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: 32-01-00004

Nombre del Proyecto	CONSTRUCCIÓN DE 54 VIVIENDAS TIPO VIP PROYECTO EN EL MUNICIPIO DE GARZON DEPARTAMENTO DEL HUILA
Localización	SECTOR NOROTIENTE, GARZON – HUILA
Servicio	VIVIENDA VIP
Origen de Recursos	FOVIS
Valor	$7.621.582.148 *(SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE).*
Aprobación Consejo Directivo	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 DE 54 VIVIENDAS TIPO VIP PROYECTO EN EL MUNICIPIO DE GARZON DEPARTAMENTO DEL HUILA**''*, 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

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	97	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 del Consejo Directivo 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 54 VIVIENDAS TIPO VIP PROYECTO EN EL MUNICIPIO DE GARZON DEPARTAMENTO DEL HUILA**"*, por valor de *SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE*. ($7.621.582.148)

3.3 CERTIFICADO DE LA REVISORÍA FISCAL

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Presentada al Consejo Directivo	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 54 VIVIENDAS TIPO VIP PROYECTO 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	191	Si
Coincide con el aprobado por el Consejo Directivo			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	192	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 54 unidades de vivienda. Tipología VIP compuesto por casas de 1 piso.

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	192-194	N/A
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			N/A

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Adjunta registro fotográfico de las áreas o zonas a intervenir donde se pueda evidenciar el estado previo a la ejecución, siendo proyecto de infraestructura			N/A

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. Adicionalmente de esto contamos con un convenio entre el Comfamiliar Huila y la alcaldía de Garzón para la construcción

en el lote en una excelente localización en el municipio de Garzón matricula inmobiliaria No. 20281416.



Ilustración 1. Ubicación Lote Garzón.

En este lote se van a construir 54 unidades de vivienda. Por último, cabe denotar que en el informe de servicios al cliente en efecto del proceso de subsidio tuvo un el indicador de promotor (NPS) del 100% sobre la solicitud de los subsidios de vivienda, el afiliado antes de adquirir la vivienda vivía un 60% en arriendo y el 40% en vivienda familiar.

4.4 DESCRIPCIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Explica de manera detallada y clara el plan, programa o proyecto	P-001F Estructura generales proyectos FOVIS nuevos.xlsx	1	Si
Explica las actividades que involucra y cómo se van a realizar			Si

El proyecto consiste en la construcción de 54 viviendas de interés prioritario (VIP) ubicadas en el sector nororiente del municipio de Garzón (matriz inmobiliaria N° 202-76748). Cada unidad cuenta con 60 metros cuadrados construidos, distribuidos en un baño, sala-comedor, área de lavado y patio. La ejecución cumple con estrictas normas técnicas y de seguridad, como la NSR-10, RAS, RETIE, decretos de seguridad y salud en el trabajo, y normativas de materiales.

La caja de compensación familiar y sus consultores realizaron todos los estudios técnicos, diseños de redes (acueducto, alcantarillado, gas, electricidad, voz y datos), diseños viales, arquitectónicos, estructurales, de parqueaderos, y la gestión de licencias por un valor de 237.718.800.
El proyecto cuenta con antecedentes normativos importantes, destacando la Resolución 031 de 2023, y las resoluciones AEI 032 y AEI 033 de 2025 expedidas por el agente especial de intervención, las cuales modificaron la estructura financiera, ampliaron el cronograma y aclararon el esquema financiero. Actualmente, las modificaciones se justifican en la ampliación del plazo para la devolución de los recursos de promoción de oferta según el nuevo escenario financiero y en la actualización del Salario Mínimo Legal Vigente para 2026, proyectando un incremento del 9.4% respecto al año anterior.

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	205	Si
Detalla la ubicación (municipio (s))			Si
Incluye lugares específicos (instituciones, sedes recreativas, etc.)			Si

El Proyecto de Vivienda, está ubicada en el Sector Nororiente del Municipio de Garzon, folio en matricula inmobiliaria No 20281416.

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	205	Si
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	$7.621.582.148	100
TOTAL	**$7.621.582.148**	**100**

4.7 VALOR

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Detalla el valor total del plan, programa o proyecto aprobado por el Consejo Directivo	CCF032P-005F012026 - SOPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	59-62	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 Consejo Directivo			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).			Si

El valor del proyecto es *SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE*. ($7.621.582.148), y se desarrollarán en las siguientes vigencias:

VIGENCIA	VALOR
	$7.621.582.148
TOTAL	**$7.621.582.148**

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	CCF032P-005F012026 - SOPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	62	Si

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
etapas, detallando las actividades del mismo			
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	206	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	206-207	Si
Cuantifica la cobertura actual por categoría, cuando aplique, teniendo en cuenta los datos reportados por la CCF en "SIREVAC"			N/A

La cobertura actual y proyectada por categoría es:

