ANEXO TECNICO

NOMBRE DEL PROYECTO

URBANIZACION MATILDELINA BULEVAR

“APOYO PARA LA APLICACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PARA DISMINUIR EL DEFICIT HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR, EN EL PROYECTO DE VIS DENOMINADO MATILDELINA BULEVAR”

VALLEDUPAR - CESAR, AGOSTO DE 2026

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 11

2.3.1. DATOS DEL PREDIO: 12

2.4. DESCRIPCION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA 17

2.4.1. ACTIVIDADES PRELIMINARES: 18

2.4.2. MODULO ESQUEMA URBANISTICO GENERAL A DESARROLLAR PROPUESTA INICIAL: 19

2.4.3. MODULO ESQUEMA ARQUITECTONICO PROPUESTO: 22

2.5. ESTIMACIÓN DE CABIDA SUPERFICIARIA DE LA PROPUESTA ARQUITECTONICA DEL PROYECTO DE VIVIENDA – N°. DE VIVIENDAS TIPO. 25

2.5.1. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO **26**

3. ETAPAS GENERALES DEL PROYECTO – FASE 1 – Etapas (Manzanas 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

4.ESTIMACIÓN DE COSTOS Y APORTES GENERALES DEL PROYECTO – FASE 1 / Etapa 1 a 2 (Manzanas 4 y 5) 34

4.1. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS 34

4.2. Cierres financieros proyectados 35

4.2.1. Primera etapa del proyecto: CONSTRUCCION DE HASTA 164 UNDS DE VIS 36

4.2.2. Segunda etapa del proyecto: CONSTRUCCION DE HASTA 216 UNDS DE VIS / 2028 - 2029. 37

4.2.3. Valor de las viviendas que se aplicaran en el proyecto: 38

LISTA DE FIGURAS

Figura No. 1. Sitio de intervención
Figura No. 2. Sitio de intervención
Figura No. 3. Plano Urbanístico del Sector. (Resol. N°. 20001-2-21-0040 de 23/04/2021).
Figura No. 4. Licencia de Subdivisión y Urbanización Modalidad de Desarrollo (Resol. N°. 20001-2-21-0040 de 23/04/2021).
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-03_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 2
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
Figura No. 10. FN-C5 – FICHA NORMATIVA COMUNA 2
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
Figura No. 11. FN-C5 – FICHA NORMATIVA COMUNA 2
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.
Figura No. 12. FN-C5 – FICHA NORMATIVA COMUNA 2
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 VIS.
Figura No. 18. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIS – 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.
Tabla No. 6.2.: Presupuesto General / Cierre Financiero proyectado 2da Etapa.

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 Social denominado Unidad Inmobiliaria Cerrada MATILDELINA BULEVAR, ente descentralizado en cargado 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

"APOYO PARA LA APLICACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PARA DISMINUIR EL DEFICIT HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR, EN EL PROYECTO DE VIS DENOMINADO MATILDELINA BULEVAR".

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 máximo de soluciones de VIS
Cesar	Valledupar	Proyecto de Vivienda de Interés Social URBANIZACION MATILDELINA BULEVAR, Valledupar - Cesar	Hasta **380** unds.
Características a considerar en los Diseños urbanísticos y arquitectónicos del proyecto habitacional			
Urbanismo interno y ajuste del urbanismo aprobado mediante Resolución 20001-2-21-0040 del 23 de abril de 2021; cumplimiento de retiros sobre vías principales y de las afectaciones prediales; comercialización del proyecto, factibilidad 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.

2.1 GENERALIDADES

La Implementación de **380** soluciones habitacionales tipo Vivienda de Interés Social (VIS) mediante el desarrollo de un bifamiliar al noroccidente de la ciudad 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 hasta **380** viviendas con obras de urbanismo incluidas y proceso de escrituración formal, bajo un esquema de financiación mixto que combina el aporte en especie del lote por parte del municipio, el aporte inicial de los beneficiarios y el acceso a crédito hipotecario individual, garantizando el cierre financiero de cada unidad habitacional sin comprometer recursos fiscales recurrentes adicionales.

La iniciativa se desarrollará en la Comuna 2, sector 19 A, zona suroriental de la ciudad, en un predio con un área neta urbanizable aproximada de **28.608,58 m²**, de propiedad de FONVISOCIAL, con vías de acceso: Calle 38, o Avenida Carrera 7ma, Carrera 6. Las viviendas serán ejecutadas conforme a las disposiciones normativas que regulan la Vivienda de Interés Social, respetando los topes máximos en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) 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 Suroriental del Municipio de Valledupar, con una geometría poligonal regular dentro del urbanismo Global denominado Predio IDEMA, que hizo parte de uno de mayor extensión y es resultante del proceso de urbanización de este, el cual tiene una extensión superficiaria de Doscientos Veintidós Mil M2 (220.000M2).

El predio se encuentra identificado con Código predial No. **01-02-00-00-0355-0005-0-00-00-000**, Foliode matrícula inmobiliaria **190-87736 (mayor extensión),** el cual fue de propiedad del Municipio de Valledupar y ahora de FONVISOCIAL, entidad descentralizada de la Alcaldía de Valledupar – Cesar, en el 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 -87736**) y Junta Directiva de la entidad, N°001 del 06 de marzo de 2026.

El proyecto bifamiliar se desarrollará en Un lote urbano des englobado del de mayor extensión ubicado en el sector suroriental del perímetro urbano del municipio de Valledupar, en la Comuna 2, identificado con matrícula inmobiliaria No. **190-193740** – LOTE 4 (VIS) y de propiedad del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar – FONVISOCIAL. El predio a intervenir con el proyecto habitacional, cuentan con un área de **LOTE N°4: 28’608,58 m2** y se localiza dentro del Sector **19** con tratamiento de Desarrollo y uso **Múltiple 1**, según la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

La zona presenta topografía plana, con desnivel en la parte oriental, accesibilidad inmediata sobre vías existentes **V1** locales, 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 oriental de la ciudad, favoreciendo la conectividad y la sostenibilidad urbana de la intervención, en el proyecto urbanístico que se denominará **URBANIZACIÓN MATILDELINA BULEVAR,** los cuales se describirá como “**LOTE N°. 4 VIS.**

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

LOTE N°4 – (VIS):

Con área desenglobada de **Veintiocho mil seiscientos ocho 58/100 (28’608.58)** M2, el cual presenta los siguientes linderos:

FOLIOS DE MATRÍCULA No 190-193740 LOTE N°4 (AREA VIS) **(Área: 28’608,58 M2)** CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 00986, 13/04/2021, ALCALDIA DE VALLEDUPAR. CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES;

- NORTE: EN 169,44 METROS CON ZONA VIA PERFIL VIAL V2A;
- SUR: EN 178,73 METROS CON VIA PERFIL VIAL V2C LOCAL;
- ESTE: EN 159,93 METROS CON CALLE EN MEDIO, LOTE 3 DE LA MISMA URBANIZACIO UIC VILLA BOLIVARIANA Y
- OESTE: EN 169,08 METROS CON CALLE EN MEDIO VIA V2C LOCAL

2.2. LOCALIZACION GENERAL

El sitio de intervención se localiza dentro del perímetro urbano del municipio de Valledupar, en la **Comuna 2**, con geometría poligonal regular, dentro del urbanismo global denominado **Predio IDEMA**, de una extensión superficiaria de doscientos veintidós mil metros cuadrados (222.000,00 m²).

La zona presenta topografía plana, con desnivel en la parte oriental, y accesibilidad inmediata sobre vías existentes. Cuenta con cercanía a equipamientos educativos, comercio y servicios públicos domiciliarios existentes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica y vías pavimentadas, lo que garantiza condiciones adecuadas para el desarrollo del proyecto habitacional. Esta localización permite integrar el proyecto al tejido urbano consolidado del sector, favoreciendo la conectividad y la sostenibilidad urbana de la intervención.

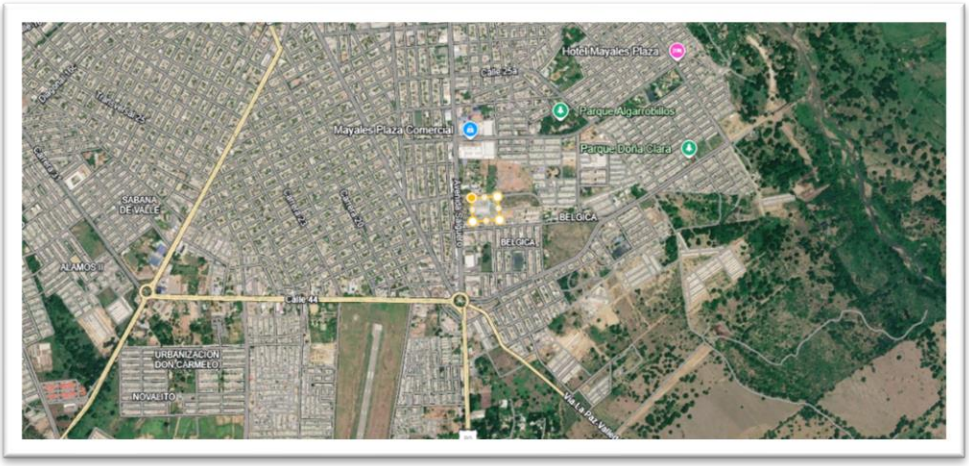


Figura No. 1. Sitio de intervención – Vista aérea del predio en el sector.

