PRAN
CONSTRUCCIONES SAS

Bogotá D.C., 24 de febrero de 2025.

CGPR-SDHT-INT-031-2025.

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.
Att. Arq. Laura Orduña.
Apoyo a la Supervisión.
Subdirección de Operaciones.
Ciudad.

REF: Contrato de Interventoría No.1751 de 2024 cuyo objeto es "REALIZAR LA INTERVENTORIA INTEGRAL (TECNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE, SOCIAL, AMBIENTAL Y JURIDICA DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE VIVIENDA RURAL, EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT"

ASUNTO: APROBACIÓN PLANOS ARQUITECTÓNICOS.

Cordial saludo:

En nuestra condición de Interventoría del contrato de la referencia en mención y para dar cumplimiento a las obligaciones contractuales del mismo, en el presente oficio se remite la APROBACIÓN de los Planos Arquitectónicos enviados por contratista, por medio de oficio No. UT-SDHTR-012-25, donde se encuentra acorde a las recomendaciones dadas, copia del cual se adjunta al presente junto con los anexos correspondientes.

Sin otro particular, agradecemos de antemano su atención.

Saludos cordiales,



Ing. RICARDO POVEDA ALVAREZ.
Representante Legal.
PRAN CONSTRUCCIONES S.A.S.

ANEXO: Lo anunciado
c.c. archivo.

ANEXOS:

1. OFICIOS NO. UT-SDHTR-012-25 y UT-SDHTR-011-25 (Contratista).
2. PLANOS ARQUITECTÓNICOS.

UT-SDHTR-011-25

Bogotá, D.C, 13 de febrero de 2025

Señores
PRAN CONSTRUCCION SAS
Ing. Ricardo Poveda Álvarez
NIT: 900.535.486
Ciudad;
Bogotá D.C

Referencia: CONTRATO NO. 1726-2024 CUYO OBJETO ES "CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PARA VIVIENDA NUEVA RURAL EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT."

Asunto: Remisión versión preliminar planimetría ajustada.

Cordial saludo,

Por medio de la presente, nos permitimos remitir la planimetría listada líneas abajo, esto teniendo en cuenta que se diseña el prototipo de la vivienda ajustada a la normativa vigente, es importante resaltar que este esta adecuado con los criterios mínimos requeridos.

- Plano arquitectónico
- Plano estructurales
- Plano hidrosanitario
- Plano eléctrico
- Informe memoria descriptiva de la justificación del diseño arquitectónico

Agradecemos su colaboración y quedamos atentos a cualquier comentario o indicación.

Cordialmente,

SALVADOR ARTURO MONTES PABON
Firmado digitalmente por SALVADOR ARTURO MONTES PABON
Fecha: 2025.02.13 13:47:32 -05'00'

Ing. Salvador D. Montes C.
Representante Legal
Unión Temporal SDHT Rural
NIT: 901.900.929-7

UT-SDHTR-012-25

Bogotá, D.C, 13 de febrero de 2025.

Señores
PRAN CONSTRUCCION SAS
Ing. Ricardo Poveda Álvarez
NIT: 900.535.486
Ciudad;
Bogotá D.C

REFERENCIA: CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PARA VIVIENDA NUEVA RURAL EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

ASUNTO: Observaciones a documentación entregada por la entidad: Planimetría y caracterización de los predios a intervenir

