
Informó las fechas de reintegro de los recursos		87	Si
Anexó el flujo de caja del proyecto	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	85	Si

Con base en la documentación aportada por la Caja, se concluye que el proyecto cumple con los requisitos establecidos para la verificación de los aspectos generales. No obstante, se observó una diferencia en la matrícula inmobiliaria registrada en algunos documentos del expediente. Al respecto, la Caja aclaró que dicha inconsistencia obedece a un error de digitación, precisando que la matrícula inmobiliaria correcta para el presente proyecto corresponde a la No. 202-81416.

5.2 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Anexó disponibilidad de servicio de acueducto	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	134	Si
La disponibilidad del servicio de acueducto se encuentra vigente			Si
Anexó disponibilidad de servicio de alcantarillado			Si
La disponibilidad del servicio de alcantarillado se encuentra vigente			Si
Anexó disponibilidad de servicio de energía eléctrica		130 - 133	Si
La disponibilidad del servicio de energía eléctrica se encuentra vigente			No

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7
Edificio World Business Port
Conmutador: (+57) (601) 348 78 00
Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110
Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

Se evidenció que la Caja anexó las certificaciones de disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. No obstante, las certificaciones de disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado no establecen un término de vigencia que permita verificar este aspecto, mientras que la certificación de factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedida por la Electrificadora del Huila S.A. E.S.P., establecía una vigencia de un (1) año contado a partir de su expedición, la cual se encontraba vencida al momento de la evaluación. En consecuencia, se recomienda solicitar certificaciones actualizadas que acrediten la disponibilidad vigente de los servicios públicos para el proyecto.

5.3 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Anexó licencia de construcción	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	102 - 117	Si
La licencia de construcción es acorde con el objeto del proyecto		102 - 103	Si
La licencia de construcción se encuentra vigente		111	Si
Anexó radicado o certificado en el que manifiestan que se encuentra en trámite			N/A

Se evidenció la Resolución No. 212 del 6 de octubre de 2023, mediante la cual se otorgó la licencia de urbanismo y construcción para el proyecto de construcción de cuarenta (40) apartamentos en dos torres de cinco (5) pisos tipo VIS. La licencia es acorde con el objeto del proyecto objeto de evaluación y establece una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo, prorrogables por un período adicional de doce (12) meses. Teniendo en cuenta que la resolución quedó ejecutoriada el 9 de octubre de 2023, se concluye que la licencia se encontraba vigente al momento de la presente evaluación.

5.4 CRONOGRAMA DE OBRA

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Anexó cronograma detallando todas las actividades del proyecto	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	85	No

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Anexó cronograma detallando todas las etapas del proyecto	CCF032P-021F082024 - SOPORTE_FLUJO_CAJA_MENSUALIZADO_FOVIS_2020C08.pdf	1	Si

El tiempo de ejecución del proyecto es de veinticuatro (24) meses, la Corporación presentó el cronograma de obra detallando las etapas del proyecto y las actividades a realizar. No obstante, se observó que los valores consignados en el flujo de caja mensualizado no corresponden al valor actualizado del proyecto registrado en el aplicativo SIGER ($8.408.309.301), por lo que se requiere la presentación del cronograma actualizado que refleje la programación vigente de las actividades y la distribución financiera del proyecto.

5.5 PRESUPUESTO DE OBRA

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Presentó presupuesto de obra detallando unidad de medida. cantidad. valor unitario y valor total	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	85	No
El presupuesto de obra se anexó en Excel	CCF032P-016F082024 - SOPORTE_PRESUPUESTO_OBRA_ADQUISICIÓN_DESARROLLO_PROYECTOS_FOVIS_2020C08.pdf	1	No

De la revisión realizada se evidenció que el flujo de caja aportado guarda correspondencia con el valor total registrado en la estructura P-001F del aplicativo SIGER para el último reporte del proyecto. No obstante, dicho documento no presenta el desglose por actividades, unidades de medida, cantidades y valores unitarios, por lo que no es posible verificar la composición del presupuesto de obra. Adicionalmente, el presupuesto aportado fue presentado únicamente en formato PDF, sin anexar el archivo editable en formato Excel. En consecuencia, se requiere que la Caja aporte el presupuesto detallado actualizado, el cual incluya el desglose de actividades, unidades de medida, cantidades, valores unitarios y valores totales, de manera que sea consistente con la estructura financiera vigente del proyecto reportada en SIGER, así como su versión editable en formato Excel, con el fin de facilitar la verificación técnica y financiera de la información presentada.

