

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02



ANEXO TECNICO

NOMBRE DEL PROYECTO

PARQUE AZUL

“SELECCIÓN DE UN ASOCIADO ENCARGADO DE LA ESTRUCTURACIÓN, FINANCIACIÓN, CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO AUTONOMO, EJECUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) DENOMINADO PARQUE AZUL, MEDIANTE ESQUEMA DE APOORTE EN ESPECIE (LOTE) Y SUBSIDIO MUNICIPAL OTORGADO POR FONVISOCIAL”.

VALLEDUPAR - CESAR, MARZO DE 2026

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

Contenido

LISTA DE FIGURAS	4
LISTA DE TABLAS	4
1. ANEXO TECNICO.....	5
1.1 CONVOCANTE	5
1.2 OBJETO.....	5
2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y ALCANCE DEL PROYECTO	5
2.1 GENERALIDADES	6
2.2. LOCALIZACION GENERAL	8
2.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	10
2.3.1. DATOS DEL PREDIO:.....	11
2.4. DESCRIPCION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	16
2.4.1. ACTIVIDADES PRELIMINARES:	18
2.4.2. MODULO ESQUEMA URBANISTICO GENERAL A DESARROLLAR PROPUESTA INICIAL:	18
2.4.3. MODULO ESQUEMA ARQUITECTONICO PROPUESTO:	21
2.5. ESTIMACIÓN DE CABIDA SUPERFICIARIA DE LA PROPUESTA ARQUITECTONICA DEL PROYECTO DE VIVIENDA – N°. DE VIVIENDAS TIPO. 26	
2.5.1. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO.....	27
3.ETAPAS GENERALES DEL PROYECTO – FASE 1 – Etapas (Mz 1 a 3).	28
3.1. ETAPA DE PRE-CONSTRUCCIÓN (Estudios y Diseños definitivos)	28
3.2. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.....	32
3.3. ETAPA DE CIERRE	33

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

4. ESTIMACIÓN DE COSTOS Y APORTES GENERALES DEL PROYECTO – FASE 1 /	
Etapa 1 (Mz 1 a 3).....	33
4.1. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS	34
4.2. Cierres financieros proyectados	35
4.2.1. Primera etapa del proyecto: CONSTRUCCION DE HASTA 70 UNDS DE VIP	
.....	35
4.2.3. Valor de las viviendas que se aplicaran en el proyecto:	36

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

LISTA DE FIGURAS

- Figura No. 1.** Sitio de intervención
- Figura No. 2.** Sitio de intervención
- Figura No. 3.** Plano Urbanístico del Sector. (Resol. N°. 20001-2-17-0253 de 17/08/2018)
- Figura No. 4.** Licencia de Modificación Urbanismo Modalidad de Desarrollo (Resol. N°. 20001-2-20-0218 de 21/09/2020).
- Figura No. 5. Mapa de Actividad – Identificación y Clasificación de los usos**
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
- Figura No. 6. NORMAS QUE ORIENTAN LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL 2**
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
- Figura No. 7. FORM-URB-ME-05_TratamientosUrbanísticos**
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
- Figura No. 8. FORM-URB-ME-03 - Mapa de Tratamientos Urbanísticos**
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
- Figura No. 9. FN-C3 – FICHA NORMATIVA COMUNA 3**
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
- Figura No. 10. FN-C5 – FICHA NORMATIVA COMUNA 3**
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
- Figura No. 11. FN-C5 – FICHA NORMATIVA COMUNA 3**
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
- Figura No. 12. FN-C5 – FICHA NORMATIVA COMUNA 3**
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
- Figura No. 13.: Mapa Valledupar – Cesar - Fotografía del sitio – Vista aérea del sector Comuna 5**
- Figura No. 14.: Plano del sector a desarrollar en la ciudad de Valledupar – Cesar**
- Figura No. 15.: Plano del sector a desarrollar Topografía**
- Figuras No. 15.1.: Topografía / Lote proyecto - Mega Manzana**
- Figura No. 16.** Planteamiento Urbanístico Inicial / Esquema ante proyecto - Mega Manzana
- Figuras No. 17.** Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIP.
- Figura No. 18.** Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIP – Torre aptos Medianero y Esquinero.

LISTA DE TABLAS

- Tabla No. 1.** Resumen de Numero de Viviendas proyectadas.
- Tabla No. 2.** Resumen de Numero de Viviendas proyectadas.
- Tabla No. 3.** Resumen de Espacios de Vivienda proyectada.
- Tabla No. 4.** Resumen Descripción de Espacios de Vivienda tipo Apto proyectada.
- Tabla No. 5.** Resumen Descripción de Vivienda tipo Torres proyectada.
- Tabla No. 5.1.** Resumen Descripción de Vivienda tipo Torres proyectada.
- Tabla No. 6.: Presupuesto General / Cierre Financiero proyectado.**
- Tabla No. 6.1.: Presupuesto General / Cierre Financiero proyectado 1ra Etapa.**

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

1. ANEXO TECNICO

1.1 CONVOCANTE

El Fondo de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana de Valledupar – FONVISOCIAL -, quien obra en este acto en calidad de Promotor y Propietario del Predio a intervenir, donde se pretende desarrollar el proyecto de Vivienda de interés prioritario denominado Unidad Inmobiliaria Parque AZUL; ente descentralizado encargado de la aplicación de las políticas públicas en materia de vivienda social de la Alcaldía de Valledupar, en el contexto urbano y rural, el cual ha sido instruido, por la Junta Directiva de la entidad para adelantar el presente proceso de selección.

1.2 OBJETO

“SELECCIÓN DE UN ASOCIADO ENCARGADO DE LA ESTRUCTURACIÓN, FINANCIACIÓN, CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO AUTONOMO, EJECUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) DENOMINADO PARQUE AZUL, MEDIANTE ESQUEMA DE APOORTE EN ESPECIE (LOTE) Y SUBSIDIO MUNICIPAL OTORGADO POR FONVISOCIAL”.

El proyecto de vivienda urbana bajo la modalidad de adquisición de vivienda nueva en especie respecto del cual se podrá presentar propuesta en el marco del presente proceso tendrá la siguiente denominación y condición:

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Numero maximo de soluciones de VIP	Características por considerar en los diseños urbanísticos y arquitectónicos
Cesar	Valledupar	Proyecto de Vivienda de Interes Prioritario Urbanizacion PARQUE AZUL, Valledupar - Cesar	70 unds.	El reurbanismo y/o modificación del urbanismo del proyecto inicial o planteado por FONVISOCIAL, cumplimiento de las normas en tanto a retiros sobre vías principales y afectaciones. Comercialización del proyecto y proyección económica.

Tabla No.1. Resumen de Proyecto planteado.

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y ALCANCE DEL PROYECTO

Para el proyecto que se ha hecho referencia, se incluye dentro de su alcance los ESTUDIOS, DISEÑO, COMERCIALIZACION, CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACION, incluido el desarrollo e implementación de la norma urbanística requerida para la elaboración del proyecto de vivienda con el proponente seleccionado, de acuerdo al resultado de los estudios y diseños que surjan de la estructuración del proyecto en el marco de este contrato. La ejecución del contrato que se celebre como resultado del proceso de selección deberá comprender, como mínimo, las actividades señaladas en este documento denominado Anexo Técnico y en sus demás anexos, así como, las que se establezcan en el respectivo contrato.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

2.1 GENERALIDADES

La implementación de 70 soluciones habitacionales tipo Vivienda de Interés Prioritario (VIP) mediante el desarrollo de la Urbanización Parque Azul constituye una intervención pública orientada a contribuir a la reducción del déficit habitacional cuantitativo en el municipio de Valledupar, Cesar. El proyecto contempla la construcción y entrega de 70 viviendas con obras de urbanismo incluidas y proceso de escrituración formal, bajo un esquema de financiación mixto que incorpora un subsidio municipal en especie representado en el aporte del lote por parte de FONVISOCIAL, complementado con el aporte inicial de los hogares adquirentes y el acceso a crédito hipotecario individual, garantizando el cierre financiero de cada unidad habitacional.

La iniciativa se desarrollará en la Comuna 3, sector El Porvenir 2, en un predio con un área neta urbanizable aproximada de **8.000 m²**, de propiedad de FONVISOCIAL. Las viviendas serán ejecutadas conforme a las disposiciones normativas que regulan la Vivienda de Interés Prioritario, respetando los topes máximos en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMMLV) establecidos en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, así como las condiciones técnicas, urbanísticas y de habitabilidad exigidas para este tipo de soluciones. En esta etapa de formulación, el proyecto se presenta con valores globales por unidad, ajustados a los límites normativos vigentes, mientras que el presupuesto detallado y el componente técnico definitivo serán desarrollados en la fase inicial de contratación del constructor, mediante la elaboración de estudios y diseños correspondientes.

El proyecto se alinea con los ejes estratégicos del Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 “Valledupar, municipio equitativo y solidario”, especialmente en lo relacionado con la reducción de brechas sociales y habitacionales, el acceso a vivienda digna y el fortalecimiento del desarrollo urbano sostenible. La estrategia planteada integra la gestión eficiente del suelo público, el desarrollo urbanístico planificado y la estructuración financiera individual de los hogares beneficiarios, con el propósito de generar soluciones habitacionales formales, sostenibles y con alto impacto social en el territorio.

El sitio de la intervención se encuentra dentro del sector Sur Occidental del Municipio de Valledupar, con una geometría poligonal irregular dentro del predio Global denominado LOTE MI FUTURO, que hizo parte de uno de mayor extensión y es remanente de este, el cual tiene una extensión superficial de Cien Mil M2 (100.000M2), colindando el lote general al Norte con (400.17M del Punto P-1 al Punto P-4) de frente con los predios propiedad de María Irene López; al sur con (250.53 M del Punto P-6 al Punto P-7) de frente con predio de Catalina María Zuleta Bueno; al este con (333.25M del Punto P-4 al Punto P-6) con la Quebrada y con predio

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

denominado Nueva York, propiedad de Efraín Quintero Molina; al Oeste con (265.70M Punto P-7 al Punto P-1) de lado con el predio propiedad de María Irene López.