Cordial saludo,

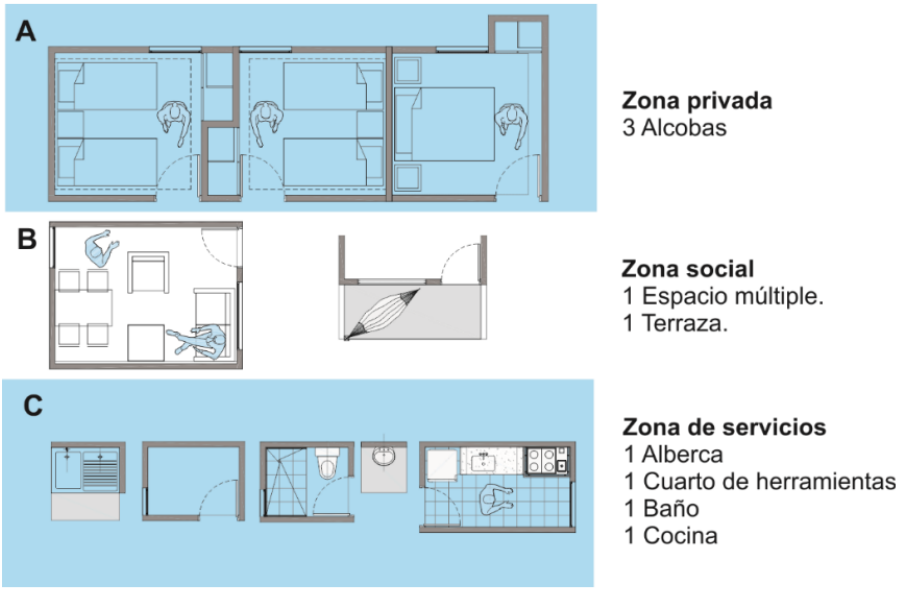
En cumplimiento de las obligaciones contractuales, especialmente las contenidas en el Numeral 4.1.1 del Anexo Técnico LICITACIÓN PÚBLICA DE OBRA SDHT-LP-004-2024 y una vez hecha la revisión preliminar de la Planimetría de la tipología de la vivienda a ejecutar, respetuosamente se remiten para su conocimiento y fines pertinentes las observaciones listadas líneas abajo, las cuales surgieron al comparar la estructuración indicada en la planimetría con respecto al cumplimiento del Anexo C - DOCUMENTO TÉCNICO DE PARAMETRIZACIÓN correspondiente al Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Interés Social Rural - PNVISR adoptado mediante Resolución No. 0410 del 02 agosto de 2021 expedida por el MVCT.

PUNTO 1: COMPONENTE PROGRAMÁTICO (CUALITATIVO)

Desde el componente programático, la tipología suministrada cumple con el programa arquitectónico mínimo para garantizar una vivienda digna y adecuada. En tal sentido cuenta:

- Zona privada: Habitaciones 1, 2 y 3.
- Zona social: Espacio Múltiple y Terraza
- Zona de servicios: Alberca, cuarto de herramientas, baño y cocina.

FIGURA 4.3 PROGRAMA ARQUITÉCTONICO MÍNIMO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL RURAL - PPVISR



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2020)

PUNTO 2: COMPONENTE ESPACIAL (CUANTITATIVO)

Se analizaron por espacio las medidas mínimas que garantizan la dignidad y la calidad especial de la vivienda, con los siguientes resultados:

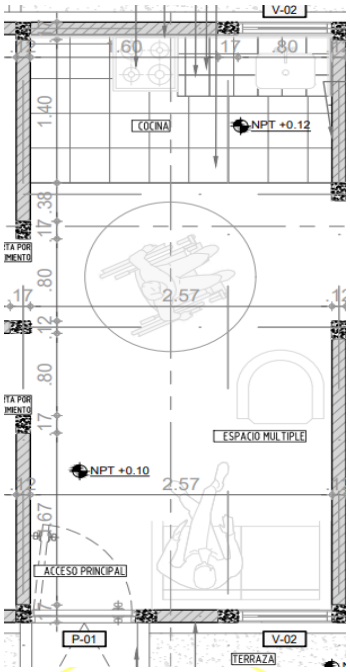
Espacio múltiple

Para este espacio se indican las siguientes recomendaciones:

Tabla 1. Parámetros espacio múltiple

PARÁMETRO	DEFINICIÓN
Área óptima si corresponde solo a sala- comedor.	Hasta 10 m^2
Área optima si corresponde a sala, comedor y cocina)	Hasta 12 m^2
Altura recomendable	Desde 2.30m hasta 3.70m
Ventanería:	Se recomienda una apertura de un ancho mínimo de 1.50m, manteniendo la altura estándar de la ventana de 1.20m. En el caso de que se agrupe el espacio múltiple con la cocina, se debe garantizar la iluminación y ventilación a través de mínimo dos ventanas.
Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural	Dependiendo de las condiciones climáticas, se podría establecer mecanismo de ventilación cruzada a través de las ventanas y se y rejillas localizadas en la parte superior de la puerta principal de la vivienda, aprovechando las dimensiones del vano.

