

CARTILLA DE GESTION

Acoplamiento productivo



Juan Sebastian Pinzon Porras

Angel Andres Canrranza Perez

INTRODUCCION

Este documento es el resultado del trabajo desarrollado durante el Proyecto Vivienda Popular dentro del componente de Gestión obteniendo como resultado cuatro estatutos que componen la Estrategia General de Gestión: en primer lugar se indica el Objetivo específico del proyecto mediante un gratico que articula actores y recursos; en segundo lugar se presenta la Viabilidad del proyecto a través de la normativa y estructura de costos: en tercer lugar se plantea la Estrategia de financiamiento a traves de las distintas tipologías de vivienda propuestas; y por último la Estrategia de sostenibilidad de garantiza las condiciones de bienestar para las familias.

ESQUEMA DE GESTION

PROMOCIÓN E INTEGRACION

Definición de beneficios
de población objetivo



- OP
- CVP

Organización comunitaria en la
OPV, OSFER, de las cuentas



- PO
- SDH
- CVP

Estudio de mercado y análisis de
viabilidad



- OSFER
- CVP

- CVP
- DNP
- PRODESA
- FNA



Proceso de citación pública

- ARQ
- URB
- INH
- INE
- INS
- CVP



Diseño de proyecto

- OSFER
- CVP



Diseño y participación en modos
de habitar

- PPV
- PVC
- PVM
- CVP



Gestión del suelo

PLANEACIÓN

Producción

Reubicación de familias con
afectaciones de desprotección



- CVP
- PDV
- PRODESA
- OSFER

Reforzamiento estructural



- CVP
- PVM
- PRODESA
- OSFER

Desarrollo de construcción de vivienda
nueva



- CVP
- PRODESA
- OSFER

- OSFER
- CVP
- FNV



Pago de crédito hipotecario de
construcción consubsidios o
utilidades de venta

- OSFER
- CVP
- FNV



Venta de vivienda a personas

- OSFER
- CVP



Revisar el tema de subsidios

Distribución

Uso

Mejoramiento de vivienda



- OSFER
- CVP
- FNV

Vivienda



- OSFER
- CVP
- FNV

ESTRUCTURA DE COSTOS

Estructura de costos directo de vivienda nueva

GRUPOS DE COSTOS	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO VIVIENDA				
	COSTOS	COSTOS (OBSERVACIONES)	tipo de costo		costo de obra	
			%	\$	%	\$
Suelo (Urbanizado)	Suelo (predio)	-	-	\$ -	0	\$ -
	Obras de urbanismo					
Costos Directos	Estructura	Refuerzo estructural con confinamiento de muros (columnetas 12 x 24 cms.) + placa de concreto maciza total 1er piso	45	\$ 96,300.0	70	\$ 214,000
	Materiales y Equipos		30	\$ 64,200.0		
	Mano de Obra		25	\$ 53,500.0		
Gastos Generales	Administración	Asesoría Técnica, Certif. Habitabilidad, Impuestos, Pólizas, Escrituración y Registro, Costos Financieros y AIU.	100	\$ 91,714.0	30	\$ 91,714
Costos Indirectos	Estudios Técnicos					
	Impuestos					
	Imprevistos					
Costos Comerciales	Costos Financieros					
	Utilidad					
	Ventas	-	-	\$ -	0	\$ -
Costo total m2 Construcción				\$ 305,714	100	\$ 305,714

Estructura de costos directo de vivienda nueva

GRUPOS DE COSTOS	VIVIENDA NUEVA					
	COSTOS	tipo de costo		costos proy.	costo total	
		%	\$	\$	%	\$
Suelo (Urbanizado)	Suelo (predio)	80	\$ 687,211.0	\$ 687,211.0	25	\$ 837,746
	Obras de urbanismo	20	\$ 130,900.0	\$ 150,535.0		
Costos Directos	Estructura	40	\$ 712,800.0	\$ 498,960.0	47	\$ 1,311,552
	Materiales y Equipos	30	\$ 534,600.0	\$ 374,220.0		
	Mano de Obra	30	\$ 534,600.0	\$ 438,372.0		
Gastos Generales	Administración	100	\$ 26,231.0	\$ 26,231.0	2	\$ 26,231
Costos Indirectos	Estudios Técnicos	60	\$ 105,380.0	\$ 105,380.0	11	\$ 165,096
	Impuestos	20	\$ 35,126.8	\$ 24,588.8		
	Imprevistos	20	\$ 35,126.8	\$ 35,126.8		
Costos Comerciales	Costos Financieros	15	\$ 28,750.0	\$ 28,750.0	15	\$ 172,450
	Utilidad	75	\$ 143,700.0	\$ 143,700.0		
	Ventas	10	\$ 19,810.0	\$ -		
Costo total m2 Construcción		-	\$ 2,994,235.6	\$ 2,513,074.6	100	\$ 2,513,075