El predio se encuentra identificado con Código predial No. **200010406310132000**, Folio de matrícula inmobiliaria **190-162842 (mayor extensión)**, el cual fue de propiedad del Municipio de Valledupar y el cual, a través del proceso de transferencia aprobado por el Honorable Concejo de Valledupar según Acuerdo Municipal N°008 del 22 de agosto de 2018, y realizado a través de resolución de transferencia N°003162 del 22 de noviembre del 2018 (Por medio de la cual se transfiere, al Fondo de Vivienda de interés Social de Valledupar, FONVISOCIAL, un inmueble de propiedad del Municipio de Valledupar identificado con el folio de matrícula número 190 -162842), al Fondo de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana de Valledupar – FONVISOCIAL-; el predio a intervenir con el proyecto habitacional, se ubican en una fracción con un área **de 0.82 Has (0.0has+8.251,08 M2)**, en el proyecto urbanístico que se denominara URBANIZACION PARQUE AZUL, los cuales se describirá como **“LOTE N°. Super Manzana E.** La zona presenta topografía plana, accesibilidad inmediata sobre vía proyectada V1B., así como cercanía a equipamientos educativos, comercio y servicios públicos domiciliarios existentes (acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica y vías pavimentadas), lo que garantiza condiciones adecuadas para el desarrollo del proyecto habitacional. Esta localización estratégica permite integrar el proyecto al tejido urbano consolidado del sector sur de la ciudad, favoreciendo la conectividad y la sostenibilidad urbana de la intervención, en el proyecto urbanístico que se denominará UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA ALTOS DE LA PROVINCIA, los cuales se describirá como **“LOTE N°. SMD VIP.**

Los predios identificados en párrafo anterior colindan de la siguiente manera:

LOTE N°- Manzana E:

Con un área de 8.251,08 M2 el cual presenta los siguientes linderos:

- Norte: con (103.68M del Punto P-1 al Punto P-2) de frente Calle 79 en medio y con predios propiedad de María Irene López.
- Sur: con (38.90M del Punto P-4 al Punto P-5) de frente en línea diagonal con área de cesión N°01 Equipamiento Público, predios de propiedad de FONVISOCIAL.
- Este: al este con (68.87M + 61.21M: 130.08M, del Punto P-2 al Punto P-3 y del Punto P-3 al Punto P-4) línea quebrada con la Quebrada con área de cesión N°01 Equipamiento Público, predios de propiedad de FONVISOCIAL.
- Oeste: con (179.45M del Punto P-5 al Punto P-6) de lado Carrera 35 en medio vía principal V2B y/o similar y predios de la Urbanización El Porvenir.

Se propone entonces el desarrollo arquitectónico en este predio para la construcción de Setenta **70** viviendas de interés prioritario (VIP) bifamiliares 2 pisos, para responder a las necesidades generales de familias vulnerables radicadas en el municipio de

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

Valledupar – Cesar; Como solución de vivienda a la población ubicada en el contexto urbano del Municipio, se plantea desarrollar en estas manzanas de la malla urbana unidades habitacionales dignas.

En este diseño arquitectónico se plantea el aprovechamiento y desarrollo de estas zonas con crecimiento y valorización en proyectos de viviendas de interés social y prioritaria desarrollados en estas últimas décadas, Como: Urbanización La Sabana, Conjunto Cerrado Alcalá, Armonía Conjunto Cerrado, Conjunto Villas del Rosario, Urbanización Lorenzo Morales y en otro tipo de construcciones institucionales como la Estación sur del SIVA, colegios como el Megacolegio Andrés Escobar Escobar y la Institución Educativa Oswaldo Quintana, construcciones privadas como el CEDI Jerónimo Martins.

2.2. LOCALIZACION GENERAL



Figura No. 1. Sitio de intervención



Figura No. 2. Sitio de intervención



ALCALDÍA DE
VALLEDUPAR
FONVISOCIAL

ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026

CÓDIGO
FONVISOCIAL-F-016

VERSIÓN 02

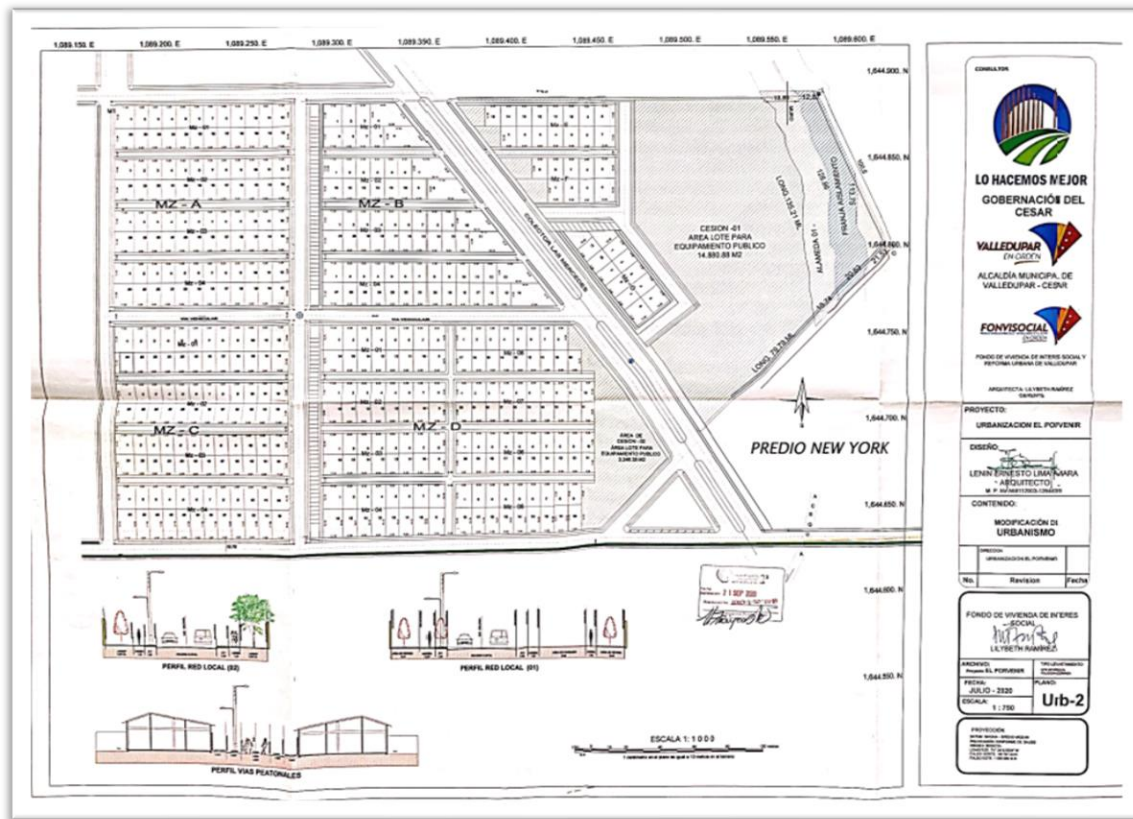


Figura No. 3. Plano Urbanístico del Sector. (Resol. N°.0253 de 17/08/2018)

	CURADURIA URBANA No. 2 DE VALLEDUPAR		No. Radicación:
	Arquitecto: ARYANNA ZULETA OÑATE		
	Resolución N° 20001-2-20-0218 por medio de la cual se concede la modificación de la Licencia Vigente No 20001-2-17-0253 por medio de la cual se concedió Licencia de Urbanismo		20001-2-20-0218
	Fecha de Expedición	Fecha de Ejecución	Fecha Radicación
	21/09/2020	24 SEP 2020	27/08/2020

EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ARYANNA ZULETA OÑATE EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO 2150 DE 1.995, LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997 Y EL DECRETO 1077 DE 2.015 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

GRAN - MANZANA - E - (AREA-1791.00 M2)							
DESCRIPCION	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	AREA LOTE	N° LOTE	TIPO DE LOTE
MANZANA INTERNA 01							
LOTE 01	9,00	9,00	12,00	12,00	108,00	1,00	Bi-Familiar
LOTE 02 AL 06	9,00	9,00	13,50	13,50	607,50	5,00	Bi-Familiar
LOTE 07	12,00	12,00	13,50	13,50	162,00	1,00	Bi-Familiar
LOTE 08	12,00	12,00	12,00	12,00	144,00	1,00	Bi-Familiar
LOTE 9 AL 15	9,00	9,00	12,00	12,00	756,00	7,00	Bi-Familiar
					1.777,50	15,00	

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

GRAN - MANZANA - F - (AREA-859.50 M2)							
DESCRIPCION	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	AREA LOTE	N° LOTE	TIPO DE LOTE
MANZANA INTERNA 01							
LOTE 01 AL 3	9,00	9,00	13,50	13,50	121,50	3,00	Bi-Familiar
LOTE 04	12,00	12,00	13,50	13,50	162,00	1,00	Bi-Familiar
LOTE 05	12,00	12,00	12,00	12,00	144,00	1,00	Bi-Familiar
LOTE 6 AL 9	9,00	9,00	12,00	12,00	432,00	4,00	Bi-Familiar
					859,50	9,00	

Figura No. 4. Licencia de Modificación a la Licencia de Urbanización Modalidad de Desarrollo
(Resol. N°.00218 de 21/09/2020)

El predio es bordeado por el norte por predios aledaños sin desarrollar (Mayor extensión), al sur por la avenida Calle 96 que es una gran determinante urbana que le da accesibilidad mayor al predio, al Norte proyección calle 93, al este por predios sin desarrollar Área de Cesión del proyecto Urbanización El Porvenir y al oeste Vía Principal en Medio V2B y la Urbanización El Porvenir; de igual manera se encuentran estos predios sin desarrollar que se han ido levantando construcciones o proyectos urbanísticos mencionados anteriormente, algunos sin terminar y en proceso de desarrollo.

La maya vial principal es la Avenida Calle 93 Norte (sin nomenclatura oficial), locales y redes de servicios Colector y redes secundarias, esta predominada por el perfil vial V1B principal y otros de carácter local para este tipo de sectores residenciales y de desarrollo y perfil vial peatonal, los cuales están establecidos en el POT Municipal, los que colindan el predio en la parte norte.

