ANEXO TECNICO

NOMBRE DEL PROYECTO

VILLA BOLIVARIANA

“AUNAR ESFUERZOS ENTRE LAS PARTES PARA DESARROLLAR EL PROGRAMA DE APLICACION DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN UN AREA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 190-87736 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR”

VALLEDUPAR - CESAR, MARZO DE 2021

CONTENIDO

1. ANEXO TECNICO..... 4

1.1 GENERALIDADES 4

1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO..... 6

1.3 DESCRIPCIÓN ALTERNATIVA SELECCIONADA 8

1.4 ESTIMACIÓN DE CABIDA SUPERFICIARIA DE LA PROPUESTA URBANISTICA DEL PROYECTO DE VIVIENDA - NÚMERO DE VIVIENDAS DEL PROYECTO 20

1.5 CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO. 22

1.6 CUADRO DE COSTOS Y APORTES GENERALES DEL PROYECTO….28

LISTA DE FIGURAS

Figura No. 1. Sitio de intervención 5
Figura No. 2. Mapa Valledupar – Cesar / Fotografía del sitio – Vista aérea 9
Figura No. 3. Plano del sector a desarrollar ..... .10
Figura No. 4. Planteamiento Urbanístico – Mega Manzanas..... .10
Figura No. 5. Planteamiento Arquitectónico – Localización Torres viviendas. ..... .11
Figura No. 6. Planteamiento Urbanístico – Localización Implantación en contexto urbano..…..11
Figura No. 7. Planteamiento Arquitectónico – Implantación Torres ……..12
Figura No. 8. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIS .....……..14
Figura No. 9. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIS – Medianera y Esquinera.....15
Figura No. 10. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIS – Torre Apto medianero y esquinero15
Figura No. 11. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Imagen Fachada 16
Figura No. 11.1. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Imagen Fachada 16
Figura No. 11.2. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Imagen Fachada 17
Figura No. 11.3. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Imagen Fachada 17
Figura No. 12. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías ...18
Figura No. 12.1. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías 18
Figura No. 12.2 Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías 19
Figura No. 12.3 Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías 19
Figura No. 12.4 Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías 20

LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1. Cuadro de Áreas del proyecto 28

Tabla No. 2. Cuadro de Costos del proyecto..... 28

1. ANEXO TECNICO

1.1 GENERALIDADES

El sitio de la intervención se encuentra dentro del sector Sur Oriental del Municipio de Valledupar, con una geometría poligonal irregular dentro del predio Global denominado LOTE IDEMA, el cual tiene un extensión superficiaria de 222.000M2, colindando el lote general al Norte con (210.23M+50.87M+221.82M del Punto P-1 al Punto P-4) Centro comercial los mayales calle 6ª y cerramiento Urbanización Bariloche, al sur con (547.38 M del Punto P-6 al Punto P-7) Construcción existente SERVIPAN y viviendas del barrio Panamá, al este con (293.75 M+55.59 M del Punto P-4 al Punto P-6) sobre la carrera 6 vía en medio desde la calle 35 a la calle 36A predios del barrio las Américas (Área de Cesión), cerramiento de la urbanización las Américas y la UNAD y al Oeste con (452.97M Punto P-7 al Punto P-1) sobre la Avenida Salguero o Carrera 7A vía en medio y con predios del barrio 12 de Octubre.

El predio se encuentra identificado con Código predial No. **20001010203550001**, Folio de matrícula inmobiliaria **190-87736** de propiedad del Municipio de Valledupar y el cual se encuentra en proceso de transferencia aprobado por el Honorable Concejo de Valledupar según Acuerdo Municipal N°001 DE 2021, al Fondo de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana de Valledupar – FONVISOCIAL-; los predios a intervenir con el proyecto habitacional, se ubican en dos fracciones con un área de 4.5 Has (4.5has+068,29 M2), en el proyecto urbanístico que se denominara VILLA BOLIVARIANA, los cuales se describen como "**LOTE N°3** con una extensión superficiaria de 16.459,71 M2 y **LOTE N°4** con una extensión superficiaria de 28.608,58 M2.

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

LOTE N°3, con un área de 16.459,71 M2 el cual presenta los siguientes linderos:
- Norte: En 277.47 M, calle en medio y predio de la misma urbanización denominado Área de Cesión N°2.
- Sur: En 258.42 M, Calle en medio Vía V2C y viviendas existentes del barrio Panamá.
- Este: En 63.88 M, Calle en medio Vía V2C y cerramiento del predio de la UNAD.
- Oeste: En 61.45 M, Calle en medio Vía V2C Carrera 6A y predio de la misma urbanización denominado Lote N°4.

LOTE N°4, con un área de 28.608,58 M2 el cual presenta los siguientes linderos:
- Norte: En 169.44 M, calle en medio Vía V2A Calle 36 con separador predio de la misma urbanización denominado Lote B y Área de Cesión N°1.
- Sur: En 178.73 M, Calle en medio Vía V2C y construcción existente SERVIPAN, viviendas existentes del barrio Panamá.
- Este: En 159.93 M, Calle en medio Vía V2C Carrera 6A y predio de la misma urbanización denominado Área de Cesión N°2 y Lote N°3.
- Oeste: En 169.08 M, Calle en medio Vía V2C del mismo proyecto y predio de la misma urbanización denominado Lote N°5.

Se propone entonces el desarrollo arquitectónico en estos dos (2) predios para la construcción de hasta **900** viviendas de interés social (VIS) en altura tipo apartamentos, para responder a las necesidades generales de familias vulnerables radicadas en el municipio de Valledupar – Cesar; Como solución de vivienda a la población ubicadas en el contexto urbano del Municipio, se plantea desarrollar en estas manzanas de la malla urbana propuesta unidades habitacionales dignas.

En este diseño arquitectónico se plantea el aprovechamiento y desarrollo de estas zonas con mayor crecimiento y valorización en proyectos de viviendas de interés social desarrollados en estas últimas décadas, Como: Bariloche, Valparaíso y en otros sectores de la ciudad como Portobello, Torres del Norte, Mirador de la Sierra y Unidad Inmobiliaria COMFACESAR.

