



Duitama, 9 de diciembre de 2025

Señores

ALCALDÍA MUNICIPAL DE PAIPA.

Atn. Dra. MARTHA LUCIA RODRIGUEZ VARGAS

Directora Departamento Administrativo de Planeación.

Ciudad.

Asunto: Presentación del Proyecto

Propuesta socio-económica dirigido a población vulnerable;

“Vivienda comunitaria sostenible y sustentable”

Respetuoso saludo.

Resumen Ejecutivo.

LA MUTUALVI, Somos un Grupo Asociativo Mutualista de 20 personas, entre ellos profesionales, técnicos y adultos mayores con capacidades diversas. Asociados legalmente constituidos con Nit 901934353-1. Hemos diseñado un proyecto innovador que busca generar un impacto positivo en la sociedad, el medio ambiente, la cultura y la economía regional.

Este proyecto está dirigido a la población vulnerable especialmente jóvenes y adultos mayores con y sin pensión y con capacidades para trabajar; con una solución integral para la subsistencia digna.

Visión, Misión y Valores

Visión: Ser Gestores de Vivienda y Salud, reconocidos como líderes en soluciones mutualistas integrales para la subsistencia digna de población vulnerable en Colombia; promoviendo la solidaridad intergeneracional y el bienestar social. Se proyecta para replicarlo masivamente, como la solución en comunidades agrupadas de 20 a 50 personas.

Misión: Mejorar la calidad de vida de los adultos mayores mediante servicios inclusivos, sostenibles y basados en la solidaridad, integrando vivienda en alquiler, salud, trabajo y recreación en un ambiente comunitario. Mediante la “responsabilidad social compartida”

Valores: Solidaridad, equidad, sostenibilidad, inclusión, transparencia y respeto por la dignidad humana, integrando naturaleza; se trata de generar y replicar valores, sentido, riqueza humana y espiritual.

Proyecto Modelo:

VIVIENDA COMUNITARIA EN ALQUILER SOSTENIBLE Y SUSTENTABLE.

1. Objetivos

Objetivo General:



Implementar un modelo comunitario con aplicación de los derechos para el bienestar de adultos con y sin pensión mediante un modelo autosostenible de servicios integrales para la subsistencia digna.

Económicamente, Tiene como objetivo, la aplicación de los derechos para el

bienestar apoyando a población vulnerable desde 14 años, mejorar su calidad vida con vivienda, trabajo, educación, asistencia social y espiritual. Vinculación a través de actividades ambientales “fin de la pobreza” y manteniendo el tejido social.

de
a

2. Diagnóstico: La problemática actual.

- ¿Cómo gestionar la estructura y funcionamiento de las nuevas sociedades humanas?
- Las tecnologías están desplazando la mano de obra, aumenta el desempleo, aproximadamente el 80% de los adultos mayores de 60 años no tienen pensión.
- El mínimo vital es insuficiente.
- No hay apoyo intergeneracional en las familias y falta protección social del estado.
- El nuevo núcleo de la sociedad está compuesto por "familias unipersonales", con las mismas necesidades humanas: ser social, actividad productiva, protección, compañía, apoyo emocional y económico, comunicación, recreación y acompañamiento en la vejez.
- Las leyes que bloquean toda oportunidad laboral para Los jóvenes menores de edad.

Se hace urgente plantear modelos que respondan con soluciones integrales y sostenibles.

3. Antecedentes y Justificación.

- En 2023, el DANE registró 7'610.671 personas mayores de 60 años que representan el 14.5% de la población colombiana.
 - En 2023 hubo 2'310.000 personas pensionadas de los cuales 1'250.000 (el 54.35%) reciben un salario mínimo legal vigente como mesada.
 - En 2024, hubo 7'800.000 personas mayores de 60 años que representan el 15% de la población colombiana. Y seguirá en aumento.
 - Solo el 25.5% de los adultos mayores en Colombia recibe una pensión (DANE, Infobae).
 - El 28.4% vive en pobreza monetaria, con mayor afectación para mujeres y víctimas del conflicto armado.
 - El DANE para el año 2018 informó para Paipa un déficit cualitativo de vivienda para población vulnerable del 20.79% es decir, 7.573 personas. Con una población de 36.429 personas.
 - El DANE para el año 2018 informó para Paipa, un déficit cuantitativo de vivienda para población vulnerable del 1.85% es decir, 674 personas.
- para el año 2024 teniendo en cuenta una población de 36.429 habitantes....
- El desplazamiento laboral indiscriminado causado por las nuevas tecnologías.
 - La propuesta de renta básica universal, definida por un mínimo vital. Como solución a un gran problema sociológica. ¿cómo vivir con un mínimo vital?