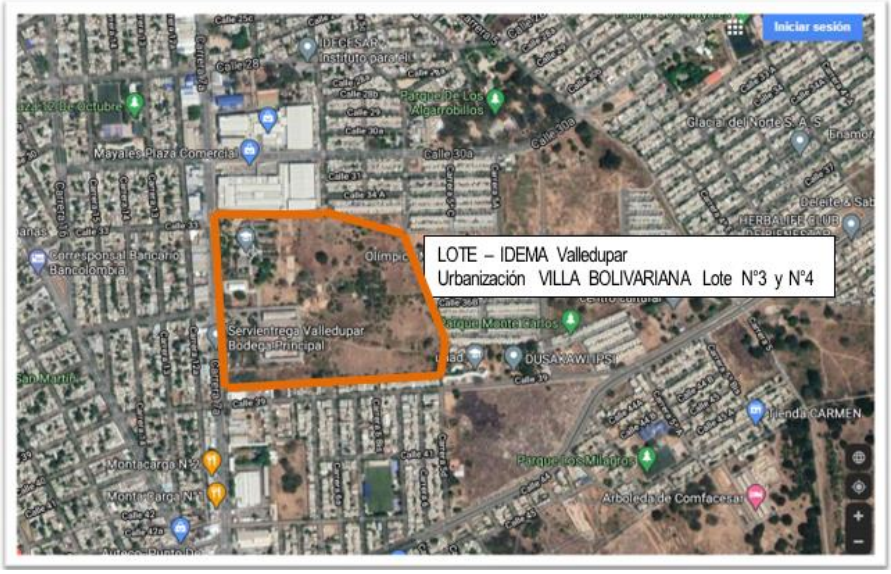


Figura No. 2. Sitio de intervención – Localización del predio en el entorno



Figura No. 3. Plano Urbanístico del Sector. (Resol. N°. 20001-2-21-0040 de 23/04/2021)

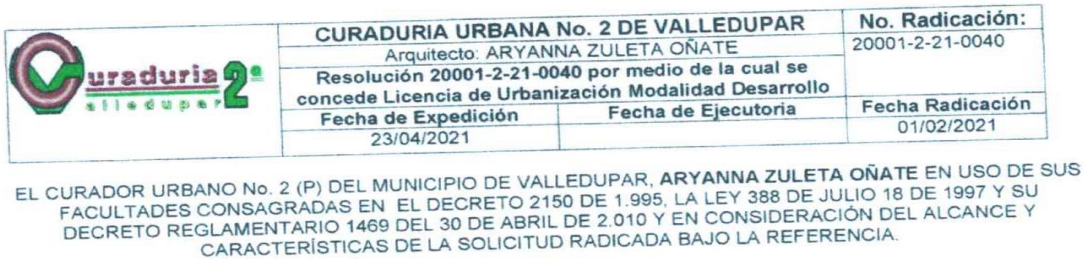


Figura No. 3.1. Licencia de Subdivisión y Urbanización modalidad Desarrollo (Resolución 20001-2-21-0040 del 23/04/2021).

Entorno inmediato y determinantes urbanas. El predio es bordeado por el norte por la Calle 36 y por la proyección de la zona de cesión y el área de reserva para uso administrativo; por el sur por la Avenida Calle 38, perfil vial V1B, que constituye la principal determinante urbana y otorga accesibilidad mayor al predio; por el este por predios del mismo urbanismo sin desarrollar y por el Lote 2; y por el occidente por el Lote 5, destinado a futuro desarrollo de uso comercial con un área de 12.322,62 m², dentro del cual se localiza el Lote 5A con 2.000,00 m² destinados a la Escuela Superior de Administración Pública. En el entorno se han venido consolidando construcciones y proyectos urbanísticos, algunos en proceso de desarrollo.

Malla vial. La malla vial principal está constituida por la Avenida Calle 38 Sur, la Calle 36, las vías locales, la Avenida Carrera 7ª y las redes de servicios con su colector y redes secundarias. Predomina el perfil vial V1B principal, acompañado de perfiles de carácter local propios de sectores residenciales y de desarrollo, y de perfil vial peatonal, todos ellos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial municipal. La accesibilidad al proyecto urbanístico se realiza por la Avenida Calle 38 Sur, la Calle 36 y la Carrera 6ª, perimetrales y aledañas al predio, mediante red vial pavimentada que comunica estos sectores del municipio.

Contexto urbano de consolidación. El diseño aprovecha el desarrollo y la valorización de un sector consolidado con proyectos de vivienda de interés social de las últimas décadas, entre ellos el Proyecto Urbanístico Las Américas y las urbanizaciones Colombia, Argentina y Brasil; conjuntos cerrados multifamiliares en desarrollo como Villa Bolivariana, Bariloche, Puerto Madero, Montevideo y Valparaíso; construcciones comerciales como el Centro Comercial Los Mayales; edificios institucionales como la sede de la Defensoría del Pueblo; equipamientos educativos como la Institución Educativa Leónidas Acuña, colindante con el urbanismo; y zonas de recreación del sector.

EL CURADOR URBANO No. 2 (P) 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 SU DECRETO REGLAMENTARIO 1469 DEL 30 DE ABRIL DE 2.010 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA.

PARA USOS COMPLEMENTARIOS DE VIVIENDAS EL LOTE No.3 CON UN AREA DE (16.459.71M2) Y EL LOTE No.4 CON UN AREA DE (28.608.58M2) para un total de (45.068.29M2)

DESCRIPCIÓN	USO	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	AREA DE CESION M2	AREA M2	PORC
SUBTOTAL DEL LOTE							174.271,54	100%
LOTE - 1	USO COMERCIAL - FUTURO DESARROLLO	9.95+182.39	181.60+42.85	104.25+61.25	217,05		36.054,06	20,69
LOTE - 3	VIVIENDA	277,47	258,42	63,88	61,45		16.459,71	9,44
LOTE - 4	VIVIENDA	169,44	178,73	159,93	169,08		28.608,58	16,42
LOTE - 5	USO COMERCIAL - FUTURO DESARROLLO	67,03	69,69	182,94	131.99+10.19+47.17		12.322,62	7,07
AREAS DE CESION	AREA DE CESION No 2	43.61+148.76 +89.95	278,34	47,84	82,65	21.915,65	21.915,65	12,58
	AREA DE CESION No 1	50.87+1.88 M	55,53	237,55	193.51+40.40	13.152,76	13.152,76	7,55
TOTAL AREAS DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO 15%						35.068,41		20,12

Figura No. 4. Licencia de Subdivisión y Urbanización Modalidad de Desarrollo (Resol. N°. 20001-2-21-0040 de 23/04/2021)

CUADRO DE LOTIFICACION SECTOR 3 PROYECTO LOTE IDEMA							
DESCRIPCIÓN	USO	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	CESION	AREA
		ML	ML	ML	ML	M2	M2
LOTE - 2	AREA DE CESION ESP.PUBLICO No 2	43.61+148.76 +89.95	278,34	47,84	82,65	21915,65	21.915,65
LOTE - 3	VIVIENDA	277,47	258,42	63,88	61,45		16.459,71
LOTE - 4	VIVIENDA	169,44	178,73	159,93	169,08		28.608,58
LOTE - 5	FUTURO DESARROLLOPARA COMERCIO Y SERV.	67,03	69,69	182,94	131.99+10.19+47.17		12.322,62

Figura No. 4.1. Licencia de Subdivisión y Urbanización Modalidad de Desarrollo (Resol. N°. 20001-2-21-0040 de 23/04/2021)

El predio es bordeado por el norte por predios aledaños sin desarrollar (Mayor extensión), al sur por la avenida Calle 38 V1B que es una gran determinante urbana que le da accesibilidad mayor al predio, aeste por predios sin desarrollar y al sur por el Colegio Milcíades Cantillo; 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 Calle 38 Sur (sin nomenclatura oficial), vías locales, Avenida Carrera 7ma 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 38 Sur (sin nomenclatura oficial) y carrera 6A perimetrales y aledañas al mismo, red vial pavimentada que comunica a estos sectores del Municipio.