LOCALIZACION GENERAL

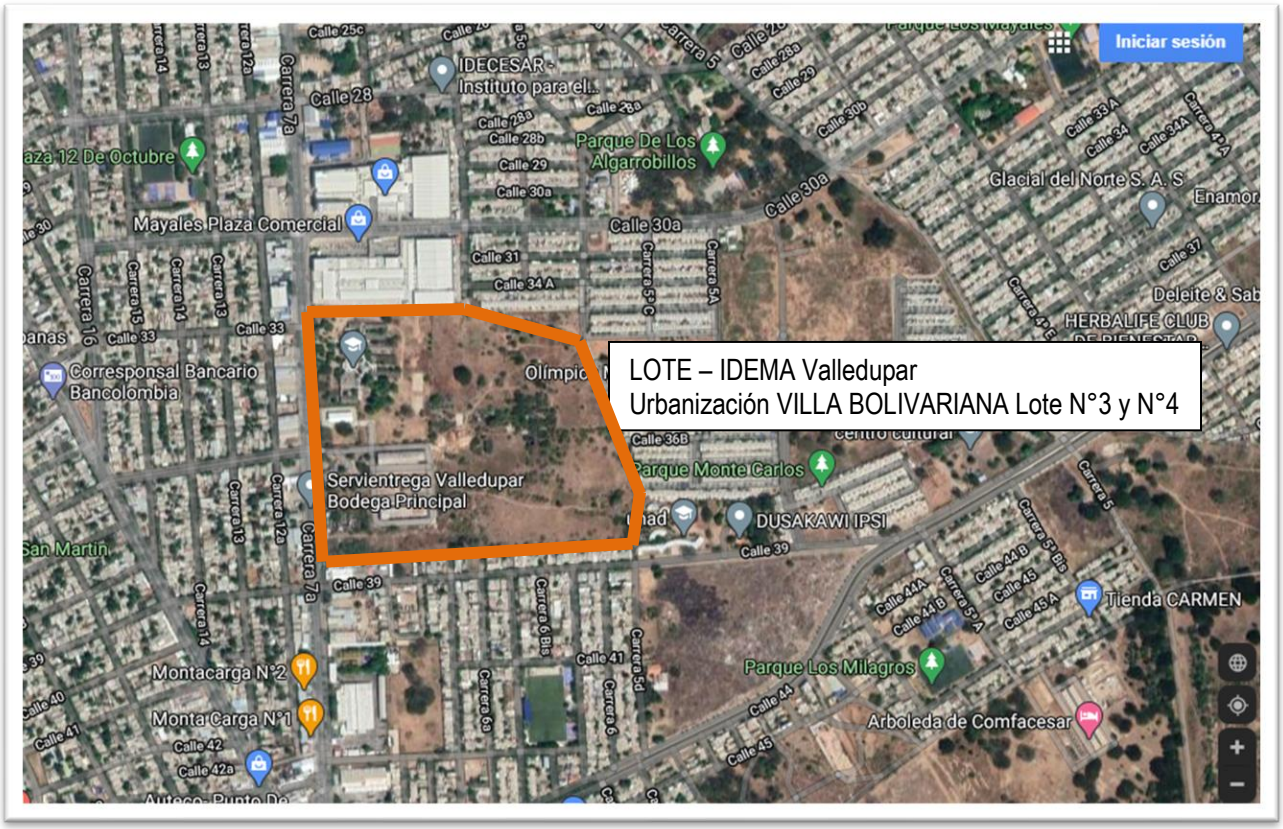


Figura No. 1. Sitio de intervención

El predio es bordeado por el Oeste por predios aledaños sin desarrollar (Manzanas), y al sur por la avenida sierra nevada que una gran determinante urbana que le da la accesibilidad mayor al predio; de igual manera se encuentran estos predios sin desarrollar que se han ido levantando construcciones individuales, algunas sin termina.

La maya vial principal es la Avenida Salguero, local y redes secundarias esta predominada por el perfil vial tipo para este tipo de sectores residenciales, los cuales

están establecidos en el POT Municipal, los que atraviesan el predio de occidente a oriente y norte a sur generando un factor preponderante a considerar en la solución arquitectónica planteada.

La accesibilidad al proyecto urbanístico se realiza por medio de la Avenida sierra nevada y carrera 41 aledañas al mismo, la red vial pavimentada que comunica a estos sectores del Municipio y que llega a al borde sur occidental y sigue sobre la carrera 41 oeste del predio.

Norma Urbana General- Clasificación de Uso del Suelo:

- Sector: Comuna 2.
- Tratamiento: Múltiple 1 y Complementario Residencial
- Área de Actividad: Múltiple 1.
- Tipología Edificatoria: Vivienda

1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

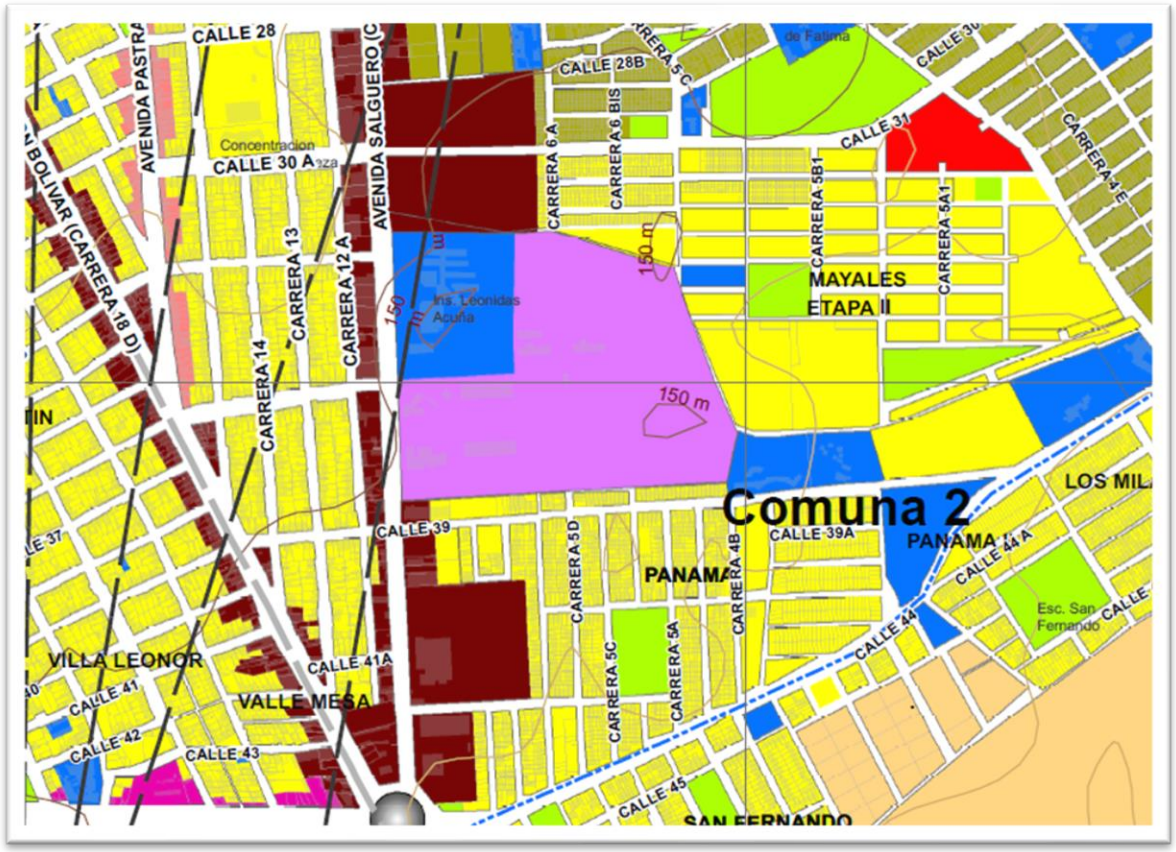
En el planteamiento definitivo del proyecto, es indispensable tener en cuenta las determinantes urbanísticas Existentes en el terreno como es las condiciones netas del terreno, la accesibilidad y la disponibilidad inmediata y puntos de conexión de servicios públicos; además de las zonas de recreación 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 Área de Actividad Múltiple 1 con uso complementario Residencial, ya que se encuentra en proceso de consolidación con proyectos urbanísticos similares en el sector.

DATOS DEL PREDIO:

REFERENCIA CATASTRAL: 20001010203550001
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 190-87736.
PROPIETARIO: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.
UBICACIÓN EN PLANO DE USOS DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR SEGUN ACUERDO
011 DE 2015.

- CARTOGRAFIA DE CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO POT - 2015



Mapa de Actividad – Identificación y Clasificación de los usos

- Lo establecido en el POT, Acuerdo 011 del 05 de junio de 2015.

NORMAS QUE ORIENTAN LA ACTIVIDAD MULTIPLE

MAPA DE AREAS DE ACTIVIDAD

AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	CODIGO	SIMBOLO	AREA (Ha)
RESIDENCIAL	Residencial neta	R-1		1741,51
	Residencial con comercio y servicios	R-2		1099,06
	Residencial con comercio y servicios especializados	R-3		348,65
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-1		20,32
	Comercial y de servicios empresariales y especializados	C-2		163,68
	Comercial y de servicios urbanos	C-3		161,81
DOTACIONAL	Dotacional o institucional	D		585,66
MULTIPLE	Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana	M-1		1640,87
	Múltiple de grandes establecimientos	M-2		150,75
CENTRO HISTORICO	Centro historico	CH		25,94

Fuente: POT 2015, Municipio de Valledupar – Cesar.

1.3 DESCRIPCION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

USOS

Se clasificada en un Área de Actividad Multiple 1; Complementario Residencial.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION ARQUITECTONICA PARA LA COSTRUCCIÓN DE HASTA 900 UNIDADES DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN LA UNIDAD INMOBILIARIA VILLA BOLIVARIANA, 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 Sur - Oriental del Municipio de Valledupar, con una geometría poligonal irregular, ya que el urbanismo esta por desarrollarse y el predio es resultante de la propuesta urbanística presentada por el Municipio de Valledupar integrada al desarrollo urbanístico del sector y la malla urbana del sector denominado como Las Américas; El predio se encuentra identificado con Código predial No. **20001010203550001**, Folio de matrícula inmobiliaria **190-87736** de propiedad del Municipio de Valledupar y el cual se encuentra en proceso de transferencia aprobado por el Honorable Concejo de Valledupar según Acuerdo Municipal N°001 DE 2021, al Fondo de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana de Valledupar –FONVISOCIAL-; los predios a intervenir con el proyecto habitacional, se ubican en dos fracciones con un área de 4.5 Has (4.5has+068,29 M2), en el proyecto urbanístico que se denominara VILLA BOLIVARIANA, los cuales se describen como "**LOTE N°3** con una extensión superficiaria de 16.459,71 M2 y **LOTE N°4** con una extensión superficiaria de 28.608,58 M2.