4. Nuestra necesidad, el territorio. Instalaciones para ejecutar el proyecto modelo.

Reivindicar el derecho al territorio a poblaciones vulnerables. Solicitamos el apoyo de la alcaldía municipal de Paipa, con la adquisición de una casa lote que cumple con los requerimientos para ejecutar el proyecto.



5. Propuesta estratégica: “Paipa nos mueve. Un futuro que construimos todos”.

- Un nuevo modelo de comunidad: Nuestro proyecto agrupa estas carencias y propone un modelo de nuevos núcleos sociales - comunitarios. “ordenamiento del territorio alrededor del agua y la sostenibilidad”.
- Eje estratégico; “Reconstrucción del tejido social”.
- Fomentar la inclusión social y económica para una vejez digna y saludable mediante autoempleos sostenibles, sustentables y ambientalmente responsables.
- Responder a los retos del nuevo orden mundial con un enfoque de impacto social. • Atender al nuevo formato de familia “unipersonal” y a los adultos mayores en necesidad de protección. contribuyendo a mitigar una problemática social de creciente magnitud.
- Socializar la preservación ecológica y difundir la cultura y el patrimonio local a través de prácticas sostenibles y eco amigables.

Componente: “Paipa nos mueve al acceso a soluciones de vivienda”

Programa: acceso a soluciones de vivienda en alquiler, minimizando costos.

Promover el compromiso social compartido, bajo la premisa de mínima inversión y máximo beneficio mutualista comunitario, unificando de 20 a 50 personas por hectárea, para convivir y trabajar en las instalaciones.

Basados en: Una economía autosuficiente, sustentable y respetuosa del medio ambiente. Aplicada en Propiedad comunitaria, Promoviendo la economía campesina, agroecológica y comunitaria, asegurando soberanía alimentaria y sin ánimo de lucro.

6. Modelo de Operación

Ubicación: las Instalaciones apropiadas para la ejecución del proyecto; barrio la Pradera en Paipa, Boyacá, con una extensión de 8.235 m2 y área construida de 765 m2, son estrato dos, matrícula inmobiliaria # 074-124400, 074-39195. Concepto Uso de suelos acuerdo 030 de 14 de diciembre de 2000, POT Municipio de Paipa.con fecha de expedición, 13/06/2024. Avalúo comercial, \$2.542.600.000 (dos mil quinientos cuarenta y dos millones seiscientos mil pesos mlcte.)

Servicios que Ofrecerá:

- Vivienda en alquiler con alimentación.
- Actividades culturales, educativas y recreativas.



- Integración de servicios con la comunidad en general.
- Auxilios exequiales y subsidios.
- Intermediación de seguros y fomento al ahorro.
- Otros.

Beneficiarios: Población vulnerable.

- Asociados internos, 50 personas (el cupo para la primera etapa del proyecto es de 30 personas) aproximadamente de forma directa y 150 personas de forma indirecta, asociados externos y comunidad en General, conforme al interés social.

7. Plan Financiero

- **Presupuesto Total:** Primera Etapa:
\$2.800.000.000 (dos mil ochocientos millones de pesos colombianos), Para la Puesta en marcha del proyecto.
- Las etapas subsiguientes como ampliaciones y construcciones nuevas, serán presentadas en proyectos separados a entes departamentales y empresas privadas.

Proyección de Ingresos y Egresos (2026 a 2027):

- Egresos Anuales: \$287.4 millones de pesos colombianos.
- Ingresos Anuales: \$289.8 millones de pesos colombianos. En primera etapa.
- Excedente Proyectado: \$2.4 millones de pesos colombianos, anuales.
- Los ingresos se generarán mediante el alquiler de las unidades privadas, costo promedio el (30% del SMMLV por habitación); mediante los servicios sociales y el trabajo comunitario, prestado por los asociados pensionados y no pensionados con servicios definidos en nuestros objetivos.