La accesibilidad al proyecto urbanístico se realiza por medio de la Avenida Calle 81 Sur (sin nomenclatura oficial) aledañas al mismo, la red vial pavimentada que comunica a estos sectores del Municipio. (aledañas al SIVA).

Norma Urbana General - Clasificación de Uso del Suelo:

- ☐ Sector: Comuna 3.
- ☐ Tratamiento: Desarrollo.
- ☐ Área de Actividad: Residencial 2, Vivienda.
- ☐ Tipología Edificatoria: Vivienda.

2.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

En el planteamiento definitivo del proyecto, es indispensable tener en cuenta las determinantes urbanísticas existentes en el terreno, como es las condiciones netas del terreno, la accesibilidad y la disponibilidad inmediata e incondicional de servicios y puntos de conexión de servicios públicos; además de las zonas de recreación, cesiones y de generación de espacio público desarrolladas, estas, como determinantes urbanísticas contemplado dentro de las normas del plan de ordenamiento territorial del municipio.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

El Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar clasifica el predio dentro del uso Área de Actividad Residencial 2 vivienda, con uso complementario Comercio y/o servicios, ya que se encuentra en proceso de consolidación con proyectos urbanísticos similares en el sector.

Se propone entonces el desarrollo arquitectónico en este predio para la construcción de hasta Setenta **70** unidades de viviendas de interés prioritario (VIP) en 2 pisos, para responder a las necesidades generales de familias vulnerables radicadas en el municipio de Valledupar – Cesar; Como solución de vivienda a la población ubicada en el contexto urbano del Municipio, se plantea desarrollar en esta manzana de la malla urbana unidades habitacionales dignas.

En este diseño arquitectónico se plantea el aprovechamiento y desarrollo de estas zonas con crecimiento y valorización en proyectos de viviendas de interés social y prioritaria desarrollados en estas últimas décadas, Como: Urbanización El Porvenir, Urbanización Lorenzo Morales, Urbanización Armonía, Refugio, La Sabana, Conjuntos cerrados como Armonía y en otro tipo de construcciones institucionales como el Mega colegio ANDRES ESCOBAR ESCOBAR, I.E.O.Q. (Institución Educativa Oswaldo Quintana), Estación SUR del SIVA, Centro de Cuidado Animal y zonas de recreación como el Parque El Porvenir.

2.3.1. DATOS DEL PREDIO:

REFERENCIA CATASTRAL: 200010406310132000
FOLIO DE MAT. INMOBILIARIA: 190 – 162842 **Mayor extensión**
PROPIETARIO: FONVISOCIAL.
FOLIO LOTE: 190 – 211711

PERMISOS Y LICENCIAS:

1. Licencia de Urbanismo Res. N°.20001-2-17-0253 del 17 de agosto de 2018, Curaduría Urbana N°.2 de Valledupar.
2. Licencia de Urbanismo Res. N°.20001-2-20-0218 del 24 de sept. de 2020, Curaduría Urbana N°.2 de Valledupar.
3. Licencia de Construcción Res. N°.20001-2-19-0067 del 11 de sept. de 2019, Curaduría Urbana N°.2 de Valledupar.

- UBICACIÓN EN PLANO DE USOS DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR SEGÚN ACUERDO 014 DE DICIEMBRE 27 DE 2023.

CARTOGRAFIA DE CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO POT – 2023.

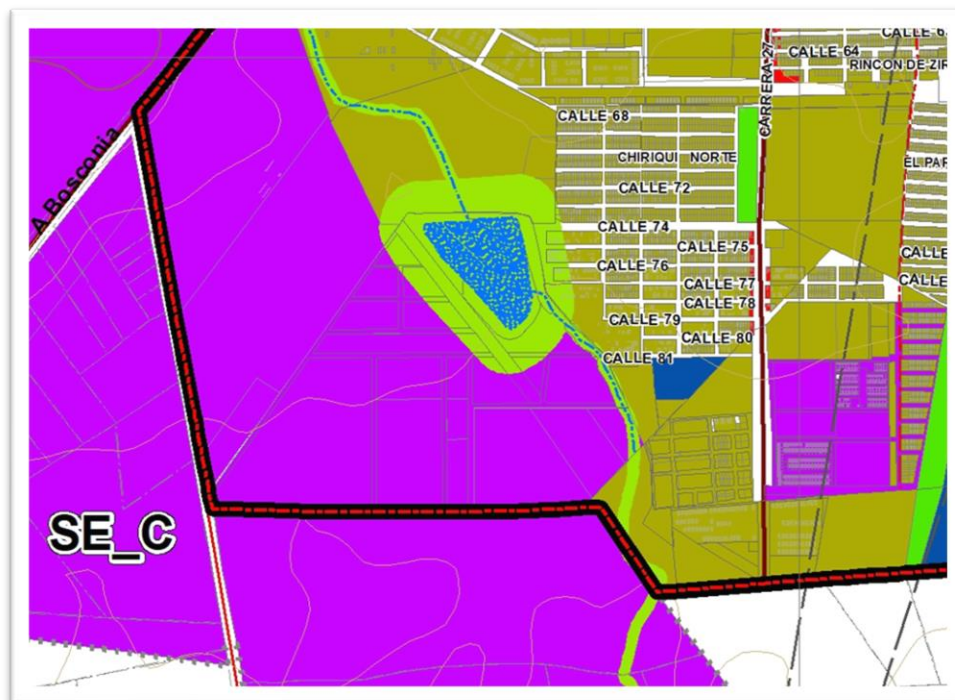


Figura No. 5. Mapa de Actividad – Identificación y Clasificación de los usos
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

LEYENDAS:

ÁREAS DE ACTIVIDAD	Área (Ha)	Área (%)
Comercial 1	18.62	0.36
Comercio 2	203.40	3.92
Comercio 3	129.13	2.49
Dotacional	363.57	7.00
Múltiple 1	1009.03	19.42
Múltiple 2	152.85	2.94
Parque	231.47	4.46
PEMP	25.94	0.50
Residencial 1	951.15	18.31
Residencial 2	1315.33	25.32
Residencial 3	360.91	6.95
Protección ambiental	351.22	6.76

Figura No. 6. NORMAS QUE ORIENTAN LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL 2
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