Cumpliendo con las normas urbanísticas y arquitectónicas en el Plan de Ordenamiento Territorial establecidas, se estudiaron las alternativas espaciales que generaran la mejor solución y aprovechamiento del área urbanizables, contemplándose la siguiente opción:

Como **primera opción** la densificación del terreno mediante la construcción de bloques de apartamentos y siguiendo los criterios de diseño y lo normado en el POT del municipio, se desarrollaran en estas grandes manzanas, identificadas como **LOTE N°3 Y LOTE N°4**, compuestas de **Tres (3) torres**, de **Doce (12) pisos de altura**, que contienen **dieciséis (16)** apartamentos por piso para un total de **Ciento Noventa y Dos (192)** unidades por torre y un gran total de **Quinientos Setenta y Seis (576)** apartamentos en la manzana **Lote N°3**, y **Dos (2) torres**, de **Doce (12) pisos de altura**, que contienen **dieciséis (16)** apartamentos por piso para un total de **Trescientos veinticuatro (324) apartamentos en la Manzana Lote N°4,** 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, el promotor y su ejecutor.

Los edificios se encuentran distribuidos así:

Tres (3) torres de apartamentos descritas de la siguiente manera, Lote N°3:

- **Torre 1**, compuesta por dos **Bloques A y B**, con 8 apartamentos cada uno, con un total de 16 unidades por piso y 12 pisos de altura, para un total de Ciento Noventa y Dos apartamentos.
- **Torre 2**, compuesta por dos **Bloques A y B**, con 8 apartamentos cada uno, con un total de 16 unidades por piso y 12 pisos de altura, para un total de Ciento Noventa y Dos apartamentos.
- **Torre 3**, compuesta por dos **Bloques A y B**, con 8 apartamentos cada uno, con un total de 16 unidades por piso y 12 pisos de altura, para un total de Ciento Noventa y Dos apartamentos.

Dos (2) torres de apartamentos descritas de la siguiente manera, Lote N°4:

- **Torre 5 y 6**, compuesta por dos **Bloques A y B y Bloque A** respectivamente, con 8 apartamentos cada uno, con un total de 16 unidades por piso y 12 pisos de altura, y la segunda con 8 apartamentos por piso, para un total de Ciento Noventa y Dos y Ciento treinta y dos apartamentos respectivamente.

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

RESUMEN N° DE APARTAMENTOS POR LOTES DISPONIBLES N°3 Y N°4							
				N° APTOS	N° PISOS		
LOTE N°3	TORRE 1		Bloque A	8	12	96	192
			Bloque B	8	12	96	
Primera Etapa 16.459,71M2	TORRE 2		Bloque A	8	12	96	192
			Bloque B	8	12	96	
	TORRE 3		Bloque A	8	12	96	192
			Bloque B	8	12	96	
					SUB - TOTAL	**576**	
LOTE N°4	**MANZANA B**	TORRE 5	Bloque A	8	12	96	192
Segunda Etapa 28.608,58M2			Bloque B	8	12	96	
		TORRE 6	Bloque A	8	12	96	132
					SUBTOTAL MZ B		**324**
					TOTAL	**900**	

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 enumeran a continuación:

- **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.

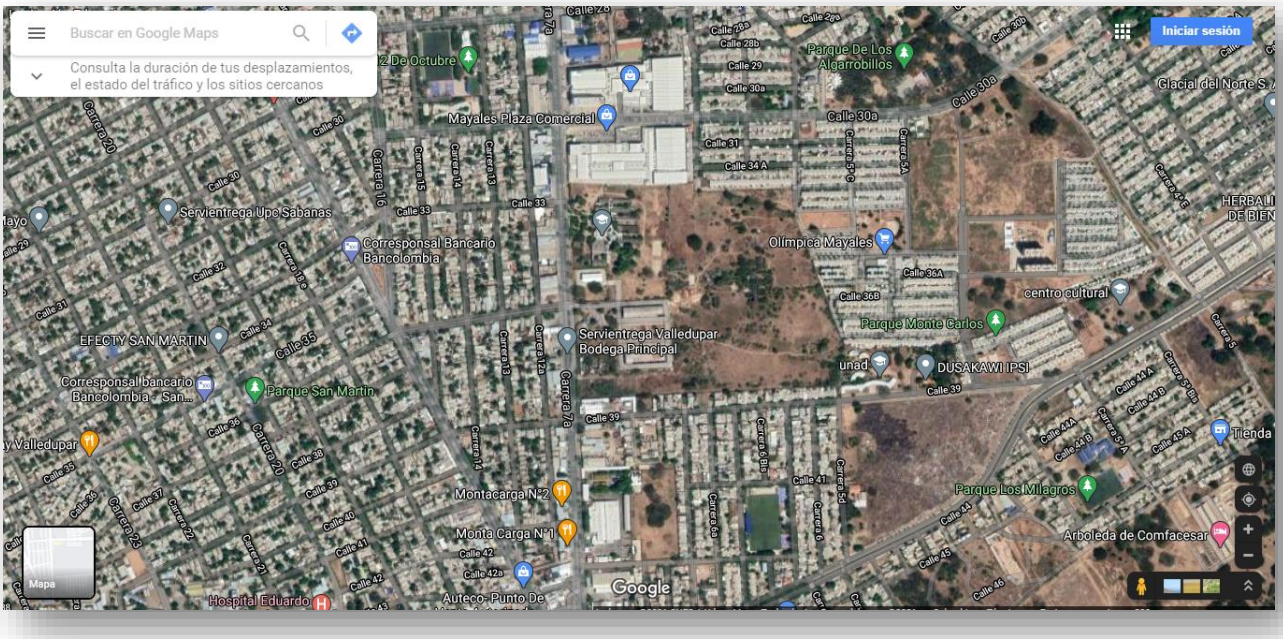


Figura 2: Mapa Valledupar – Cesar - Fotografía del sitio – Vista aérea

- **MODULO ESQUEMA URBANISTICO GENERAL YA DESARROLLADO:**

Conformación del Módulo Urbanístico del proyecto, incluyendo Vías Principales, Vías Peatonales y Áreas para generación de Espacio Público y de Equipamientos, 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.