La Caja de Compensación Familiar del Huila COMFAMILIAR presentó el presupuesto total del proyecto por un valor de ocho mil cuatrocientos ocho millones trescientos nueve mil trescientos un peso m/cte. ($8.408.309.301), el cual se resume a continuación:

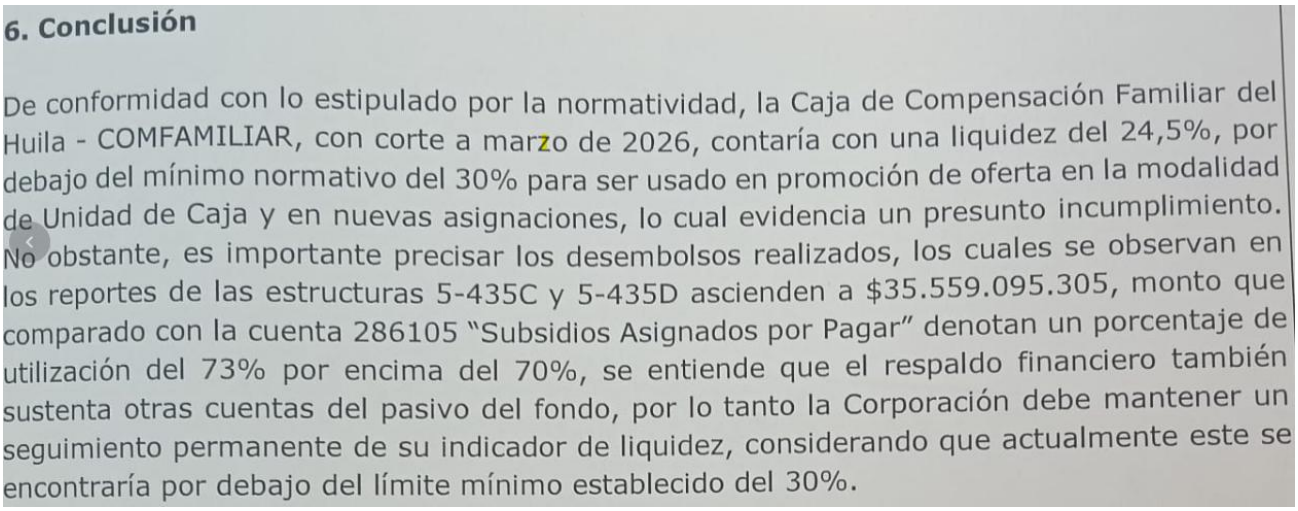
DESCRIPCIÓN	VALOR
Costos directos de las viviendas	$ 5.464.827.095
Costos directos de urbanismo	$ 809.547.542
Costos Indirectos	$ 529.104.404
Comercialización y ventas	$ 986.517.161
Financieros	$ 258.313.100
Valor del lote	$ 360.000.000
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	**$ 8.408.309.301**

5.6 INTERVENTORÍA

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Indicó si va a ser directa o contratada	CCF032P-005F012026 - SOPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	102	Si
Estableció el valor de la interventoría	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	85	Si
El valor de la interventoría está incluido en el valor del proyecto		85	Si

De la revisión realizada se evidenció que la interventoría del proyecto será contratada de manera externa. Asimismo, el presupuesto incorpora un rubro denominado “Interventoría, revisor técnico, revisión de elementos estructurales y no estructurales y revisión geotécnica”, por un valor de $313.718.732; sin embargo, dicho concepto agrupa varios componentes, por lo que no es posible identificar el valor específico correspondiente a la interventoría ni verificar su inclusión individual dentro del valor total del proyecto. En consecuencia, se requiere que la Caja discrimine el valor correspondiente exclusivamente a la interventoría, con el fin de facilitar su verificación dentro de la estructura financiera del proyecto.