Norma Urbana General - Clasificación de Uso del Suelo:

Concepto	Clasificación
Sector	Comuna 2
Tratamiento	Desarrollo.
Área de Actividad	Múltiple 1, Vivienda
Tipología Edificadora	Vivienda
Uso complementario	Comercio y Servicios

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 serviciospúblicos; 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.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, clasifica el predio dentro del uso Áreade Actividad Múltiple 1, Desarrollo 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 Trescientas ochenta y Nueva **380** viviendas de interés sociales (VIS) Bifamiliares en 2 pisos, en ciento noventa (190) lotes,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 dotadas de todos sus servicios públicos básicos y totalmente legalizadas mediante escritura pública.

En este diseño arquitectónico se plantea el aprovechamiento y desarrollo de estas zonas con crecimiento y valorización en proyectos de viviendas de interés social desarrollados en estas últimas décadas, Como: Proyecto Urbanístico Las Américas, Urbanización Colombia, Argentina, Urbanización Brasil, Conjuntos cerrados Bifamiliares en desarrollo como Villa Bolivariana, Bariloche, Puerto Madero, Montevideo, Valparaíso y en otro tipo de construcciones comerciales como el Centro Comercial Los Mayales, edificios institucionales como el Edificio de la Defensoría del Pueblo, colegios como el Institución Educativa Milcíades Cantillo y zonas de recreación como el Parque.

2.3.1. DATOS DEL PREDIO:

Concepto	Descripción
Información registral	**Lote 4**
Referencia Catastral	**20001010203550001**
Folio Matricula Inmobiliaria Mayor Extensión	190 – 190-87736
Escritura y/o Resolución de Transferencia	Resolución de transferencia N°000986 del 13 de abril del 2021, registrado el 31 de mayo de 2021 **(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 -87736).**
Modo de Adquisición	Cesión a Título Gratuito de Bienes Fiscales.
Folio Matricula Inmobiliaria Individualizado	190-193740
Área registrada	28’608,58 M2 (2.86 hectáreas)
Propietario	Fondo de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana de Valledupar – FONVISOCIAL -.
Modo de adquisición	Cesión a titulo gratuito de bienes fiscales
Permisos y Licencias	Licencia de Urbanización modalidad Desarrollo Res. N°. **20001-2-21-0040** del 23 de abril de 2021 Curaduría Urbana N°2 de Valledupar.
Uso de suelo y/o destinación	Vivienda
Gravámenes y limitaciones de dominio	N.A.
Medidas cautelares	N.A.

Linderos según folio de matrícula inmobiliaria 190-193740:

Orientación	Longitud	Colindancia
Norte	163,71 m	Proyección de vía tipo V2C, proyección de zona de cesión y área de reserva para uso administrativo
Este	168,80 m	Proyección de vía tipo V2C, zona de cesión y proyección del Lote 2
Sur	164,41 m	Proyección de vía tipo V2C y barrio Panamá
Oeste	168,71 m	Proyección de vía V2C y proyección de área comercial

Tabla No. 4. Linderos del Lote 4 según folio de matrícula inmobiliaria.

Norma urbanística y edificabilidad del predio:

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.

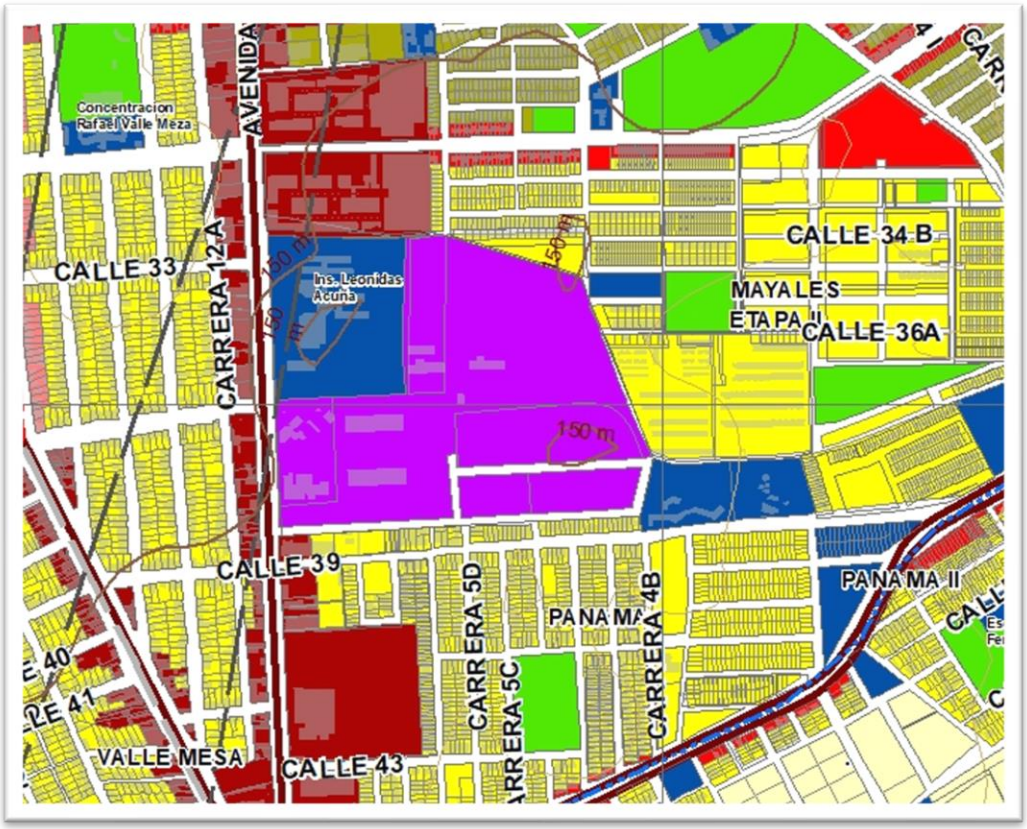


Figura No. 5. Mapa de Actividad – Identificación y Clasificación de los usos
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.



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

CONTIENE:
FORM-URB-ME-03
MAPA
ÁREAS DE ACTIVIDAD

ARCHIVO:	FECHA:
FORM-URB-ME-03	Septiembre de 2023
ESCALA:	PLANO:
1:16,000	03

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

CARTOGRAFIA DE CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO POT – 2023