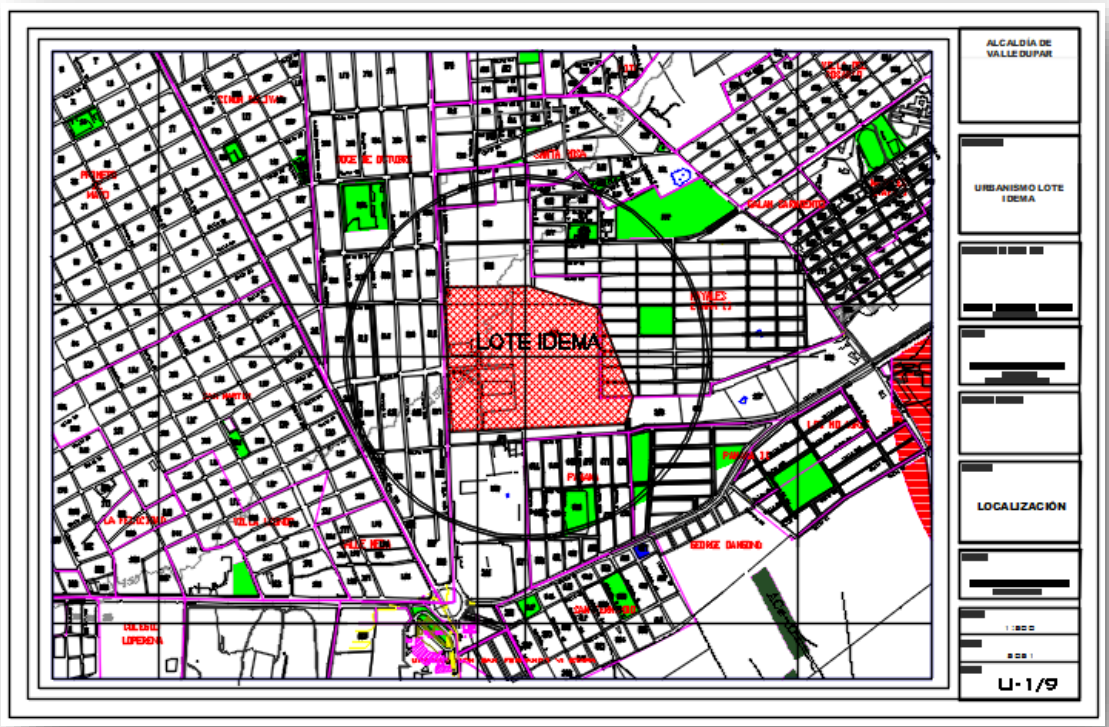
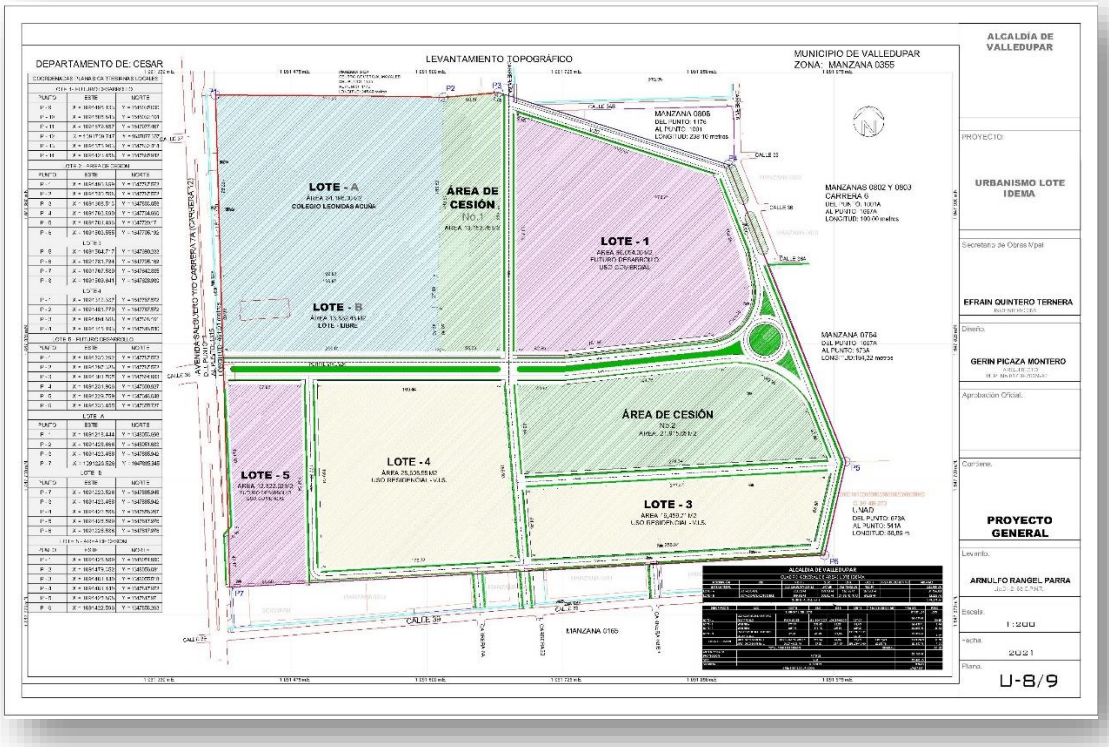
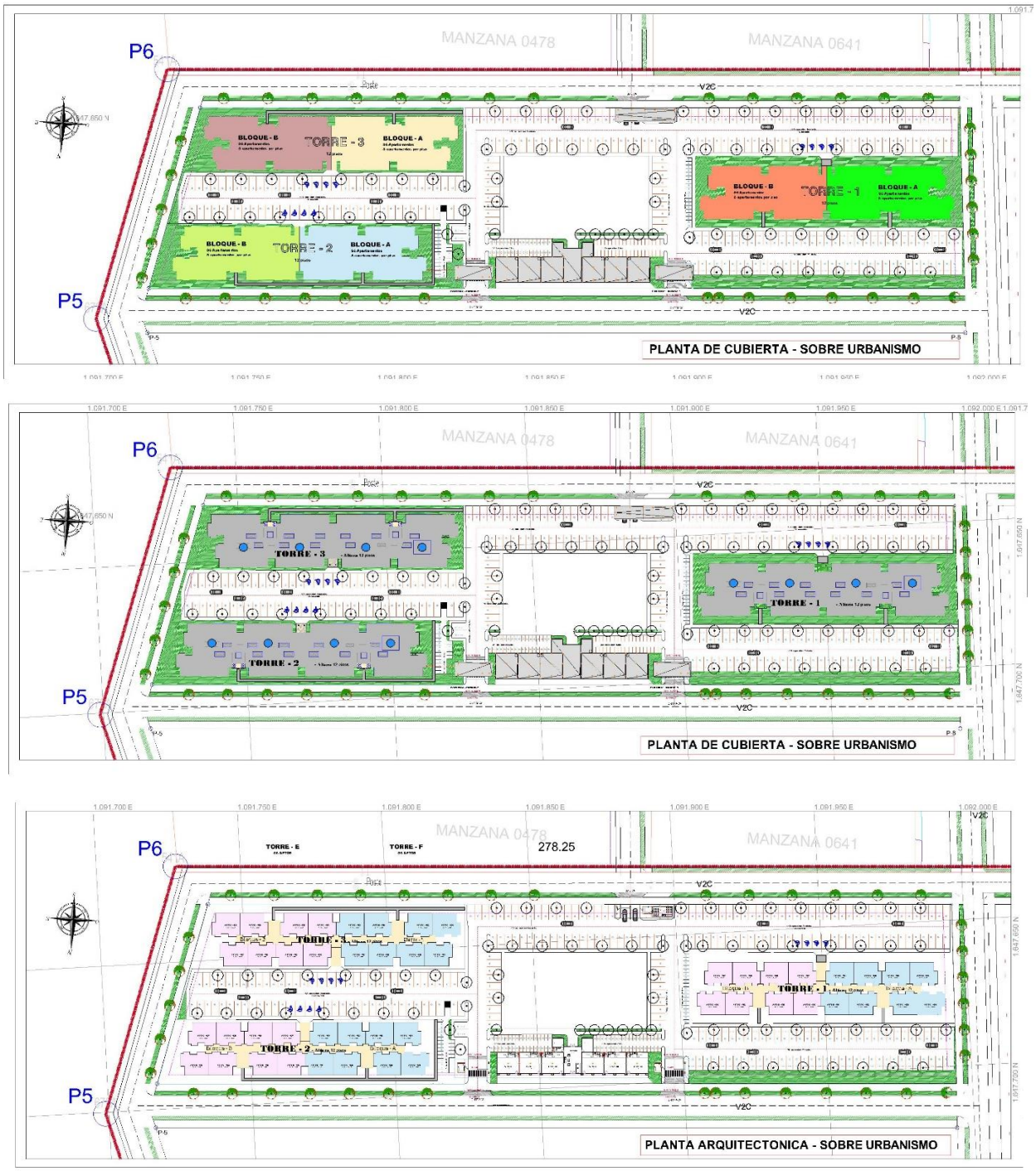


Figura 3: Plano del sector a desarrollar en la ciudad de Valledupar – Cesar



Figuras No. 4. Planteamiento Urbanístico - Mega Manzanas.



Figuras No. 5. Planteamiento Arquitectónico – Localización torres de Viviendas 576 soluciones VIS.



Figuras No. 6. Planteamiento Urbanístico – Implantación en el contexto urbano.

- **MODULO ESQUEMA ARQUITECTONICO PROPUESTO:**

- **Características y componentes Generales de las viviendas**

Las características mínimas generales de las viviendas, exigidas son las siguientes: Un área de construcción de 70,00 M2, y se desarrollarán en un lote que tiene una cabida superficiaria de 45.068,29, distribuida así, LOTE N°3 con 16.459,71 y LOTE N°4 con 28.608,58 Metros cuadrados aproximadamente, es decir (4,50 Has), de acuerdo con lo normalizado en el POT vigente. Las viviendas tendrán una altura mínima de entrepisos de 2,50 M y losa de entrepiso de E:0.12M aproximadamente, de acuerdo a los cálculos estructurales; La unidad de vivienda la cual está conformada por una sala- comedor, tres (3) habitaciones, dos (2) baños 1 terminado enchapado en todo el piso y muro mínimo del área húmeda (lavamanos, sanitario y cabina ducha), zona de ropas, 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. El cerramiento perimetral de la unidad habitacional de mínimo 2,00Mts de 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 o similar 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.

