SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR

SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA ESTUDIOS ESPECIALES Y LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS

CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL HUILA COMFAMILIAR

CÓDIGO TRANSACCIÓN: 179159
CÓDIGO PROYECTO: CCF032-01-00005

Nombre del Proyecto	CONSTRUCCIÓN DE 50 VIVIENDAS TIPO VIP EN EL MUNICIPIO DE GIGANTE DEPARTAMENTO DEL HUILA
Localización	SECTOR SUR DEL MUNICIPIO DE GIGANTE, FOLIO EN MATRICULA INMOBILIARIA N° 20212449
Servicio	VIVIENDA
Origen de Recursos	FOVIS
Valor	$6.723.775.346 (SEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS 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 50 VIVIENDAS TIPO VIP EN EL MUNICIPIO DE GIGANTE 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.

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. 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	98	Si

Solicitud suscrita el 2 de agosto de 2023 por el doctor Juan Carlos Carvajal Rodríguez, 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 OPORTE 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 50 VIVIENDAS TIPO VIP EN EL MUNICIPIO DE GIGANTE DEPARTAMENTO DEL HUILA**"*, por valor de SEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($6.723.775.346)

3.3 CERTIFICADO DE LA REVISORÍA FISCAL

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Presentada al Consejo Directivo	CCF032P-005F012026 OPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	162-167	Si
Contiene origen, vigencia a la cual pertenecen y disponibilidad de los recursos que financiarán la ejecución del respectivo programa o proyecto			Si
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 50 VIVIENDAS TIPO VIP EN EL MUNICIPIO DE GIGANTE 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	383	Si
Coincide con el aprobado por el Consejo Directivo			Si
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	384	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 50 unidades de vivienda de tipo VIP.

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)		384-385	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. Adicionalmente de esto contamos con un convenio entre el Comfamiliar Huila y la alcaldía Gigante en la cual tiene un lote en una excelente localización en el del municipio de Gigante matricula inmobiliaria No 202- 12449



Ilustración 1. Ubicación Lote Gigante

En este lote 50 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			Si
Explica las actividades que involucra y cómo se van a realizar			Si

El proyecto consiste en la construcción de 50 unidades de vivienda estas son tipo VIP (valor hasta 90 SMLMV). El Proyecto de Vivienda, está ubicada en el Sector Sur del Municipio de Gigante, folio en matricula inmobiliaria No 202-12449



Ilustración 3. Lote con matrícula inmobiliaria No. 20212449.

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

El Proyecto de Vivienda, está ubicada en el Sector Sur del Municipio de Gigante, folio en matricula inmobiliaria N° 20212449.

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	397	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	$6.723.775.346	100
TOTAL	**$6.723.775.346**	**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-005F122024.pdf	397-398	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).			N/A

El valor del proyecto es SEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE de pesos m/cte. ($6.723.775.346), y se desarrollarán en las siguientes vigencias:

VIGENCIA	VALOR
2024, 2025, 2026	$6.723.775.346
TOTAL	**$6.723.775.346**

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		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	398-399	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	399-400	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:

AGENCIA	VIVIENDA NUEVA		CONSTRUCCIÓN SITIO PROPIO		VIVIENDA USADA		MEJORAMIENTO DE VIVIENDA		SALDO	
	Cantidad	Valor	Cantidad	Valor	Cantidad	Valor	Cantidad	Valor	Cantidad	Valor
NEIVA	1460	$39.241.558.234,00	30	$1.397.036.256,00	2	$44.000.000,00	15	$245.953.908,00	1507	$40.928.548.398,00
PITALITO	50	$1.514.359.670,00	0	0	0	0	1	$15.800.454,00	51	$1.530.160.124,00
GARZON	44	$1.060.425.150,00	2	$69.062.356,00	0	0	8	$128.907.816,00	54	$1.258.395.322,00
LA PLATA	16	$466.963.650,00	0	0	0	0	1	$15.787.079,00	17	$482.750.729,00
TOTAL	1570	42.283.306.704	32	1.466.098.612	2	44.000.000	25	406.449.257	1.629	$44.199.854.573,00

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	400	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 Gigante 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	400-401	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 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, 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.