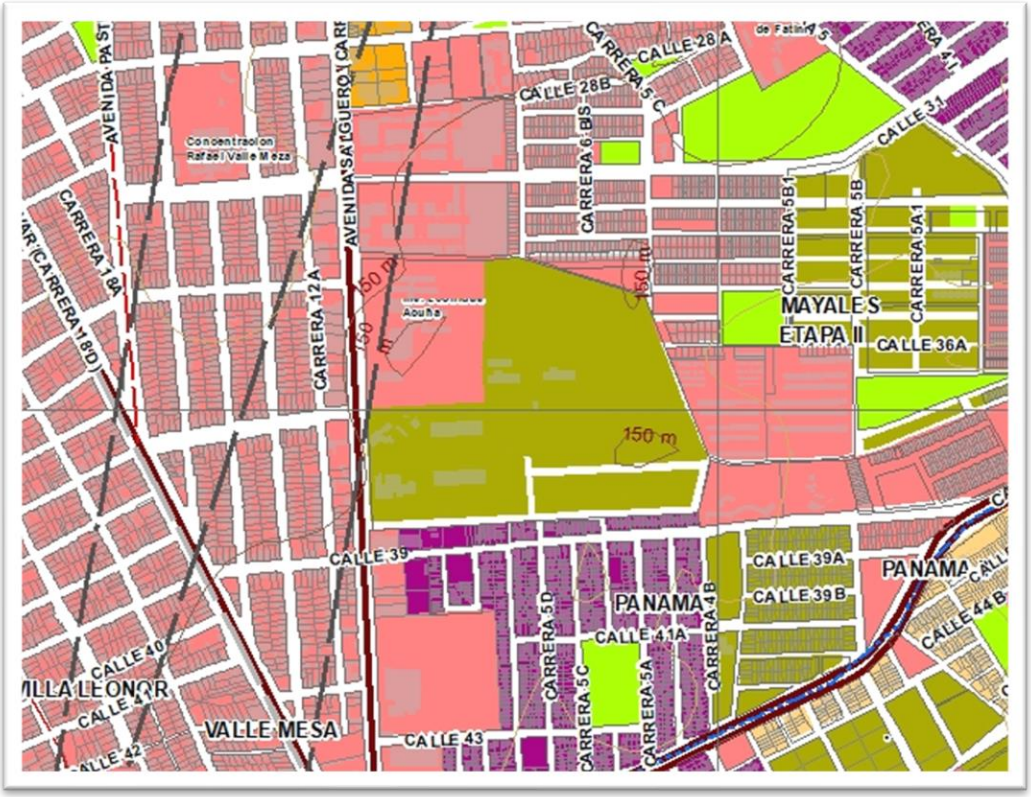


Figura No. 7. FORM-URB-ME-05_TratamientosUrbanísticos

Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

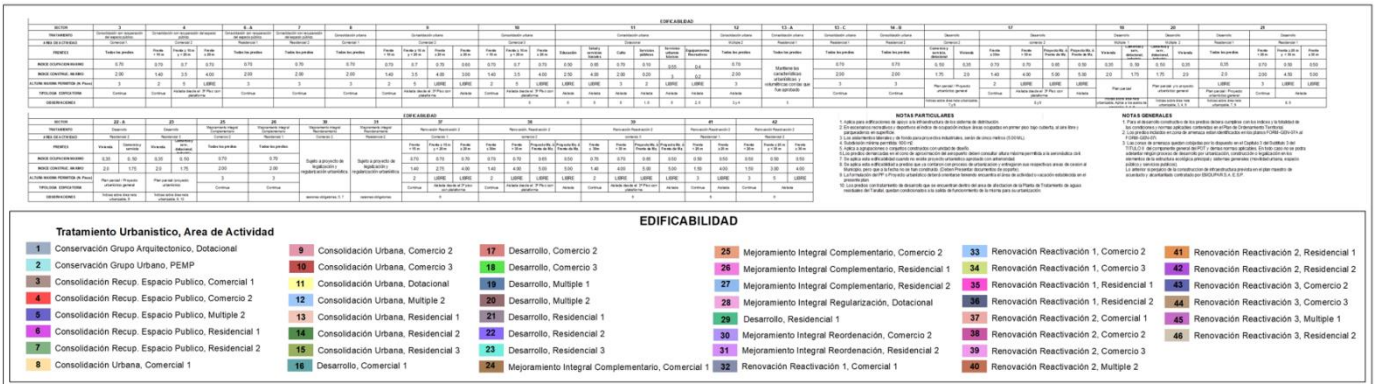


Figura No. 8. FORM-URB-ME-05 - Mapa de Tratamientos Urbanísticos

Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

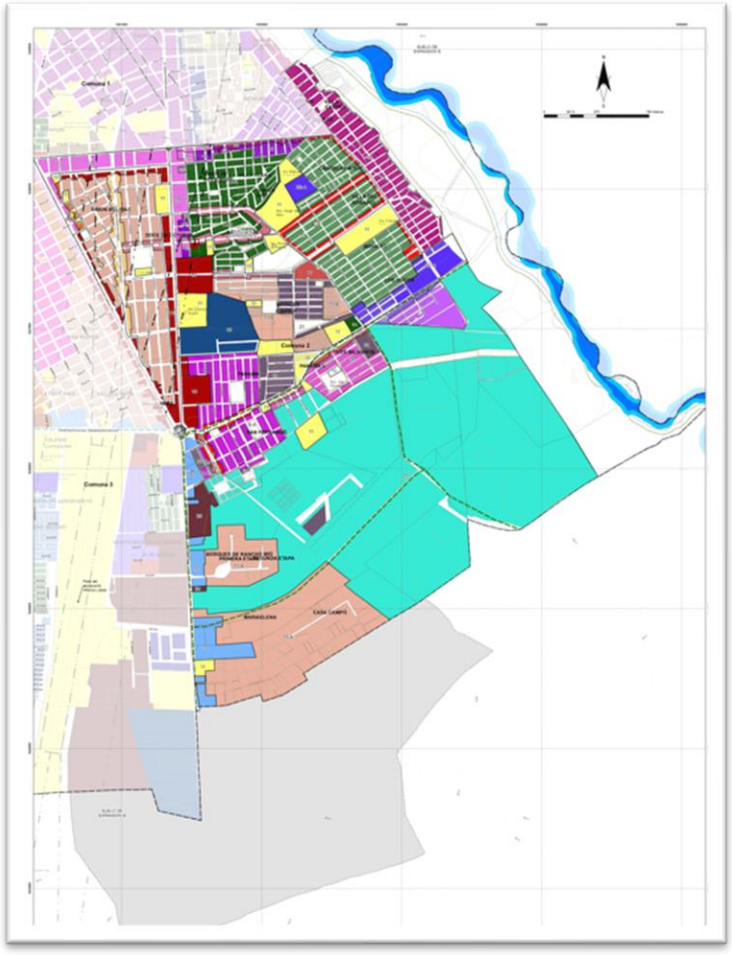


Figura No. 9. FN-C2 – FICHA NORMATIVA COMUNA 2
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

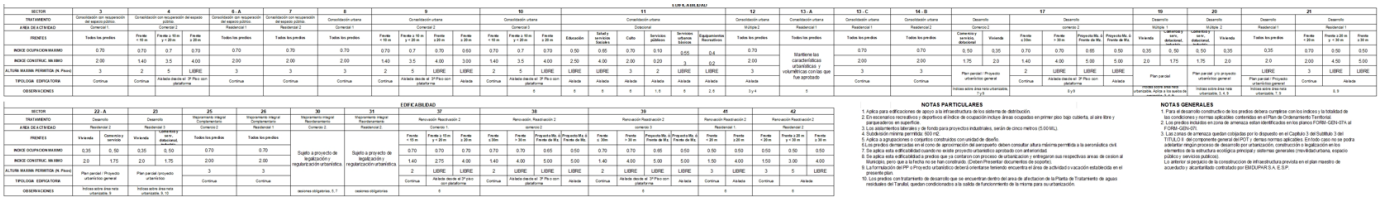
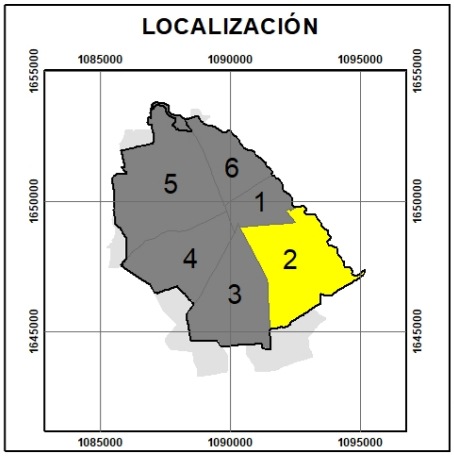


Figura No. 10. FN-C5 – FICHA NORMATIVA COMUNA 2
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.



ALTURA DE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS	
	LATERAL (m)	POSTERIOR (m)
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00
De 9 a 12 pisos	5,00	6,00
De 13 o más pisos	6,00	8,00

ANTEJARDINES		VOLADIZOS	
CLASIFICACION	DIMENSIÓN	EN PREDIOS CON ANTEJARDÍN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN (m)
Vías de la red vial arterial:	5,00	1,5	0,8
Vías de la red vial intermedia:	5,00	1,2	0,8
Vías de la red vial local:	3,00	1	No se permite
Vías peatonales	-	No se permite.	No se permite

Figura No. 11. FN-C2 – FICHA NORMATIVA COMUNA 2
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	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		
OBSERVACIONES	Índices sobre área neta urbanizable, aplica a los suelos de renovación 3,4,9	

Figura No. 12. FN-C2 – FICHA NORMATIVA COMUNA 2
Fuente: POT 2023, Municipio de Valledupar – Cesar.

Licencia de urbanización. El predio de mayor extensión fue objeto de licencia de urbanización en modalidad de desarrollo, otorgada mediante Resolución 20001-2-21-0040 del 23 de abril de 2021 de la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar. Conforme al parágrafo del artículo décimo de esa resolución, las licencias producen todos sus efectos aun cuando los predios sean enajenados, y se tiene por titular a quien figure como propietario en el certificado de tradición. FONVISOCIAL es, en consecuencia, el titular de la licencia de urbanización respecto del Lote 4.

2.4. DESCRIPCION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Usos. Se clasificada en un Área de Actividad Múltiple 1; Uso principal vivienda y Complementario Comercio y/o servicios.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION ARQUITECTONICA PARA LA COSTRUCCIÓN DE HASTA **380** UNIDADES DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN LA URBANIZACIÓN MATILDELINA BULEVAR, MUNICIPIO DEVALLEDUPAR, DEPARTAMENTO DEL CESAR.