El proyecto se ejecutará en dos (2) FASES.

La Fase I Contempla el desarrollo y gerencia integral del programa de aplicación de subsidios hasta de 576 apartamentos dentro del proyecto denominado Villa Bolivariana.
La FASE II Contempla el desarrollo y gerencia integral del programa de aplicación de subsidios hasta de **324** apartamentos y/o hasta la capacidad del lote.

CONDICIONES DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA EN ALTURA 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 APARTAMENTO:

DESCRIPCION DEL ESPACIO	CANTIDAD
Sala	1
Comedor	1
Alcobas	3
Hall acceso Alcobas	1
Balcón	1
Baños	2
Cocina	1
Zona de labores	1

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 cerámica y/o similar, sin zócalo.
2.	**MUROS INTERIORES**	En concreto estructural, estucado y/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 acero inoxidable
6.	**LAVADERO**	Prefabricado
7.	**CUBIERTA**	Placa plana en concreto 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 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 esmalte anticorrosivo y con pintura de acabados color por definir
13.	**CERRAMIENTO UNIDAD HABITACIONAL**	Metálico según diseño

- **COMPONENTES DE LA UNIDAD DE VIVIENDA**

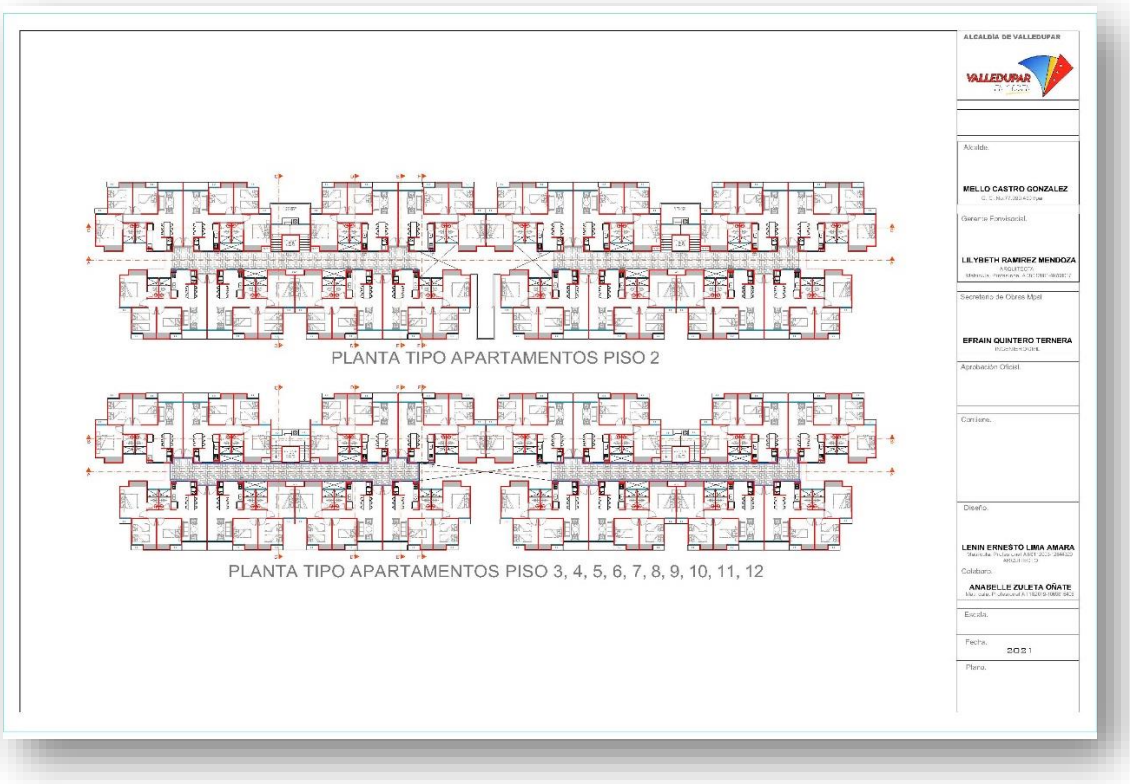
Viviendas Multifamiliares:

Las Características de las soluciones de vivienda ofrecidas por la FONVISOCIAL, como entidad promotora y detalladas dentro de este proyecto comprenden una unidad completa compuesta por un salón múltiple (sala y comedor), balcón, cocina, tres alcobas, dos baños,

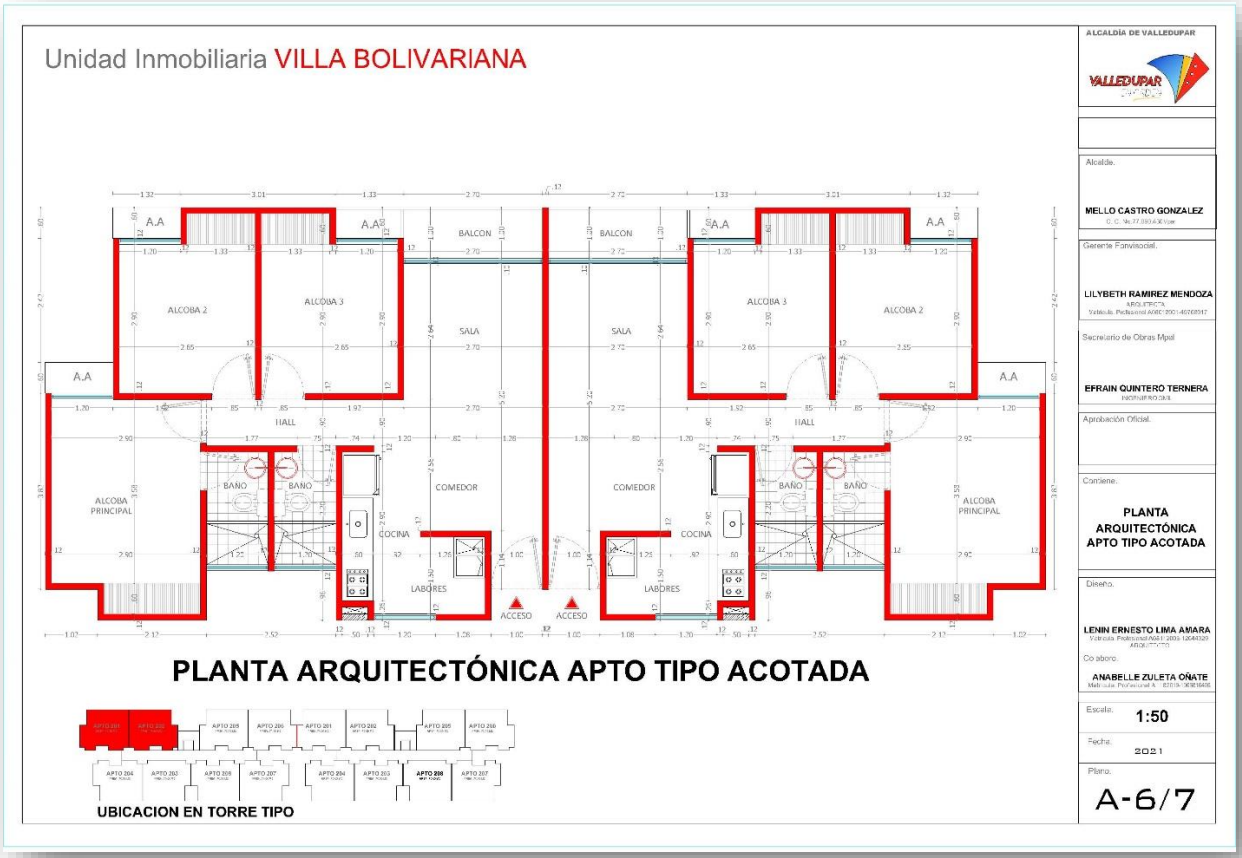
zona de labores con lavadero prefabricado, con un área de hasta 70.00 m2 de construcción.

