

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS VIVIENDA Y OBRAS DE URBANISMO

1. VIVIENDA.

1.1. ESPECIFICACIONES GENERALES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

- Las viviendas deben estar definidas como Viviendas de Interés Prioritario VIP, es decir que su costo no exceda los 70 SMLMV y corresponda con el valor total de la vivienda ofrecida señalado en el anexo No. 2 diligenciado por el oferente. Pueden ser viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.
- Las viviendas deben ser totalmente nuevas, es decir, que desde el momento de su terminación nunca hayan sido habitadas total ni parcialmente, en forma temporal ni permanente.
- El área construida mínima será la señalada en el Anexo No. 2 de acuerdo con lo diligenciado por el oferente, la cual en todo caso no puede ser inferior a 42 m² para los municipios del categoría especial, 1, 2 y 3 y 45 m² para los municipios de categoría 4, 5 o 6., de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.4 de estos términos de referencia. No obstante lo anterior, el área construida mínima por solución de vivienda no podrá ser inferior a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio.
- El proyecto de vivienda debe construirse cumpliendo con las licencias de construcción y urbanización debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma. Igualmente será su responsabilidad obtener la prórroga de las licencias urbanísticas a que haya lugar. Será responsabilidad del proponente seleccionado tramitar y obtener las modificaciones de las licencias de urbanización y/o construcción. En estos casos, el proponente deberá presentar al supervisor designado o contratado por el Fideicomiso el acto administrativo por medio del cual se modifica la licencia precisando los aspectos modificados y aportando los respectivos soportes. El supervisor designado o contratado por el Fideicomiso, deberá verificar que la modificación presentada cumpla con las condiciones establecidas en los términos de referencia, el anexo técnico, y la propuesta seleccionada.
- Las viviendas se ubicarán en lotes urbanizados, ubicados en suelo urbano, y aptos para el desarrollo del proyecto, acorde con el POT, o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados. Se entiende por lote urbanizado aquel que cuente con la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, andenes y sardineles, que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.

- Las viviendas deben contar con todos los estudios y diseños, tales como los arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, conforme a la normatividad vigente en la materia y contar con las respectivas licencias urbanísticas. En todo caso, los mencionados estudios y diseños deberán ser acordes con las características propias de cada municipio, las normas urbanísticas respectivas y los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial.
- El diseño estructural y los materiales utilizados, deben cumplir con las normas colombiana 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 y Decreto 1513 de 2012). En caso de que el proyecto haya tramitado las licencias, en vigencia de la Norma Sismo Resistente NSR-98 y las mismas se encuentren vigentes para la fecha de presentación de la propuesta y el desarrollo del proyecto, se permitirá la presentación de las mismas y se considerará cumplido este requisito. Lo anterior de conformidad con lo establecido en los Decretos 926, 1469 y 2525 de 2010.
- 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, Norma NTC 1500 Código Colombiano de Fontanería (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). En todo caso las bajantes, desagües y tuberías de ventilación deberán quedar protegidas en ductos o incrustadas en los muros, placas o en el cielo raso.
- El diseño y la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de la vivienda, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes en la materia. Se debe tomar como referencia la Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones.
- Los proyectos que contemplen Instalaciones de gas domiciliario, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Gasodomésticos (Resolución 1023 de 2004, Resolución 8 0505 de 1997 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones). Se deberá contar con mínimo 1 salida para estufa y estará incluido el medidor de gas, los derechos de conexión y el regulador. Estas conexiones serán obligatorias en caso de que el(los) predio(s) en que se localice el proyecto tenga(n) cubrimiento de este servicio.
- La vivienda deberá estar conformada como mínimo con un espacio para sala - comedor, 2 alcobas independientes, cocina, baño. En el caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar deberá contar con patio y cuando se trate de vivienda multifamiliar con zona de ropas.