Fuentes de Financiación:

- El Municipio de Paipa, mediante la adquisición, donación, comodato u otra modalidad a definir, del predio que hemos localizado para ejecutar el proyecto modelo. Valor estimado \$2.542.600.000 (dos mil quinientos cuarenta y dos millones seiscientos mil pesos colombianos).
- Apoyo Económico de Empresas privadas y de personas naturales con Donaciones y/o subvenciones: \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos colombianos.)
- Ingresos generados por LA MUTUALVI con trabajo comunitario y la prestación de servicios definidos en los objetivos. \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos colombianos.)
- Créditos obtenidos de cooperativas del sector solidario y/o asociados. \$157.400.000 (ciento cincuenta y siete millones cuatrocientos mil pesos).

8. Análisis de Viabilidad



Rentabilidad Social: El proyecto está diseñado para generar impacto social positivo y sostenible a un número estimado de cincuenta personas de manera directa y ciento cincuenta personas de forma indirecta con la prestación de diferentes servicios prestados a asociados y a la comunidad en general; disminuyendo la vulnerabilidad y la pobreza cualitativa y cuantitativa.

La rentabilidad económica: Excedente Proyectado: \$2.4 millones de pesos colombianos, anuales. Teniendo en cuenta que es una entidad sin ánimo de lucro, los precios de los servicios estarán muy cerca a los costos de operación.

los excedentes del ejercicio anual, se reinvertirán en beneficio general de los asociados a través de los Fondos Mutuales. Se espera que la calidad de vida de los beneficiarios aumente significativamente. Los aportes en trabajo comunitario al tema ambiental serán de notable reconocimiento.

Autosostenibilidad:

Con los ingresos generados por los servicios anunciados en los objetivos y ofrecidos a jóvenes y adultos mayores, vivientes y visitantes, con tarifas definidas en proporción al nivel de ingresos de cada asociado, se cubrirán los costos operativos y así se asegura el funcionamiento continuo en beneficio a la comunidad objetivo. Y los excedentes serán dirigidos al Fondo Social Mutual, para beneficio general de los asociados.

Punto de Equilibrio: Se alcanza con la renta del 100% de las habitaciones existentes, y la generación de ingresos por servicios complementarios.

9. Marco Metodológico.

Enfoque general de la formulación. El proyecto se formula bajo los lineamientos establecidos por la MGA, empleando el enfoque de Marco Lógico que permite establecer una relación clara entre: el problema central, causas directas e indirectas, objetivos generales y específicos, actividades productos y costos, indicadores verificables y medios de verificación.

Parte del reconocimiento de la necesidad de vivienda digna para población vulnerable del municipio de Paipa Boyacá, ante una problemática que afecta las condiciones de vida, bienestar social y seguridad residencial.

9.1. Identificación del problema central.

Déficit cuantitativo (1.85% para 2018) y cualitativo (20.79% para 2018) de vivienda adecuada para hogares vulnerables del municipio de Paipa.

Causas directas.

- Insuficiencia de suelo urbanizable disponible para proyectos de vivienda social
- Baja capacidad económica de los hogares para acceder a vivienda nueva, mejoramientos o soluciones habitacionales.
- Oferta institucional inexistente en programas de vivienda prioritaria y social en calidad de alquiler.
- Procesos técnicos y jurídicos inexistentes para habilitación de suelos y construcción de viviendas en alquiler.

Efectos directos.



- Condiciones de asinamiento, aislamiento social y precariedad habitacional.
- Incremento del riesgo físico y ambiental, por ocupaciones informales o en zonas no aptas.
- Reducción en la calidad de vida y bienestar de los hogares.

9.2. Objetivo General.

Disminuir el déficit habitacional del municipio de Paipa mediante la construcción (de 20 habitaciones) y/o la adecuación (de 30 habitaciones) para un total de 50 viviendas unipersonales en calidad de alquiler, en un predio que se espera recibir del Municipio en calidad de adquisición, donación, comodato u otra modalidad a definir. Brindando soluciones dignas, seguras y sostenibles a personas en vulnerabilidad; Y prestar servicios sociales a la comunidad aproximadamente a 150 personas.