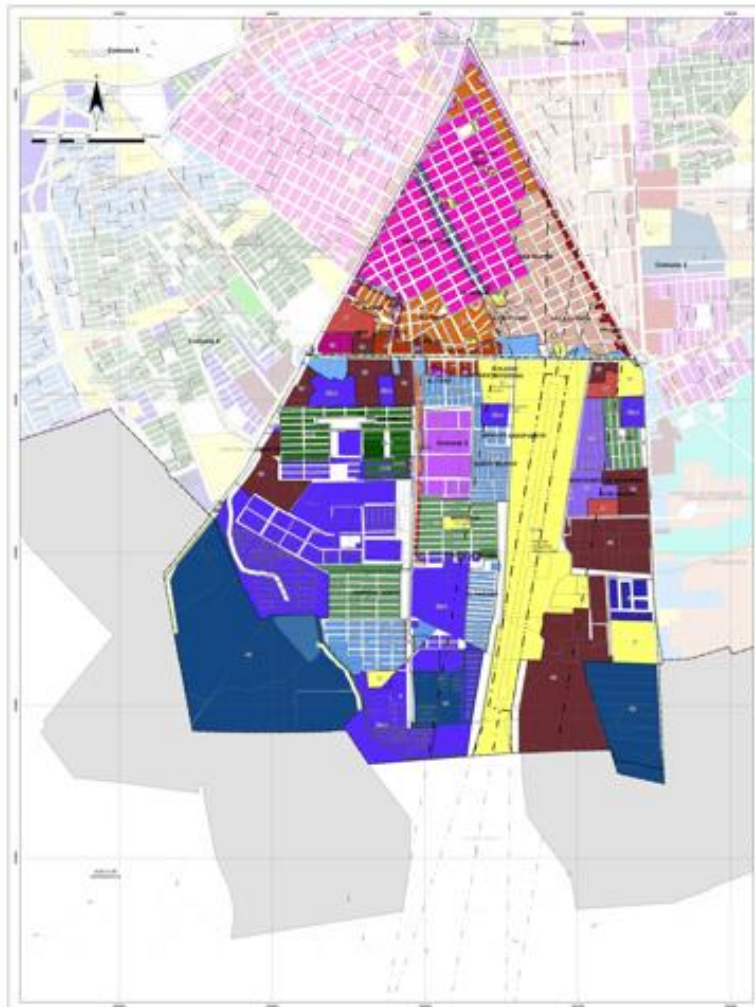


Figura No. 9. FN-C3-ME– FICHA NORMATIVA COMUNA 3
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO, ÁREA DE ACTIVIDAD		EDIFICABILIDAD	
1	Conservación Grupo Arquitectónico, Dotacional	9	Consolidación Urbana, Comercio 2
2	Conservación Grupo Urbano, PEMP	10	Consolidación Urbana, Comercio 3
3	Consolidación Recup. Espacio Público, Comercial 1	11	Consolidación Urbana, Dotacional
4	Consolidación Recup. Espacio Público, Comercio 2	12	Consolidación Urbana, Multiple 2
5	Consolidación Recup. Espacio Público, Multiple 1	13	Consolidación Urbana, Residencial 1
6	Consolidación Recup. Espacio Público, Residencial 1	14	Consolidación Urbana, Residencial 2
7	Consolidación Recup. Espacio Público, Residencial 2	15	Consolidación Urbana, Residencial 3
8	Consolidación Urbana, Comercial 1	16	Desarrollo, Comercial 1
9	Consolidación Urbana, Comercio 2	17	Desarrollo, Comercio 2
10	Consolidación Urbana, Comercio 3	18	Desarrollo, Comercio 3
11	Consolidación Urbana, Dotacional	19	Desarrollo, Multiple 1
12	Consolidación Urbana, Multiple 2	20	Desarrollo, Multiple 2
13	Consolidación Urbana, Residencial 1	21	Desarrollo, Residencial 1
14	Consolidación Urbana, Residencial 2	22	Desarrollo, Residencial 2
15	Consolidación Urbana, Residencial 3	23	Desarrollo, Residencial 3
16	Desarrollo, Comercial 1	24	Mejoramiento Integral Complementario, Comercial 1
17	Desarrollo, Comercio 2	25	Mejoramiento Integral Complementario, Comercio 2
18	Desarrollo, Comercio 3	26	Mejoramiento Integral Complementario, Residencial 1
19	Desarrollo, Multiple 1	27	Mejoramiento Integral Complementario, Residencial 2
20	Desarrollo, Multiple 2	28	Mejoramiento Integral Regularización, Dotacional
21	Desarrollo, Residencial 1	29	Desarrollo, Residencial 1
22	Desarrollo, Residencial 2	30	Mejoramiento Integral Reordenación, Comercio 2
23	Desarrollo, Residencial 3	31	Mejoramiento Integral Reordenación, Residencial 2
24	Mejoramiento Integral Complementario, Comercial 1	32	Renovación Reactivación 1, Comercial 1
25	Mejoramiento Integral Complementario, Comercio 2	33	Renovación Reactivación 1, Comercio 2
26	Mejoramiento Integral Complementario, Residencial 1	34	Renovación Reactivación 1, Residencial 1
27	Mejoramiento Integral Complementario, Residencial 2	35	Renovación Reactivación 1, Residencial 2
28	Mejoramiento Integral Regularización, Dotacional	36	Renovación Reactivación 2, Comercio 3
29	Desarrollo, Residencial 1	37	Renovación Reactivación 2, Comercio 2
30	Mejoramiento Integral Reordenación, Comercio 2	38	Renovación Reactivación 2, Comercio 2
31	Mejoramiento Integral Reordenación, Residencial 2	39	Renovación Reactivación 2, Comercio 3
32	Renovación Reactivación 1, Comercial 1	40	Renovación Reactivación 2, Multiple 2
33	Renovación Reactivación 1, Comercio 2	41	Renovación Reactivación 2, Residencial 1
34	Renovación Reactivación 1, Residencial 1	42	Renovación Reactivación 2, Residencial 2
35	Renovación Reactivación 1, Residencial 2	43	Renovación Reactivación 3, Comercio 2
36	Renovación Reactivación 2, Comercio 3	44	Renovación Reactivación 3, Comercio 3
37	Renovación Reactivación 2, Comercio 2	45	Renovación Reactivación 3, Multiple 1
38	Renovación Reactivación 2, Comercio 2	46	Renovación Reactivación 3, Residencial 2
39	Renovación Reactivación 2, Comercio 3		
40	Renovación Reactivación 2, Multiple 2		

Figura No. 10. FN-C3-ME – FICHA NORMATIVA COMUNA 3
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

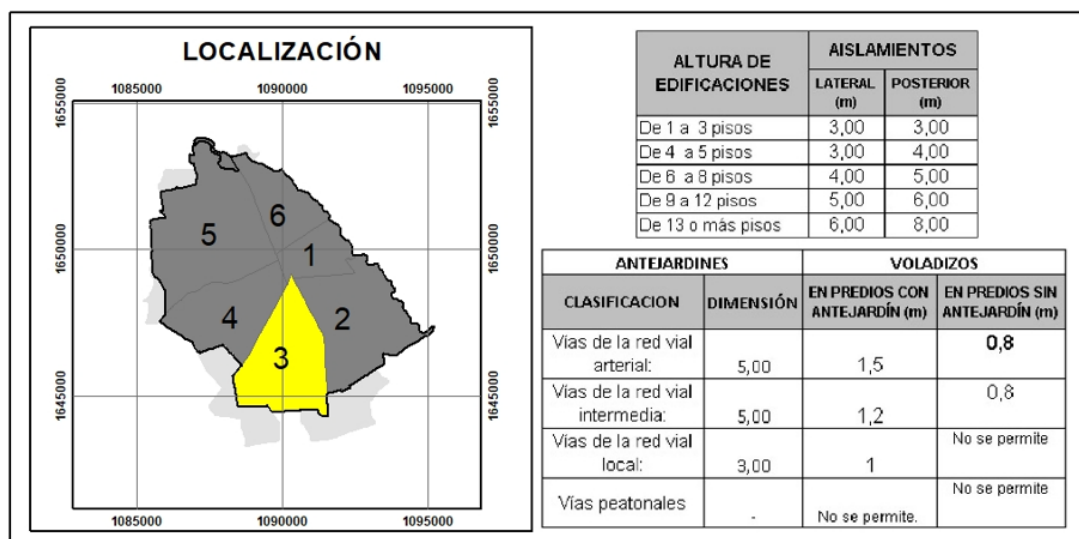


Figura No. 11. FN-C3-ME – FICHA NORMATIVA COMUNA 5

Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

SECTOR	19	
TRATAMIENTO	Desarrollo	
AREA DE ACTIVIDAD	Múltiple 1	
FRENTES	Vivienda	Comercio y servicios
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,35	0, 50
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2,0	1,75
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	Plan parcial / Proyecto urbanístico general	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		
OBSERVACIONES	Índices sobre área neta urbanizable, 5, 6 Aplica a los suelos de expansión	

Figura No. 12. FN-C3 – FICHA NORMATIVA COMUNA 3

Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

2.4. DESCRIPCION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

USOS

Se clasifica en un Área de Actividad Múltiple 1, Tratamiento de Desarrollo; Complementario Comercio y/o servicios.

- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION ARQUITECTONICA PARA LA COSTRUCCIÓN DE HASTA 70 UNIDADES DE VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIA EN LA URBANIZACION PARQUE AZUL, MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR.

Cabe resaltar la ubicación del predio y el sitio de la intervención, el cual se encuentra dentro del sector Suroccidental del Municipio de Valledupar, con una geometría poligonal irregular, ya que el urbanismo en desarrollo (infraestructura y servicios, accesibilidad) y el predio es resultante de la propuesta urbanística que se consolidó en este predio y sector en el Municipio de Valledupar, comuna 3, con construcciones residenciales nuevas y de servicios complementarios, integrada al desarrollo urbanístico del sector y la malla urbana del sector.

Cumpliendo con las normas urbanísticas y arquitectónicas en el Plan de Ordenamiento Territorial establecidas, se deben estudiar las alternativas espaciales que generen la mejor solución y aprovechamiento del área urbanizable, contemplándose la siguiente opción

estimada por la entidad promotora, para el desarrollo del proyecto:

Como **primera opción** la densificación y consolidación del terreno mediante la construcción de unidades de vivienda Bifamiliares (viviendas) y siguiendo los criterios de diseño y lo normado en el POT del municipio, se desarrollarán en esta Supermanzana, donde se derivan tres (3) áreas para viviendas aprox., a identificar como Manzana E, F y G; Manzanas con lotes de 9 a 11 unidades para viviendas de **Dos (2) pisos de altura**, manzanas que contienen **Nueve (9), Once (11) y Quince (15)** predios para un total de **Setenta (70)** unidades Bifamiliares, es decir desde 18 viviendas por manzana y un gran total de hasta **Setenta (70)** viviendas en el **Lote VIP**, con lo que se planea llegar a los niveles de comercialización de este tipo de proyectos, el cual está demostrado en el sector que si es posible alcanzar puntos de equilibrio en el mismo y no se presentara afectación financiera alguna en el proyecto, para el promotor y su ejecutor.

Las unidades bifamiliares se encontrarían distribuidas así:

- Tres (3) Manzanas con lotes para viviendas Bifamiliares descritas de la siguiente manera, Lote E, F y G:

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016 VERSIÓN 02
--	--	---

Etapas a ejecutar (70 unidades) 2026 – 2027

- **Manzana E**, compuesta por dos **Cuadras y/o frentes de manzanas lado 1 y lado 2**, con 7 y 8 predios en fachada cada uno, con un total de 14 y 16 unidades por frente y 2 pisos de altura cada una, para un total de Veintinueve (30) viviendas.
 - **Manzana F**, compuesta por dos **Cuadras y/o frentes de manzanas lado 1 y lado 2**, con 4 y 5 predios, en fachada cada uno, con un total de 9 y 10 unidades por frente y 2 pisos de altura cada una, para un total de Dieciocho (18) viviendas.
 - **Manzana G**, compuesta por dos **Cuadras y/o frentes de manzanas lado 1 y lado 2**, con 5 y 6 predios en fachada cada uno, con un total de 10 y 12 unidades por frente y 2 pisos de altura cada una, para un total de Veintidós (22) viviendas.
- Totales Viviendas: Manzana E: 30 Unds**
Manzana F: 19 Unds 70 Unds Total
Manzana G: 22 Unds

Lo anteriormente descrito, se describe en el siguiente cuadro de cantidades de unidades habitacionales, así:

RESUMEN N° DE VIVIENDAS POR LOTES DISPONIBLES MANZANAS							
N°E, N°F y N°G							
				N° MANZANA	N° PREDIOS	N° VIP	TOTALES
LOTE GENERAL	MANZANA E	Lado 1		1	7	14	30
		Lado 2		1	8	16	
	MANZANA F	Lado 1		1	4	8	18
		Lado 2		1	5	10	
	MANZANA G	Lado 1		1	5	10	22
		Lado 2		1	6	12	
					SUB - TOTAL	70	

Tabla No. 2. Resumen de Numero de Viviendas proyectadas.

Nota: Datos de la entidad promotora del proyecto, basados en experiencia del desarrollo de proyectos VIP.

Con este esquema es posible desarrollar técnica y financieramente el proyecto en sus diferentes etapas de construcción, cumpliendo con la norma del municipio y las condiciones financieras del proyecto, teniendo en cuenta las características de las familias y sus posibilidades de obtener un subsidio familiar de vivienda de cualquiera de las entidades del estado y territoriales.

Las actividades contempladas para la construcción del proyecto Arquitectónico se describen a continuación:

2.4.1. ACTIVIDADES PRELIMINARES:

En las cuales se deben desarrollar las actividades de Cerramiento provisional, Localización, Trazado y replanteo, descapote a máquina, conformación del Campamento, instalación de la Valla del Proyecto, la nivelación del terreno, el retiro del material sobrante y el manejo de tráfico para la ejecución de las labores.

