



**PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA  
PROGRAMA DE VIVIENDA CIUDADANA Y CREDITO SOLIDARIO (PROVICCSOL)**

**Términos de Referencia  
para la  
Formulación de Proyectos:  
URBANIZACIÓN Y VIVIENDA**

Los Términos de Referencia para la Formulación de Proyectos de Urbanización y Vivienda del Programa de Vivienda y Crédito Solidario (PROVICCSOL), contienen los lineamientos básicos de ingeniería y arquitectura que se deben cumplir para asegurar la estabilidad y funcionalidad de las obras, el alcance y cuantificación de las mismas que permita el control y seguimiento en su etapa de ejecución.

La información gráfica y descriptiva deberá ser presentada en forma ordenada y precisa en el documento del proyecto, según la guía sugerida por la Unidad Técnica (UNATEC) de PROVICCSOL.

**Memoria Descriptiva:**

**Nombre del Proyecto.** Es necesario identificar el proyecto con un nombre y su clave catastral, si la tuviere.

**Fotografías.** Es muy importante incluir por lo menos tres fotografías que muestren las condiciones generales que prevalecen en el sitio objeto del proyecto.

**Ubicación Geográfica:** Según sea el caso describir: colonia o barrio, aldea o caserío, municipio y departamento, y de ser posible incluir las coordenadas geográficas.

**Colindancias:** Nombre de propietarios de terrenos, cuencas, asentamientos, caminos y/o calles con las que limita.

**Características Topográficas del Terreno.** Describir si la superficie es regular o irregular (con o sin lomas y/o vaguadas, con pendiente o sin pendiente).

**Tipo de Suelo y Subsuelo.** Para urbanizaciones mayores de 25 lotes especificar las características del suelo según resultado de pruebas de laboratorio (arcilloso, arenoso, rocoso y/o combinaciones entre si y si es blando, semiduro y/o duro)

**Uso Actual del Terreno.** Describir si se encuentra ocioso, en actividad agrícola, industrial, habitado u otro uso.



**Área Total del Terreno.** Indicar el área en unidad de medida según documentación legal y su conversión a manzanas o metros cuadrados, según sea el caso.

**Valor Actual del Terreno.** Valor del terreno bruto.

**Infraestructura Urbana Objeto del Proyecto.** Describir la infraestructura a desarrollar: vial, pluvial, abastecimiento de agua potable, sanitaria y eléctrica.

**Lotes Tipo.** Describir el total de lotes destinados a vivienda con sus dimensiones, (ancho y largo) y área en metros y varas cuadradas.

**Viviendas Tipo.** Descripción de ambientes de la vivienda, sistema constructivo propuesto, proceso constructivo propuesto, área de construcción, costo total de la vivienda, costo por  $\text{m}^2$ .

**Alcances del Sistema Vial.** Describir tipo de superficie de rodadura: terracería, empedrado, adoquinado, pavimento asfáltico o hidráulico. Describir, en el caso de la terracería, si se proyecta o no la colocación de bordillos y aceras.

**Alcances del Sistema de Abastecimiento de agua potable.** Describir cuáles serán los componentes: obras de captación, conducción, bombeo, tratamiento, almacenaje y distribución.

**Alcances del Sistema de Alcantarillado Sanitario.** Describir los componentes: obras de evacuación (colectores, sub-colectores y pozos de inspección) y tratamiento de aguas residuales, si aplica.

**Memoria Técnica:** Consiste única y específicamente en la información gráfica del proyecto, a través de planos, conteniendo el diseño de cada uno de sus componentes.

#### **Planos:**

**Plano de Localización.** plano con o sin escala, indicando orientación; con o sin coordenadas geográficas; puntos de referencia; asentamientos existentes inmediatos; cuencas hidrográficas existentes; descripción de vías de acceso (tipo de superficie de rodadura y estado general de la misma).

**Plano de Topografía.** Plano a escala, conteniendo la información de planimetría (polígono, distancias, rumbos) y altimetría (curvas de nivel), edificaciones existentes, colindancias y orientación. Las curvas de nivel en



elevación deberán estar en función de las características del terreno y su representación grafica estarán sujetas a los requerimientos del diseñador.

**Plano de Urbanización.** Plano a escala, conteniendo en planta la distribución de lotes para vivienda y áreas para el equipamiento social (recreación, deporte, comercio, servicios educativos y de salud, etc.) , vías vehiculares y/o peatonales, estacionamientos colectivos, puentes según el caso, dimensiones de lote tipo, nomenclatura de vías, bloques o manzanas y lotes, describiendo un cuadro de uso del suelo.

**Diseño de Vías.** Planos a escala, conteniendo altimetría y planimetría en hojas de planta-perfil y secciones transversales, indicando las rasantes de terreno natural y de diseño.