Costo total de construcción del proyecto - ctp

VIVIENDA NUEVA			MEJORAMIENTO		
Área Total Construida* (M2)	Costo M2 Construcción ** (\$)	CT-VN (\$)	Costo M2 Construcción ** (\$)	CT-M (\$)	CTP (\$)
3608	\$ 2,513,075	\$ 9,067,173,157	\$ 305,714	\$ 366,857,040	\$ 9,434,030,196.8

PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA POR TIPO		
VIVIENDA NUEVA		
CT-VN (\$)	Área Total Vendible*	Valor M2 de Venta
\$ 9,067,173,156.8	3608	\$ 2,513,074.6

VIVIENDA NUEVA				
Tipología	Área Vivienda (m2)	Valor M2 de Venta	Precio de Venta	
A	60	\$ 2,513,074.6	\$ 150,784,476.0	VIVIENDA VIS
B	55	\$ 2,513,074.6	\$ 138,219,103.0	VIVIENDA VIS
C	72	\$ 2,513,074.6	\$ 180,941,371.2	VIVIENDA VIS
D	48	\$ 2,513,074.6	\$ 120,627,580.8	VIVIENDA VIS
E	57	\$ 2,513,074.6	\$ 143,245,252.2	VIVIENDA VIS
F	36	\$ 2,513,074.6	\$ 90,470,685.6	VIVIENDA VIP

Viabilidad del proyecto

Viabilidad del proyecto Ambiental				
1. Gestión del paisaje				
Estructura ambiental y de espacio publico				
Espacios publicos de permanencia	Norma POT	Regulación y pacificación del tráfico. No se permite el cerramiento en los accesos de los espacios de permanencia. Debe garantizarse el acceso peatonal. Proporcionar iluminación que brinde condiciones de visibilidad y seguridad.		
	Proyecto	Huertas comunitarias de uso publico; Espacios de permanencia al frente de los primeros pisos comerciales.	Criterios	Se establecen espacios publicos de permanencia frente a los locales comerciales de primer piso que permitan una mayor accesibilidad a los locales comerciales. Las huertas comunitarias son espacios donde la comunidad pueda cultivar los diferentes insumos y alimentos tradicionales del barrio, tanto para el autoabastecimiento como para ser una fuente de ingresos en los locales comerciales donde estos se venderían.
Espacios publicos de circulación	Norma pot	Flexibilizar el uso de las franjas funcionales del perfil vial que conforman el espacio publico de circulación. Garantizar la prioridad en el uso del espacio publico de circulación de las personas en situación de vulnerabilidad. Incluir los elementos y aspectos de diseño necesarios para mitigar los impactos de funcionamiento urbano. Posibilitar la localización de elementos complementarios del Sistema de residuos Solidos en las franjas funcionales de las Areas del Perfil Vial.		
	Proyecto	Se propone un corredor verde que pasa a lo largo del poligono, mediante el cual las personas podran circular libremente.	Criterios	El corredor debe ser de facil accesibilidad tanto para discapacitados como para peatones en buenas condiciones de salud, contando con elementos como rampas, escaleras, nivelación del corredor a altura del anden, etc.
Cubiertas de uso comun	Norma POT	Para el adecuado funcionamiento de la cubierta común, se debe establecer un hall de cubierta que consiste en un espacio cubierto de protección junto a la caja de la escalera y ascensor que se encuentra en la cubierta, el cual no puede exceder el 30% del área de la cubierta común.		
	Proyecto	Terrazas comunales en segundos niveles	Criterios	Se propone una terraza en medio de 5 viviendas para el uso comun de los habitantes, donde encontraran espacios de ocio, juegos de niños y espacios disponibles para otras actividades.