- Área óptima



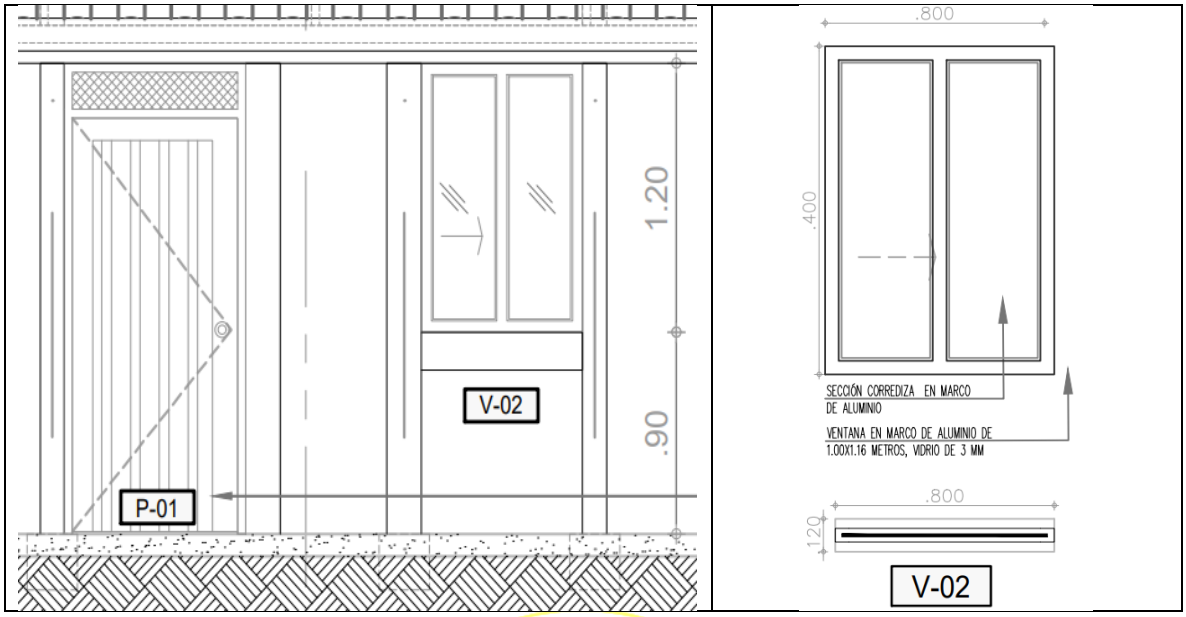
El área estipulada en el plano es de 14.47m^2, es decir, cumple con el mínimo de 12m^2 estipulado.

- Altura recomendable



Se muestra que la altura medida entre la placa de contrapiso y la viga de confinamiento es de 2.10m, por lo cual no está cumpliendo con la altura mínima recomendable de 2.30m, por lo cual debe ajustarse para que el detalle de la puerta coincida con el diseño arquitectónico.

- Ventanería



Se tiene que la ventana dispuesta en la fachada tiene 0.80m, en donde el mínimo recomendado es de 1.50m, por lo que debe cambiarse el tipo de ventana y modificar la disposición de las columnas a los ejes 2' y 4.