- El cerramiento de los patios deberá construirse con una altura mínima de dos metros (2.00mts); con muros en mampostería o prefabricados y utilizando materiales cerámicos, pétreos o concreto. Estarán prohibidos los cerramientos en materiales ligeros o en cercas vivas. Lo anterior sin perjuicio de las normas urbanísticas del respectivo plan de ordenamiento territorial. Estos cerramientos deberán cumplir con la norma sismo resistente vigente.

- En el caso en que las viviendas requieran una o varias escaleras, la(s) misma(s) debe(n) cumplir con lo establecido en la Norma de Sismo resistencia NSR-10 Título K. En especial, la profundidad de la huella, ancho mínimo de la huella, altura de la contrahuella y el ancho mínimo de la escalera. La escalera debe contar con pasamanos o baranda, metálico o de madera. La vivienda deberá contar con ducha, sanitario, lavamanos, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y vidrios, cumpliendo con las especificaciones técnicas respectivas, además de los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores. Tanto la grifería (Lavamanos, lavaplatos, duchas), como el aparato sanitario deberán ser equipos ahorradores que resultará en consumos más bajos de agua.

- Con el fin de garantizar la ventilación del baño, éste debe tener una ventana o una tubería de ventilación debidamente protegida por ducto o chimenea hasta la cubierta, la cual deberá terminar en un codo con el fin de evitar que la lluvia ingrese a la tubería.

- Cuando así lo exija la Entidad Prestadora de Servicios Públicos o entidad competente, deberá contar con Tanque de Almacenamiento de Agua Potable de acuerdo con lo establecido por las normas respectivas y los diseños Hidráulicos aprobados.

- La altura libre entre pisos de las viviendas debe corresponder a lo señalado en la norma urbanística del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollan y complementen y la licencia de construcción.

- Las áreas de los distintos espacios deben ser calculadas permitiendo su funcionalidad y permitiendo la óptima instalación del mobiliario respectivo.

- Para el caso de viviendas multifamiliares, en los puntos fijos, el piso deberá estar en las mismas condiciones señaladas en el numeral 1.2.5.1 de este anexo. Los muros de los puntos fijos deben ir con mampostería, o concreto a la vista, o estucados y pintados con vinilo, o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de calidad y durabilidad. Además las escaleras deben contar con pasamanos o barandas metálicas debidamente pintadas y los medidores de los servicios públicos domiciliarios deben estar debidamente marcados con la identificación de cada vivienda. En todo caso, el punto fijo deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 Título K.

□ En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003.

1.2. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER CADA UNA DE LAS VIVIENDAS:

1.2.1. PUERTAS Y VENTANAS

1.2.1.1. Marcos y puertas

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así:

- Una puerta en acceso principal, la cual debe ser metálica, al igual que el marco de la misma; y
- Una puerta en el baño, la cual puede ser metálica o de madera.
- Cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

Además, las dos habitaciones deberán contar con marco de madera y/o metálico instalado.

En viviendas multifamiliares en edificios de apartamentos, se deberán instalar al menos dos (2)

puertas por vivienda con sus respectivos marcos, así:

- Una puerta en acceso principal la cual podrá ser metálica o en madera;
- Una puerta en el baño, la cual podrá ser metálica o en madera.
- Cuando el diseño arquitectónico establezca una en la salida posterior en las unidades de primer nivel, también se exigirá una puerta metálica para la misma.

Además, las dos habitaciones deberán contar con marco de madera y/o metálico instalado.

En caso de que la puerta de acceso sea metálica, ésta deberá ser con marco y ala metálica, mínimo calibre 20. Deberán incluir cerradura y manija, pintura anticorrosiva y pintura a base de aceite para su acabado. La puerta para el baño deberá tener marco. Debe incluir bisagras, cerradura y demás elementos para su correcto funcionamiento.

1.2.1.2. Ventanas

Las ventanas deben ser en aluminio u otro material aprobado por una norma técnica colombiana, con sus respectivos vidrios, como mínimo de 3 mm, que garanticen durabilidad y seguridad a los habitantes.