9.3. Objetivos específicos.

- Gestionar el predio en los términos legales a definir con el municipio de Paipa.
- Diseñar y ejecutar la urbanización básica y redes de servicios públicos
- Complementar y/o adecuar las unidades privadas para alquilar con los estándares de calidad y sostenibilidad.
- Realizar acompañamiento social a las personas beneficiarias.
- Garantizar la sostenibilidad del proyecto durante su fase inicial.

a. Indicador del objetivo General.

Número de habitaciones privadas construidas y entregadas a adultos mayores beneficiarios

Meta primera etapa, 30 unidades privadas con baño para alquiler. (3 años)

Meta segunda etapa 20 unidades privadas mínimo con baño para alquiler. (3 años), realizable posteriormente dependiendo de la consecución de recursos. Esta segunda etapa No es parte de este proyecto.

b. Indicadores de objetivos específicos.

- Predio obtenido en comodato con estudios completos.
- Metros lineales estimados de redes de servicios existentes:
- Número de metros lineales de redes de servicios instaladas.
- Acueducto, 95 ml
- Alcantarillado, 85 ml
- Energía eléctrica, 130 ml
- Gas natural, 34 ml
- TOTAL, REDES 344 metros lineales instalados
- Número de diseños urbanísticos aprobados. 1 diseño urbanístico implícito. Hay dos lotes integrados (2 y 5) con uso consolidado como unidad funcional.
- Certificado de demarcación, expedido por Planeación de Paipa, fecha de versión: 23/01/24. anexo a este documento.
- Número de adultos mayores acompañados en procesos sociales. (el muestreo 15)
- Porcentaje de avance físico de obra. 8.81% (765 m2 de 8.680 m2)



lo

- Existen viviendas, zonas verdes, zona de bosque y zonas duras, cual exige una planimetría urbana previa (incluso que no se menciona formalmente en el avalúo).

C.Alternativa analizada: Desarrollo de un proyecto de vivienda comunitaria en calidad de alquiler de habitaciones, en un predio entregado (por compra, donación o en comodato por cuenta del municipio de Paipa).

9.4. Método de recolección de información.

Metodología técnica de recolección de la información.

- La formulación utiliza: datos del DANE 2018-2023 sobre déficit habitacional.
- información de TERRIDATA censo 2018.
- información del Plan Departamental de Desarrollo de Boyacá. 2024-2027.
- encuestas realizadas en el municipio de Paipa año 2025. (cantidad 50)

10. Marco Técnico.

10.1. la descripción Técnica del proyecto: consiste en:

- a) Solicitud formal a la alcaldía de Paipa para recibir 8.235 metros cuadrados aprox., de terreno con 765 metros cuadrados de construcción.
- b) Desarrollo, adecuación y/o acomodación de 30 unidades de vivienda unipersonal de interés social prioritaria.
- c) adecuación de urbanismo básico como redes eléctricas, vías internas, acueducto y alcantarillado, gas domiciliario y redes comunitarias. Ya existentes.
- d) Construcción de baños adicionales privados y clóset. Aprox., 25
- e) uso de materiales tradicionales o tecnologías livianas certificadas.

10.2. Estudios requeridos;

Estudios técnicos

- -levantamiento topográfico: se encuentra en archivos de la oficina de Planeación de Paipa por cuanto es una construcción realizada hace 25 años aproximadamente.
- - estudio de suelos, anexo en este radicado.
- - concepto estructural, se encuentra en archivos de la oficina de Planeación de Paipa.
- -diseño arquitectónico, se encuentra en archivos de la oficina de Planeación de Paipa • - diseño de redes, se encuentra en archivos de la oficina de Planeación de Paipa
- -presupuestos y cronograma:

Presupuesto Total:

- \$2.800.000.000 (dos mil ochocientos millones de pesos colombianos).



- Primera Etapa: \$2.800.000.000 (dos mil ochocientos millones de pesos colombianos), Para la Puesta en marcha del proyecto.
- Las etapas subsiguientes como ampliaciones y construcciones nuevas, serán presentadas en proyectos separados A entes departamentales y empresas privadas.

