



Al contestar por favor cite:  
Radicado No.: 20141700067081  
Fecha: 27-10-2014

Bogotá, D.C.

Señora  
**ELVIA ACOSTA GUARDO**  
Carrera 6 No. 134 – 80 Bloque 6 Torre 6 Apartamento 421  
Barranquilla - Atlántico

**Referencia:** Radicado FA No. 20148100226842 del 24 de octubre de 2014  
OPAED 5411 COD 106 del 21 de octubre de 2014

Respetada Señora:

Hemos recibido copia de la comunicación OPAED 5411 COD 106, remitida por la Jefe de la Oficina de Prevención y Atención de Emergencias y Desastres de la Alcaldía de Barranquilla, mediante la cual nos traslada su petición y para la cual le informamos que el Fondo Adaptación en su Manual Operativo de Operadores Zonales Resolución 009 y 046 de 2013, en su artículo Décimo Tercero establece la Especificaciones Técnicas Mínimas de las viviendas, dentro del Programa Nacional de Vivienda, así:

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** Modificar el Anexo 9 del Manual, **Especificaciones técnicas mínimas**, cuyo texto, para todos los efectos, es el que se establece a continuación:

#### **Anexo 9: Condiciones técnicas mínimas**

En el presente Anexo se establecen las especificaciones mínimas que deben cumplir las soluciones de vivienda que provean los Operadores Zonales.

Todas las viviendas deben construirse o estar construidas de acuerdo con las respectivas licencias de urbanización y/o construcción debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente, según sea el caso.

Las viviendas deben ser de interés prioritario (VIP) y su valor no puede superar los topes establecidos en los contratos de los Operadores Zonales, de acuerdo con el tipo de intervención.

#### **9.1. En cuanto a especificaciones básicas de urbanismo:**

**9.1.1.** En la modalidad de reubicación: las viviendas deben entregarse urbanizadas, es decir, deben contar con espacios públicos y privados y obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, andenes y sardineles, que permitan la adecuación, habilitación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.



- 9.1.2. En la modalidad de reconstrucción: el Operador entregará ejecutadas en su totalidad las siguientes obras básicas: acometidas de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como las cajas de inspección, contadores y medidores, necesarias para la conexión y habilitación del servicio.

## 9.2. Condiciones técnicas mínimas de las viviendas nuevas:

- 9.2.1. La construcción de las viviendas debe cumplir o sujetarse a los estudios y diseños necesarios para su edificación, tales como los arquitectónicos, estructurales, de suelos, hidráulicos, sanitarios y eléctricos y, en caso de que aplique, los diseños de gas y telecomunicaciones, los cuales deben cumplir y ejecutarse con plena observancia de la normatividad vigente en la respectiva materia.
- 9.2.2. El área de construcción mínima de las viviendas será de cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>), un área inferior solo podrá justificarse en caso de desarrollo progresivo de la vivienda, siempre y cuando esta cumpla con los espacios mínimos establecidos en el numeral 9.2.5 y, al mismo tiempo, se trate de la única oferta en el municipio, previa valoración y aprobación de la Interventoría Contractual.
- 9.2.3. El diseño estructural y los materiales utilizados deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012). Se permite el uso de sistemas o materiales alternativos, siempre que estén debidamente aprobados por la Comisión Asesora para el Régimen de Construcción Sismo Resistente.
- 9.2.4. Las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Resolución 1096 de 2000, Decreto 1469 de 2010 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) la Resolución 1096 de 2000 que adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 y la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICONTEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
- 9.2.5. Las viviendas, además de contar con el lote urbanizado, deben estar conformadas como mínimo por un (1) espacio para sala comedor, dos (2) alcobas independientes, cocina, zona de ropas y un baño. Las viviendas unifamiliares deben incluir, además, cerramiento y, en lo posible, prever el desarrollo progresivo.
- 9.2.6. Las viviendas deben contar con ducha, sanitario, lavamanos, mesón y lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios. En todos los casos deben contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.




9.2.7. Las zonas húmedas para ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y lavadero deben enchaparse con cerámica, así:

- Enchape en la pared de la ducha a una altura mínima de 1.8 m.
- Enchape en la pared del lavaplatos a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir del mesón instalado o construido.
- Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir de la parte superior de este.
- Enchape en la pared del lavamanos y sanitario a una altura mínima de 1.8 m, se debe instalar como elemento que garantice impermeabilidad, enchape o pañete impermeabilizado con pintura con características resistentes a la humedad.

9.2.8. Se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda, con sus respectivos marcos, así: una puerta para el acceso principal, en madera sellada o metálica y una puerta en el baño. Cuando el diseño arquitectónico establezca una salida posterior, esta debe contar con su respectiva puerta.

De acuerdo con lo anterior, le informamos que los apartamentos del proyecto Villas de la Cordialidad, cumple los requisitos exigidos por esta Entidad, por lo que su solicitud de reconocimiento económico para acabar con el polvo de pisos y paredes, no es viable.

Cordialmente,

  
**JORGE ALEXANDER VARGAS MESA**  
Asesor III – Sectorial Vivienda

Copia: Consorcio Interventoría Reconstrucción 2012 – Ing. Danilo A. Rodríguez C. – Director de Interventoría – Carrera 20 No. 37 – 28  
Dra. Ana Saltarín Jiménez – Jefe Oficina de Prevención y Atención de Desastres – Alcaldía de Barranquilla – Calle 34 No. 43 - 31 – Barranquilla - Atlántico

Revisó: Lucía Vivero Arrazola - Asesor II  
Proyectó: Ing. Carlos Alberto Leuro Bernal - SIC *CLB*