CCF		Categoria	Indicadores	Poblacion Objetivo
32	Caja de Compensación Familiar del Huila - COMFAMILIAR	A		54

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	207-208	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-005F122024.pdf	208	Si
Ingresos. Se identifica y discrimina los ingresos que genera el proyecto			Si

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
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 gastos relacionados con el proyecto, tanto fijos como variables			Si
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 en el archivo llamado flujo de fondos, 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 54 VIVIENDAS TIPO VIP PROYECTO 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	107	Si
Indicó el número de soluciones contempladas en el proyecto, el valor de venta de las mismas y el área por unidad de construcción		108	Si
Estableció el monto de los recursos aprobados		109	Si
Informó las fechas de desembolso de los recursos		66	Si
Informó las fechas de reintegro de los recursos		80, 87	Si
Anexó el flujo de caja del proyecto	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	141	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.

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	185	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

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Anexó disponibilidad de servicio de energía eléctrica		181 - 184	Si
La disponibilidad del servicio de energía eléctrica se encuentra vigente			Si

Se observó que la Caja aportó las certificaciones de disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. No obstante, en la documentación aportada no se establece el término de vigencia de dichas certificaciones, por lo que no es posible verificar que la disponibilidad de los servicios públicos se encuentre vigente al momento de la evaluación. En consecuencia, se recomienda solicitar certificaciones actualizadas o documentos expedidos por las empresas prestadoras que permitan acreditar la vigencia de la disponibilidad de los servicios públicos del 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	142 - 155	Si
La licencia de construcción es acorde con el objeto del proyecto		148	Si
La licencia de construcción se encuentra vigente		151	Si
Anexó radicado o certificado en el que manifiestan que se encuentra en trámite			N/A

Se evidenció la Resolución No. 202 del 15 de septiembre de 2023, mediante la cual se otorgó la licencia urbanística correspondiente al proyecto. En el encabezado del acto administrativo la licencia se concede inicialmente para la construcción de cuarenta (40) viviendas; no obstante, en el parágrafo primero de la resolución se aclara que el proyecto corresponde a la construcción de cincuenta y cuatro (54) viviendas tipo VIP. Esta información es consistente con el cuadro de áreas de la licencia, en el cual se establece la construcción de dieciocho (18) viviendas en la manzana A y treinta y seis (36) viviendas en la manzana B, para un total de cincuenta y cuatro (54) viviendas. La licencia 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, por lo que se concluye que 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	141	No
Anexó cronograma detallando todas las etapas del proyecto	CCF032P-021F092024 - SOPORTE_FLUJO_CAJA_MENSUALIZADO_FOVIS_2020C08.pdf	1	No

El proyecto fue aprobado inicialmente con un plazo de ejecución de veinticuatro (24) meses. Posteriormente, mediante la Resolución AEI No. 032 de 2025, se modificó el plazo de ejecución y la estructura financiera del proyecto. No obstante, la Caja no aportó un cronograma de obra independiente y el flujo de caja mensualizado presentado únicamente contempla la programación hasta el mes de marzo de 2026, por lo que no es posible verificar la totalidad del plazo de ejecución aprobado. En consecuencia, se requiere que la Caja aporte el cronograma de obra actualizado o, en su defecto, un flujo de caja mensualizado que refleje la totalidad del periodo de ejecución autorizado y cuya programación financiera corresponda con los valores reportados en la estructura P-001F del aplicativo SIGER.

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	141	No
El presupuesto de obra se anexó en Excel	CCF032P-016F092024 - SOPORTE_PRESUPUESTO_OBRA_ADQUISICIÓN_DESARROLLO_PROYECTOS_FOVIS_2020C08.pdf	1	No

De la revisión realizada se evidenció que la Caja aportó un presupuesto de obra; sin embargo, este corresponde a una versión desactualizada y no guarda correspondencia con la estructura financiera vigente del proyecto reportada en el aplicativo SIGER. Adicionalmente, el documento no presenta el desglose por actividades, unidades de medida, cantidades y valores unitarios requerido para la verificación técnica, y fue aportado únicamente en formato PDF, sin anexar el archivo editable en formato Excel. En consecuencia, se requiere que la Caja aporte el presupuesto de obra actualizado, consistente con la estructura financiera vigente del proyecto, que incluya el detalle de actividades, unidades de medida, cantidades, valores unitarios y valores totales, 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 siete mil quinientos sesenta y dos millones novecientos diez mil ochocientos noventa y cuatro pesos m/cte. ($7.562.910.894), el cual se resume a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALOR
Costos directos de las viviendas	$ 4 .790.984.669
Costos directos de urbanismo	$ 1 .071.563.522
Costos Indirectos	$ 5 04.509.143
Comercialización y ventas	$ 5 68.926.003
Financieros	$ 3 56.927.556
Valor del lote	$ 2 70.000.000
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	**$ 7.562.910.894**