Viabilidad del proyecto

2. Contaminación				
Aire				
Normativa regida por el ministerio de ambiente y desarrollo sostenible				
	Resolución 2254 (Calidad del aire)	Los niveles máximos permisibles de partículas sólidas contaminantes pm10 y pm2.5 serán de 15 ug/m3 y 31 ug/m3 respectivamente. Las principales fuentes de emisión de estos contaminantes son los medios de transporte y las diferentes industrias. m Según los inventarios de emisiones.		
Agua	Decreto 1898 de 2016	Que el documento Bases del Plan Nacional de Desarrollo - Todos por un Nuevo País - 2014-2018, incorporado en la Ley 1753 de 2015, estableció como una estrategia transversal la transformación del campo y crecimiento verde buscando modernizar el campo, teniendo en cuenta que la sostenibilidad del crecimiento económico depende de los aspectos ambientales. Así mismo se señala que el incremento de la productividad y rentabilidad rural requiere la provisión de bienes y servicios sectoriales, contando con acceso a agua potable y saneamiento básico, fomentando		
	Proyecto	Sistemas de recolección de aguas lluvias "ECORASTER"	Criterio	Las aguas lluvias que recorran las viviendas, serán llevadas hacia el pavimento de andenes que cuenta con un sistema de recolección de aguas, que llevara esta hacia tanques de reserva de agua que tienen tanto las funciones de purificar el agua y abastecer a las viviendas de agua potable, y a su vez se encargaran de el riego de los cultivos de las huertas.
3. Estructura de edificaciones				
Cimentación propuesta	Zapatas con vigas en concreto			
Sistema	Porticos en concreto			
Propuesta de vivienda nueva:				
	Proyecto	Construir vivienda para las ramitas existentes en el barrio y para las ramitas que llegaran futuramente Disponer de espacios multifuncionales para la mejor apropiación de la población hacia estos Diseñar viviendas con condiciones optimas de ventilación natural; respondiendo a las condiciones de protección; higiene; comodidad y privacidad. Las viviendas establecen una relación inmediata con el espacio publico propuesto; siendo este para el uso comun de las personas		
4. Urbanismo (Calles)				
Pendientes máximas	Vehiculos	20%		
	Peatones	12%		
	Rampas (discapacitados)	6%		

