



**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 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 mt²
- 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.