6. CONCEPTO TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN PARA LA GESTIÓN FINANCIERA Y CONTABLE



6. Conclusión

De conformidad con lo estipulado por la normatividad, la Caja de Compensación Familiar del Huila - COMFAMILIAR, con corte a marzo de 2026, contaría con una liquidez del 24,5%, por debajo del mínimo normativo del 30% para ser usado en promoción de oferta en la modalidad de Unidad de Caja y en nuevas asignaciones, lo cual evidencia un presunto incumplimiento. No obstante, es importante precisar los desembolsos realizados, los cuales se observan en los reportes de las estructuras 5-435C y 5-435D ascienden a $35.559.095.305, monto que comparado con la cuenta 286105 "Subsidios Asignados por Pagar" denotan un porcentaje de utilización del 73% por encima del 70%, se entiende que el respaldo financiero también sustenta otras cuentas del pasivo del fondo, por lo tanto la Corporación debe mantener un seguimiento permanente de su indicador de liquidez, considerando que actualmente este se encontraría por debajo del límite mínimo establecido del 30%.

7. ANÁLISIS DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la construcción de **40 viviendas de interés social (VIS)** en el municipio de Garzón, Huila, distribuidas en 2 torres de 5 pisos con apartamentos de 76 m² para afiliados a Comfamiliar con ingresos menores a 4 SMLMV. Contempla una inversión total de $8.069.839.644, ejecutado en 30 meses, financiada mediante créditos hipotecarios, subsidios (Caja, Nación y Municipio) y ahorro de los beneficiarios. La obra está respaldada por una Fiducia Mercantil e interventoría externa para garantizar su ejecución y atender el déficit habitacional de la zona.

Desde el componente técnico, se evidenció que el proyecto cuenta con los principales soportes requeridos para su evaluación, incluyendo el flujo de caja actualizado, la licencia de construcción vigente, la estructura financiera del proyecto y la información relacionada con la interventoría. No obstante, durante la revisión se identificó la necesidad de complementar y actualizar la siguiente documentación:

- Certificaciones de disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, con el fin de verificar su vigencia.
- Cronograma de obra detallado, que complemente la programación general incorporada en el flujo de caja y permita verificar las etapas constructivas y el detalle de las actividades de ejecución del proyecto.
- Presupuesto de obra detallado y actualizado, consistente con la estructura financiera vigente del proyecto, o un documento equivalente que contenga el detalle actualizado de las

actividades, unidades de medida, cantidades y precios unitarios que soportan el valor total del proyecto.

La presentación de esta información permitirá efectuar una verificación integral de las condiciones técnicas del proyecto y su concordancia con la programación y la estructura financiera vigentes.

8. INFORME DE SEGUIMIENTO SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA ESTUDIOS ESPECIALES Y LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS

Una vez revisada la información del proyecto *"CONSTRUCCIÓN DE 40 VIVIENDAS TIPO VIS EN EL MUNICIPIO DE GARZON DEPARTAMENTO DEL HUILA",* se evidencia que los documentos anexados cumplen con los lineamientos establecidos en el Anexo Técnico de la Circular Externa 0003 de 2020. El referido proyecto será objeto de seguimiento de conformidad con los procedimientos internos de esta dependencia.

La Caja de Compensación Familiar del Huila COMFAMILIAR, deberá indicar sobre la ejecución del proyecto a la Superintendencia del Subsidio Familiar en el informe de gestión trimestral y el AEI deberá velar por la correcta aplicación de los recursos, conforme a los principios de legalidad, equilibrio financiero y eficiencia, en atención al numeral 2 del artículo 2.2.7.5.4.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo 1072 de 2015.

El Agente Especial de Intervención, conforme lo disponen los artículos 54 y 55 de la Ley 21 de 1982, son responsables por la aprobación, ejecución y seguimiento de los planes, programas y proyectos de inversión en obras y servicios sociales que adelante la respectiva Corporación, así como por el origen, disponibilidad y destinación de los recursos utilizados.

DIEGO ANDRÉS VELÁSQUEZ ÁLVAREZ
Superintendente Delegado para Estudios Especiales y la Evaluación de Proyectos

Elaboró: Juan Sebastian Rincon Osorio – Contratista profesional

José David Ibarra Vásquez - Contratista