Cabe resaltar la ubicación del predio y el sitio de la intervención, el cual se encuentra dentro del sector Suroriental del Municipio de Valledupar, con una geometría poligonal regular, ya que el urbanismo en desarrollo (infraestructura y servicios, accesibilidad) y el predio es resultantede la propuesta urbanística que se consolidó en este sector del Municipio de Valledupar, comuna 2, con construcciones residenciales nuevas y de servicios complementarios, integrada al desarrollo urbanístico del sector y la malla urbana de la comuna**.**

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 **opción inicial** se contempla la construcción de unidades de vivienda Bifamiliares (2 pisos) y siguiendo los criterios de diseño y lo normado en el POT del municipio, se desarrollarán en esta Supermanzana, donde se derivan **Cinco (5)** manzanas aprox., a identificar como **Manzanas 1 a 5, de Dos (2) pisos de altura**, que contienen **Ochenta y Dos (82)** viviendas por manzana aproximadamente, para un gran total de hasta **Trescientas Ochenta (380)** viviendas Bifamiliares en la gran manzana **LOTE N°4 VIS,** 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:

- Cinco (5) Manzanas de viviendas Bifamiliares con un total de Trescientas Ochenta (380) unidades de VIS descritas de la siguiente manera, **LOTE N°4 VIS**:

Primera Etapa a ejecutar (164 unidades) 2026 - 2027

- **Manzana 1**, compuesta por Cuarenta y Un Lotes (41), con un total de Ochenta y dos (82) unidades de viviendas Bifamiliares de 2 pisos de altura.
- **Manzana 2**, compuesta por Cuarenta y Un Lotes (41), con un total de Ochenta y dos (82) unidades de viviendas Bifamiliares de 2 pisos de altura.

Segunda etapa a ejecutar (216 unidades) 2028 – 2029.

- **Manzana 3**, compuesta por Veintiún Lotes (21), con un total de Cuarenta y dos **(42)** unidades de viviendas Bifamiliares de 2 pisos de altura.
- **Manzana 4**, compuesta por Cuarenta y Tres Lotes (43), con un total de Ochenta y seis **(86)** unidades de viviendas Bifamiliares de 2 pisos de altura.
- **Manzana 5**, compuesta por Cuarenta y Cuatro Lotes (44), con un total de Ochenta y ocho **(88)** unidades de viviendas Bifamiliares de 2 pisos de altura.

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

RESUMEN NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTES DISPONIBLES N°.4							
				N° VIS	N° VIS X LOTE	N° VIS MZ	
LOTE N°4	**MANZANA 1 a 2 – Et 1**		**Manzana 1**	41	2	82	**164**
Fase 28.608,58M2			**Manzana 2**	41	2	82	
	MANZANA 3,4 y 5 – Et 2		**Manzana 3**	21	2	42	**216**
			Manzana 4	43	2	86	
			Manzana 5	44	2	88	
					SUB - TOTAL	**380**	

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

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 delestado 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 delmaterial sobrante y el manejo de tráfico para la ejecución de las labores.

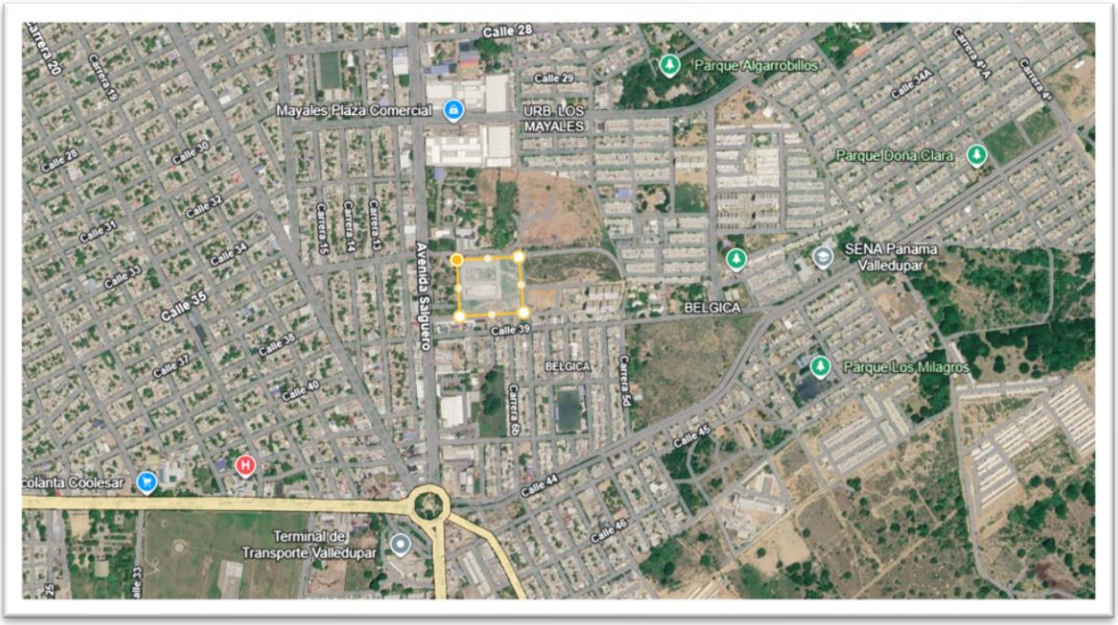


Figura No. 13.: Mapa Valledupar – Cesar - Fotografía del sitio – Vista aérea del sector Comuna 2

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 seejecutarán de Movimientos de tierra, excavaciones para obras de urbanismo, acueductoy alcantarillado, energía eléctrica, andenes, bordillos y obras viales de pavimentación para garantizar accesibilidad al proyecto.

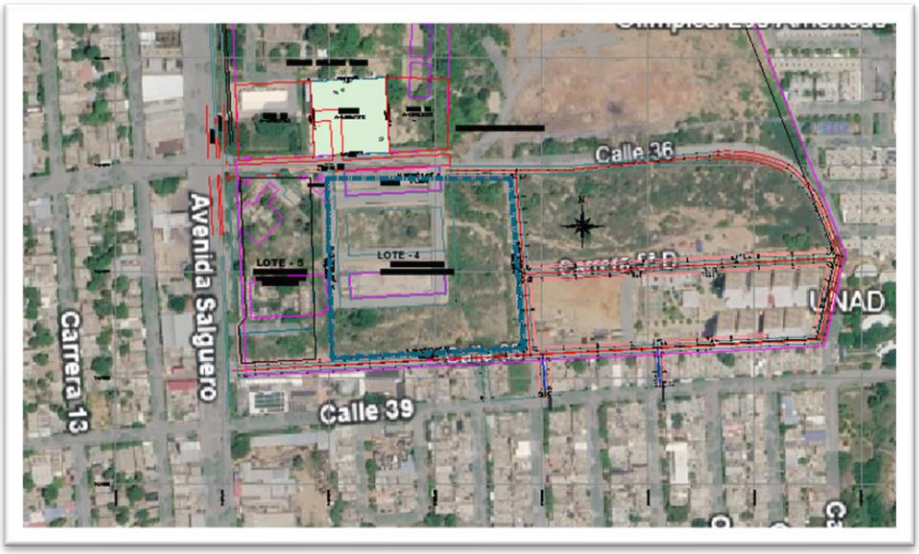


Figura No. 14. : Plano del sector a desarrollar en la ciudad de Valledupar – Cesar