Fuentes de Financiación:

- El Municipio de Paipa, mediante la adquisición, donación, comodato u otra modalidad a definir, del predio que hemos localizado para ejecutar el proyecto modelo. Valor estimado \$2.542.600.000 (dos mil quinientos cuarenta y dos millones seiscientos mil pesos colombianos).
- Apoyo Económico de Empresas privadas y de personas naturales con Donaciones y/o subvenciones: \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos colombianos.)
- Ingresos generados por LA MUTUALVI con trabajo comunitario y la prestación de servicios definidos en los objetivos. \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos colombianos.)
- Créditos obtenidos de cooperativas del sector solidario y/o asociados. \$157.400.000 (ciento ochenta y siete millones cuatrocientos mil pesos)

Cronograma técnico

Duración total: 36 meses

1. Etapa 0 – Preinversión (6–12 meses): aprobación, legalización, escrituración y acompañamiento social.
2. Etapa 1 – adecuaciones y obras prioritarias – sanitarias. (12 meses)
3. Etapa 2 – adecuación e instalaciones privadas (6 meses): viviendas unipersonales.
4. Etapa 3 – entrega y puesta en marcha. (6 meses) de forma periodica desde los tres primeros meses de recibido el inmueble.

Estudios Jurídicos.

Están contruidos exclusivamente con la información del avalúo y con la normatividad aplicable a predios urbanos, propiedad privada, requisitos de suelos, régimen de licenciamiento y permisos aplicables para proyectos de vivienda en Colombia.

Incluyo análisis de títulos, situación jurídica, afectaciones, POT, uso del suelo, normas aplicables.

Predios: Lote 2 (6.963 m²) y Lote 5 (1.272 m²) – Paipa, Boyacá

Fuente principal: Avalúo Comercial 2025 (Hugo Contreras).

Área total: 8.235 m² **1. Identificación jurídica del predio**

Lote 2

- Área: 6.963 m²
- Matrícula inmobiliaria: 074-124400
- Número catastral: 01-00-0177-0011-000
- Naturaleza: Terreno urbano con ligera inclinación
- Uso actual: Vivienda / dotacional adaptado para hotel



Lote 5

- Área: 1.272 m²
- Matrícula inmobiliaria: 074-39195
- Número catastral: 01-00-0177-0012-000
- Naturaleza: Terreno plano con vivienda construida
- Uso actual: Vivienda / dotacional adaptado

Área total proyecto: 8.235 m² (Ambos lotes conforman la unidad inmobiliaria objeto del proyecto).

2. Titularidad, cadena de dominio y títulos Según el avalúo: Propietarias actuales:

✦ María Camila Dávila Bermúdez

✦ María Juliana Dávila Bermúdez

Título de adquisición: Escritura Pública 3198 del 26 de octubre de 2016, Notaría

Quinta de Bogotá. En virtud de esta escritura las propietarias adquirieron

ambos lotes.

Cadena de dominio conocida (último eslabón válido):

- Título vigente: Escritura 3198/2016
- Anterior título: contenido en folios de matrícula
- No se identifica referencia a limitaciones de dominio en el avalúo

Conclusión jurídica: La propiedad está plenamente individualizada, con propietario cierto, sin indicios de conflicto de titularidad.

3. Situación jurídica: gravámenes, limitaciones y afectaciones: Con base en certificados de libertad.

No aparece registrada ninguna de las siguientes afectaciones:

- Hipotecas
- Embargos
- Servidumbres activas o pasivas
- Patrimonio de familia
- Afectación a vivienda familiar
- Medidas cautelares
- Limitaciones al dominio
- Régimen de propiedad horizontal (NO aplica)
- Declaratorias ambientales o zonas de protección

Conclusión:

Los predios se encuentran **libres de gravámenes conocidos** y son jurídicamente aptos para ser cedidos o dados en comodato para un proyecto de vivienda. **Certificado de tradición y libertad (CTL)** expedidos el 9/05/2024 para las matrículas: 074-124400 y 074-39195



4. Régimen del suelo y normatividad aplicable

Según el POT de Paipa (Acuerdo 030 de 2000):

- Zona: Urbano (Zona Urbana Paipa)
- Barrio: La Pradera
- Uso permitido: Vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar hasta 8 pisos)
- Uso actual: Vivienda
- Mejor uso: Vivienda (coincide con POT)
- Tratamiento urbanístico: Urbano (no es expansión, no es rural)
- Estrato: 2

Información confirmada por avalúo.

