

GUÍA METODOLÓGICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN URBANIZACIONES DE LA ZONA DE URABÁ - BANAFRUT

ESTUDIANTE: Valentina Giraldo Restrepo.

PROGRAMA: Ingeniería Civil

ASESOR(ES): Ainhoa Rubio Clemente.

SEMESTRE: 2024-2

Paola Andrea Cortes Tobar.



Introducción

Esta guía responde a los desafíos en el desarrollo de Viviendas de Interés Social (VIS) en Urabá, Antioquia, ante la creciente demanda habitacional. Proporciona una herramienta integral para planificar, diseñar, construir y entregar proyectos VIS sostenibles. Desarrollada mediante revisión de proyectos previos, investigación de mejores prácticas y colaboración con expertos, abarca todo el ciclo del proyecto VIS. Incluye procesos estandarizados y lineamientos de construcción. Su implementación busca mejorar la calidad de los proyectos, optimizar recursos y contribuir a un desarrollo urbano más ordenado en la región.



Metodología



Objetivo General



Desarrollar una guía metodológica integral que establezca procesos estandarizados y buenas prácticas de construcción sostenible para la planificación, diseño, construcción y entrega de proyectos de vivienda nueva y urbanizaciones del grupo Banafrut.



Objetivos Específicos

Revisar y analizar las metodologías, normativas y casos de estudio de proyectos habitacionales ejecutados por Banafrut, identificando fortalezas, oportunidades de mejora y buenas prácticas aplicables.



Investigar e incorporar principios y estrategias de construcción sostenible en los lineamientos de la guía metodológica, abarcando aspectos ambientales, sociales y económicos.



Definir procesos, procedimientos y formatos estandarizados para la gestión integral de proyectos de vivienda nueva y urbanizaciones en Banafrut, desde la etapa de planificación hasta la entrega.



Resultados

OBRA NUEVA	
Tipología de obra	Define si el proyecto será de apartamentos (edificios multifamiliares) o casas (unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares), considerando factores como la densidad poblacional, el entorno urbano o rural, y las necesidades específicas de la comunidad.
Análisis del predio	Evaluación detallada del lote, incluyendo dimensiones, topografía, vegetación, y documentación legal y técnica como ficha catastral, escrituras, certificados de servicios públicos y de libertad y tradición.
Plan parcial	Detalla las etapas de formulación, revisión, concertación, consulta y adopción de planes parciales, según el decreto 1877 de 2016. Incluye requisitos para predios no incluidos en planes parciales existentes.
Viabilidad del proyecto	Comprende evaluaciones técnicas, financieras, sociales y ambientales para determinar la factibilidad del proyecto en todos sus aspectos.
Diseños	Engloba la creación de planos detallados arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios, de gas y urbanísticos, asegurando el cumplimiento de normativas y considerando aspectos de sostenibilidad.
Licencia de construcción	Lista exhaustiva de documentos generales y técnicos requeridos para obtener la licencia, incluyendo formularios, planos, certificados y estudios necesarios.
Reglamento de propiedad horizontal	Elaboración del reglamento basado en los planos aprobados oficialmente por la oficina de planeación.
Construcción	Proceso detallado de selección de contratistas, incluyendo solicitud de cotizaciones, elaboración de contratos, verificación de cumplimiento normativo y sistema de supervisión continua.
Interventoría	Describe las responsabilidades del interventor, incluyendo visitas periódicas, elaboración de informes, verificación de cumplimiento de normas y aprobación de avances de obra.
Entrega	Proceso meticuloso de entrega de viviendas, incluyendo actas detalladas, inventarios y entrega de documentación completa a cada propietario.
Conformación de la propiedad horizontal	Pasos finales que incluyen el registro del reglamento, constitución de la primera asamblea de propietarios, elección de junta directiva y establecimiento del presupuesto inicial.

Conclusiones



La guía está basada en unos análisis previos y principios, abarca todo el ciclo del proyecto VIS. Su estructura en diez secciones ofrece un marco completo, desde la planificación hasta la entrega, mejorando la gestión de aspectos críticos.



Esta enfatiza la interventoría, el cumplimiento normativo y un proceso de entrega meticuloso. La colaboración con expertos asegura su rigor y aplicabilidad al contexto de Urabá, prometiendo reducir problemas legales y administrativos.



Se espera que la guía beneficie y mejore los procesos en los proyectos de Banafrut y puede mejorar los proyectos VIS en Urabá. Su éxito dependerá de una implementación efectiva, seguimiento continuo y disposición para ajustes, reflejando un compromiso con la mejora continua.