TIPOLOGIAS



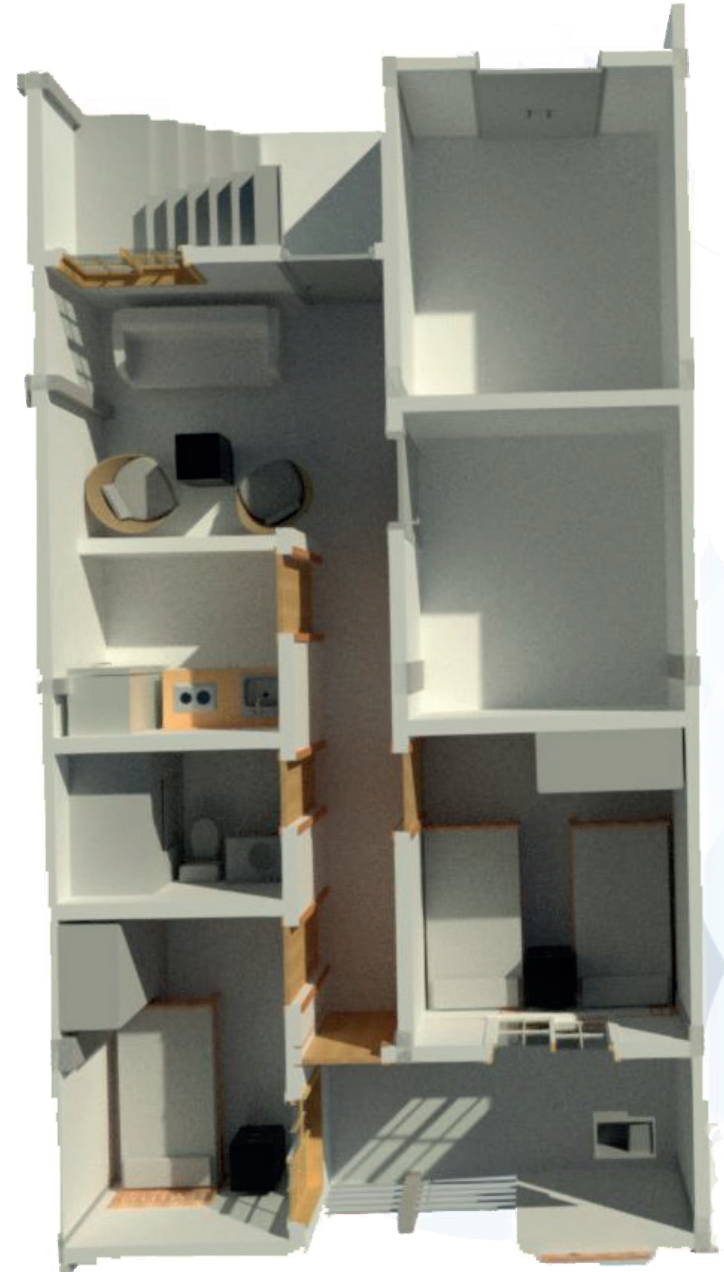
TIPOLOGIAS #A

Area 60 m2

\$ 150.784.147



Personas 3 a 4



Financiación

Para el financiamiento de la tipología A se dispone del programa de subsidio “Mi Casa Ya” el cual facilita la adquisición de una vivienda a través de un subsidio familiar y/o cobertura a la tasa de interés.

Otra ayuda es el programa de ahorro del gobierno que se llama similleros de propietarios que permitira el ahorro de la cuota inicial durante dos años.

Desde la constructura ayuda si la familia no cuenta con un ingreso estable que puedan trabajar durante la contruccion si cumpliendo todos los requisitos pa a ellos.



Valor de la vivienda : 150.784.147



El subsidio de mi casa ya: 30.000.000

+

Semilleros de propietarios: 4.800.000



Crédito hipotecario :115.984.147

TIPOLOGIAS # B

Area 55 m2

\$ 138.219.103



Personas 3 a 4



Financiación

Para el financiamiento de la tipología B se dispone del programa de subsidio "Mi Casa Ya" el cual facilita la adquisición de una vivienda a través de un subsidio familiar y/o cobertura a la tasa de interés.

Otra ayuda es el programa de ahorro del gobierno que se llama similleros de propietarios que permitira el ahorro de la cuota inicial durante dos años.

Desde la constructura ayuda si la familia no cuenta con un ingreso estable que puedan trabajar durante la contruccion si cumpliendo todos los requisitos pa a ellos.



Valor de la vivienda : \$ 138.219.103



El subsidio de mi casa ya: 30.000.000

+

Semilleros de propietarios: 4.800.000



Crédito hipotecario : \$103.419.103

TIPOLOGIAS #C

Area 72 m2

\$ 180.941.371



Personas 3 a 4



Financiación

Para el financiamiento de la tipología C se dispone del programa de subsidio “Mi Casa Ya” el cual facilita la adquisición de una vivienda a través de un subsidio familiar y/o cobertura a la tasa de interés.

Otra ayuda es el programa de ahorro del gobierno que se llama similleros de propietarios que permitira el ahorro de la cuota inicial durante dos años.

Desde la constructora ayuda si la familia no cuenta con un ingreso estable que puedan trabajar durante la construcción si cumpliendo todos los requisitos para ellos.