**Detalles Constructivos.** Planos a escala conteniendo secciones de: muros de retención, calles, bordillos , aceras alcantarillas, cunetas, tragantes.

**Sistema de Abastecimiento de Agua.** Planos conteniendo a escala plantas y secciones de obras de toma con detalles de: estaciones de bombeo y sistema de tratamiento, línea de conducción y red de distribución, detalles constructivos de tanques de almacenamiento, acometidas domiciliarias e hidrantes (en proyectos de 50 viviendas o más).

**Sistema de Alcantarillado Sanitario.** Planos a escala conteniendo: planta general de la red, planos de planta-perfil de los subcolectores de las calles, colector para la descarga final a un colector existente o a la planta de tratamiento de agua residual y de la tubería de descarga del efluente tratado (según el caso), de pozos de inspección, y acometidas domiciliarias.

**Viviendas Tipo.** Planta de distribución, cortes, fachadas, planta de conjunto, planta constructiva, planta de cimentación, planta estructural de techo, detalles constructivos, instalaciones hidráulicas sanitarias y eléctricas.



Nota: La Unidad Técnica de PROVICCSOL cuenta con diseños en los que esta proyectado un tercer dormitorio los cuales están disponibles para los desarrolladores de Proyectos.

**Especificaciones Técnicas del PROVICCSOL.** La Unidad de Arquitectura y de Ingeniería de UNATEC está elaborando un manual, a título de política de calidad, sobre Especificaciones Técnicas sobre cada uno de los elementos constructivos del proyecto (urbanización, vivienda tipo, abastecimiento de agua potable y sistema de saneamiento), para lograr los estándares de calidad mínimos de una vivienda digna.

Una vez revisada y validada a nivel técnico esta política será presentada y discutida con los profesionales de las Unidades Técnicas de los Desarrolladores de Proyectos.

**Memoria de Cálculo.** Cuantificación de obra de cada una de las actividades correspondientes a la urbanización, vivienda tipo, sistema de abastecimiento de agua, sistema de alcantarillado y electrificación.

**Presupuesto.** Presupuesto de costo unitario por actividad y presupuesto de costo unitario por insumos de cada uno de los componentes del proyecto : urbanización , sistema de abastecimiento de agua, sistema de alcantarillado, vivienda tipo y electrificación.

**Aportes.** Los aportes de las familias participantes, alcaldía municipal y otras organizaciones (terreno, herramienta y equipo, mano de obra calificada y no calificada, materiales, monetarios, etc.) deberán listarse, cuantificarse y detallarse por separado.

#### **Resumen de Costos y Precio de Venta.**

Cálculo de costos:

- Costo directo de terreno bruto por  $vr^2$
- Costo directo del desarrollo del terreno por  $vr^2$
- Costo directo de la vivienda



*Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario*  
**PROVICCSOL**



- Costo directo de la vivienda por mt<sup>2</sup>
- Cálculo del precio de venta

**Cronograma de Ejecución.** Diseñar un programa de ejecución ( de barras por actividades), considerando una cantidad determinada de viviendas por etapa, en función de la cual se definirá un plan de desembolso.

**Documentación Requerida**

- Documento legal del bien inmueble (terreno) debidamente inscrito con constancia de liberación de gravamen reciente.
- Presentar documentos legales y/o administrativos que evidencien la contribución financiera o en especies de los aportantes.
- Informe de resultado de perforación en pruebas de suelo.
- Permisos de Construcción de la alcaldía correspondiente.
- Permiso para dotación de agua y/o Alcantarillado sanitario (SANAA, Empresa Privada, Empresas Municipales o Juntas de Aguas).
- Constancia de viabilidad de la ENEE y HONDUTEL.

**Aspectos Financieros y Económicos**

- Actividad Productiva Principal de la Zona: Se refiere a la actividad productiva potencial de la zona que permita identificar la factibilidad y sostenibilidad del proyecto.
- Segmento Social al que va dirigido: tomando en consideración el ingreso familiar promedio en base al número de salarios mínimos.
- Aportes de familias participantes, alcaldía municipal y otras organizaciones (terreno, herramienta y equipo, mano de obra calificada y no calificada, materiales, monetarias, etc.) deberán cuantificarse y detallarse por separado.
- Investigación socioeconómica de las familias participantes ( En Formato PROVICCOSOL).
- Resumen de la investigación socioeconómica en formato PROVICCOSOL
- Monto del financiamiento de corto y largo plazo.
- Determinar el sobrecosto (administración y utilidad).
- Calendario de desembolsos de corto plazo
- Estados financieros actualizados a la fecha de presentación del proyecto
- Detalle de la estructura técnica soporte: ingenieros o arquitectos, topógrafos, maestros de obra y equipo para la ejecución del proyecto de vivienda.