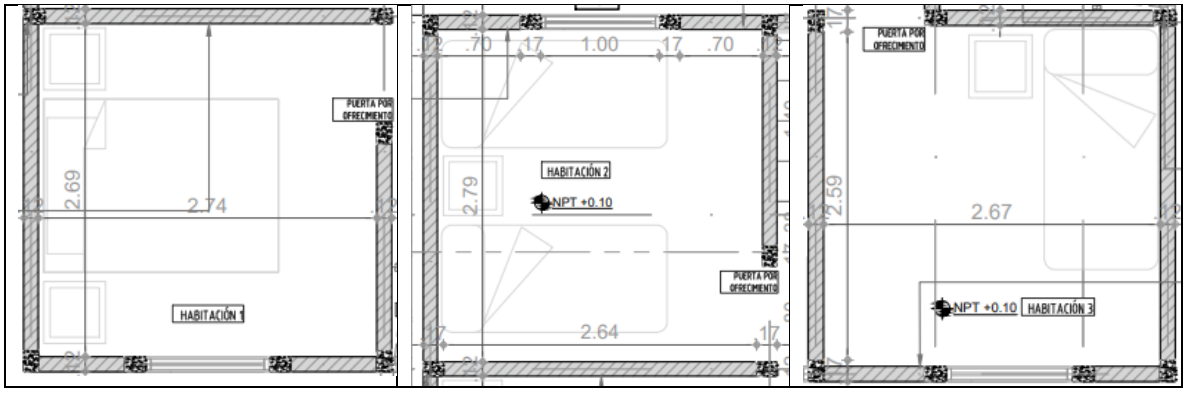
Habitaciones

Para este espacio se indican las siguientes recomendaciones:

PARÁMETRO	DEFINICIÓN
Área óptima x Habitación	Entre 7 y 8 m2
Altura recomendable	Desde 2.30m hasta 3.70m
Acceso	Vano de puerta mínima de 0,90 m X 2,05 m
Ventanería	Vano de ventana mínimo 1,00 x1,00 m
Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural	Dependiendo de las condiciones climáticas, se podría establecer mecanismo de ventilación cruzada a través de las ventanas y se y rejillas localizadas en la parte superior de las puertas.
Otras consideraciones	Incluir área de Closet o Almacenamiento

- Área óptima

El área de útil en promedio de estos espacios de acuerdo lo indica la norma debe ser mínimo de 8 m^2 en promedio, sin embargo, tenemos las siguientes áreas útiles: Habitación 1: 7,37m^2 - Habitación 2: 7,64m^2 y Habitación 3: 7,18 m^2.



- Acceso

Los vanos de las puertas no cumplen en cuanto al ancho mínimo ya que se estipulan de 0,8m y deben ser de 0,90m.

- Otras consideraciones

Ninguna contempla un área de closets de mínimo 0.90m x 0.60m.

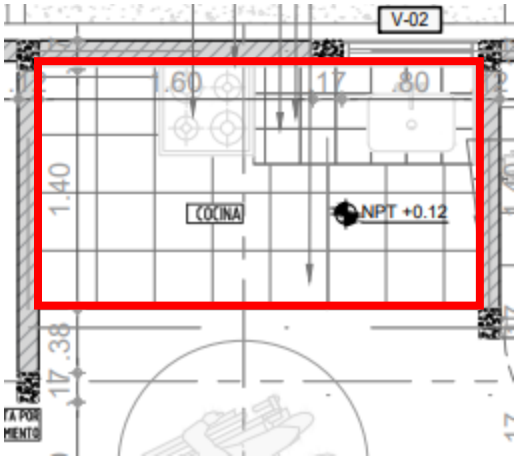
Cocina

Para este espacio se indican las siguientes recomendaciones:

PARÁMETRO	DEFINICIÓN
Área óptima	5 m2
Altura recomendable	Desde 2.30m hasta 3.70m
Acceso	Vano de puerta mínima de 0,90 m X 2,05 m
Ventanería	Vano de ventana mínimo 1,00 x1,00 m
Enchapes área lavaplatos / Mesón	Enchapar con dos hiladas de altura de 0,60 m que corresponde al salpicadero.
Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural	Independiente de las condiciones climáticas, rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada.
Otras consideraciones	• En casos especiales se puede plantear una cocina independiente confinada por muros. • Se puede plantear mesones lineales, en L o en U donde el lineamiento principal es el enchape del salpicadero de lavaplatos. • En caso de que se requiera de una estufa ecoeficiente, el espacio mínimo en panta es 0.80m de ancho por 1.00 metro de largo. Este elemento se debe disponer cerca de la fachada para la instalación del chifonier. • Se sugiere una disposición planimétrica para la cocina estándar en una configuración linear de dimensiones recomendables como aparece en la imagen de referencia. • Se recomienda que el mesón del lavaplatos cuente con el espacio inferior libre para ser usado de acuerdo con las necesidades de la familia y permitir el acceso con una silla de ruedas, de requerirlo.