Parámetros urbanísticos esperados para la zona. (Se confirman en certificado oficial de planeación)

- Índice de ocupación: 60% 4.941 metros cuadrados.
- Índice de construcción: por vía privada del eje de vía al primer muro de construcción debe existir una distancia mínima de 5.5 metros.
- Altura permitida (POT: dice hasta 8 pisos multifamiliar)
- Retiros a vía y linderos. ancho en vías por la cra 24, 6.10 metros y en vía privada, 5 metros.
- Normas de estacionamientos: adecuación de parqueaderos para visitantes y para discapacidad.
- Condiciones de accesibilidad: con rampas, pasamanos, anchura adecuada sin barreras y cumpliendo lo que exige la normativa de accesibilidad.

Conclusión jurídica: El uso del predio es 100% compatible con el proyecto de vivienda.

No hay restricciones urbanísticas que bloqueen el desarrollo.

5. Servicios Públicos y viabilidad jurídica de infraestructura. Según el avalúo:

- Agua potable: Disponible
- Energía eléctrica: Disponible
- Alcantarillado: Parcial (combinado con pozo séptico)
- Gas natural: Disponible
- Transporte público: Disponible en la zona
- Acceso vial: Pavimentado, vía principal K 24D

Conclusión:

El predio **cuenta con disponibilidad jurídica y técnica** para todos los servicios públicos esenciales.

Modalidades posibles:

- Urbanización (si se redistribuyen manzanas/lotes)
- Construcción nueva: NO por ahora.
- Ampliación. SI
- Adecuación: SI
- Demolición parcial (piscina, zonas húmedas deterioradas) replanteamiento de uso distinto.



6. Análisis de estabilidad jurídica del predio. 6.1. Riesgo jurídico de propiedad: Bajo

- Títulos claros
- Matrículas identificadas
- Sin gravámenes reportados

6.2. Riesgo jurídico urbanístico: Bajo. El uso permitido es vivienda, totalmente compatible

6.3. Riesgo jurídico ambiental: Bajo

- Predio no está en zona de riesgo, inundación o protección ambiental
- Las afectaciones ambientales son manejables mediante PMA

6.4. Riesgo jurídico por redes de servicios: Medio

- Porque infraestructura actual tiene partes con pozo séptico
- Solución: conexión total a alcantarillado en la etapa de urbanismo

6.5. Viabilidad jurídica:

El predio es apto para ser entregado en comodato conforme a Ley 80 de 1.993 y normas municipales.

7. Riesgos jurídicos identificados y estrategias

Riesgo 1: Afectación por tala de árboles. Solución: Permiso CAR + compensación forestal.

Riesgo 2: Falta de conexión total a alcantarillado. Solución: Gestión con empresa de servicios públicos mas inversión en red.

Riesgo 3: Ajustes en diseño urbanístico. Solución: Certificado de uso del suelo previo mas una reunión con Planeación.

Riesgo 4: Propietarios privados

- Solución: Si el Municipio entrega un predio alterno, aclarar la titularidad.
- Si se usa el predio actual: requiere acuerdo previo con propietarias.

7.1. Conclusión del estudio jurídico. El predio **ES JURÍDICAMENTE VIABLE** para el desarrollo del proyecto de vivienda solicitado para presentación a nivel nacional.

- El suelo es urbano.
- El uso está permitido.
- No hay gravámenes conocidos.
- Los títulos están en regla.
- Hay servicios públicos esenciales.
- El proyecto no requiere licencia ambiental completa.
- Solo requiere permisos normales de urbanismo y ambiente.
- verificación de propiedad del predio: Se anexan certificados de libertad.
- extensión del comodato. A definir con Alcaldía Municipal de Paipa por primera vez.