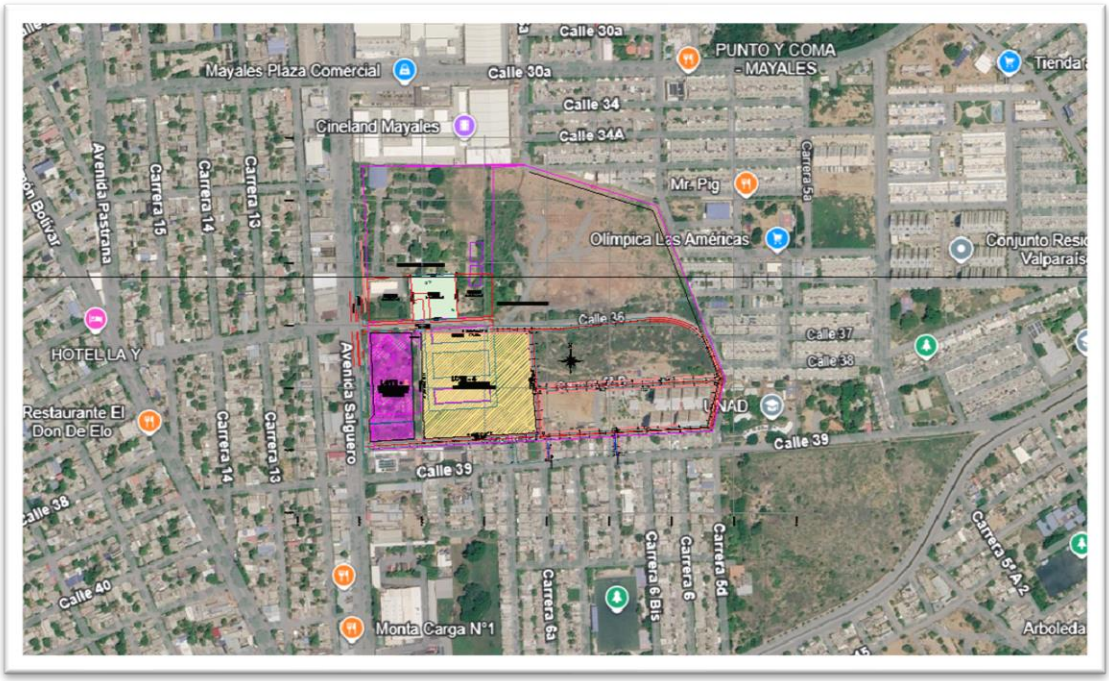
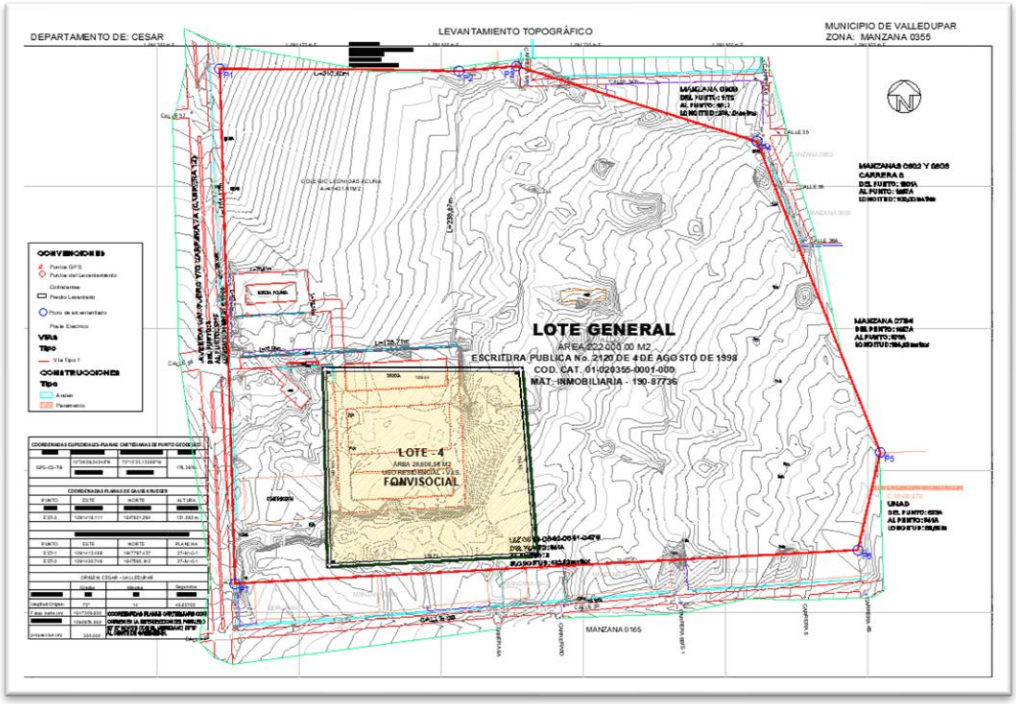
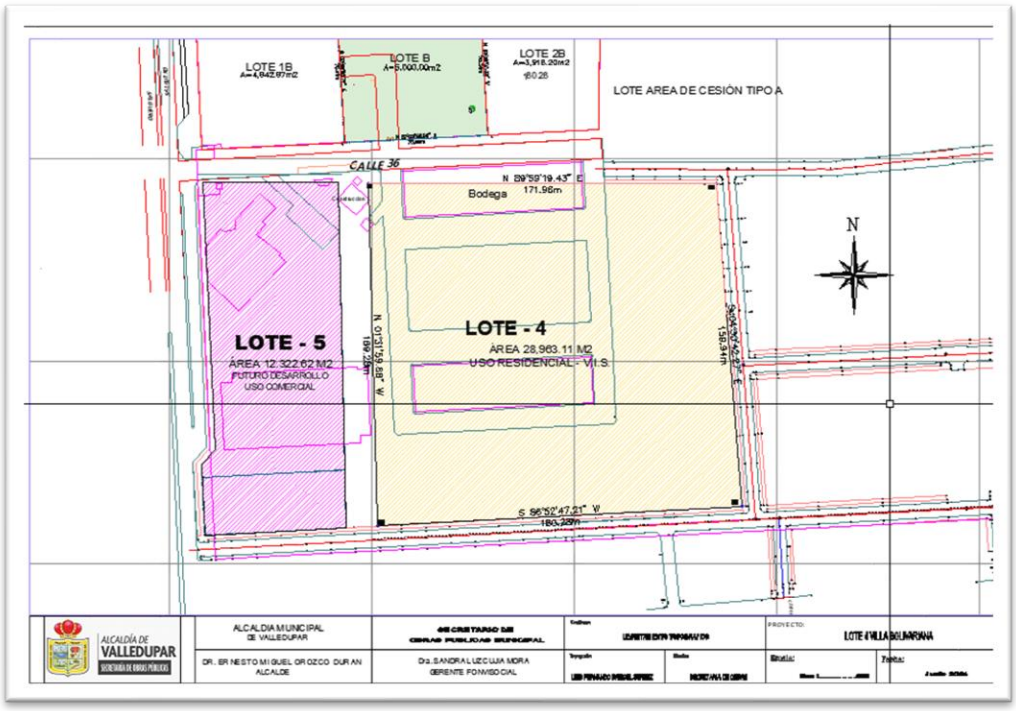


Figura No. 15.: Plano del sector a desarrollar Topografía





Figuras No. 15.1.: Topografía / Lote proyecto - Mega Manzana / **LOTE N°4**





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 **380** soluciones habitacionales tipo Vivienda de Interés Social (VIS) mediante el desarrollo de un bifamiliar en el sur oriente 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 desde 70,00 M2, y se desarrollarán en un lote que tiene una cabida superficiaria de 28.608,58, Metros cuadrados aproximadamente LOTE N°4, es decir (2.86 Has), de acuerdo con lo normalizado en el POT vigente. Las viviendas Bifamiliares tendrán una altura mínima de entrepisos de 2,50 M y losa de contrapiso de E:0.08M aproximadamente, de acuerdo a los cálculos estructurales; La unidad de vivienda la cual estará conformada por una sala - comedor, tres (3) habitaciones, dos (2) baños uno (1) terminado enchapado en todo el piso y muro mínimo delárea húmeda (lavamanos, sanitario y cabina ducha), zona de ropas, lavadero prefabricadoy 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. El cerramiento perimetral de la unidad habitacional de mínimo 2,00Mtsde alto según lo contemple la norma de ordenamiento del municipio (POT).

La estructura se realizara en muros con mampostería estructural en concreto según lo especificado en los diseños definitivos estructurales, acabados en estuco o similares, cubierta en placa plana de concreto acabada en estuco o similar, piso en concreto allanado y acabado de piso terminado en cerámica o similar, puerta de ingreso metálica con chapa de seguridad,puertas de alcoba principal y baños en marco metálico o similar y hoja en madera triplex osimilar con cerradura, fachadas y culatas en Graniplast esgrafiado o similar colores por definir y demás exigencias establecidas en el anexo técnico del presente y normas aplicables.

- **Sistema Constructivo de las viviendas**

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

En primera alternativa está la de construir unidades de vivienda bifamiliares con el sistema constructivo de muros estructurales 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 y Dos (2) Etapas.

La Fase I Contempla el desarrollo y gerencia integral del programa de aplicación de subsidios hasta de **380** unidades de viviendas bifamiliares dentro del proyecto denominado URBANIZACIÓN MATILDELINA BULEVAR.

- La primera etapa se ejecutarán un total de **164** unidades **(Mzs 1 a 2)**.
- La segunda etapa se ejecutarán un total de **216** unidades **(Mzs 3, 4 y 5)**.