Valor de la vivienda : 180.941.371



Cuota inicial 10%: \$18.090.413

+

Semilleros de propietarios: 4.800.000



Crédito hipotecario :160.050.958

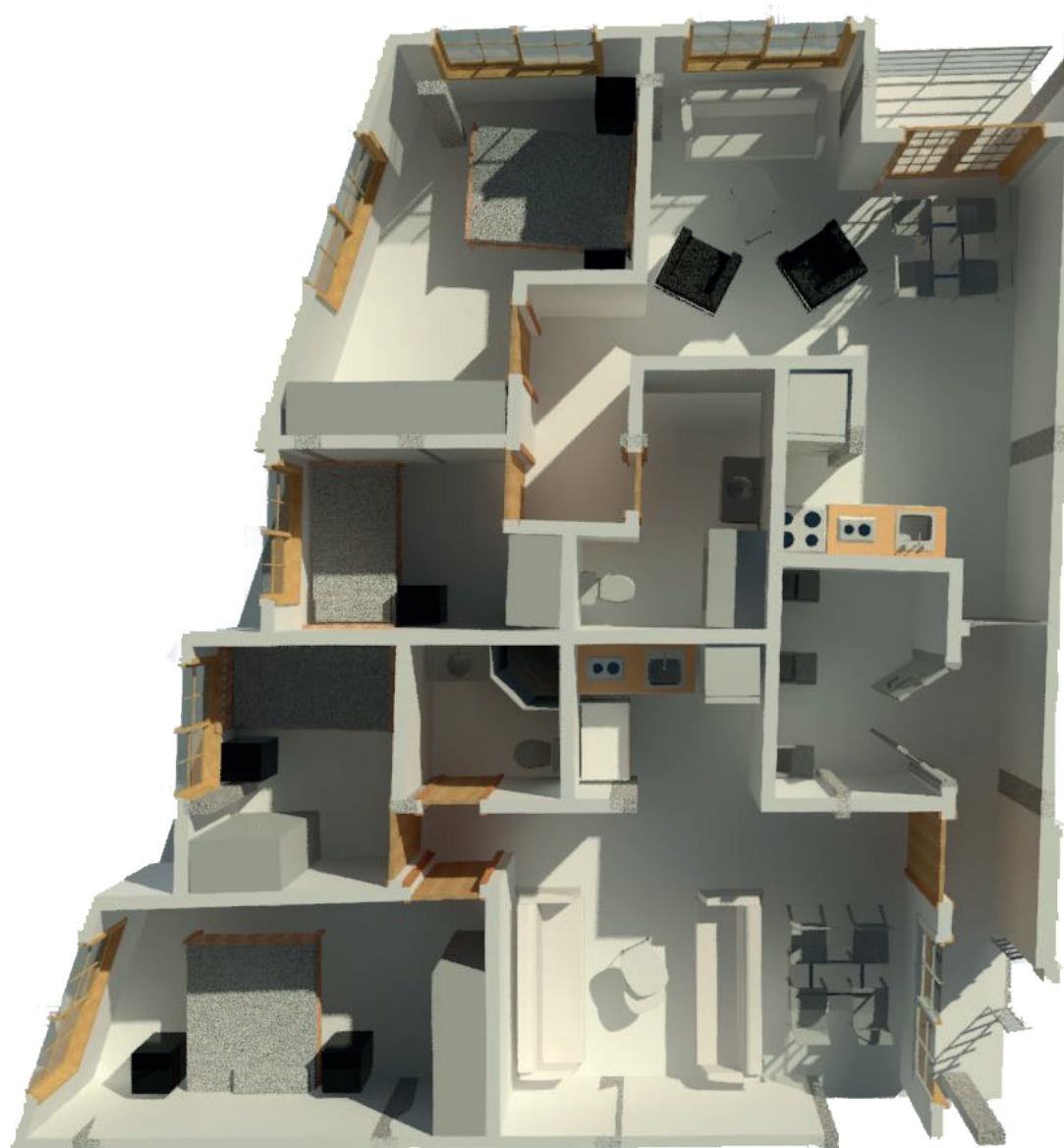
TIPOLOGIAS # D

Area 48 m2

\$ 120.627.580



Personas 3 a 4



Para el financiamiento de la tipología A se dispone del programa de subsidio "Mi Casa Ya" el cual facilita la adquisición de una vivienda a través de un subsidio familiar y/o cobertura a la tasa de interés.

Otra ayuda es el programa de ahorro del gobierno que se llama similleros de propietarios que permitira el ahorro de la cuota inicial durante dos años.

Desde la constructura ayuda si la familia no cuenta con un ingreso estable que puedan trabajar durante la contruccion si cumpliendo todos los requisitos pa a ellos.

MI CAS  **YA**

 **Semillero de Propietarios**
Premia tu ahorro

Valor de la vivienda : 120.784.147



El subsidio de mi casa ya: 30.000.000

+

Semilleros de propietarios: 4.800.000



Crédito hipotecario : \$85.827.58

TIPOLOGIAS #E

Area 57 m2

\$ 143.245.252



Personas 3 a 4



Financiación

Para el financiamiento de la tipología E se dispone del programa de subsidio "Mi Casa Ya" el cual facilita la adquisición de una vivienda a través de un subsidio familiar y/o cobertura a la tasa de interés.

Otra ayuda es el programa de ahorro del gobierno que se llama similleros de propietarios que permitira el ahorro de la couta inicial durante dos años.

Desde la constructura ayuda si la familia no cuenta con un ingreso estable que puedan trabajar durante la contruccion si cumpliendo todos los requisitos pa a ellos.