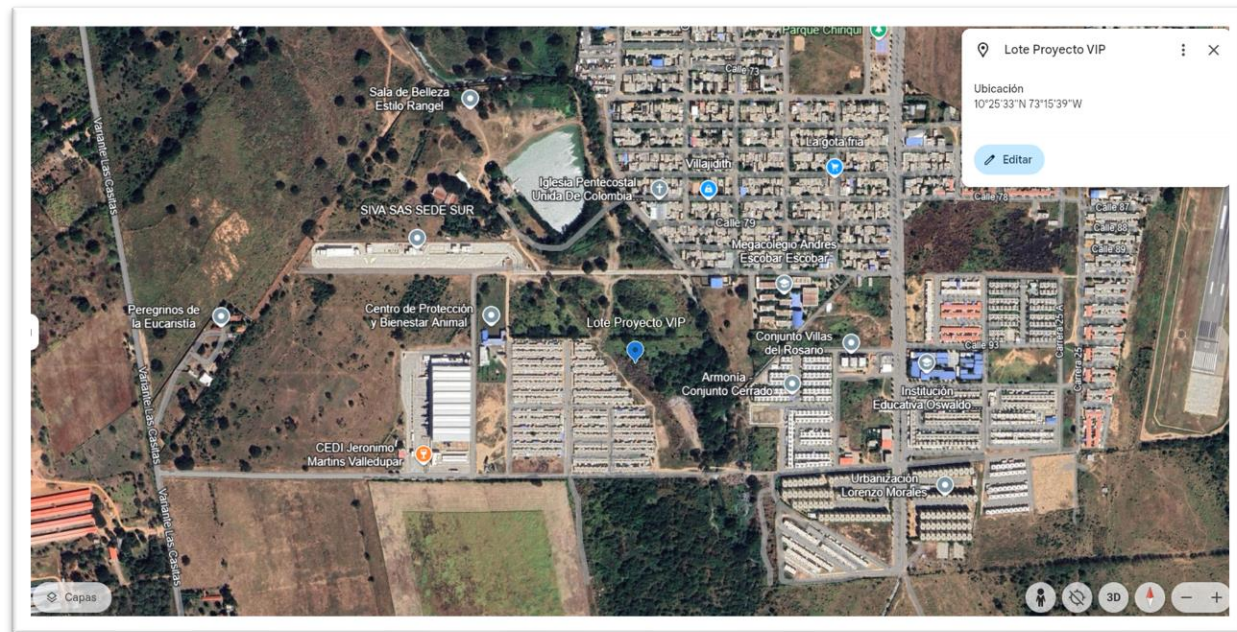


Figura No. 13.: Mapa Valledupar – Cesar - Fotografía del sitio – Vista aérea del sector Comuna 5

2.4.2. MODULO ESQUEMA URBANISTICO GENERAL A DESARROLLAR PROPUESTA INICIAL:

Conformación del Módulo Urbanístico del proyecto, incluyendo Vías Principales internas, Vías Peatonales y Áreas para generación de Espacio Privado y de zonas comunes, donde se ejecutarán de Movimientos de tierra, excavaciones para obras de urbanismo, acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, andenes, bordillos y obras viales de pavimentación para garantizar accesibilidad al proyecto.

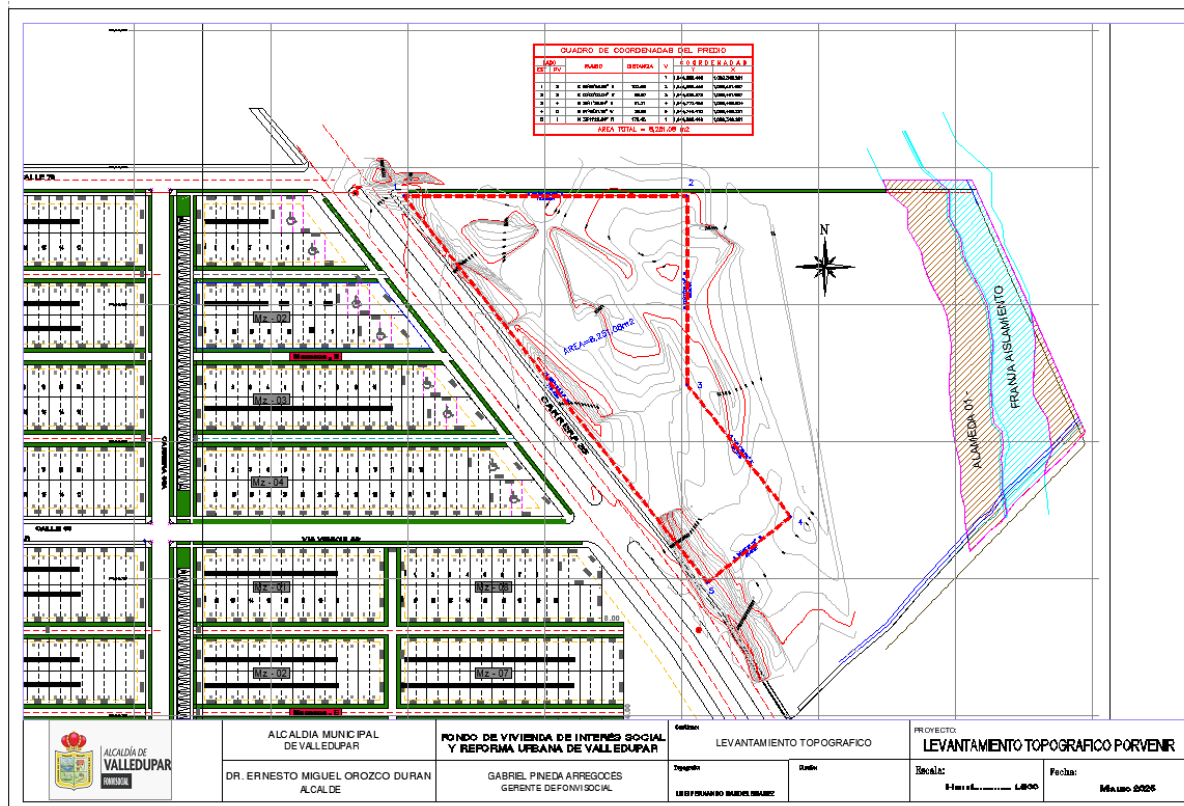


ALCALDÍA DE
VALLEDUPAR
FONVISOCIAL

ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026

CÓDIGO
FONVISOCIAL-F-016

VERSIÓN 02



Figuras No. 15.1.: Topografía / Lote proyecto - Mega Manzana

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	1,644,889.446	1,089,348.281
1	2	S 89°59'59.95" E	103.68	2	1,644,889.446	1,089,451.957
2	3	S 00°00'00.04" W	68.87	3	1,644,820.572	1,089,451.957
3	4	S 38°11'28.84" E	61.21	4	1,644,772.462	1,089,489.804
4	5	S 51°48'31.16" W	38.90	5	1,644,748.410	1,089,459.231
5	1	N 38°11'28.84" W	179.45	1	1,644,889.446	1,089,348.281
AREA TOTAL = 8,251.08 m2						

Figuras No. 15.1.1.: Topografía / Lote proyecto - Coordenadas



Figura No. 16. Planteamiento Urbanístico Inicial / Esquema ante proyecto - Mega Manzana

2.4.3. MODULO ESQUEMA ARQUITECTONICO PROPUESTO:

Características y componentes Generales de las viviendas

El proyecto se espera contemple la implementación de hasta 70 soluciones habitacionales tipo Vivienda de Interés Prioritario (VIP) mediante el desarrollo de un Bifamiliar en el Sureste del municipio de Valledupar, incluyendo la estructuración técnica y financiera, la gestión y aplicación de subsidios familiares de vivienda, la construcción de las unidades habitacionales con obras de urbanismo incluidas y la entrega formal a los hogares beneficiarios.

Las características mínimas generales de las viviendas, exigidas son las siguientes: Un área de construcción de hasta 60,00 M2 aprox. y se desarrollarán en un lote que tiene una cabida superficial de **0.82 Has (0.0has+8.251,08 M2)**, distribuida así, LOTE N° Manzanas E, F y G, de acuerdo con lo normalizado en el POT vigente. Las viviendas tendrán una altura mínima de entresijos de 2,50 M y losa de entresijo de E:0.10M aproximadamente, de acuerdo a los cálculos estructurales; La unidad de vivienda la cual está conformada por una sala- comedor, Dos (2) habitaciones, dos (2) baños 1 terminado enchapado en todo el piso y muro mínimo del área húmeda (lavamanos, sanitario y cabina ducha, de acuerdo a norma aplicable), zona de labores, lavadero prefabricado y enchape en baldosa en el salpicadero, cocina integrada con mesón de acero inoxidable o similar y sobre este la zona de salpicadero con enchape cerámica o similar a una altura mínima de 0,40Mts. La estructura se realizara en muros con mampostería estructural en concreto según lo especificado en los diseños definitivos estructurales, sin acabado, cubierta en placa plana de concreto sin acabado, piso en concreto allanado sin acabado, puerta de ingreso metálica con chapa de seguridad, puertas de alcoba principal y baño en marco metálico o similar y hoja en madera tríplex o similar con cerradura,

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

fachadas y culatas en Graniplast esgrafiado o similar colores por definir y demás exigencias establecidas en el anexo técnico del presente y normas aplicables.

- Obras de Urbanismo internas Lotes a desarrollar

Las construcciones contarán con zona de parqueos privados y comunes, con una relación de parqueaderos de acuerdo con lo establecido en la Norma POT de Valledupar, estos se construirán en concreto rígido o material similar que cumpla con las características físicas y técnicas de un proyecto habitacional.

Contará con una calzada interna tipo en concreto rígido de 3500 psi, de acuerdo o lo establecido en el diseño estructural de pavimentos y vías y lo contemplado en la norma municipal y de construcciones, con espesores de acuerdo los estudios de suelo y diseño de pavimentos, andenes en concreto y/o similares de acuerdo con el planteamiento urbano de la manzana a intervenir del proyecto, todo cumpliendo con lo reglamentado en el POT del municipio y demás normas concordantes.