1.2.2. APARATOS SANITARIOS E HIDRÁULICOS

1.2.2.1. Sanitarios

La vivienda deberá tener como mínimo un aparato sanitario ahorrador de bajo flujo y doble descarga con sus respectivos accesorios y 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.

1.2.2.2. Lavamanos

La vivienda deberá tener como mínimo un lavamanos con sus respectivos accesorios ahorradores con aireador y 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.

1.2.2.3. Ducha

La vivienda deberá tener como mínimo una ducha con sus respectivos accesorios entre los cuales se incluya la grifería ahorradora y contar con las conexiones necesarias, tanto a las redes de agua potable como a las tuberías de desagüe, rejilla atendiendo las indicaciones de los fabricantes y las establecidas en los diseños hidráulicos y sanitarios aprobados por la autoridad competente.

1.2.2.4. Incrustaciones

El baño de la vivienda deberá tener como mínimo las siguientes incrustaciones: un portarollo para el papel higiénico, una jabonera y toallero para el lavamanos, una jabonera y un gancho para la ducha.

1.2.2.5. Mesón y lavaplatos

La vivienda deberá tener como mínimo un mesón de 50 cms por 1.20 metros con lavaplatos, base (no se aceptan pie de amigos) y los accesorios respectivos (incluyendo sifón, canastilla y llave terminal cromada ahorradora con aireador y contar con las respectivas conexiones 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.

1.2.2.6. Lavadero

La vivienda deberá tener como mínimo un lavadero con base completa (no se aceptan pie de amigos), en mampostería o concreto, y los accesorios respectivos (incluyendo tapón, sifón, canastilla y llave terminal cromada ahorradora con aireador. Además, debe contar con las respectivas conexiones 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.

1.2.2.7. Puntos para lavadora

Se deberán suministrar los puntos hidráulicos y sanitarios necesarios para la conexión de una lavadora. Se debe entregar como mínimo una salida de agua fría con tapón a presión y tubo de desagüe para la lavadora, el cual, en caso de no estar incrustado, deberá estar asegurado con abrazaderas metálicas al muro.

Nota: Para todos los Aparatos Sanitarios e Hidráulicos descritos en esta sección, se debe tener en cuenta además de los reglamentos técnicos citados en el presente documento, las disposiciones establecidas en la Ley 373 de 1997, el Decreto 3102 de 1997, 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.

1.2.3. INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS

Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos, aparatos, toma corrientes, salidas de iluminación, interruptores, entre otros, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía y actualizaciones) y deben estar conforme al diseño eléctrico aprobado por la autoridad competente. Así mismo se deberá suministrar los puntos y aparatos necesarios para la conexión de una lavadora, una toma corriente para cada alcoba y toma corriente GFCI en el baño y en la cocina. El acceso principal a las viviendas unifamiliares deberá contar con plafón o roseta protegida; igualmente en la salida posterior de la vivienda deberá contemplar plafón y/o roseta; estos sistemas de iluminación deben contar con su respectivo interruptor.

1.2.4. SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, INSTALACIONES Y TOMAS DE CONEXIÓN DE USUARIO

Las instalaciones y tomas de conexión de usuarios necesarios para acceder a los servicios públicos que prestan los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet y los proveedores de servicios de radiodifusión sonora y de televisión, según sea el caso, deberán cumplir con las disposiciones normativas vigentes

en la materia y especialmente con la Resolución No. 4262 de 15 de julio de 2013 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones, en lo que corresponda.

Como mínimo se debe garantizar el conjunto de ductos y tres (3) tomas de conexión de usuario cumpliendo con lo establecido en los ítems A.5.12 y A.5.13 del Anexo A de la Norma NTC-5797 (TELECOMUNICACIONES – INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES) del ICONTEC así:

- a) Uno para servicios de TB + Banda ancha (teléfono).
- b) Uno para servicios de TLCA (Internet).
- c) Uno para servicios RTV (televisión), en la sala o en la alcoba.