Estas soluciones de viviendas serán construidas y tendrán los acabados finales instalados, como muros estucados y pintados, pisos, baños y cocina en cerámica, cumpliendo con la normatividad vigente y de acuerdo con las necesidades propias de este tipo de proyectos habitacionales.

ESQUEMA Y PLANTEAMIENTO ARQUITECTONICO DE LA UNIDAD DE VIVIENDA TIPO APARTAMENTO.



Figuras No. 7. Planteamiento Arquitectónico – Localización torres de Viviendas.



Figuras No. 8. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIS.



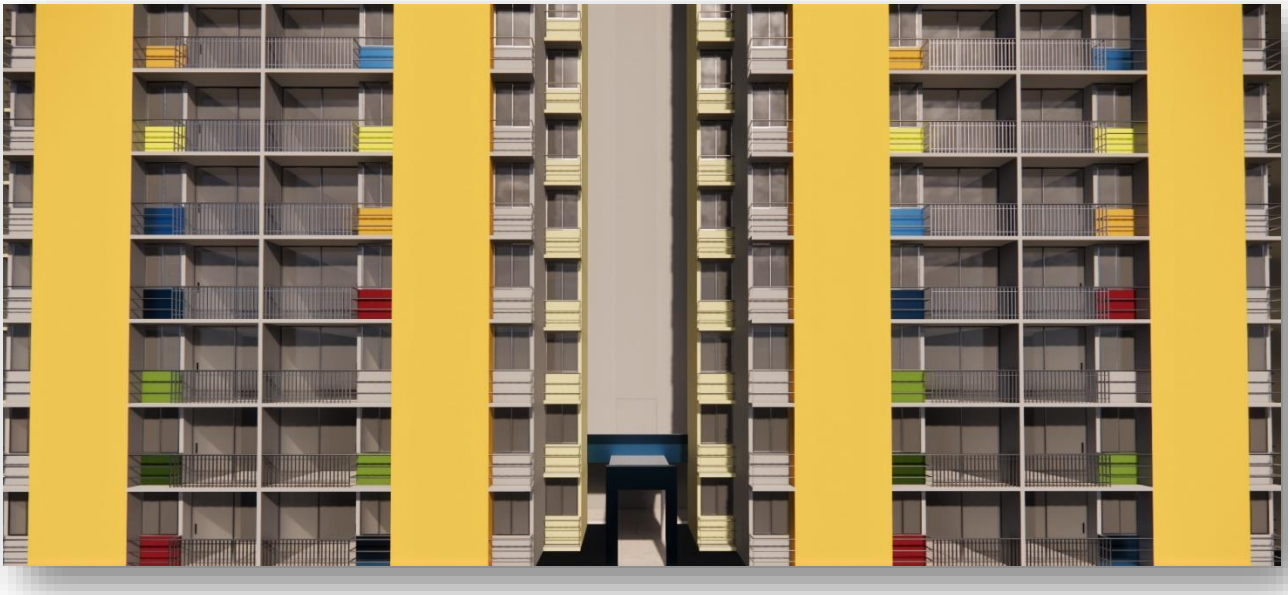
Figuras No. 9. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIS – Medianera y Esquinera.



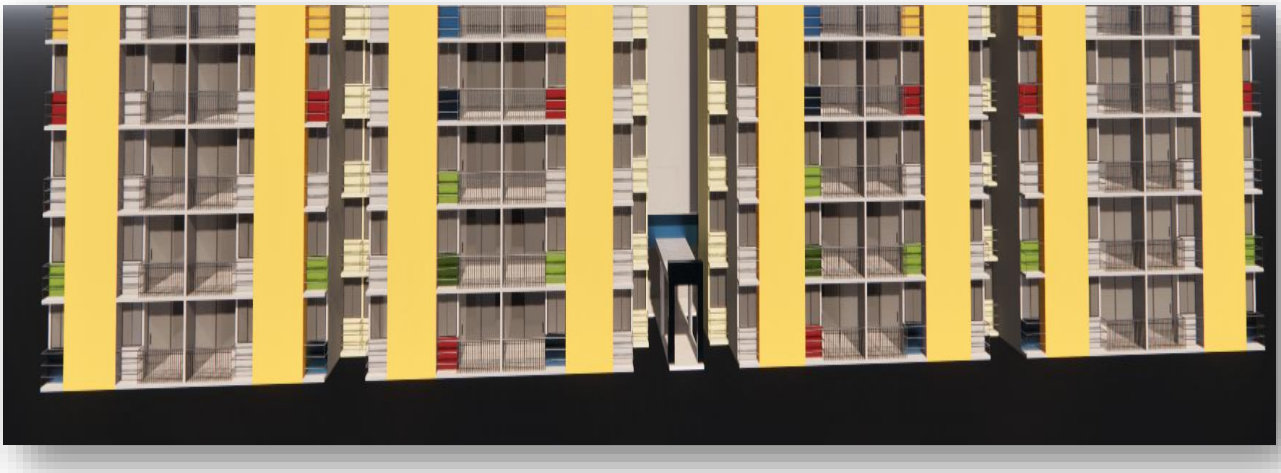
Figuras No. 10. Esquema Unidades de Vivienda Tipo VIS – Torre aptos Medianero y Esquinero.



Figuras No. 11. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Imagen Fachada.



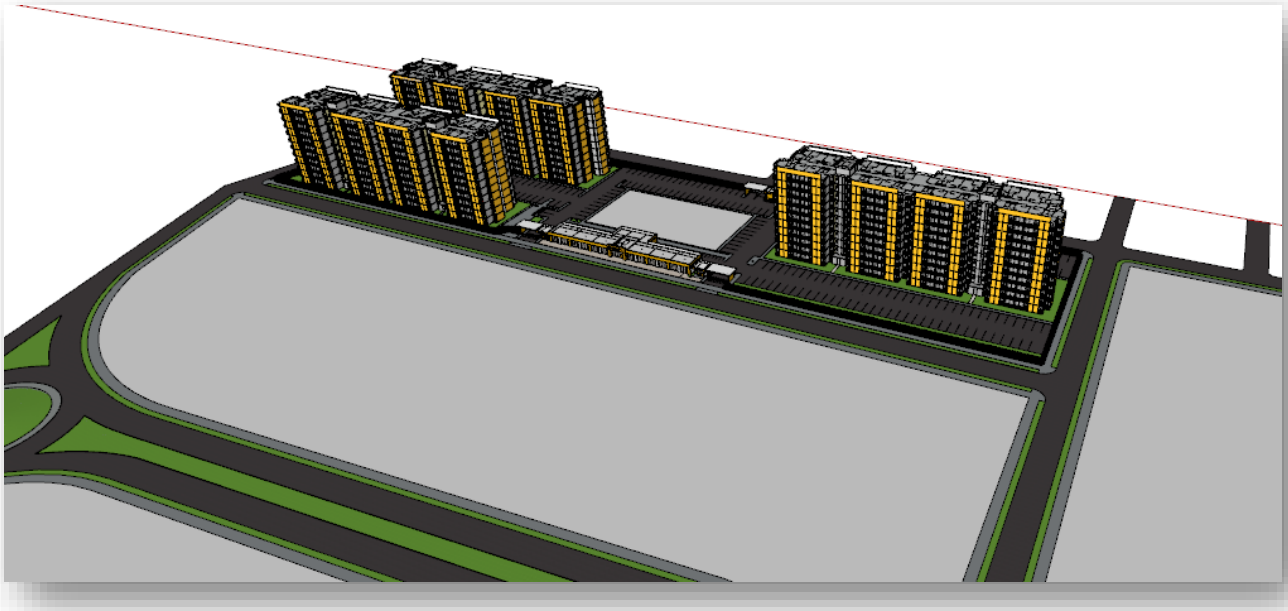
Figuras No. 11.1. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Imagen Fachada.



Figuras No. 11.2. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Imagen Fachada.