5.6 INTERVENTORÍA

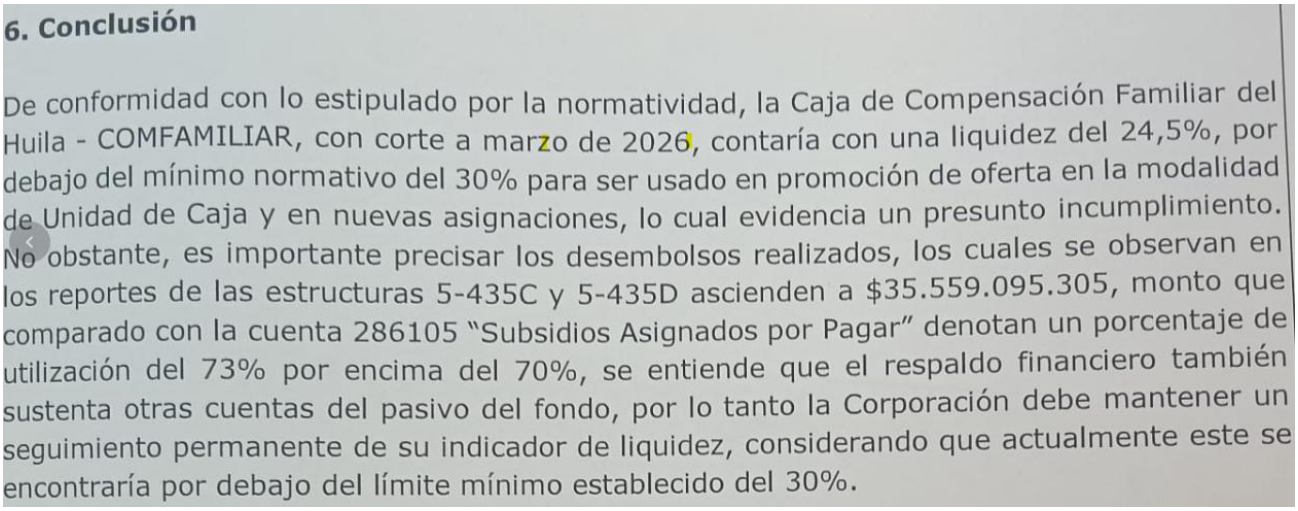
ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Indicó si va ser directa o contratada	CCF032P-005F012026 - SOPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	109	Si
Estableció el valor de la interventoría	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	141	Si
El valor de la interventoría está incluido en el valor del proyecto		141	Si

De la revisión realizada se evidenció que la interventoría del proyecto será contratada. Asimismo, el presupuesto del proyecto incorpora dentro de los costos indirectos un rubro denominado “Interventoría, revisor técnico, revisión de elementos estructurales y no estructurales y revisión geotécnica”, por un valor de $293.127.410, el cual hace parte de la estructura financiera del proyecto. En consecuencia, se concluye que la documentación aportada permite verificar el esquema de

ejecución de la interventoría, el valor asignado a este componente y su inclusión dentro del valor total del proyecto.

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

Mediante memorando 3-2026-002177 del 27 de mayo de 2026, la Dirección para la Gestión Financiera y Contable, emitió el siguiente concepto técnico:



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 una iniciativa de desarrollo habitacional de Interés Prioritario (VIP) que busca construir 54 soluciones de vivienda unifamiliar en el municipio de Garzón, Huila, promovida por la Caja de Compensación Familiar Comfamiliar Huila.

A continuación, se presenta un resumen estructurado y general del proyecto:

- Objetivo principal: Disminuir el déficit habitacional regional y facilitar el acceso a vivienda propia a los afiliados de menores ingresos (categorías A y B).
- Atención a la demanda: Responde a la necesidad de legalizar los subsidios de vivienda asignados por la Caja de Compensación que no han podido aplicarse por falta de oferta en el municipio.

- Esquema de financiación: Combina múltiples fuentes para lograr la viabilidad económica, incluyendo el aporte de los compradores (ahorros, cesantías y crédito hipotecario) junto con subsidios concurrentes (Caja de Compensación, Gobierno Nacional y Alcaldía).
- Protección de recursos: Utiliza un esquema de Fiducia Mercantil (Patrimonio Autónomo) para administrar los lotes, recaudar las preventas y vigilar el manejo de los fondos, garantizando la transparencia y seguridad financiera del proyecto.
- Desarrollo comunitario: Mejora las condiciones de vida de las familias beneficiarias, la mayoría de las cuales habita actualmente en inmuebles arrendados.
- Dinamización local: Promueve la generación de empleo directo e indirecto en el municipio durante los 30 meses previstos para su ejecución.

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 54 VIVIENDAS TIPO VIP PROYECTO 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 Consejo Directivo 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

Jose David Ibarra Vasquez - Contratista