Es importante tener en cuenta, que es obligación del constructor, diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, incluida la infraestructura física necesaria, sin incluir cableado, para que ésta pueda soportar la oferta de servicios de los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones - Internet, y de los proveedores de televisión y de radiodifusión sonora en Colombia, bajo diferentes soluciones tecnológicas ofrecidas y bajo una misma red interna.

En multifamiliares, en el sótano o primer piso de cada torre, debe instalarse una caja de conexión independiente para cada uno de los servicios con el fin de que la empresa prestadora del servicio público domiciliario pueda realizar la conexión respectiva.

En todo caso, el oferente debe garantizar que los ductos a que haya lugar, permiten la prestación óptima de los servicios públicos domiciliarios respectivos.

1.2.5. PISOS Y ENCHAPES

1.2.5.1. Pisos

Los pisos deberán ser como mínimo en concreto a la vista, llanado (nivelado), liso y apto para su uso, y deberán comprender incluso la zona de lavadero, Lavadora (0.70 x 0.70 metros), zona de trabajo y la circulación entre la vivienda y el mismo.

1.2.5.2. Enchape del piso

Debe contar con enchape de piso en toda el área del baño.

1.2.5.3. Enchape de los muros de baño, cocina y lavadero

El enchape de las zonas húmedas de ducha, lavamanos, lavaplatos y lavadero, deberá ser en cerámica y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- El enchape de las paredes de la ducha, lavamanos y aparato sanitario, deberán tener una altura mínima de 1.80 metros.
- El enchape de la pared del lavaplatos deberá tener una altura mínima de 40 centímetros, contados a partir del nivel del mesón, y como mínimo una longitud igual a la del mesón.
- El enchape de la pared del lavadero deberá tener como mínimo una altura de 40 centímetros, contados a partir del nivel superior del lavadero y una longitud igual a la del lavadero.

1.2.6. CUBIERTA

Debe seleccionarse según su estética, funcionabilidad, maniobrabilidad, clima y costo en relación beneficio – calidad. Como parte superior de protección climática de la vivienda, debe integrar todos sus elementos portantes, de cualquier material, para conformar una unidad estable y de resistencia a esfuerzos laterales.

Todos los materiales deben ser homologados y especificados técnicamente en los planos arquitectónicos, y de la misma forma, debe estar construida conforme a los diseños aprobados en la licencia de construcción de los proyectos de vivienda.

En caso en que la cubierta sea en placa en concreto, deberá contar con un elemento que garantice impermeabilidad y durabilidad incluyendo desagüe.

NOTA 1: Cuando la cubierta sea a dos aguas, la altura libre de la vivienda se medirá del piso a la parte inferior de la viga de amarre, así mismo en estos casos los muros de los baños deben estar terminados hasta la cubierta o contar con cielo rasó al nivel de la altura mínima de la vivienda.

NOTA 2: No deben existir espacios libres entre los muros y la cubierta, es decir los muros que rematan contra la cubierta, deben estar totalmente terminados y no dejar espacios entre el muro y la onda de la teja.

Debe garantizarse el cerramiento de las culatas según los manuales y recomendaciones de instalación de los fabricantes de las cubiertas, cuando sea el caso.

1.2.7. FACHADA PRINCIPAL Y CULATAS.

Las fachadas y culatas deben ser construidas conforme al diseño arquitectónico aprobado en la licencia de construcción del proyecto de vivienda, y debe tener el acabado final descrito en el mencionado diseño, en todo caso si estas son en ladrillo y/o concreto a la vista, deberán estar debidamente impermeabilizadas.

Nota: El acabado de las fachadas no se permitirá en bloque o ladrillo farol que no tenga la especificación para exterior.

1.2.8. ASEO:

Las viviendas deben ser entregadas previa limpieza general de techos, muros, pisos, enchapados, vidrios, puertas, etc., utilizando los elementos y materiales necesarios, teniendo el cuidado de que éstos no perjudiquen los acabados de los componentes de la edificación; además deberá efectuar las reparaciones necesarias por dilataciones, ralladuras, despegues, ajustes, manchas, etc., para una correcta presentación y entrega de la obra, sin que tales reparaciones o arreglos constituyan obra adicional o extra.