Las secciones de corredor peatonales serán de acuerdo con lo normado y sus distancias paramentos, jardines, andenes, si es necesario. Las zonas verdes y retiros deben contemplarse, del municipio y estos espacios se desarrollarán construcciones complementarias con posterioridad.

El ejecutor de la obra será el responsable de asumir todos los costos asociados a la ejecución del proyecto, entre los que están: Las obras de urbanismo internas de la manzana o predio a intervenir, incluye Acueducto, alcantarillado, Gas, Energía, telecomunicaciones y las obras necesarias para habilitar el predio con servicios (Puntos de Conexión), comisiones fiduciarias, el Plan de Manejo ambiental (PMA) y de tránsito (PMT), las gestiones relacionadas con las certificaciones Retie de uso final y la legalización ante el operador de red y certificaciones Retie y Retilap, costos de escrituración (loteo y reloteo), contratación de la mano de obra, adquisición de materiales, constitución de las garantías del proyecto de vivienda según la ley exigidas por la Caja entre otros (Fiduciaria y las exigidas por entidades participantes) y demás exigencias establecidas en el anexo técnico del presente y normas aplicables.

Además, el fideicomitente constructor realizara todas las obras de urbanismo e infraestructura interna pertinentes para la construcción de las unidades habitacionales del presente proyecto y su funcionamiento para la ejecución de las viviendas.

El municipio será responsable de la habilitación y construcción de redes matrices, tales como redes de acueducto y alcantarillado matriz y redes eléctricas, referenciados con sus puntos de conexión en funcionamiento, además de lo correspondiente a vías principales para accesibilidad del proyecto habitacional.

- Sistema Constructivo de las viviendas

El sistema constructivo será el avalado por FONVISOCIAL de acuerdo con las condiciones técnicas y financieras que para el proyecto sean más favorables, de acuerdo con las propuestas técnicas finales del constructor. Dicho aval será emitido por el Comité de Seguimiento.

En primera alternativa está la de construir unidades de vivienda Bifamiliares con el sistema

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016 VERSIÓN 02
--	--	---

constructivo de muros estructurales, mampostería confinada u otro sistema y demás exigencias establecidas en el anexo técnico del presente y normas aplicables para la construcción de viviendas sostenibles.

El proyecto se ejecutará en una (1) FASE.

La Fase I (Única) Contempla el desarrollo y gerencia integral del programa de aplicación de subsidios hasta de **70** unidades de viviendas dentro del proyecto denominado **URBANIZACION PARQUE AZUL**.

- La primera etapa (única) se ejecutarán un total de **70** unidades (Manzana E, F y G).

CONDICIONES DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA BIFAMILIARES TIPO VIP, OBJETO DEL SUBSIDIO: CIMENTACIONES, ESTRUCTURAS EN CONCRETO, MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL, CUBIERTAS, INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, ELECTRICAS, ESPECIALES, CARPINTERIA METALICA, EN ALUMINIO Y OTROS.

Se construirán unidades de vivienda tipo VIP, en mampostería con sistema estructural o industrializado, mampostería confinada u otro, incluyendo todo lo concerniente a normas de construcción y elementos arquitectónicos pertinentes, como movimiento de tierras, cimentaciones en concreto - estructuras de concreto y aceros de refuerzo, muros en mampostería estructural y acabados, cubierta en placa plana en concreto, carpintería metálica y de aluminio, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, especiales y vías en concreto rígido.

- ESPACIOS DE LA VIVIENDA TIPO BIFAMILIAR:

DESCRIPCION DEL ESPACIO	CANTIDAD
Sala - Comedor	1
Alcobas	2
Estudio y/o Alcoba 3	N.A.
Hall acceso Alcobas	1
Balcón	N.A.
Baños	(1) Terminado
Cocina	1
Zona de labores y patio	1

Tabla No. 3. Resumen de Espacios de Vivienda proyectada.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016 VERSIÓN 02
--	--	--

CUADRO DE ÁREAS LOTE BIFAMILIAR	
AREA CONSTRUCCION	83.00 m2
AREA LIBRE	29.50 m2
TOTAL AREA DEL LOTE	112.50 m2

CUADRO DE ÁREAS LOTE DESENGLOBE	
AREA CONSTRUCCION	41.50 m2
AREA LIBRE	14.75 m2
TOTAL AREA DEL LOTE	56.25 m2

CUADRO DE ÁREAS CONSTRUCCION	
AREA SALA-COMEDOR	11.61 m2
AREA COCINA	3,21 m2
AREA HALL INTERNO	6.18 m2
AREA BAÑO	2,53 m2
AREA ALCOBA 1	8,97 m2
AREA ALCOBA 2	9.00 m2
TOTAL AREA CONSTRUCCION	39,64 m2

Tabla No. 3.1. Resumen Áreas de Espacios de Vivienda proyectada.

a) TIPO DE ACABADOS DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas tipo apartamentos se entregarán con los siguientes acabados:

Ítem	AREA Y/O ESPACIO	DESCRIPCION
1.	PISOS	Piso en plantilla allanada en concreto.
2.	MUROS INTERIORES	En concreto estructural, sin estucar y/o mampostería a la vista.
3.	ENCHAPES BAÑO (1)	Cerámica nacional y/o similar
4.	APARATOS SANITARIOS	Inodoro, lavamanos y accesorios(Papelera, jabonera, toallero)
5.	COCINA	Mesón lavaplatos en acero inoxidable
6.	LAVADERO	Prefabricado
7.	CUBIERTA	Lamina de fibrocemento, estructura metálica de soporte y anclajes. Según especificaciones estructurales.
8.	FACHADA	Acabado tipo graniplast esgrafiado y/o similar
9.	PUERTAS	Metálica en lámina cold rolled calibre 20 acceso apartamento, acabadas en esmalte sintético o similares y en madera tipo trípex o similar para baño y alcoba principal.
10.	VENTANAS	Aluminio natural y vidrios o similar
11.	ESTRUCTURA	En concreto reforzado según diseño estructural y basados en la norma de construcción vigente
12.	BARANDA BALCON	N.A.
13.	CERRAMIENTO UNIDAD HABITACIONAL	N.A.

Tabla No. 4. Resumen Descripción de Espacios de Vivienda tipo Apto proyectada.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

COMPONENTES DE LA UNIDAD DE VIVIENDA - Viviendas Unifamiliares:

Las Características de las soluciones de vivienda ofrecidas por la Alcaldía de Valledupar – Cesar, a través de FONVISOCIAL como entidad promotora y detalladas dentro de este proyecto comprenden una unidad completa compuesta por un salón múltiple (sala y comedor), cocina, dos alcobas, 1 baño (terminado), patio ropas zona de labores con lavadero prefabricado, con un área de hasta 35.64 m² de construcción aprox.; Estas soluciones de viviendas serán construidas y no tendrán los acabados finales.

- **ESQUEMA Y PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO DE LA UNIDAD DE VIVIENDA TIPO VIVIENDA UNIFAMILIAR.**



Figura No. 17. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIP.



Figura No. 18. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIP – Manzana Viviendas Medianera y Esquinera.

2.5. ESTIMACIÓN DE CABIDA SUPERFICIARIA DE LA PROPUESTA ARQUITECTONICA DEL PROYECTO DE VIVIENDA – N°. DE VIVIENDAS TIPO.

Para los ciudadanos de estratos medio (1 y 2) se dará la alternativa de mejorar localidad de vida, a través de la construcción de unidades de vivienda dignas tipo apartamento, que cuenten con todos sus servicios públicos básicos y totalmente legalizadas a través de escritura pública, que garantice la titularidad del bien inmueble para sus habitantes; este proyecto tendrá una **cabida total en los Lotes Manzanas E, F y G para VIP y se ejecutaran un total de hasta SETENTA (70) unidades de vivienda**, que estarán conformadas de acuerdo a lo descrito anteriormente y que cumplirán con lo contemplado en la norma urbanística, arquitectónica y en las normas de construcción a nivel nacional.

Por estas razones se estima una atención de hasta **70** familias, en el proyecto con una proyección de **315** habitantes en el mismo aproximadamente.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016 VERSIÓN 02
--	--	---

2.5.1. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO

El diseño Arquitectónico del proyecto de Vivienda de interés prioritario, comprende la infraestructura necesaria para atender las necesidades planteadas para proveer de una vivienda digna a la comunidad futura beneficiaria del mismo, ubicadas en el contexto urbano municipal y con respecto del espacio público, dando solución a las problemáticas actuales de vivienda en el déficit cuantitativo y consolidación urbana del sector ocupado de la Ciudad.

A continuación, se presenta el cuadro de áreas del proyecto:

Nº	DESCRIPCION	Nº DE VIP Etapas	TOTAL
1.	Urbanización PARQUE AZUL	70 UNDS	
	Manzana E – A Ejecutar 2026 – 2027	30 UNDS	
	Manzana E – A Ejecutar 2026 – 2027	18 UNDS	
	Manzana E – A Ejecutar 2026 – 2027	22 UNDS	
	Manzana E a G – A Ejecutar 2026 - 2027	70 UNDS	
	TOTAL, PROYECTO Aprox.		70 Unds.

Tabla No. 5. Resumen Descripción de Vivienda tipo Torres proyectada.

Especificación por manzana de unidades de vivienda

I ETAPA – 70 Viviendas VIP		
Manzanas - A ejecutar	Manzana E	(Vivienda tipo medianera 1 - 4 VIP).
		(Vivienda tipo esquinero 2 - 26 VIP).
	Manzana F	(Vivienda tipo medianero 1 - 4 VIP).
		(Apto tipo esquinero 2 - 14 VIP).
	Manzana G	(Apto tipo medianero 1 - 4 VIP).
		(Apto tipo esquinero 2 - 18 VIP)
		TOTAL VIP: 70 Unds.

Tabla No. 5.1. Resumen Descripción de Vivienda tipo Torres proyectada.