MI CAS  **YA**

 **Semillero de Propietarios**
Premia tu ahorro

Valor de la vivienda : 143.245.252



El subsidio de mi casa ya: 30.000.000

+

Semilleros de propietarios: 4.800.000



Crédito hipotecario : \$108.445.252

TIPOLOGIAS # F

Area 36 m2

\$ 90.470.685



Personas 2



Financiación

Para el financiamiento de la tipología F se dispone del programa de subsidio “Jovenes propietarios” y mi casa yael cual facilita la adquisición de una vivienda a través de un subsidio familiar y/o cobertura a la tasa de interés.

Otra ayuda es el programa de ahorro del gobierno que se llama similleros de propietarios que permitira el ahorro de la couta inicial durante dos años.

Desde la constructura ayuda si la familia no cuenta con un ingreso estable que puedan trabajar durante la contruccion si cumpliendo todos los requisitos pa a ellos.



Valor de la vivienda : \$90.470.685



El subsidio de mi casa ya: 30.000.000

+



Semilleros de propietarios: 4.800.000

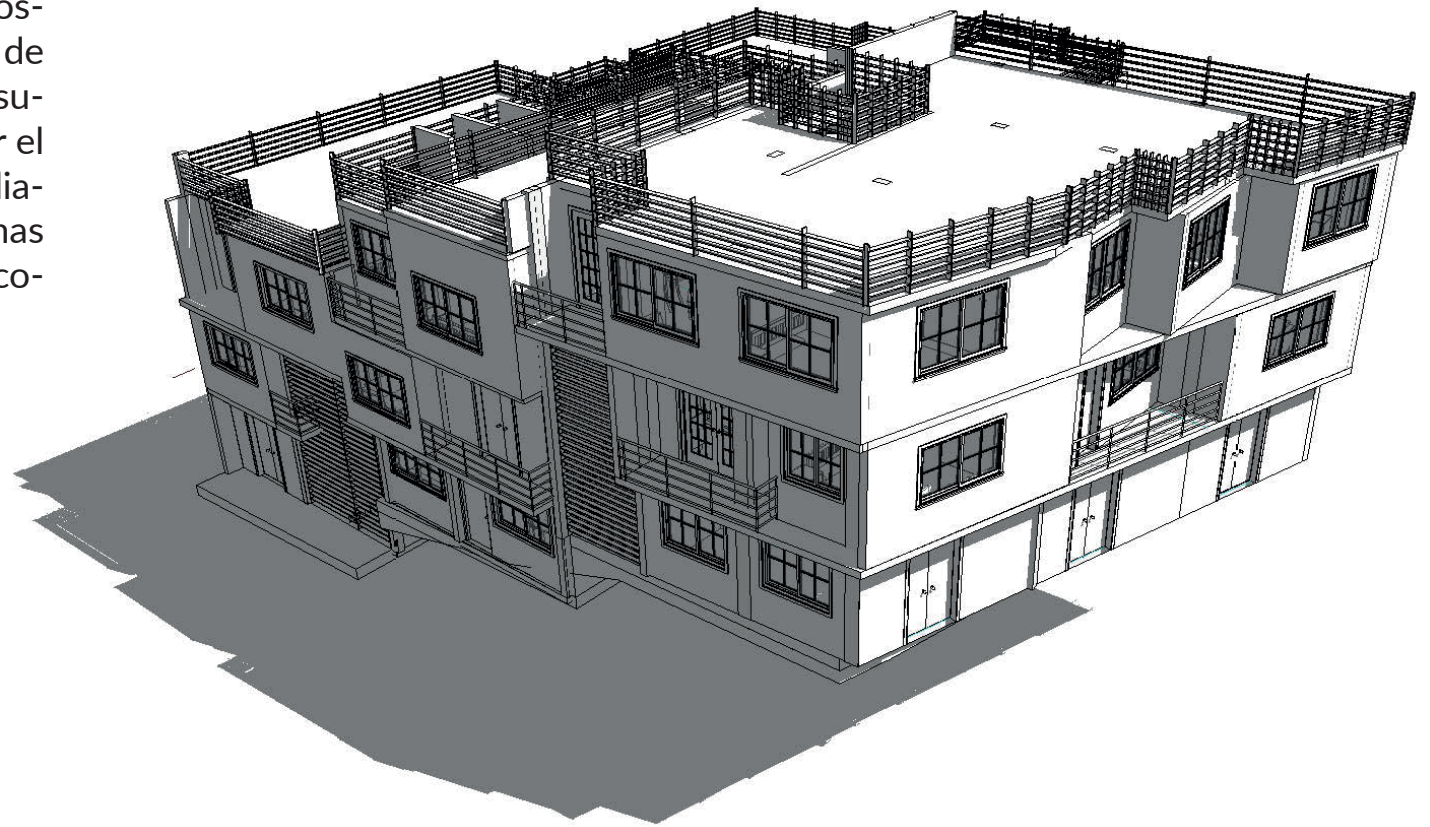


Crédito hipotecario :\$ 55.670.685

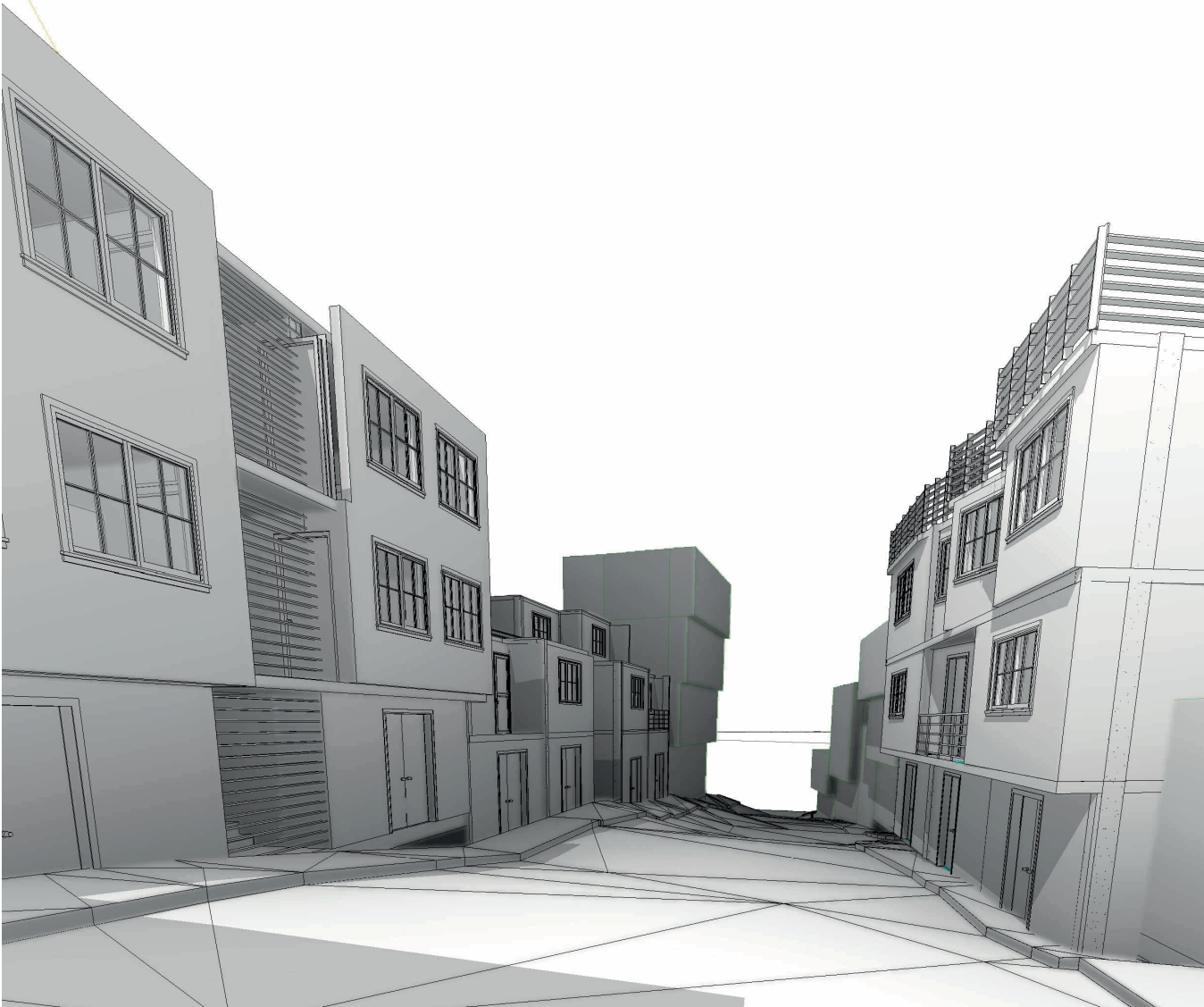
SOSTENIBILIDAD

RECOLECCIÓN DE AGUAS LLUVIAS

Uno de los aspectos principales de sostenibilidad del proyecto es el manejo de aguas lluvias, ya que se tiene mucha superficie de recolección que va permitir el tratamiento del agua para el uso cotidiano de los habitantes del barrio además en la ayuda del manejo de las huertas comunitarias.