En general todas las partes de la construcción se entregarán completamente limpias y las instalaciones y aparatos en perfectas condiciones de funcionamiento y a satisfacción del supervisor que designe FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del FIDEICOMISO – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.

La limpieza general, aseo y retiro de sobrantes está incluida en los costos de la vivienda y no se podrá cobrar por separado.

2. ESPECIFICACIONES DE LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

Para efectos del presente proceso, se entiende por obras básicas de urbanismo las siguientes, las cuales deberán estar ejecutadas en su totalidad, en el momento de la entrega:

I. Vía que garantice la conectividad con la malla vial urbana del Distrito Capital, debidamente conformada, con pavimento rígido o flexible o articulado, y cumpliendo con la norma urbanística.

II. Vías internas del proyecto debidamente conformadas, con pavimento rígido o flexible o articulado, y cumpliendo con la norma urbanística.

III. Construcción de andenes en cualquier material que garantice funcionalidad y calidad, y sardineles.

IV. Redes de acueducto del Plan de Vivienda entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata del servicio de agua y conexión a la red primaria certificada por la empresa prestadora de servicios de la entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

V. Redes de alcantarillado del Plan de Vivienda, entendidas éstas como las redes secundarias del mismo, con disponibilidad inmediata de descargar a la red de alcantarillado y emisario final y certificada por la empresa prestadora de servicios de la

entidad territorial y/o la entidad competente en la cual se esté desarrollando el plan de vivienda.

VI. Acometidas de acueducto y alcantarillado, desde la red secundaria del sistema urbanístico general hasta la caja de inspección de cada vivienda.

VII. Redes de Energía eléctrica de media y baja tensión del Plan de Vivienda y alumbrado público.

VIII. Acometidas de Energía Eléctrica.

NOTA: En todo caso, los sistemas de acueducto y alcantarillado propuestos, deben cumplir con lo dispuesto en la normatividad vigente, particularmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Resolución 1096 de 2000 y actualizaciones) y deben estar aprobados por la autoridad competente.

2.1. ESPECIFICACIONES PARTICULARES QUE DEBE TENER LAS OBRAS BÁSICAS DE URBANISMO:

Al momento de la presentación de la propuesta, el proyecto deberá contar la licencia de urbanización debidamente expedida por la Curaduría urbana o autoridad urbanística competente según sea el caso, y será responsabilidad del proponente seleccionado el cumplimiento del contenido de la misma, así como adelantar las acciones necesarias para mantener la licencia vigente, hasta la terminación de las viviendas y del proyecto urbanístico. En todo caso las obras deben ejecutarse al amparo de una licencia vigente, considerando que realizar obras sin licencia, constituye una infracción urbanística sancionable en los términos de los artículos 1 y 2 de la Ley 810 de 2003. Se debe contar con las redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y sus acometidas, garantizando la disponibilidad inmediata y la óptima prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica (incluyendo contadores y medidores de estos servicios), de acuerdo con lo aprobado por las empresas prestadoras de servicios públicos o entidades competentes.

NOTA: No obstante, las disponibilidades de servicios públicos el constructor deberá revisar y garantizar la funcionalidad y efectiva prestación de los servicios.

Se debe contar con vías de acceso y vías internas del proyecto, conforme a la normatividad urbanística y de acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la entidad competente.

El proyecto deberá dar cumplimiento a las disposiciones en materia de espacio público del distrito y garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes (Ley 361 de 1997 y parágrafo 2 del artículo 29 de la

Ley 546 de 1999; y los Decretos 1077 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad al medio físico y 1079 de 2015 en lo relacionado con la accesibilidad a los modos de transporte la población en general y en especial las personas con discapacidad).