- conceptos de usos del suelo: se anexa copia de uso de suelos de fecha 13/06/2024 positivo.
- ajuste al POT: el proyecto es compatible por lo que el POT de Paipa, acuerdo 030 del 2.000. en uso de suelos, se encuentra clasificado como suelo urbano con uso permitido residencial en tipología multifamiliar, lo cual es compatible para este predio. Ajuste normativo positivo.
- la ocupación proyectada de 50 habitantes cumple con la densidad establecida para el sector urbano residencial.
- El sector cuenta con disponibilidad de energía, acueducto, gas y alcantarillado, permitiendo la viabilidad técnica del proyecto.

Manejo de residuos; Población proyectada: 50-70 personas Producción de residuos: 3549 kg/día Reciclables: 11-15 kg/día

Programas exigidos a cumplir:

1. Separación en la fuente (17 viviendas × 3 canecas).
2. Eco-punto de 10-15 m² con contenedores de 240 L.
3. Convenio con recicladores formales.
4. Compostaje comunitario (500-700 L) o ruta de orgánicos.
5. Programa de educación ambiental.
6. Convenio con operador municipal de aseo.

- permisos ante Corpoboyacá; No aplica por cuanto no hay construcciones nuevas en la primera etapa.

Identificación de afectaciones:

El Proyecto: Desarrollo de vivienda comunitaria en Lote 2 (6.963 m²) y Lote 5 (1.272 m²) — área total predio = 8.235 m². Construcciones existentes: ~765 m² (se propondrá uso y rehabilitación parcial).

Objetivo del Estudio Ambiental: identificar los componentes ambientales relevantes del predio y su zona de influencia (suelo, agua, flora/fauna, aire, ruido, riesgos), cuantificar impactos asociados a obras y operación y proponer medidas de mitigación, compensación y monitoreo para garantizar cumplimiento normativo municipal y ambiental.

Alcance: fase de obras (movimiento de tierras, construcción, adecuación de redes) y fase de operación (uso residencial/multifamiliar). Zona de influencia: predio + 100 m a su alrededor (ámbito típico para impactos urbanos).

Área total: 8.235 m² (confirmado).

Área construida considerada para cálculo: 765 m²

Franja de bosque (eucaliptos/pinos): se asume 25% del predio salvo medición—esto equivale a 2.058,75 m² ($8.235 \times 0.25 = 2.135$). (Si prefieres otro porcentaje lo recalculo).



Cálculo verificado: $8.235 \times 0.25 = 2.058,75 \text{ m}^2$.

Estudios ambientales. identificación de afectaciones: El predio no se encuentra en zonas de amenaza por inundación, remoción en masa o área de protección ambiental.

8. Línea base ambiental (resumen técnico)

Datos tomados del avalúo: predio en zona urbana La Pradera (Paipa), acceso por carrera 24; servicios: agua, luz, alcantarillado en parte y pozo séptico en otra; gas natural presente; presencia de bosque de eucaliptos y pinos; piscinas en desuso; zonas verdes y áreas construidas.

Componentes destacados:

- Suelo: urbano, pendiente variable (Lote 2 levemente inclinado). Riesgo de remoción en masa no reportado.
- Agua: alcantarillado parcial y pozos sépticos; manejar descargas de aguas pluviales y residuales.
- Flora: franjas de eucaliptos/pinos (especies exóticas) — identificar si hay especies nativas o corredores biológicos.
- Fauna: fauna urbana y posiblemente aves/pequeños mamíferos en zona arbolada; inventario requerido.
- Ruido/aire: tráfico urbano y obras generan emisiones temporales de polvo y ruido.
- Paisaje: vista hacia el lago Sochagota (valor paisajístico).
- Acciones recomendadas para línea base detallada (entregable):
- Levantamiento topográfico y planimetría digital.
- Inventario de vegetación con georreferenciación (arbórea: especie, DAP, estado).
- Muestreo de suelos (2–4 puntos): granulometría y compactación; búsqueda de contaminantes si hay historial de uso industrial.
- Inspección de aguas subterráneas/mapas (si aplica).
- Revisión de redes de servicios y bocas de red existentes (longitudes y puntos de conexión).
- Inventario de biodiversidad (sondeos de fauna, avifauna).

8.1. Concepto técnico ambiental. (Según Secretaría de Ambiente de Paipa o CAR regional)

- No es necesario una licencia ambiental completa por que el proyecto es urbano y no supera umbrales críticos.
- Pero sí exige un Plan de Manejo Ambiental (PMA).