- **Urbanismo**, compuesto por **tres Manzanas E, F y G**, con 2 viviendas por lote cada una, con un total de 30, 18 y 22 unidades de vivienda bifamiliar por manzana respectivamente, para un total de setenta (70) viviendas tipo VIP, en el área denominada **LOTE RESERVA (VIP)**.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

3. ETAPAS GENERALES DEL PROYECTO – FASE 1 – Etapas (Manzanas E, F y G).

3.1. ETAPA DE PRE-CONSTRUCCIÓN (Estudios y Diseños definitivos)

En esta etapa se realizará la ejecución de las actividades previas a la construcción, las cuales deberá contemplar las disposiciones de la Resolución 094 de 2021, y la Resolución 555 de 2023, en cuyo caso, el contratista deberá velar por la elaboración de los estudios, diseños y la construcción del proyecto de vivienda en el predio de propiedad de FONVISOCIAL, ubicado en el municipio de VALLEDUPAR departamento del CESAR, de acuerdo con la normativa mencionada en el presente documento.

Esta etapa tendrá un plazo máximo de ejecución de tres (3) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio del respectivo contrato.

El contratista que desarrolle el proyecto deberá elaborar las acciones que se estimen pertinentes para lograr la vinculación de la persona natural o jurídica que cuente con la idoneidad y experiencia necesarias para desarrollar los estudios y Diseños del proyecto de vivienda de interés prioritario urbano, en el predio de propiedad de FONVISOCIAL, ubicado en el municipio de VALLEDUPAR departamento del CESAR, teniendo como base los resultados del estudio de pre - factibilidad, anexo técnico, estudio del sector y estudios previos desarrollados por FONVISOCIAL.

Los estudios y diseños, y la consecuente construcción, del proyecto de viviendas en el predio de FONVISOCIAL, deberán desarrollarse en el marco de lo dispuesto por el DECRETO 1077 DE 2015 y demás normas complementarias y demás normas que las complementen sustituyan o adicionen. En consecuencia, deberá ser adoptada la norma urbanística y arquitectónica para el proyecto de vivienda y usos complementarios, establecidos en el POT VALL de 2023.

A razón de lo anterior, se deberán suministrarse los siguientes insumos, conforme lo establecen las normas en materia de viviendas expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y cualquier otro que sea necesario para la adopción de la respectiva norma urbanística y arquitectónica así:

- i.) La localización y delimitación del área de desarrollo del proyecto, mediante coordenadas geográficas, la cual será informada por la entidad FONVISOCIAL.
- ii.) Los insumos de la norma urbanística básica para la consolidación del predio, relacionados con densidad, área, edificabilidad, cesiones.
- iii.) Los sistemas estructurantes: servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías.
- iv.) El proyecto de vivienda.

Se deberá tener como insumo los resultados del estudio de prefactibilidad y anexo técnico desarrollado por FONVISOCIAL, promotor del proyecto, en el cual se describen en las “Características por considerar en los diseños urbanísticos y arquitectónicos” del título 1.2 OBJETO de los presentes anexos.

Localización y delimitación del área de desarrollo del proyecto, mediante coordenadas geográficas, la cual será informada por la entidad promotora FONVISOCIAL.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016 VERSIÓN 02
---	---	--

Con base en la localización y delimitación del área de desarrollo del proyecto de vivienda, se debe elaborar en los términos dispuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial POT VALL de 2023.

- **Informe Topográfico:** Se debe presentar en este informe registro fotográfico, trabajo de campo, carteras de campo crudas, cálculo del levantamiento topográfico, coordenadas planas de los puntos de amarre, certificación de calibración de equipos, esquema traslado de coordenadas, altimetría, secciones transversales, materialización mediante mojón de puntos de amarre para posterior replanteo y localización en obra.
- Plano topográfico. Para el predio de propiedad de FONVISOCIAL, se deberá elaborar el plano topográfico georreferenciado a escala detallada que permita la plena identificación del predio, de conformidad con las disposiciones del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y las especificaciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE, debidamente firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, en el cual se indique el área bruta y su alinderamiento respectivo, identificación de predios vecinos, obras civiles que se encuentren en el área delimitada, reservas, secciones viales, afectaciones, áreas de conservación y protección ambiental, áreas de protección cultural y arqueológico, áreas destinadas para infraestructura de vías, líneas de gasoductos y oleoductos, infraestructura de comunicaciones y servicios públicos domiciliarios y/o las restricciones debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para el diseño definitivo del proyecto de vivienda. Para todos los efectos, para el sistema de coordenadas se deberá utilizar el origen CTM12 DATUM MAGNA o el que, en su defecto, la oficina de catastro municipal requiera.

Las normas urbanísticas básicas para la consolidación del proyecto denominado URBANIZACION PARQUE AZUL, relacionadas con densidad, área, edificabilidad, cesiones. Ello, en los términos del numeral 2 del artículo 2 de la Resolución 458 de 2021.

Con el resultado de los estudios y diseños que surjan de la estructuración del proyecto en el marco de este contrato, se deberá entregar un documento técnico con las normas urbanísticas del proyecto de vivienda, partiendo de los resultados de la caracterización territorial y considerando en todo caso, que el tipo de vivienda a desarrollar será unifamiliar estableciendo las siguientes normas:

- a. Definición de usos
- b. Perfiles viales
- c. Índice de edificabilidad
- d. Densidad de vivienda
- e. Área mínima de vivienda
- f. Área mínima vivienda y otros usos
- g. Índice de ocupación
- h. Cesiones obligatorias para vías (vías principales y secundarias), equipamiento y espacio público (cuando aplique)
- i. Retiros
- j. Antejardín
- k. Norma de parqueaderos (cuando aplique)

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016 VERSIÓN 02
---	---	--

- Sistemas Estructurantes: servicios públicos, espacio público y vías, según lo dispuesto en el Acuerdo municipal 014 de 2023.

Se debe elaborar un documento técnico con lo siguiente:

1. Análisis de las condiciones geográficas del área donde se localiza el proyecto y su entorno: determinación de las necesidades para la ubicación de las viviendas multifamiliares, condiciones de habitabilidad.
2. Plano del proyecto de intervención, que contenga:
 - Las áreas resultantes de la propuesta urbanística, debidamente amojonados y alinderados, y su respectivo cuadro de áreas.
3. La localización del espacio de zonas comunes en general.
4. Diseño y trazado de vías internas con la definición de perfiles viales, andenes y arbolado, entre otros.
5. Diseños de las redes de servicios públicos, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial alternativos, energía, alumbrado público del proyecto. incluida la conexión a sistemas existentes o el diseño y construcción de nuevos sistemas (puntos de conexión)
6. Definición de las condiciones mínimas para el cumplimiento de lo establecido por la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG). El proyecto contemplara Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales y puntos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y las demás normas que lo regulen.
7. Redacción Técnica de Reglamento de Propiedad Horizontal, para las unidades individuales y áreas comunes.

- Del Proyecto de vivienda

El cual deberá considerar la política nacional de vivienda urbana y las normas municipales establecidas en el Plan de Ordenamiento Municipal (Acuerdo 014 de 2023) y definir las especificaciones técnicas de su diseño, bajo el cumplimiento de la norma sismo resistente. En este sentido, se deberá elaborar un documento con los diseños, memorias y especificaciones técnicas del proyecto de vivienda. Adicionalmente, se debe elaborar los siguientes documentos:

- a. Definición de tipologías de vivienda multifamiliar, según lo previsto en las disposiciones de estos términos de referencia y la localización en el proyecto urbanístico (contexto general).
- b. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad que sean definidas para el desarrollo del proyecto de vivienda.

Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

- i. Planta de Localización
- ii. Plantas Arquitectónicas de la tipología
- iii. Alzados y cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016 VERSIÓN 02
--	--	---

deberán indicar la inclinación real del terreno esta planimetría debe contener niveles, ejes, % de inclinación y escala grafica.

- iv. Fachadas de la tipología
 - v. Cortes de la tipología
 - vi. Planta de cubiertas
 - vii. Cuadro de áreas de todo el proyecto especificando índice de ocupación y % de área útil
 - viii. Memoria Arquitectónica.
- c. Memorias de cálculo
 - d. Diseños estructurales (Planos generales en planta y de detalle de las estructuras diseñadas, especificaciones, despieces y detalles estructurales relacionados)
 - e. Estudio Geotécnico y de suelos (NSR 10)
 - f. Análisis de estratigrafía y condiciones geotécnicas del subsuelo
 - g. Investigación del subsuelo - registros de perforación – ensayos de laboratorio – definición de parámetros geomecánicas de los materiales – plano de localización de la exploración
 - h. La revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos:
 - Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.
 - Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada
 - i. Diseños de redes hidráulicas y sanitarias internas y externas de las viviendas.
 - j. Diseño eléctrico de las viviendas.
 - k. Diseño de redes de Gas de las viviendas.
 - l. Diseño de redes contra incendio.
 - m. Otros diseños complementarios del proyecto de vivienda.

Nota: Toda la planimetría presentada una vez sea revisada y aprobada por la interventoría junto con visto bueno de la supervisión esta debe ser radicada con firmas originales, memoriales de responsabilidad y copia de la tarjeta profesional del diseñador, para los procesos de licenciamiento respectivos.

En la elaboración de los productos se deberá considerar lo siguiente:

Propuesta de materiales para construcción y especificaciones técnicas de habitabilidad.

En todo caso, los diseños concertados y sujetos de aprobación del comité técnico del proyecto y de la interventoría deberán dar cumplimiento a las condiciones dispuestas en la normativa técnica aplicable.

Una vez concertados los diseños y presentados cada uno de los documentos que se referencian en el presente numeral, la interventoría del proyecto deberá manifestar su aprobación con el fin de poder continuar con la siguiente fase.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

3.2. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

La ejecución de la Etapa de Construcción se podrá realizar de manera paralela en la etapa de obras de urbanismo, siempre y cuando se cuente con la aprobación de la estructuración por parte del comité y la interventoría. **El plazo de ejecución de la Fase de Construcción será de Catorce (14) meses y no podrá superar el plazo total del contrato y el convenio respectivo.**

Una vez se cuente con la aprobación de los estudios y diseños por parte del comité y de la interventoría, el ejecutor deberá presentar al interventor en el plazo máximo que se acuerde para el efecto, el cronograma de ejecución del proyecto.