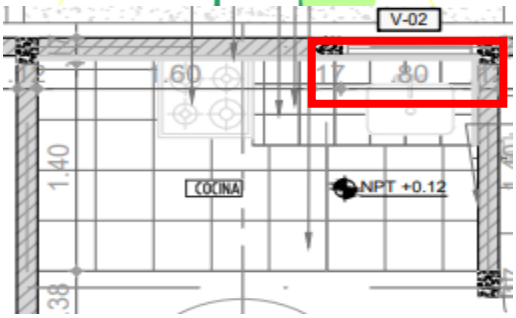
- Área óptima

El área de este espacio es inferior al área optima indicada en la norma que es de 5 m^2.



- Ventanería

El ancho del vano de la ventana no cumple con el ancho mínimo establecido en la norma.

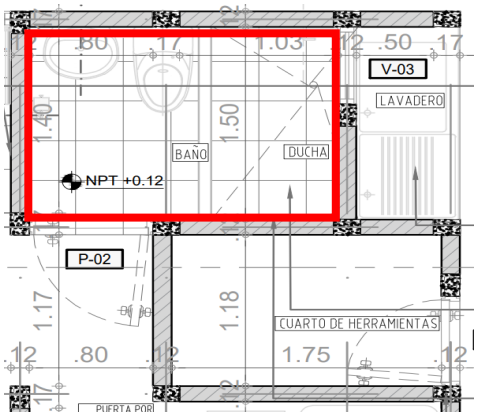


Baño

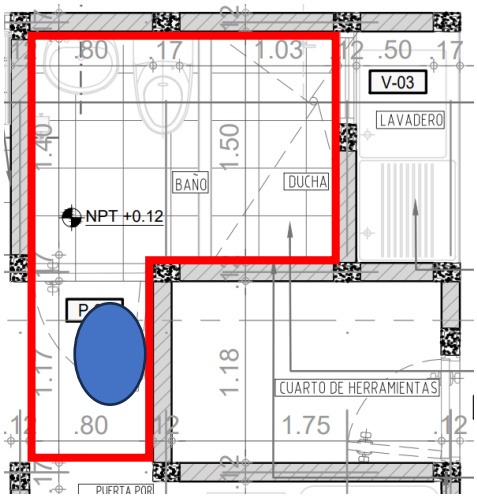
Para este espacio se indican las siguientes recomendaciones:

PARÁMETRO	DEFINICIÓN
Área óptima	3 m2 (incluyendo circulación frente a lavamanos)
Altura recomendable	Desde 2.30m hasta 3.70m
Enchapes área ducha	Enchapar las 3 paredes a una altura de 1,80
Enchapes área lavamanos	Enchapar con dos hiladas de altura de 0,60 m que corresponde al salpicadero
Acceso	Vano de puerta mínima de 0,90 m X 2,05 m
Ventanería	Vano de ventana mínimo de 0,40 x0,60 m
Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural	Independiente de las condiciones climáticas, rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada.

- Área óptima



El área de este espacio cumple, sin embargo, el diseño no incorpora el concepto de baño múltiple, en donde se agrupa la ducha y el sanitario en un área cerrada y se ubica estratégicamente el lavamanos por separado en un área diferente.

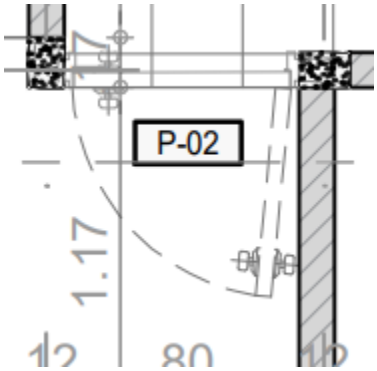


NOTA: Este cambio implicaría que la ubicación de la puerta de la habitación 3 cambie debido a que el lavamanos debe disponerse en el espacio que se presenta en los planos como acceso.

- Acceso

El vano de la puerta no cumple en cuanto a su ancho, tiene 0,80m y debe ser de 0,90m.