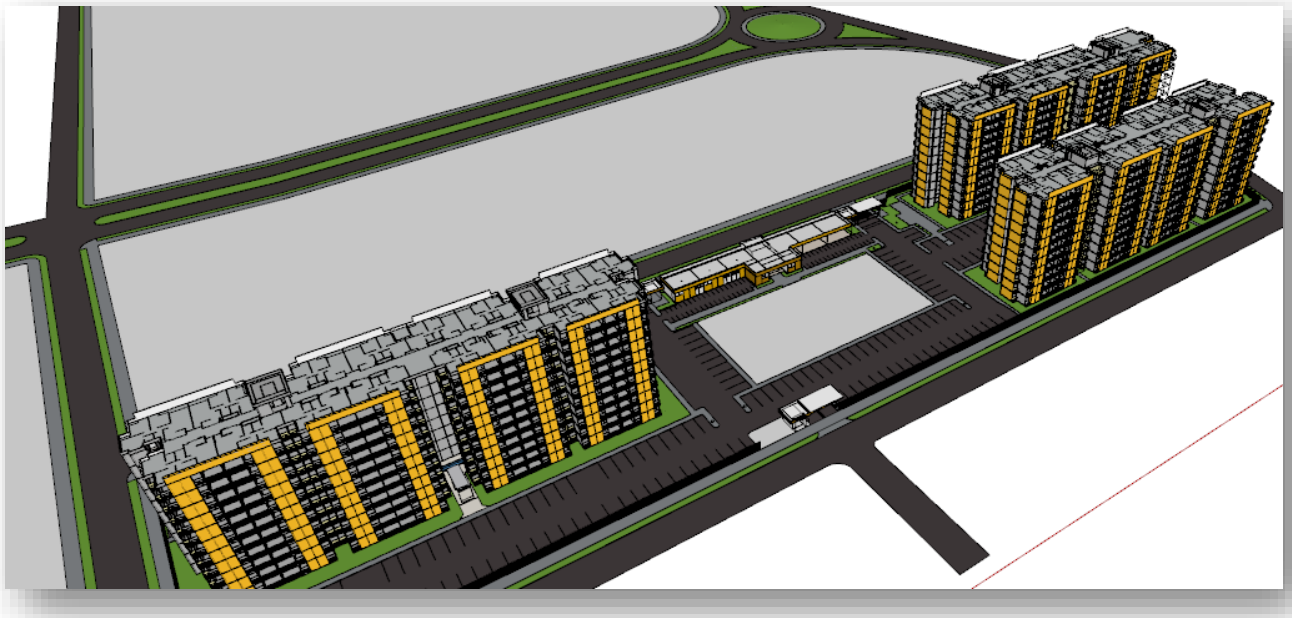
Figuras No. 11.3. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Imagen Fachada.



Figuras No. 12. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías.



Figuras No. 12.1. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías.



Figuras No. 12.2. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías.



Figuras No. 12.3. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías.



Figuras No. 12.4. Esquema de Unidades de Vivienda Tipo VIS – Vivienda en su entorno y Vías.

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

Para los ciudadanos de estratos medio (2 - 3) se dará la alternativa de mejorar la calidad 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 N°3 y N°4 para VIS y se ejecutaran un total de MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS (1.632) 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 1.632 familias, en el proyecto con una proyección de 648 habitantes en el mismo.

1.4.1. 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 cuantitativo y consolidación urbana del sector ocupado de la Ciudad.

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

N°	DESCRIPCION	N° DE VIS 1ra Etapa	TOTAL
1.	Unidad Inmobiliaria VILLA BOLIVARIANA	576 UNDS	
	Torre 1	192 UNDS	
	Torre 2	192 UNDS	
	Torre 3	192 UNDS	
	TOTAL		**576 Unds**.

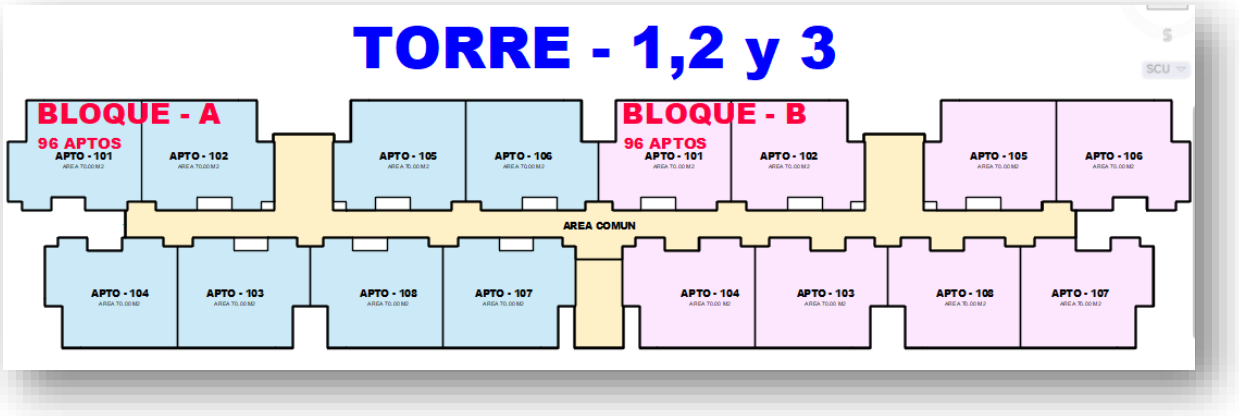
Especificación por torre de unidades de vivienda

I ETAPA – 576 Viviendas VIS		
Torre 1	Bloque A	(Apto tipo medianero 01 - 48 VIS).
		(Apto tipo esquinero 02 - 48 VIS)
	Bloque B	(Apto tipo medianero 01 - 48 VIS).
		(Apto tipo esquinero 02 - 48 VIS)
Torre 2	Bloque A	(Apto tipo medianero 01 - 48 VIS).
		(Apto tipo esquinero 02 - 48 VIS)

	Bloque B	(Apto tipo medianero 01 - 48 VIS). (Apto tipo esquinero 02 - 48 VIS)
Torre 3	Bloque A	(Apto tipo medianero 01 - 48 VIS). (Apto tipo esquinero 02 - 48 VIS)
	Bloque B	(Apto tipo medianero 01 - 48 VIS). (Apto tipo esquinero 02 - 48 VIS)
		TOTAL VIS: 576 Unds.

- **Torre 1, 2 y 3**, compuesta por dos **Bloques A y B**, con 8 apartamentos cada uno, con un total de 16 unidades por piso y 12 pisos de altura, para un total de Ciento Noventa y Dos (192) apartamentos por torre y Quinientas Setenta y Seis Unidades (576) de VIS, en el área denominada **LOTE N°3.**

Esquema de distribución de unidades de apartamentos por torre.



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 3000 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 áreas de cesión deben cumplir con los porcentajes (25%) según los especificado en los POT, 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, 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 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 emitió por el Comité de Seguimiento.

En primera alternativa está la de construir unidades de vivienda en altura con el sistema constructivo de muros estructurales y demás exigencias establecidas en el anexo técnico del presente y normas aplicables.

1.5. ESTIMACIÓN DE CABIDA SUPERFICIARIA DE LA PROPUESTA

Cuadro de Áreas General proyecto Urbanístico

ALCALDIA DE VALLEDUPAR							
CUADRO GENERAL DE AREAS LOTE IDEMA							
DESCRIPCIÓN	**USO**	**NORTE**	**SUR**	**ESTE**	**OESTE**	**AREA DE CESION M2**	**AREA M2**
LOTE GENERAL		**210.23+50.87+221.82**	**547,38**	**293.75+55.59**	**452,97**		**222.000,00**
LOTE - A	DOTACIONAL	210.23 M	199.93 M	165.82 M	167.83 M		34.196,00
LOTE - B	DOTACIONAL-LOTE LIBRE	199.93 M	200.01 M	27.69/40.40 M	68.00 M		13.532,46
SUBTOTAL DEL LOTE							**174.271,54**

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						**35.068,41**		**20,12**
ANDEN-ZONA DE PROTECCION	RETIROS						22.502,06	
VIAS	VIAS						22.402,10	
GLORIETA	GLORIETA						854,00	
AREA TOTAL OCUPACION							**174.271,54**	
COMPENSACION PORCENTAJE PARA VIVIENDA VIP SEGÚN DECRETO 579 DE 2015					30%	93.444,97	**28.033,49**	