8.2. Permiso de tala o aprovechamiento forestal. Si se intervienen las zonas de eucaliptos/pinos del lote 2.

8.3. Especificaciones Constructivas.

- sistemas constructivos certificados NSR 10 o su actualización
- accesibilidad universal
- sistemas de capacitación de aguas lluvias - paneles solares o opcionales.



Población Beneficiaria. El proyecto beneficiará de forma directa a 50 personas, (30 personas en la primera etapa y 20 en la segunda etapa.) priorizando. Y de forma indirecta a 150 personas, asociados subsidiados y comunidad en general. - personas en pobreza multidimensional

- adultos mayores en situación de vulnerabilidad
- jóvenes sin acceso a vivienda

Presupuesto Técnico.

presupuesto estimado general, \$2.800.000.000 (dos mil ochocientos millones de pesos)

11. Sostenibilidad del Proyecto.

- manual de mantenimiento de las habitaciones y urbanismo. / Reglamento interno la MUTUALVI
- comité comunitario de administración. / Junta Directiva de la MUTUALVI - seguimiento anual por parte del municipio. / Vigilados por la Supersolidaria.

Nuestra necesidad, el territorio. Instalaciones para ejecutar el proyecto modelo.

12. Impacto Esperado.

Beneficios Directos:

- Mejora en las condiciones de vida de al menos 20 jóvenes y 30 adultos mayores beneficiados con servicios de vivienda, alimentación y acompañamiento integral. Y/o servicios a la comunidad a aproximadamente 150 personas de comunidad del entorno.
- Generación de empleos locales especialmente para asociados.
- Fomento de la cohesión social en la comunidad. disminución de la exclusión social, el desempleo juvenil y el abandono de adultos mayores, generando calidad de vida.
- Ser un modelo piloto comunitario de integración social implementado en Paipa, para evaluar su impacto y los resultados proyectados.
- Reducción en la percepción de aislamiento y abandono de los adultos mayores beneficiarios.
- El soporte legal le da estructura sustentabilidad a largo plazo.

Escalabilidad: El modelo podrá replicarse en otras regiones, ampliando el impacto a nivel nacional. “Colombia, Potencia Mundial de la Vida”

13. Marco Jurídico.

En cumplimiento al Decreto 681 de 2022 que expone la Política Pública Nacional de Envejecimiento y Vejez 2022 – 2031, tiene por objeto garantizar las condiciones necesarias para el desarrollo del

envejecimiento activo y saludable y de una vejez digna, autónoma e independiente en condiciones de igualdad, equidad y no discriminación; contenida en tres elementos; la salud, la condición económica y la satisfacción necesidades básicas.



de

Para proteger a los Adultos Mayores en Colombia destaca la ley 2040 de 2020 que promueve el empleo de personas mayores sin pensión. En 2021 El Ministerio de Salud y protección social actualizó la “política colombiana de envejecimiento humano y vejez 2015 – 2024” mediante la creación de la Política Pública Nacional de Envejecimiento y Vejez 2022 – 2031.

Dar oportunidades de trabajo individual y comunitario autosustentable y sostenible para la seguridad alimentaria.

14. Conclusión.

El proyecto de la Asociación Mutual Vivir Con Sentido, “vivienda comunitaria en alquiler sostenible y sustentable”, presenta una solución integral a una problemática social urgente de cobertura mundial, dirigido a una población vulnerable. Viable con el apoyo del municipio de Paipa, en su etapa inicial: la consecución del territorio.

Somos catalogados por el Estado como una Institución de Interés Social (Ley 2143 de 2021, artículos 57 y 58), lo que nos faculta para acceder a programas y recursos financieros de fomento.

Atentamente,

Martha Yolanda Lizarazo Ricaurte c.c.23.554.860

de Duitama.

Representante Legal de LA MUTUALVI gerencia@lamutualvi.com.co

Anexos.

Avalúo comercial

Estudio de uso de suelos expedido por la oficina de Planeación de Paipa

Certificado de demarcación expedido por la oficina de Planeación de Paipa Recibos con pago del impuesto predial año 2024

Certificados de libertad (2) de los lotes #2 y lote #5.