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 50 VIVIENDAS TIPO VIP EN EL MUNICIPIO DE GIGANTE DEPARTAMENTO DEL HUILA''*, de conformidad con lo definido en la Circular Externa 0003 de 2020.

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	117-120	Si

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Indicó el número de soluciones contempladas en el proyecto, el valor de venta de las mismas y el área por unidad de construcción		118	Si
Estableció el monto de los recursos aprobados		73 - 159	Si
Informó las fechas de desembolso de los recursos		81 - 92	Si
Informó las fechas de reintegro de los recursos		64 ,74	Si
Anexó el flujo de caja del proyecto	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	71	Si

Se evidenció el cumplimiento de los aspectos generales del proyecto y la presentación de un flujo de caja mensualizado, elaborado en octubre de 2025, cuyo valor total asciende a siete mil siete millones cuatrocientos treinta y nueve mil ciento sesenta y dos pesos ($7.007.439.162). El documento discrimina las fuentes de financiación, los ingresos, los egresos, los desembolsos y la devolución del crédito de promoción de oferta durante el periodo de ejecución del proyecto.

No obstante, se identificó una diferencia entre el valor aprobado mediante la Resolución AEI No. 032 de 2025, correspondiente a seis mil setecientos veintitrés millones setecientos setenta y cinco mil trescientos cuarenta y seis pesos ($6.723.775.346), y el valor registrado en el flujo de caja actualizado por siete mil siete millones cuatrocientos treinta y nueve mil ciento sesenta y dos pesos ($7.007.439.162), sin que dentro de la documentación aportada se evidencie el acto administrativo que soporte dicha modificación. En consecuencia, se requiere aclarar estas diferencias y aportar el soporte documental correspondiente.

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	79 - 80	Si
La disponibilidad del servicio de acueducto se encuentra vigente		79 - 80	No
Anexó disponibilidad de servicio de alcantarillado		79 - 80	Si
La disponibilidad del servicio de alcantarillado se encuentra vigente		79 - 80	No
Anexó disponibilidad de servicio de energía eléctrica		81 - 84	Si
La disponibilidad del servicio de energía eléctrica se encuentra vigente		83 - 84	No

Se evidenciaron soportes relacionados con la disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. No obstante, las certificaciones de acueducto y alcantarillado corresponden a permisos provisionales y gestiones para la obtención de conexiones definitivas, sin identificar expresamente la matrícula inmobiliaria No. 202-12449 ni el proyecto Urbanización Villa Claudia, por lo que no es posible establecer de manera inequívoca su correspondencia y vigencia respecto del proyecto objeto de revisión.

Por su parte, la factibilidad de energía eléctrica identifica expresamente el proyecto y fue expedida para cincuenta (50) usuarios nuevos; sin embargo, el documento estableció una vigencia de seis (6) meses contados a partir de su expedición, la cual actualmente se encuentra vencida. En consecuencia, se requiere aportar certificaciones actualizadas de disponibilidad definitiva de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, en las que se identifique expresamente el proyecto, su ubicación y la matrícula inmobiliaria No. 202-12449.

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	72 - 76	Si
La licencia de construcción es acorde con el objeto del proyecto		72 - 74	Si
La licencia de construcción se encuentra vigente		75 - 78	No
Anexó radicado o certificado en el que manifiestan que se encuentra en trámite		72 - 78	No

Se evidenció la Resolución No. 075 del 13 de junio de 2023, expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio de Gigante, mediante la cual se concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para 50 viviendas VIP del proyecto Urbanización Villa Claudia, ubicado en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 202-12449. La licencia resulta acorde con el objeto del proyecto.
No obstante, la licencia fue otorgada por un término de 36 meses contados desde su ejecutoria y, con la documentación aportada, no fue posible acreditar su vigencia actual ni evidenciar una prórroga o modificación posterior. En consecuencia, se recomienda aportar el documento que permita verificar el estado final de la licencia.