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

Se construirán unidades de vivienda tipo VIS, en mampostería con sistema estructural o industrializado, 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	3
Estudio y/o Alcoba	N.A.
Hall acceso Alcobas	1
Balcón	1
Baños	2 (1 Terminado)
Cocina	1
Zona de labores y patio	1

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

a) TIPO DE ACABADOS DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas tipo viviendas se entregarán con los siguientes acabados:

ITEM	AREA Y/O ESPACIO	DESCRIPCION
1.	**PISOS**	Piso en cerámica y/o similar, sinzócalo.
2.	**MUROS INTERIORES**	En concreto estructural, estucadoy/o similares.
3.	**ENCHAPES BAÑO (1)**	Cerámica nacional y/o similar.
4.	**APARATOS SANITARIOS**	Inodoro, lavamanos y accesorios(Papelera, jabonera, toallero).
5.	**COCINA**	Mesón lavaplatos en aceroinoxidable.
6.	**LAVADERO**	Prefabricado.
7.	**CUBIERTA**	Placa plana en concreto segúnespecificaciones estructurales.
8.	**FACHADA**	Acabado tipo graniplast esgrafiado y/o similar.
9.	**PUERTAS**	Metálica en lámina cold rolled calibre 20 acceso vivienda, acabadas en esmalte sintético o similares y en madera tipo tríplex o similar para baños 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, A.A.**	Metálicos con esmalteanticorrosivo y con pintura de acabados color por definir.
13.	**CERRAMIENTO UNIDAD HABITACIONAL**	Metálico según diseño.

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

COMPONENTES DE LA UNIDAD DE VIVIENDAViviendas Bifamiliares:

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 completacompuesta por un salón múltiple (sala y comedor), balcón / opcional, cocina, dos alcobas, 1 estudio/alcoba, dos baños (1 terminado), patio ropas zona de labores con lavadero prefabricado, con un área desde **70,00** m2 de construcción aprox.; Estas soluciones de viviendas serán construidas y no tendrán semi acabadas.

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



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



Figura No. 18. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIS – Manzanas de Bifamiliares Medianera y Esquinera.

- **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 3.500 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 comunes 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, Energia, 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.

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

Para los ciudadanos de estratos medio (2 - 3) se dará la alternativa de mejorar lacalidad de vida, a través de la construcción de unidades de vivienda dignas tipo vivienda, que cuenten con todos sus servicios públicos básicos y totalmentelegalizadas a través de escritura pública, que garantice la titularidad del bien inmueble para sus habitantes; este proyecto tendrá una **cabida total en los LOTE N°4 (VIS) y se ejecutaran un total de hasta TRESCIENTAS OCHENTA (380) 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 380 familias, en el proyecto con una proyección de 1.710 habitantes en el mismo.

2.5.1. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO

El diseño Arquitectónico del proyecto de Vivienda de interés Social, 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 cuantitativoy consolidación urbana del sector ocupado de la Ciudad.

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

N°	DESCRIPCION	N° DE VIP Etapa	TOTAL
1.	URBANIZACIÓN MATILDELINA BULEVAR	380 UNDS	
	Manzana 1 – A Ejecutar 2026 – 2027	82 UNDS	
	Manzana 2 – A Ejecutar 2026 – 2027	82 UNDS	
	Manzana 3 – A Ejecutar 2028 – 2029	42 UNDS	
	Manzana 4 – A Ejecutar 2029 – 2030	86 UNDS	
	Manzana 5 – A Ejecutar 2029 – 2030	88 UNDS	
	Manzanas 1 a 5 – A Ejecutar 2026 - 2030	380 UNDS	
	TOTAL PROYECTO Aprox.		**380 Unds**.

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

Especificación por manzana de unidades de vivienda.

- **Manzana 1 y 2**, compuesta por Cuarenta y Un Lotes (41), con un total de Ochenta y dos (82) unidades de viviendas Bifamiliares de 2 pisos de altura cada una, para un total de Ciento sesenta y cuatro (164) unidades de VIS.

I ETAPA – 164 Viviendas Bifamiliares VIS (Manzanas de 82 Viviendas)		
Manzana 1	Bifamiliares	(VIS tipo medianera 01 - 78 VIS). (VIS tipo esquinero 02 - 4 VIS)
Manzana 2	Bifamiliares	(VIS tipo medianera 01 - 78 VIS). (VIS tipo esquinero 02 - 4 VIS)
		TOTAL VIS: 164 Unds.

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

- **Manzana 3**, compuesta por Veintiún Lotes (21), con un total de Cuarenta y dos (42) unidades de viviendas Bifamiliares de 2 pisos de altura.
- **Manzana 4 y 5**, compuesta por Cuarenta y Tres Lotes (43), con un total de Ochenta y seis (86) y Cuarenta y Cuatro Lotes (44), con un total de Ochenta y ocho (88) unidades de viviendas Bifamiliares de 2 pisos de altura cada una, para un total de la primera Etapa de Doscientas Dieciséis Unidades (216) de unidades de VIS.

II ETAPA – 216 Viviendas Bifamiliares VIS (Manzanas de 42, 86 y 88 Viviendas)		
Manzana 3	Bifamiliares	(VIS tipo medianera 01 - 40 VIS).
		(VIS tipo esquinero 02 - 2 VIS)
Manzana 4	Bifamiliares	(VIS tipo medianera 01 - 82 VIS).
		(VIS tipo esquinero 02 - 4 VIS)
Manzana 5	Bifamiliares	(VIS tipo medianera 01 - 83 VIS).
		(VIS tipo esquinero 02 - 4 VIS)
		TOTAL VIS: 216 Unds.

Tabla No. 5.1.1. Resumen Descripción de Vivienda tipo Torres proyectada.

3. ETAPAS GENERALES DEL PROYECTO – FASE 1 – Etapas (Manzanas 1 a 5).

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 fase para cada 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 Social 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 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.

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 URBANIZACIÓN MATILDELINA BULEVAR, 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)

- 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 Bifamiliares, 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 bifamiliar, 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

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.

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 (para cada etapa del proyecto) será de Doce (12) 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 interventoria 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 El 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 GERENCIA INTEGRAL, 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.

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 y 2 (Manzanas 1 a 5)

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

La inversión para desarrollar el proyecto corresponde a un presupuesto aproximado de **OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS PESOS CON 00/100 MCTE ($ 89’821.426.500,00),** de los cuales el Municipio aportará la suma de **Treinta y Dos Millones Ciento Cincuenta y Siete mil Nueve pesos con 15/100 Mlcte ($ 32’157.009,15)** porunidad de vivienda efectivamente legalizada representados en SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA EN ESPECIE (SFV LOTE), para un total de hasta **DOCE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON 00/100Mlcte ($ 12’219.663.478,00).**

- **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 y 2**

4.1. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS

Proyecto	Presupuesto en SMLMV por unidad de vivienda
Proyecto de Vivienda de Interés Social URBANIZACIÓN MATILDELINA BULEVAR, Valledupar - Cesar	Hasta 135 SMMLV

Departamento	Municipio	Nombre del Proyecto	Número máximo de soluciones de VIP
Cesar	Valledupar	Proyecto de Vivienda de Interés Social URBANIZACIÓN MATILDELINA BULEVAR, Valledupar - Cesar	Hasta **380** unds.

PROPUESTA:	Construcción de hasta **380** unidades de vivienda social nueva en Bifamiliares
VALOR PROYECTO:	51.165,00 SMLMV (2026) **$ 89’821.426.500,00**
Valor créditos y Recursos propios 40% (Desarrollador aprox.)	**$ 35’834.021.325,00**

Cabe resaltar, que se estima para el cierre financiero a las familias a postular en el proyecto de vivienda, que estas podrán contar con los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda otorgado por el gobierno nacional a través de FONVIVIENDA, entidades territoriales, Gobernación y Alcaldía, las Cajas de Compensación Familiar (FOVIS) y otras entidades otorgantes del subsidio familiar, que se encuentren vinculadas al sistema Nacional de vivienda, sin perjuicio a que si, en el momento de la apertura, promoción, comercialización, postulación y vinculación de las familias al proceso, el gobierno nacional no cuente con recursos para la asignación.

Las familias que se postulen al proyecto y cumplan con los requisitos para la asignación del subsidios familiar de vivienda, que ofrece el gobierno municipal, podrán acceder a este, sin perjuicio de la asignación de otros subsidios otorgados por otras entidades del sistema.