Por otro lado, la apertura de la puerta debe ajustarse de acuerdo con la indicación del baño múltiple, en donde al estar el lavamanos afuera del baño, la apertura de la puerta debe cambiarse hacia adentro.



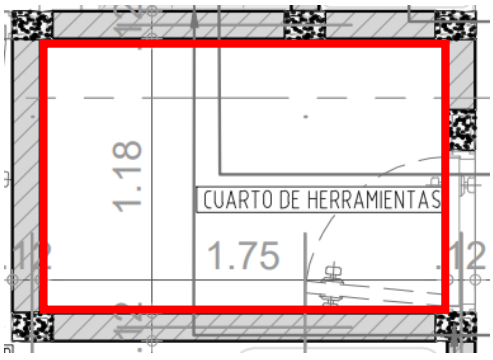
Cuarto de herramientas

Para este espacio se indican las siguientes recomendaciones:

PARÁMETRO	DEFINICIÓN
Área óptima	3 m^2
Altura recomendable	Desde 2.30m hasta 3.70m
Acceso	Vano de puerta mínima de 0,90 m X 2,05 m
Ventanería	Vano de ventana mínimo de 0,40 x0,60 m
Componentes Bioclimáticos: Ventilación natural	Independiente de las condiciones climáticas, rejillas de ventilación localizadas en una altura sobre fachada.
	Se puede plantear el desarrollo progresivo externo donde dicho espacio pase de ser un cuarto de herramientas a un espacio productivo donde la familia beneficiaria puede disponer de mobiliario para desarrollar actividades relacionadas con la cadena de producción.

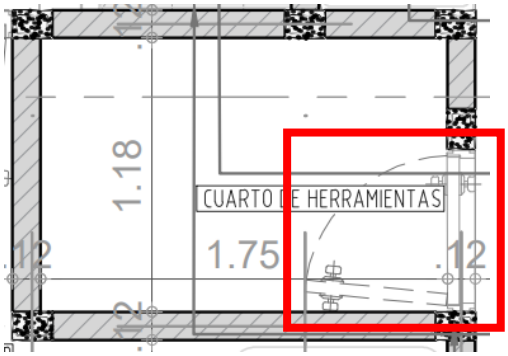
UT SDHT RURAL

- Área óptima



El área de este espacio no cuenta con el área óptima. Cuenta con un área de 2.06m^2 y se recomienda un área de 3m^2.

- Acceso



El vano de la puerta no cumple con el ancho mínimo de 0,90m ya que se indica como 0,70m y debe ajustarse. La apertura de la puerta debe cambiarse hacia afuera para aprovechar el espacio del cuarto.

- Ventanería

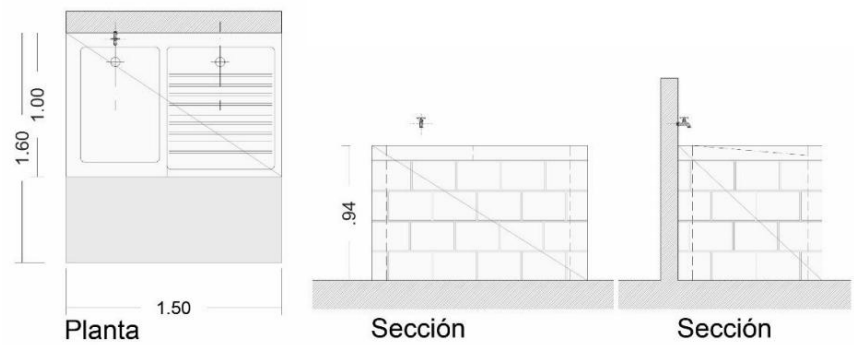
El diseño del espacio no cuenta con una ventana que permita la ventilación que como mínimo debe ser de 0,40m x0,60m. Esta puede disponerse una vez se ajusten las dimensiones.

