

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

**Términos de Referencia
para la
Formulación de Proyectos:**

VIVIENDA DISPERSA

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 Sub.-suelo. Entre las características a resaltar: 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. El área en unidad de medida según documentación legal y su conversión a varas cuadradas o metros cuadrados según sea el caso.

Valor Actual del Terreno. Valor total o valor unitario del terreno por vara cuadrada.

Infraestructura existente. Describir los sistemas disponibles de: abastecimiento, evacuación de aguas residuales, instalaciones eléctricas, y vialidad.

Vivienda Tipo. Descripción de: ambientes, área de construcción, sistema constructivo propuesto, proceso constructivo (autoconstrucción por ayuda mutua o ejecución delegada), costo del proyecto.

Alcances de Conexiones para Abastecimiento de Agua Potable. Distancia de vivienda al punto de conexión y diámetro de tubería a utilizar.

Alcances de Sistema Sanitario: Describir sistema de evacuación de agua residual (conexión a red existente o tanque séptico con pozo de absorción)

Memoria Técnica

Plano de Localización. Plano con o sin escala, indicando orientación, referencias de accesos con distancias aproximadas, asentamientos existentes inmediatos, descripción de vías de acceso, tipo de superficie de rodadura y estado general de la misma.

Topografía. Plano a escala, conteniendo polígono, distancias, rumbos y curvas de nivel, edificaciones existentes, colindancias y orientación.

Plano de Conjunto. Indicando la ubicación de la vivienda en el lote y ubicación de los sitios de conexión existentes (acometidas) de los servicios de agua y saneamiento.

Planos de Viviendas. Planta de distribución, cortes, fachadas, planta de techos, planta constructiva, planta de cimentación, planta estructural de techo, detalles constructivos conteniendo secciones de: cimientos, sobre cimientos, muros de retención (si aplica), elementos estructurales verticales y horizontales.

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

Memoria de Cálculo. Memoria de cálculo en la cuantificación de obra de cada una de las actividades correspondientes a la vivienda tipo, instalaciones sanitarias para agua potable, 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: vivienda tipo, conexiones a sistemas existentes (abastecimiento y alcantarillado sanitario) o sistemas propuestos (tanque séptico, pozo de absorción)

Aportes. Aportes (mano de obra calificada y no calificada, materiales, herramienta y equipo, monetarias, etc.) de familias participantes, alcaldía municipal y otras organizaciones. Estas deberán cuantificarse y detallarse por separado.

Precio de Venta. Calcular el precio final de la vivienda.

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.

Cronograma de ejecución. Diseñar un programa de ejecución (de barras por actividades), considerando una cantidad determinada 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.
- 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 (Formato de la encuesta PROVICCOSOL, debidamente lleno).
- Resumen de la investigación socioeconómica en formato PROVICCOSOL
- Monto del financiamiento de corto y largo plazo.
- Determinar el sobre costo (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.