4.2. Cierres financieros proyectados

CONSTRUCCION DE 380 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL, MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR				
PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO				
PROYECTOS VIS		VR VIVIENDA URB MATILDELINA BULEVAR	**MANZANAS (1-5) (380 Und. de VIS - IDEMA – UI MATILDELINA BULEVAR)**	
ENTIDADES COFINANCIADORAS		**VR APORTES UNIT**	**VR APORTES TOTALES PROYECTO**	**%**
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR		$ 32.157.009,15	$ 12.219.663.478,00	13,60
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA - - (Programa MI CASA MILAGRO) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)		$ 52.527.150,00	$ 19.960.317.000,00	22,22
5% APORTE BENEFICIARIO - A LA CUOTA INICIAL		$ 11.818.608,75	$ 4.491.071.325,00	5,00
SEPARACION	$ 3.000.000,00			
SALDO A 8 MESES	$ 8.818.608,75			
BENEFICIARIO CREDITO HIPOTECARIO		$ 139.869.407,10	$ 52.978.348.280,75	59,17
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		**$236.372.175,00**	**$89.821.426.500,00**	**100**

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

VALOR TOTAL PROYECTO **LOTE 4**: **- OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS PESOS CON 00/100 MCTE**	**$ 89.821.426.500,00**

PROYECTOS VIS		VR APARTAMENTO UNIDAD INMOBILIARIA
ENTIDADES COFINANCIADORAS		**VR APORTES UNIT**
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR		$ 32.157.009,15
BENEFICIARIO - CREDITO HIPOTECARIO, SFV SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA (MVCT), CUOTA INICIAL, OTROS		$ 204.215.165,85
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS	Hasta 135 SMLMV	**$ 236.372.175,00**

VALOR TOTAL AREA DE LOTE 4 A INTERVENIR: **- DOCE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON 00/100 MCTE**	**$ 12.219.663.478,00**
- SETENTA Y SIETE MIL SEIESCIENTOS UN MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL VEINTIDOS PESOS CON 00/100 MCTE	**$ 77.601.763.022,00**

COSTOS ADMINISTRATIVOS ASOCIADOS AL PROYECTO							
GERENCIA INTEGRAL	**$ 1.506.204.294,48**	**INTERVENTORIA**	**$ 753.102.147,24**		**PROMOCION, SUPERVISION, REEMBOLSABLES**	**$ -**	
VALOR EJECUCION PROYECTO (COSTOS INDIRECTOS Y ADMINISTRATIVOS): **- DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON 72/100 MCTE**							**$ 2.259.306.441,72**

EJECUCION OBRAS DE VIVIENDAS / APTOS	VLR UND APTO	**$ 198.269.622,58**
VALOR EJECUCION OBRAS DEL PROYECTO (SIN LOTE y COSTOS DIRECTOS, INDIRECTOS DE OBRAS / ADMINISTRATIVOS): **- SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS CON 28/100 MCTE**		**$ 75.342.456.580,28**

4.2.1. Primera etapa del proyecto: CONSTRUCCION DE HASTA 164 UNDS DE VIS / 2026-2027

CONSTRUCCION DE 164 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL, MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR, Et 1			
PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO			
PROYECTOS VIS (1era Etapa)	VR VIVIENDA URB. MATILDELINA BULEVAR	**MANZANAS (1 a 2) (164 Und de VIS - IDEMA – U. MATILDELINA BULEVAR)**	
ENTIDADES COFINANCIADORAS	**VR APORTES UNIT**	**VR APORTES TOTALES PROYECTO**	**%**
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	$ 32.157.009,15	$ 5.273.749.501,03	13,60
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA - (Programa MI CASA MILAGRO) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)	$ 52.527.150,00	$ 8.614.452.600,00	22,22
5% APORTE BENEFICIARIO - A LA CUOTA INICIAL	$ 11.818.608,75	$ 2.434.633.402,50	5,00
SEPARACION $ 3.000.000,00			
SALDO A 8 MESES $ 8.818.608,75			
BENEFICIARIO CREDITO HIPOTECARIO	$ 139.869.407,10	$ 22.938.582.763,97	59,17
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS	**$236.372.175,00**	**$ 38.765.036.700,00**	**100**

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

VALOR TOTAL PROYECTO **LOTE 4 / 1ra Etapa**: **- TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS PESOS CON 00/100 MCTE**	**$ 38.765.036.700,00**

PROYECTOS VIS		VR APARTAMENTO UNIDAD INMOBILIARIA
ENTIDADES COFINANCIADORAS		**VR APORTES UNIT**
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR		$ 32.157.009,15
BENEFICIARIO - CREDITO HIPOTECARIO, SFV SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA (MVCT), CUOTA INICIAL, OTROS		$ 204.215.165,85
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS	Hasta 135 SMLMV	**$ 236.372.175,00**

VALOR TOTAL AREA DE LOTE A INTERVENIR: **- CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS UN PESOS CON 03/100 MCTE**	**$ 5.273.749.501,03**
- TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS CON 97/100 MCTE	**$ 33.491.287.198,97**

COSTOS ADMINISTRATIVOS ASOCIADOS AL PROYECTO							
GERENCIA INTEGRAL	**$ 650.316.256,29**	**INTERVENTORIA**	**$ 325.158.128,15**		**PROMOCION, SUPERVISION, REEMBOLSABLES**	**$ -**	
VALOR EJECUCION PROYECTO (COSTOS INDIRECTOS Y ADMINISTRATIVOS): **- NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON 44/100 MCTE**							**$ 975.474.384,44**

EJECUCION OBRAS DE VIVIENDAS / VIS	VLR UND VIS	**$ 198.267.151,31**	
VALOR EJECUCION OBRAS DEL PROYECTO (SIN LOTE y COSTOS DIRECTOS, INDIRECTOS DE OBRAS / ADMINISTRATIVOS): **- TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS CATORCE PESOS CON 53/100 MCTE**			**$ 32.515.812.814,53**

4.2.2. Segunda etapa del proyecto: CONSTRUCCION DE HASTA 216 UNDS DE VIS / 2028 - 2029.

CONSTRUCCION DE 216 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL, MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR, Et 2				
PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO				
PROYECTOS VIS (2da Etapa)		VR VIVIENDA URB. MATILDELINA BULEVAR	**MANZANAS (3 a 5) (216 Und de VIS - IDEMA – U. MATILDELINA BULEVAR INMOBILIARIA)**	
ENTIDADES COFINANCIADORAS		**VR APORTES UNIT**	**VR APORTES TOTALES PROYECTO**	**%**
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR / HASTA		$ 32.157.009,15	$ 6.945.913.976,97	13,60
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA - (Programa MI CASA MILAGRO) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)		$ 52.527.150,00	$ 11.345.864.400,00	22,22
5% APORTE BENEFICIARIO - A LA CUOTA INICIAL		$ 11.818.608,75	$ 2.552.819.490,00	5,00
SEPARACION	$ 3.000.000,00			
SALDO A 8 MESES	$ 8.818.608,75			
BENEFICIARIO CREDITO HIPOTECARIO		$ 139.869.407,10	$ 30.211.791.933,03	59,17
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		**$ 236.372.175,00**	**$ 51.056.389.800,00**	**100**

Tabla No. 6.2.: Presupuesto General / Cierre Financiero proyectado 2da Etapa.

VALOR TOTAL PROYECTO **LOTE 4 - 2da ETAPA**: **- CINCUENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS CON 00/100 MCTE**	**$ 51.056.389.800,00**

PROYECTOS VIS		VR APARTAMENTO UNIDAD INMOBILIARIA
ENTIDADES COFINANCIADORAS		**VR APORTES UNIT**
APORTE FONVISOCIAL (En Especie - LOTE) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR		$ 32.157.009,15
BENEFICIARIO - CREDITO HIPOTECARIO, SFV SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA (MVCT), CUOTA INICIAL, OTROS		$ 204.215.165,85
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS	Hasta 135 SMLMV	**$ 236.372.175,00**

VALOR TOTAL AREA DE LOTE A INTERVENIR: **- SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS CON 97/100 MCTE**	**$ 6.945.913.976,97**
VALOR TOTAL PROYECTO SIN LOTE: **- CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES PESOS CON 03/100 MCTE**	**$ 44.110.475.823,03**

COSTOS ADMINISTRATIVOS ASOCIADOS AL PROYECTO							
GERENCIA INTEGRAL	**$ 856.514.093,65**	**INTERVENTORIA**	**$ 428.257.046,83**		**PROMOCION, SUPERVISION, REEMBOLSABLES**	**$ -**	
VALOR EJECUCION PROYECTO (COSTOS INDIRECTOS Y ADMINISTRATIVOS): **- MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA PESOS CON 48/100 MCTE**							**$ 1.284.771.140,48**

EJECUCION OBRAS DE VIVIENDAS / APTOS	VLR UND APTO	**$ 198.267.151,31**	
VALOR EJECUCION OBRAS DEL PROYECTO (SIN LOTE y COSTOS DIRECTOS, INDIRECTOS DE OBRAS / ADMINISTRATIVOS): **- CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON 55/100 MCTE**			**$ 42.825.704.682,55**

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

El valor de las soluciones de vivienda tipo (Viviendas) del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MATILDELINA BULEVAR es el equivalente a vivienda de interés social tope VIS, es decir 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMMLV).

VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS	**$ 236’372.175,00**	**135 SMLMV (Vigencia 2026)**

Nota: El valor máximo de la vivienda de interés social es de 135 SMMLV, conforme al Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo modifican, adicionan o sustituyen. Las unidades del presente proyecto se estructuran en 135 y 130 SMMLV, dentro de dicho tope.

Atentamente;

GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES
Gerente de **FONVISOCIAL**