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	71	No
Anexó cronograma detallando todas las etapas del proyecto		71	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

El tiempo de ejecución del proyecto es de 30 meses. La Corporación aportó un flujo de caja mensualizado que incorpora una programación general de las principales actividades del proyecto, consistente con el plazo de ejecución aprobado. No obstante, el documento no constituye un cronograma detallado de obra, ya que no desarrolla las etapas constructivas ni el detalle de las actividades de ejecución. En consecuencia, se es necesario solicitar el cronograma detallado de obra correspondiente al 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	71	No
El presupuesto de obra se anexó en Excel	CCF032P-016F092024.pdf	1	No

La Caja de Compensación Familiar del Huila COMFAMILIAR presentó el presupuesto total del proyecto por un valor de siete mil siete millones cuatrocientos treinta y nueve mil ciento sesenta y dos pesos m/cte. ($7.007.439.162). el cual se resume a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALOR
Costos directos de las viviendas	$4.014.458.056
Costos directos de urbanismo	$1.115.570.810
Costos indirectos	$450.536.645
Comercialización y ventas	$834.209.834
Costos financieros	$342.663.816
Valor del lote	$250.000.000
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	**$ $7.007.439.162**

Se evidenció que la estructura financiera vigente del proyecto es consistente con el valor reportado en el flujo de caja actualizado y en SIGER. Asimismo, se aportó un presupuesto de obra; sin embargo, este no corresponde a la estructura financiera vigente y no contiene el nivel de detalle requerido para verificar las actividades, unidades de medida, cantidades, valores unitarios y valores totales del proyecto. En consecuencia, es necesario presentar el presupuesto de obra detallado y actualizado, consistente con la estructura financiera vigente del proyecto.

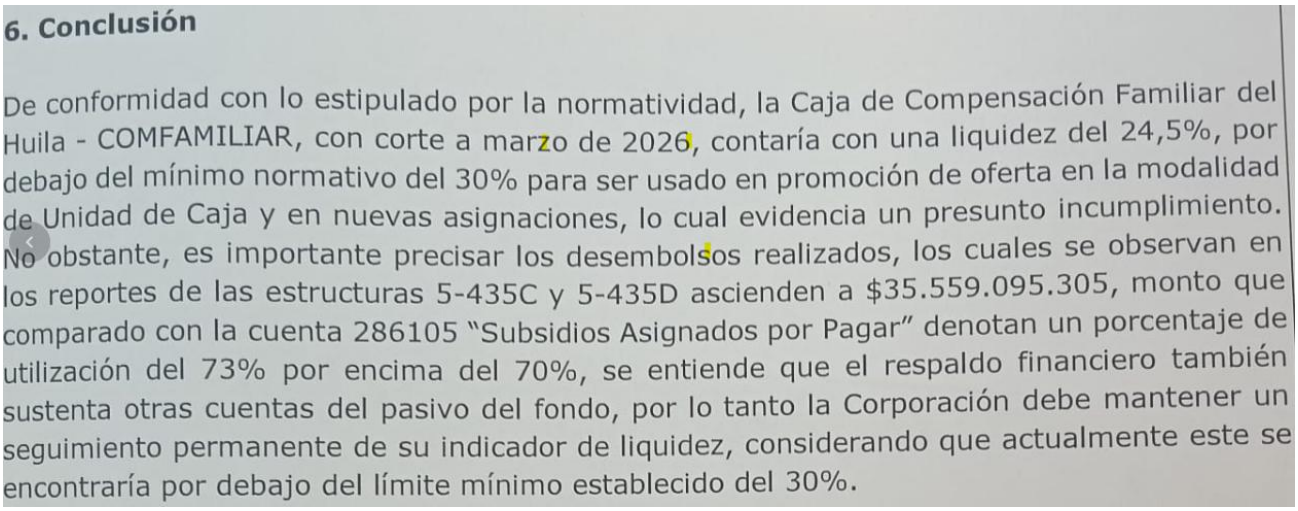
5.6 INTERVENTORÍA

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Indicó si va ser directa o contratada	CCF032P-005F012026 SOPORTE_FOVIS_FICHA_TECNICA_2020C08.pdf	120, 155	Si
Estableció el valor de la interventoría	CCF032P-015F012026 - SOPORTES_FOVIS_ADQUISICION_DESARROLLO_PROYECTOS_VIVIENDA_INTERES_SOCIAL_2020C08.pdf	71	Si
El valor de la interventoría está incluido en el valor del proyecto		71	Si