- El proyecto deberá cumplir con la obligación establecida en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para la población minusválida, las cuales deberán tener como mínimo:
- No tener barreras arquitectónicas en su interior. Localizarse lo más cerca posible del acceso al proyecto, en primer piso y contar con una sola planta.
- Garantizar la accesibilidad con los equipamientos comunales, estacionamientos y vías e infraestructura de transporte público.
- Debe contar con rampas de acceso a la entrada, si requiere salvar un desnivel.
- Se deberá garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad.
- Como mínimo el 50% de las áreas de cesión se deberá localizar en un solo globo de terreno y cumplir las características establecidas en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

NOTA: Lo anterior sin perjuicio de que el plan de ordenamiento territorial del distrito o municipio disponga de un porcentaje de cesión mayor a la solicitada, evento en el cual, se deberá cumplir con lo establecido en el plan de ordenamiento territorial.

2.2 Basuras:

- El proyecto deberá contemplar el cumplimiento del Título 2, Parte 3, Libro 2 del decreto 1077 de 2015 Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos:
- Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:
 - a) los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.
 - b) Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.

c) Deberán ser construidos de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otra clase de vectores, y que impidan el ingreso de animales domésticos.

d) Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Para los casos de viviendas unifamiliares que no hagan parte de una propiedad horizontal, la recolección de las basuras se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.2.20 del mencionado decreto.

2.3 Red contra incendio:

□ Los proyectos deben cumplir con la norma sismo resistente NSR-10 y la Circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013 del Viceministerio de Vivienda referente a los requerimientos mínimos exigidos en materia de red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R2, establecidos por medio de los Decretos Reglamentarios de la Ley 400 de 1997.

Se deberá cumplir como mínimo, con los siguientes aspectos, a saber:

a. Los edificios multifamiliares deberán contar con un sistema contra incendio clase 1 o 2 de acuerdo a la norma que aplique.

b. Para los edificios residenciales multifamiliares, debe estar protegido, adicionalmente, por extintores portátiles de fuego, los cuales deben estar ubicados en cada piso, en un gabinete adecuado para su uso.

c. Los edificios multifamiliares deben contar sobre su fachada con siamesas para garantizar la conexión de la red al sistema impulsor; la distancia entre ésta y el hidrante no podrá ser superior a 30,5 metros; en el caso de no cumplir lo anterior, se debe garantizar que las siamesas se encuentran interconectada a otras siamesas cercanas al hidrante que cumplan éste requisito. Igualmente se debe garantizar el acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos para la conexión al sistema.

d. Debe haber un hidrante localizado máximo a 100 metros de distancia del acceso al edificio y con un máximo 300 metros entre hidrantes.

e. Los hidrantes no deben estar contiguos a postes u otros elementos que impidan su correcto uso

f. Cada hidrante debe llevar su propia válvula para aislarlo de la red.

g. En edificios multifamiliares, la puerta de acceso al edificio debe abrir en la misma dirección de la evacuación, contar con cerradura antipático y estar iluminada interior y exteriormente.

h. En viviendas unifamiliares y bifamiliares, la puerta de entrada (desde la calle) y la de salida hacia el patio interno, deben estar iluminadas exteriormente.

i. En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación, deben estar señalizadas con colores verde (reflectivo) sobre blanco con la palabra "SALIDA" en letras con altura mínima de 15 cm y trazo mínimo de 20 cm y tiene además las flechas que indican esa dirección.

j. En edificios multifamiliares, los corredores, pasillos, escaleras, descansos y puertas de salida de evacuación deben contar con iluminación artificial y de emergencia, según normatividad aplicable.

k. En viviendas unifamiliares y bifamiliares, deben contar con un detector de humo con base sonora en cada nivel.

l. En edificios multifamiliares, en cada apartamento debe existir un detector de humo con base sonora localizado preferiblemente en la sala.

m. En edificios multifamiliares de más de 24 apartamentos, se debe contar adicionalmente, con un detector de humo por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación.