Alberca

Para este espacio se indican las siguientes recomendaciones:

PARÁMETRO	DEFINICIÓN
Área óptima	2 m^2 (Incluye circulación)

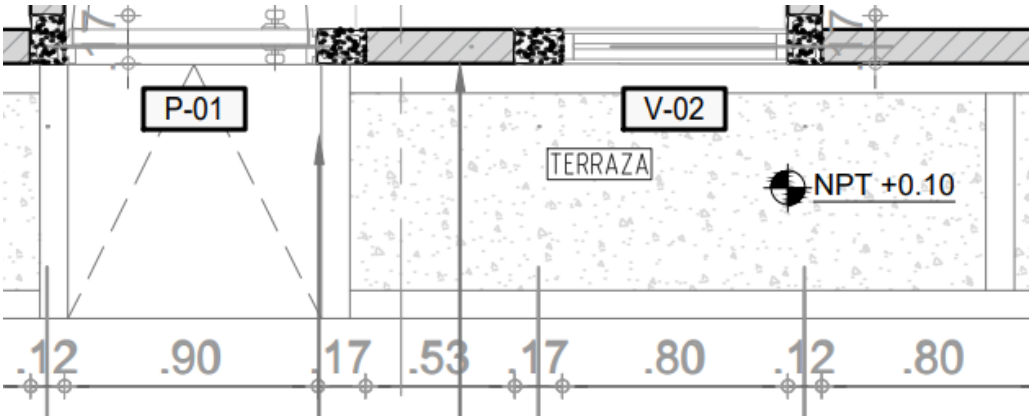
- Área óptima



El área propuesta cumple con el área óptima recomendada, sin embargo, no cumple con la recomendación de 1m de profundidad de la zona de lavadero.

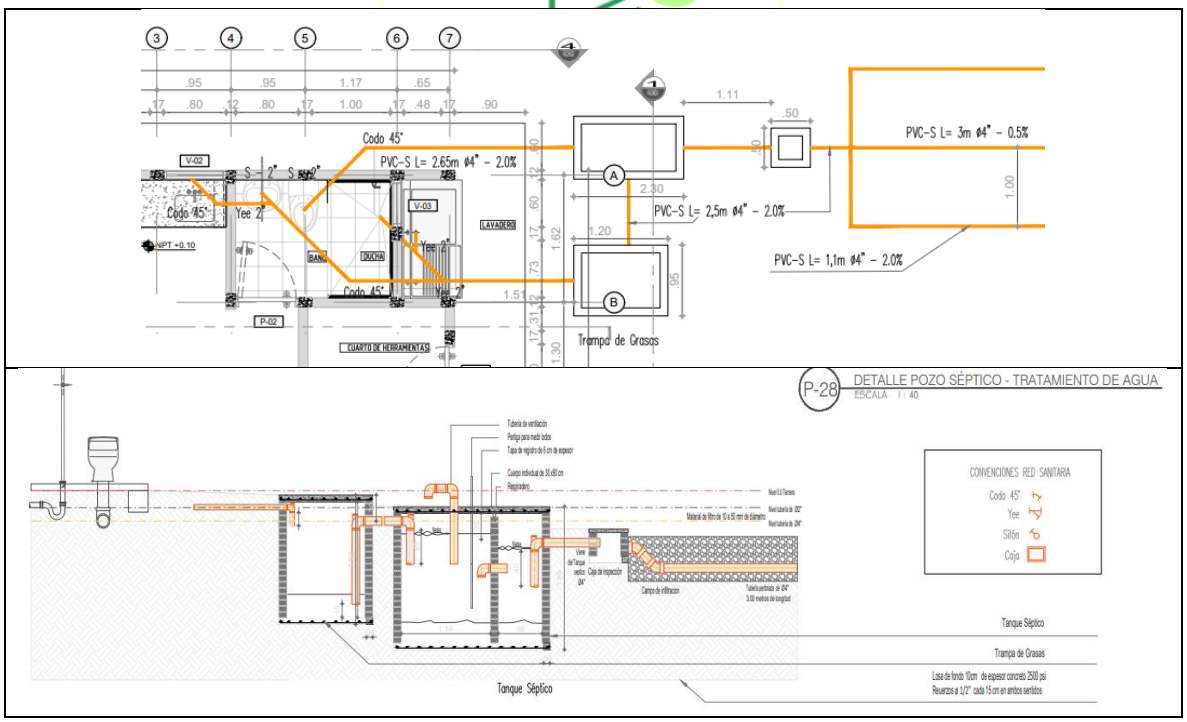
Rampa de acceso

La rampa interfiere con la zona de circulación externa (terraza). Lo recomendable es que la rampa llegue a la zona de terraza primero y no directo a la entrada de la vivienda como está planteado en el prototipo.