Cuadro de Áreas General proyecto Arquitectónico

CUADRO DE AREAS GENERAL CONSTRUCCION - PROYECTO VILLA BOLIVARIANA			
RESUMEN CUADRO DE AREAS	**AREA**	**No DE APTO**	**TOTAL AREA**
AREA APARTAMENTO TIPO 1ros PISOS	70,00	48,00	3.360,00
AREA DE APARTAMENTOS TIPOS	70,00	576,00	40.320,00
AREA COMUNES TORRE A Y B PASILLOS Y ESCALERAS	1.492,70	3,00	4.478,10
AREA DE PORTERIAS	9,00	3,00	27,00
AREA COMUN SALON SOCIAL			341,09
LOCALES COMERCIALES ACCESO PPAL			324,00
TOTAL AREAS DE CONSTRUCCION			**45.490,19**
ESTRATO - 2			

1.6. ESTIMACIÓN DE COSTOS Y APORTES GENERALES DEL PROYECTO

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 de **CIENTO DIEZ MIL MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NUEVE MIL PESOS MDA/CTE ($ 110.385.909.000),** de los cuales el Municipio aportará la suma de **Ocho millones sesenta y siete mil setecientos sesenta y cuatro pesos con 60/100 Mlcte ($8’067.764,60)** por unidad de vivienda efectivamente legalizada representados en SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA EN ESPECIE (SFV LOTE), para un total de hasta **SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTE PESOS CON 00/100 Mlcte ($7’260.988.140,00).**

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO GOBERNACION DEL CESAR **ALCALDIA DE VALLEDUPAR** FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR - FONVISOCIAL			
CONSTRUCCION DE HASTA 900 UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA VILLA BOLIVARIANA, EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR			
PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO			
PROYECTO	DEPARTAMENTO		MUNICIPIO
VIVIENDAS TIPO VIS	CESAR		VALLEDUPAR
ETAPA UNICA VIS	Nº SOLUCIONES DE VIVIENDA		900 UNDS VIS
DESCRIPCION DE COFINANCIACION - CIERRE FINANCIERO	No. Sol.	VALOR APORTES UNIT	%	VALORES TOTALES
APORTE FONVISOCIAL - LOTE	900,00	8.067.764,60	6,6%	$ 7.260.988.139,86
Aporte SUBSIDIOS FAMILIASRES DE VIVIENDA - MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - (Programa MI CASA YA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)	900,00	27.255.780,00	22,2%	$ 24.530.202.000,00
APORTE BENEFICIARIOS, CREDITO HIPOTECARIO. BANCOS, FNA y/o OTROS	900,00	81.194.914,90	66,2%	$ 73.075.423.410,14
APORTE COMUNIDAD BENEFICIARIA - A LA CUOTA INICIAL (5%)	900,00	6.132.550,50	5,0%	$ 5.519.295.450,00
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		122.651.010,00	1,00	
VALOR TOTAL SOLICITUD RECURSOS SFV - FOVIS - OTROS: ($ 24'530,202.000,00)				
VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL PESOS CON 00/100				

VALOR TOTAL SOLICITUD RECURSOS SFV - FOVIS - OTROS: ($ 24'530,202.000,00)		
VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA MILLONES DOCIENTOS DOS MIL PESOS CON 00/100		
TOTAL COSTO DEL PROYECTO (900 Unds de VIS)		$ 110.385.909.000,00
VALOR TOTAL PROYECTO (CON LOTE) SON:		
CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL PESOS CON 00/100		
VALOR TOTAL PROYECTO Y UND DE VIS (SIN LOTE):	UNIDAD DE VIS	$ 114.583.245,40
CIENTO TRES MIL CIENTO VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS CON 14/100		$ 103.124.920.860,14

- **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**

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO GOBERNACION DEL CESAR ALCALDIA DE VALLEDUPAR FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR - FONVISOCIAL				
CONSTRUCCION DE HASTA 576 UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA VILLA BOLIVARIANA, EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR				
PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO				
PROYECTO		DEPARTAMENTO		MUNICIPIO
VIVIENDAS TIPO VIS		CESAR		VALLEDUPAR
1RA FASE VIS		Nº SOLUCIONES DE VIVIENDA		576 UNDS VIS
DESCRIPCION DE COFINANCIACION - CIERRE FINANCIERO	No. Sol.	VALOR APORTES UNIT	%	VALORES TOTALES
APORTE FONVISOCIAL - LOTE	576,00	8.067.764,60	6,6%	$ 4.647.032.409,51
Aporte SUBSIDIOS FAMILIASRES DE VIVIENDA - MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - (Programa MI CASA YA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)	576,00	27.255.780,00	22,2%	$ 15.699.329.280,00
APORTE BENEFICIARIOS, CREDITO HIPOTECARIO. BANCOS, FNA y/o OTROS	576,00	81.194.914,90	66,2%	$ 46.768.270.982,49
APORTE COMUNIDAD BENEFICIARIA - A LA CUOTA INICIAL (5%)	576,00	6.132.550,50	5,0%	$ 3.532.349.088,00
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		122.651.010,00	100%	
VALOR TOTAL SOLICITUD RECURSOS SFV - FOVIS - OTROS: ($ 15'699.239.280,00)				
QUINCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS CON 00/100				
TOTAL COSTO DEL PROYECTO (576 Unds de VIS)				$ 70.646.981.760,00
VALOR TOTAL PROYECTO (CON LOTE) SON:				
SETENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS CON 00/100				
VALOR TOTAL PROYECTO Y UND DE VIS (SIN LOTE):	UNIDAD DE VIS		$	114.583.245,40
SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS CON 49/100			$	65.999.949.350,49

La FASE II contempla la construcción y entrega de hasta **324** apartamentos, para un total de 900 unidades de vivienda tipo apartamentos VIS.

- **Financiación de las Obras FASE II**

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO GOBERNACION DEL CESAR **ALCALDIA DE VALLEDUPAR** FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR - FONVISOCIAL			
CONSTRUCCION DE HASTA 324 UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, EN LA UNIDAD INMOBILIARIA VILLA BOLIVARIANA FASE II, EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR - CESAR			
PRESUPUESTO GENERAL - FINANCIACION DEL PROYECTO			
PROYECTO	DEPARTAMENTO		MUNICIPIO
VIVIENDAS TIPO VIS	CESAR		VALLEDUPAR

2DA FASE VIS		Nº SOLUCIONES DE VIVIENDA		324 UNDS VIS
DESCRIPCION DE COFINANCIACION - CIERRE FINANCIERO	No. Sol.	VALOR APORTES UNIT	%	VALORES TOTALES
APORTE FONVISOCIAL - LOTE	324,00	8.067.764,60	6,6%	$ 2.613.955.730,35
Aporte SUBSIDIOS FAMILIASRES DE VIVIENDA - MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - (Programa MI CASA YA) y/o CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR DE VIVIENDA (FOVIS)	324,00	27.255.780,00	22,2%	$ 8.830.872.720,00
APORTE BENEFICIARIOS, CREDITO HIPOTECARIO. BANCOS, FNA y/o OTROS	324,00	81.194.914,90	66,2%	$ 26.307.152.427,65
APORTE COMUNIDAD BENEFICIARIA - A LA CUOTA INICIAL (5%)	324,00	6.132.550,50	5,0%	$ 1.986.946.362,00
VALOR UNIDAD DE VIVIENDA VIS		122.651.010,00	100%	

VALOR TOTAL SOLICITUD RECURSOS SFV - FOVIS - OTROS: ($ 8'830.872.720,00)
OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS CON 00/100

TOTAL COSTO DEL PROYECTO (324 Unds de VIS)		$ 39.738.927.240,00
VALOR TOTAL PROYECTO (CON LOTE) SON:		
TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS CON 00/100		
VALOR TOTAL PROYECTO Y UND DE VIS (SIN LOTE):	UNIDAD DE VIS	$ 114.583.245,40
TREINTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTI CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIETOS NUEVE PESOS CON 65/100		$ 37.124.971.509,65

- **Valor de las Viviendas que se aplicarán en el proyecto.**
  El valor de las soluciones de vivienda tipo (Apartamentos) del Proyecto denominado **VILLA BOLIVARIANA** es el equivalente a vivienda de interés social tope VIS, es decir 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMMLV).

Atentamente;

Arq. LILYBETH RAMIREZ MENDOZA
Gerente de **FONVISOCIAL**

Arq. LENIN ERNESTO LIMA AMARA
Profesional Universitario Adscrito a Gerencia
FONVISOCIAL

Arq. ANABELLE ZULETA
CONTRATISTA FONVISOCIAL

Ing. ALEX DAZA
CONTRATISTA FONVISOCIAL