Al finalizar la etapa de construcción el Contratista presentará al Interventor una Memoria Técnica que contenga la información sobre el balance que éste hizo a los estudios y diseños y deberá relacionar con la debida explicación y justificación:

- Estudios y diseños de detalles finales elaborados para la construcción, incluyendo memorias de cálculo, carteras de campo, memorias técnicas, planos de construcción, y los demás necesarios para su aprobación.
- Las modificaciones y complementaciones detalladas introducidas por el Contratista a los estudios y diseños con los documentos necesarios para su aprobación.
- Descripción de los procesos constructivos que implementará el Contratista para cada uno de los componentes teniendo en cuenta las especificaciones, los procedimientos y procesos exigidos para la ejecución segura y efectiva del proyecto.
- Descripción de las rutinas de mantenimiento que implementará el Contratista para proteger la infraestructura que se construya y evento

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS DE LOS LOTES:

El proponente tendrá cualquiera de las siguientes posibilidades:

1. Acreditar que el proponente o uno o varios miembros del consorcio o unión temporal

es(son) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofrecidos, y en esa medida tiene(n) la capacidad jurídica para suscribir los documentos pre-contractuales y contractuales a que haya lugar, con los beneficiarios del programa VIPA.

2. Presentar una carta del(los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, en la que éste (os) manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) a cualquiera de los miembros del proponente, si este resulta seleccionado. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que el(los) propietarios de los predios no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia será rechazada la propuesta. Se permitirá que en la carta antes mencionada el (los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrollan o desarrollarán los proyectos ofertados, manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) al proyecto, esto es al patrimonio autónomo que para tal fin se constituya, que cumpla con lo siguiente:

- a. Copia del contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el patrimonio autónomo.
- b. Certificación de la sociedad fiduciaria respectiva, expedida dentro del mes anterior a la fecha de presentación de la propuesta, en la cual indique quienes son los fideicomitentes del patrimonio autónomo propietario y quiénes son los beneficiarios. En todo caso, todos los miembros del proponente, debe(n) ser fideicomitente(s) y beneficiario(s) del patrimonio autónomo propietario. Podrán existir fideicomitentes y beneficiarios adicionales.
- c. Carta en la cual los fideicomitentes den una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria respectiva, para que en el caso de resultar seleccionado el proyecto propuesto, el patrimonio autónomo tenga la obligación de ejecutar el proyecto de acuerdo con lo establecido en estos términos de referencia y en la propuesta presentada, y transferir a los beneficiarios del programa VIPA las viviendas respectivas. Con la presentación de esta carta se entenderá otorgada la autorización para verificar que los fideicomitentes y beneficiarios del fideicomiso no se encuentren reportados en el SARLAFT. En el caso en que la carta establezca condicionamientos adicionales para la transferencia, será rechazada la propuesta.

En el evento en que el predio o los predios en que se desarrollará el proyecto seleccionado se encuentren en las condiciones que se refiere este numeral 2 de este acápite, la transferencia a alguno de los miembros del proponente, o a un patrimonio autónomo deberá realizarse como requisito para el primer desembolso de recursos por parte del patrimonio autónomo, junto con los demás requisitos que se establecen en este pliego.

Quien(es) sea(n) propietario(s) del (los) predio(s) en que se desarrollará el proyecto, podrá(n) transferirlo(s), durante la ejecución del mismo, a un patrimonio autónomo que cumpla los requisitos señalados en el numeral.

NOTA: En caso de que el proyecto sea seleccionado y el proponente se le declare incumplimiento, caducidad o se vaya a retirar por cualquier causa, deberá vender el lote al

DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO y así deberá venir condicionada la carta de intención por parte del propietario.

Por otra parte el predio en que se desarrolle el proyecto debe cumplir con los usos de suelo correspondiente, no estar dentro de zonas de riesgo no mitigable o zonas de reserva o protección ambiental, es decir, no debe tener ninguna restricción física, jurídica o técnica que impida la normal ejecución del proyecto.