Sistema séptico

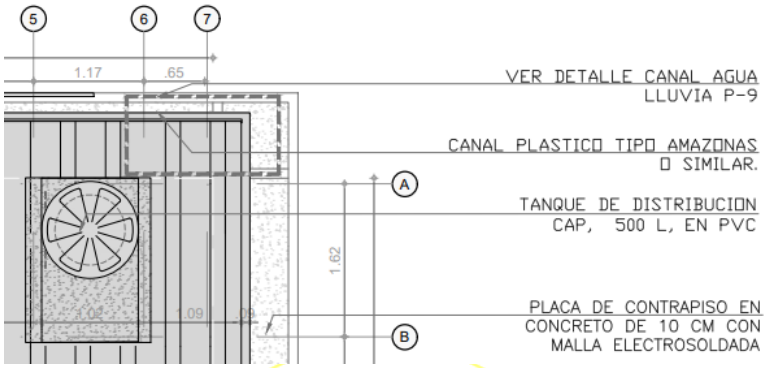
Se propone un sistema in Situ.



Teniendo en cuenta esto, con respecto a la entrega de las aguas, se hará a través de un pozo de absorción y no a través de campos de infiltración. Adicionalmente, se evaluará la alternativa más eficiente de entrega en el terreno, dependiendo del espacio, la topografía y las características del suelo.

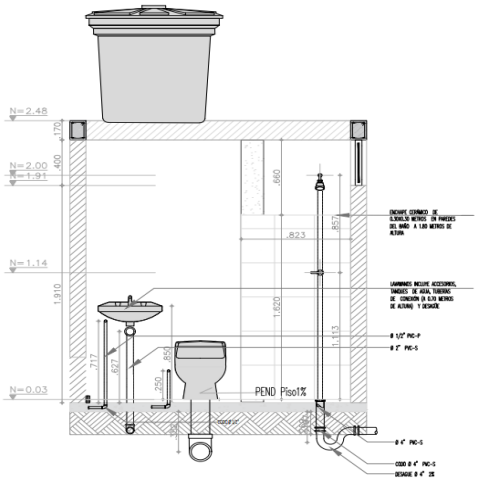
Almacenamiento de agua

- Disposición del tanque



Por motivos de practicidad constructiva y accesibilidad a la placa del tanque, se propondrá una modificación al área y disposición de la placa en concreto.

- Altura del tanque



Con el objetivo de mejorar la presión del agua para la primera salida hidráulica, que en este caso es la ducha, se propone una solución para aumentar la altura del tanque de almacenamiento cambiando la ubicación de la placa sobre el cuarto de herramientas y no sobre el área de lavadero.

Terraza

Se proyecta la necesidad de reducir el área de la terraza por tema presupuestal, es por esto por lo que se dispondría solamente de terraza frontal e izquierda.

Materialidad

- Muros

Para el caso de la mampostería se propondrá dentro del diseño estructural del sistema de mampostería confinada la utilización de bloque estriado No. 5.

- Carpintería

En cuanto a la carpintería metálica se planteará en lámina CR Calibre 20.

CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se procedió a ajustar la planta arquitectónica de la tipología propuesta por la Contratante y con base en ella, se adelantaron los diseños (arquitectónicos, estructurales, eléctricos e hidrosanitarios). Es pertinente mencionar que cualquier ajuste adicional que deba realizarse por recomendaciones de los diferentes especialistas será comunicado de la misma manera que el presente documento.

En espera de sus comentarios me suscribo,

Cordialmente,

UT SDHT RURAL

ING. SALVADOR D. MONTES C.
REPRESENTANTE LEGAL
UNIÓN TEMPORAL SDHT RURAL
NIT: 901.900.929-7