La documentación aportada establece que el proyecto contará con interventoría externa para la supervisión de la ejecución de las obras. Asimismo, la estructura financiera vigente registra un valor de $256.501.443 por concepto de interventoría, revisor técnico, revisión de elementos estructurales y no estructurales y revisión geotécnica, valor que se encuentra incluido dentro de los costos indirectos y hace parte 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 respuesta concreta de Comfamiliar Huila al grave problema de acceso a la vivienda que enfrentan los trabajadores de menores ingresos en el Huila, articulando esfuerzos con la Alcaldía de Gigante para beneficiar a 50 familias de las categorías A y B (con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos). Más allá de la edificación de infraestructura, el proyecto aborda un cuello de botella crítico identificado en la región: la existencia de cientos de subsidios de vivienda asignados a las familias que corrían el riesgo de perderse o quedar represados por la falta de oferta de Proyectos de Interés Prioritario (VIP) donde aplicarlos, pues el 96% de los subsidios pendientes por legalizar corresponden precisamente a la modalidad de vivienda nueva.

En el plano social y humano, esta iniciativa representa un impacto transformador en las condiciones y la calidad de vida de la comunidad objetivo. El diagnóstico del programa evidencia que el 60% de los beneficiarios vivía en condición de arriendo y el 40% en viviendas familiares compartidas, por lo que la entrega de un techo propio con área de expansión no solo alivia la carga financiera del hogar, sino que reduce la hacinación, brinda estabilidad y fortalece el patrimonio de familias que históricamente han tenido un acceso limitado al mercado inmobiliario formal. Esta alta necesidad insatisfecha se refleja en el respaldo total de la comunidad, que registra un nivel de satisfacción e intencionalidad de recomendación (NPS) del 100% hacia el subsidio familiar de vivienda.

Asimismo, el proyecto actúa como un catalizador de desarrollo socioeconómico regional para el municipio de Gigante y sus zonas aledañas. La ejecución de la obra durante sus 24 meses de

desarrollo dinamizará la economía local mediante la generación de puestos de trabajo directos e indirectos, alineándose con las políticas públicas de vivienda de interés social tanto del Gobierno Nacional como municipal. Al integrar recursos de diferentes fuentes —subsidios concurrentes del Estado y la Caja, ahorro de las familias y aportes del municipio—, el proyecto fomenta la equidad, la inclusión social y el arraigo territorial, convirtiendo el derecho a un hábitat digno en un motor de progreso para la comunidad huilense.

Desde el componente técnico, se evidenció que el proyecto cuenta con los principales soportes requeridos para su evaluación, incluyendo la licencia de construcción, el flujo de caja actualizado, 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 actualizadas de disponibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, que identifiquen expresamente el proyecto, su ubicación y la matrícula inmobiliaria No. 202-12449.
- Soporte que permita verificar el estado final de la licencia de construcción, acreditando su vigencia durante la ejecución del proyecto o la documentación que corresponda según el estado de la obra.
- Cronograma detallado de obra, que complemente la programación general incorporada en el flujo de caja y permita verificar el detalle de las actividades y etapas constructivas del proyecto.
- Presupuesto de obra detallado y actualizado, consistente con la estructura financiera vigente del proyecto, que contenga las actividades, unidades de medida, cantidades, precios unitarios y valores totales que soportan el valor aprobado del proyecto.

La presentación de esta información permitirá verificar la consistencia técnica y financiera del proyecto, así como la concordancia entre la documentación soporte, la programación de la ejecución y la estructura financiera vigente.

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

Una vez revisada la información del proyecto *“CONSTRUCCIÓN DE 50 VIVIENDAS TIPO VIP EN EL MUNICIPIO DE GIGANTE 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 Sebastián Rincón Osorio – Contratista Profesional

Jose David Ibarra Vásquez - Contratista