Es de recordar que el contratista debe verificar planimetría y altimetría, ajustar y/o modificar estudios y diseños si es necesario en el momento de la ejecución previa a aprobación de la interventoría siguiendo los lineamientos en los comités de obra semanales.

El cronograma deberá incluir como mínimo las actividades del presupuesto desglosado en las cuales se desarrollarán obras de: urbanismo, cimentación, subestructura, estructura, mamposterías, cubiertas, acabados, conformación de vías internas, gestiones con empresas de servicios públicos (si aplica), entre otras.

El cronograma deberá ser aprobado por el interventor, quien verificará que se optimicen los frentes de trabajo lo cuales se trabajarán simultáneamente, aprobara la implementación de la metodología y programación de actividades de obra, en el cual se establecerán secuencias, duración (fecha de inicio y fecha de terminación), responsable, recursos físicos y método de seguimiento y monitoreo a la programación. Para ello deberá respetar el tiempo de ejecución estimado, cumpliendo los principios de eficiencia y eficacia.

Para llevar a cabo el control de la programación, la INTERVENTORÍA y EI CONTRATISTA deberán implementar una metodología de seguimiento continuo a intervalos cortos de una o dos semanas y evaluar el porcentaje de actividades completadas en cada intervalo de manera que permita establecer qué o cuales actividades rezagadas o no completadas en un determinado intervalo, se deben ejecutar en el siguiente. De esta forma se busca detectar de manera temprana posibles atrasos en la ejecución y evitar su acumulación.

El CONTRATISTA deberá asistir a los comités de obra y diseño semanales (o a solicitud de las partes intervinientes) programados por el PROMOTOR, la INTERVENTORÍA y la supervisión para el contrato de interventoría y entregará en el mismo comité un reporte escrito del respectivo avance de los productos para el periodo semanal que corresponda, deberá asistir acompañado de los profesionales que se requieran, para adelantar el respectivo seguimiento, el CONTRATISTA deberá revisar, ajustar y cumplir los compromisos adquiridos en dicho comité y que quedarán consignados en la respectiva acta de supervisión. Todos los plazos anteriormente mencionados, se entenderán dentro del plazo contractual.

El contratista deberá presentar al interventor para su revisión y visto bueno, dentro del plazo establecido para la entrega del cronograma: el Plan de calidad, Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SS) del proyecto.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

El desarrollo del proceso de construcción deberá ser completamente consecuente con los diseños aprobados por la interventoría, y si, por alguna circunstancia, en el término de construcción, se determina la necesidad de plantear alguna clase de modificación a los diseños, la misma deberá encontrarse avalada por la interventoría.

3.3. ETAPA DE CIERRE

El ejecutor de la obra deberá solicitar a la interventoría, con la anticipación que se acuerde en el cronograma de obra, la visita del interventor para que éste defina si procede la emisión del certificado de existencia y habitabilidad de las viviendas. En todo caso, la terminación de las unidades habitacionales deberá darse dentro del plazo previsto en el cronograma definido con el interventor.

Los certificados de existencia y habitabilidad deberán emitirse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de terminación establecida en el cronograma de obra aprobado por la interventoría. Para que se realice la visita respectiva por parte del Interventor, se requiere que el contratista haya entregado los documentos requeridos para la expedición de los certificados y las unidades de vivienda cumplan lo indicado en el Anexo del proyecto.

También deberá entregar las zonas comunes, cuando sea el caso, así como los manuales de funcionamiento y manuales de garantía de la obra y los equipos que se hayan instalado.

En general, el ejecutor deberá realizar la totalidad de actividades a que se haya comprometido en desarrollo del objeto del contrato y hacer entrega de la totalidad de las obras, cumpliendo todo lo establecido en estas especificaciones y en sus anexos, permisos ambientales, conexiones de servicios públicos, si es el caso, entre otros.

El ejecutor deberá prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas al hogar beneficiario y/o entidad propietaria del predio en que se ejecuten las mismas y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda rural. Lo anterior, sin perjuicio de las garantías de cumplimiento y estabilidad de la obra que solicitará el contratista al ejecutor de la obra.

4. ESTIMACIÓN DE COSTOS Y APORTES GENERALES DEL PROYECTO – FASE 1 / Etapa 1 (Manzanas E, F y G)

Aportes del Municipio de Valledupar a través de FONVISOCIAL para la asignación de los subsidios y ejecución de las obras.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016 VERSIÓN 02
--	--	---

La inversión para desarrollar el proyecto corresponde a un presupuesto aproximado de **ONCE MIL TREINTA MILLONES SETECIENTOS UN MIL QUINIENTOS PESOS CON 00/100 ML/CTE (\$ 11'030.701.500,00)**, de los cuales el Municipio aportará la suma de **Quince millones ochenta y siete mil quinientos cuarenta y dos pesos con 86/100 Mlcte, (\$ 15'087.542,86)** aproximadamente, por unidad de vivienda efectivamente legalizada representados en SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA EN ESPECIE (SFV LOTE), para un total de hasta **MIL CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL PESOS CON 13/100Mlcte (\$ 1'056.128.000,00)**.

- **Financiación de las Obras**

La financiación de las obras se realizará a través de los aportes que se realizaran en el cierre financiero con los subsidios asignados, que se estableció en numeral anterior y establecidas de la siguiente manera:

- **Financiación de las Obras FASE I – Etapas 1**

4.1. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS

Proyecto	Presupuesto en SMLMV por unidad de vivienda
Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario Urbanización PARQUE AZUL, Valledupar - Cesar	Hasta 90 SMMLV

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Numero máximo de soluciones de VIP
Cesar	Valledupar	Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario Urbanización PARQUE AZUL, Valledupar - Cesar	70 unds.

PROPUESTA:	Construcción de 70 unidades de vivienda prioritaria nueva en altura
VALOR PROYECTO:	6.300 SMLMV (2026) \$ 11'030.701.500,00
Valor créditos y Recursos propios 40% (Desarrollador aprox.)	\$ 4'412.280.600,00

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016 VERSIÓN 02
---	--	--

4.2. Cierres financieros proyectados

PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO				
PROYECTOS VIP (Unica ETAPA)		VR VIVIENDA TIPO UIC VALLEDUPAR	Manzana 1 a 3 (E-F-G) - 70 Und de VIP - (URBANIZACION PARQUE AZUL)	
ENTIDADES COFINANCIADORAS		VR APORTES UNIT	VR APORTES TOTALES PROYECTO	%
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR		\$ 15'087.542,86	\$ 1.056.128.000,00	9,57
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA - - (Programa SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA NUEVA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)		\$ -	\$ -	-
10% APORTE BENEFICIARIO - A LA CUOTA INICIAL		\$ 7.879.072,50	\$ 551.535.075,00	5,00
SEPARACION	\$ 2.000.000,00			
SALDO A 8 MESES	\$ 5.879.072,50			
BENEFICIARIO CREDITO HIPOTECARIO		\$ 134.614.834,64	\$ 9.423.038.425,00	85,43
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIP		\$157.581.450,00	\$ 11.030.701.500,00	100,00

Tabla No. 6.: Presupuesto General / Cierre Financiero proyectado.

4.2.1. Etapa del proyecto: CONSTRUCCION DE 70 UNDS DE VIP

PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO 2026				
PROYECTOS VIP (Etapa Única)		VR VIVIENDA TIPO UIC VALLEDUPAR	Manzana 1 a 3 (E-F-G) - 70 Und de VIP - (URBANIZACION PARQUE AZUL)	
ENTIDADES COFINANCIADORAS		VR APORTES UNIT	VR APORTES TOTALES PROYECTO	%
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR		\$ 15.087.542,86	\$ 1.056.128.000,00	9.57
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA - - (Programa SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA NUEVA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)		\$ -	\$ -	-
10% APORTE BENEFICIARIO - A LA CUOTA INICIAL		\$ 7.879.072,50	\$ 551.535.075,00	5,00
SEPARACION	\$ 2.000.000,00			
SALDO A 8 MESES	\$ 5.879.072,50			
BENEFICIARIO CREDITO HIPOTECARIO		\$ 134.614.834,64	\$ 9.423.038.425,00	85,43
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		\$ 157.581.450,00	\$ 11.030.701.500,00	100

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ANEXO TECNICO Proyecto VIP 2026	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-016
		VERSIÓN 02

VALOR TOTAL AREA DE LOTE A INTERVENIR:						\$ 1.056.128.000,00
- MIL CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTIOPCHO MIL PESOS CON 00/100 MCTE						
VALOR TOTAL PROYECTO SIN LOTE:						\$ 9.974.573.500,00
- NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS CON 00/100 MCTE						
COSTOS ADMINISTRATIVOS ASOCIADOS AL PROYECTO						\$ 302.810.367,33
PROMOCION GENERAL DEL PROYECTO .09%	\$ 113.553.887,75	INTERVENTORIA 1.54%	\$ 189.256.479,58	SUPERVISION 1%	\$ 0.00	
VALOR EJECUCION PROYECTO (SIN LOTE y COSTOS INDIRECTOS / ADMINISTRATIVOS):						
- TRESCIENTOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON 33/100 MCTE						
EJECUCION OBRAS DE VIVIENDAS / BIFAMILIARES						\$ 9.671.763.132,67
VALOR EJECUCION PROYECTO (SIN LOTE y COSTOS INDIRECTOS / ADMINISTRATIVOS):						
- NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS CON 67/100 MCTE						

Tabla No. 6.1.: Presupuesto General / Cierre Financiero proyectado 1ra Etapa.

4.2.2. Valor de las viviendas que se aplicaran en el proyecto:

El valor de las soluciones de vivienda tipo (Apartamentos) del Proyecto denominado ALTOS DE LA PROVINCIA es el equivalente a vivienda de interés social tope VIP, es decir 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMMLV).

VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIP - Hasta	\$ 157.581.450,00	90 SMLMV (Vigencia 2026)
--------------------------------------	-------------------	--------------------------

Atentamente;

GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES
Gerente de **FONVISOCIAL**

Arq. JESUS MANUEL SALAS OROZCO
Subgerente de Planeación FONVISOCIAL

Arq. LENIN ERNESTO LIMA AMARA
Profesional Universitario FONVISOCIAL