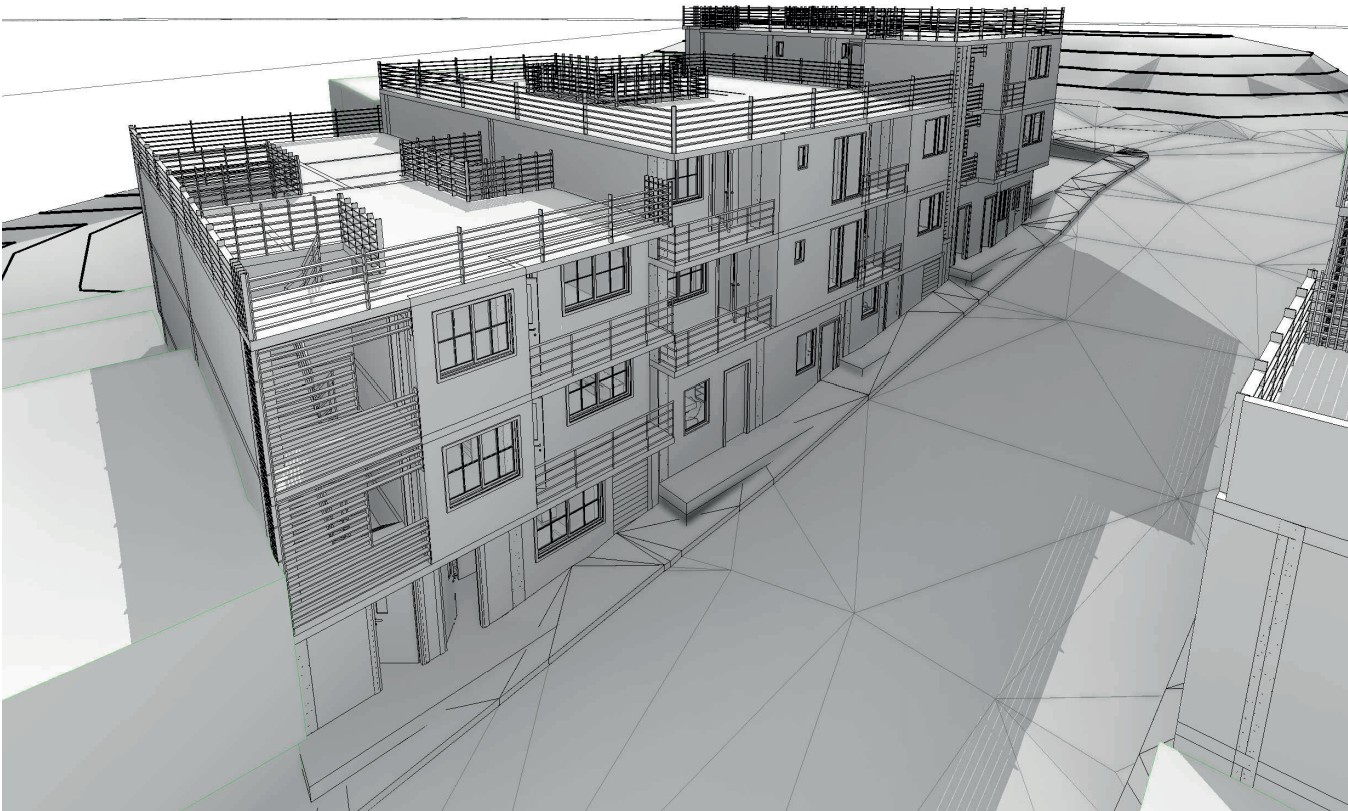


ACOPLAMIENTO PRODUCTIVO



El acoplamiento productivo es la insignia de nuestro proyecto ya que buscar esos espacios residuales en las viviendas y en el barrio, que permite a la familia en tener un espacio productivo que le genere un ingreso adicional, estos espacios se pueden utilizar como locales o talleres.

TERRAZAS COMUNITARIAS



El manejo de las terrazas comunitarias permite una relacion social entre los habitantes del proyecto, esto permite tener ingresos adicionales arrendando el espacio o haciendo activiades que genere ingreso