ACTA DE OBSERVACIONES	
Propietario	LA NACION COLOMBIANA
Radicación Nº:	DU-2025-222 (18 DE JUNIO DE 2025)
Nº Catastral:	25899000000000060250000000000
Barrio:	VEREDA LA GRANJA
Dirección:	COLEGIO BASILO
Clase de licencia:	CONSTRUCCIÓN
Modalidad:	AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN
Uso:	INSTITUCIONAL / DOTACIÓN
Profesionales responsables:	SANDRA ATUESTA

De conformidad con el **artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015**, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, una vez efectuada la revisión del proyecto relacionado, a los **VEINTI NUEVE (29) DÍAS DE JULIO DE 2025**, la Dirección de Urbanismo de la Secretaria de Planeación procede a expedir la presente Acta de Observaciones y Correcciones, la cual se levantará por una sola vez, efectuando la revisión jurídica, urbanística, arquitectónica y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo-resistente NSR-10, informando así al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

OBSERVACIONES Y CORRECCIONES

El proyecto deberá dar cumplimiento a los siguientes aspectos:

-DOCUMENTALES – NO CUMPLE

	Descripcion	Primera revisión			Segunda Revisión	
		Cumple	No cumple	No aplica	Cumple	No Cumple
1	Certificado de libertad y tradición del inmueble, no mayor a 30 días.		X			
2	El formulario único nacional debidamente diligenciado por el solicitante.		X			
3	Copia del documento de identidad o certificado de existencia y representación legal, no superior a un mes.		X			
4	Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente.		X			
5	Copia del impuesto predial del último año en relación con el inmueble.		X			
6	Copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia.		X			
7	La información de la dirección de los predios colindantes		X			
8	Si se trata de bienes de interés cultural, autorización del Ministerio de Cultura.			X		
9	Si se trata de inmuebles de propiedad horizontal, autorización de la administración para la ejecución de las obras solicitadas.			X		
10	Aportar el anexo de construcción sostenible del formulario único.		X			
11	Disponibilidad de Servicios Públicos (Acueducto y Energía) (Específicos)		X			

	Descripcion	Primera revisión			Segunda Revisión	
		Cumple	No cumple	No aplica	Cumple	No Cumple
11	Disponibilidad de Servicios Públicos (Acueducto y Energía) (Específicos)		X			
12	Concepto de Norma expedida por la Secretaria de Planeación (Específicos)		X			
13	Escritura Pública (Específicos)		X			
14	Recibo de Pago por radicación (Específicos)		X			
15	declaración de la antigüedad de la construcción (Notariada)			X		
OTRAS OBSERVACIONES						
El certificado de tradición no debe ser superior a un mes calendario al momento de presentación de la solución, ya que el certificado tiene fecha del 08 de mayo y la solicitud se realizo el dia 18 de junio de 2025						
Diligenciar en debida forma el FUN, en cuanto a la modalidad de la licencia de construcción, la información de vecinos colindantes, titular de la licencia, responsable de la solicitud y en caso de ser obra nueva, se debe diligenciar el anexo de construcción sostenible.						
Diligenciar quien sera el titular de la licencia y aportar documento de identidad o certificado de existencia y representación						
Adjuntar poder en caso de que el titular de la licencia no realice la solicitud directamente						
Aportar recibo del impuesto predial del año vigente						
Aportar copia de las certificaciones que acrediten la experiencia del directo de la construcción o posgrado, del ingeniero civil diseñador estructural y del ingeniero civil Geotecnista						
Aportar disponibilidades de acueducto y energia						
Aportar formatos de notificación a vecinos o notificación por emisora						
Aportar escritura publica No. 154 del 11 de febrero de 1959						

-ARQUITECTONICOS- NO CUMPLE

	Descripción	Primera revisión			Segunda Revisión	
		Cumple	No cumple	No aplica	Cumple	No Cumple
Planos Arquitectónicos						
Rotulo						
1	Dirección		X			
2	Cedula Catastral y Matricula Inmobiliaria.		X			
3	Modalidad de licencia y uso.		X			
4	Nombre, cedula y Firma del arquitecto.	X				
5	Número de matrícula del arquitecto.	X				
6	Escala.	X				
7	Nombre de los propietarios con cedula y Firma.		X			
8	Numeración de Planos.		X			

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO						
9	Plano de localización general esc: 1:2000 y especifica esc: 1:200.		X			
10	Sección vial con nivel.		X			
11	Nomenclatura vial.		X			
12	Linderos del predio (cedula catastral y dirección).		X			
13	Norte Geográfico.		X			
14	Paramentos Existentes.		X			
CUADRO DE ÁREAS						
15	Cuadro general de las áreas del proyecto arquitectónico (área de lote, área por piso, área libre, área total construida, índice de construcción e índice de ocupación).		X			
PLANTAS ARQUITECTÓNICAS POR CADA PISO, SÓTANO O SEMISÓTANO Y CUBIERTAS						
16	Planta de Ejes y cimientos (aguas lluvias y aguas negras separadas), muro de contención (terrenos inclinados) cuando sea el caso		x			
17	Primera planta relacionada con espacio público (rampas, andenes, accesos, pendientes y materiales)		X			
18	Curvas de Nivel (cuando el terreno sea pendiente)	X				
19	Cumplimiento distancias mínimas de retie (1,7 baja tensión y 2,3 media tensión)	X				
20	Cotas totales y parciales según proyecto.		X			
21	Ejes y elementos estructurales proyectados.		X			
22	Niveles.	X				
23	Usos.	X				
24	Indicación de cortes necesarios (mínimo uno longitudinal y uno transversal relacionados con el espacio público)		x			
25	Planta de cubierta (cumbrera, pendientes, materiales y bajantes).		X			
26	Tanques de suministro de agua potable.		X			
27	iluminación y ventilación natural de todos los espacios (ventilación mecánica baños cuando sea necesario).		X			
28	Aislamiento según norma (antejardín y patio) posterior, anterior y laterales para predios rurales.	X				
29	Altura permitida según norma urbanísticas.	X				
30	Usos permitidos y unidades permitidas norma urbanísticas.	X				
31	Índice de ocupación e índice de construcción según norma.	X				
32	Numero de estacionamientos permitidos por norma.	X				
CORTES						
33	Relación con el espacio público y privado.		X			
34	Indicación de la pendiente del terreno y muros de contención.		X			
35	Niveles por piso.		X			
36	Usos de los espacios por piso.		X			
37	Cotas generales y parciales.		X			
38	Ejes estructurales.	X				
FACHADAS (Todas las del Proyecto)						

39	Indicación de la pendiente del terreno y de cubierta.		X			
40	Niveles por piso.		X			
41	Indicar materiales de fachada y cubierta.		X			

OTRAS OBSERVACIONES

1. Aclarar la diferencia entre el área de topografía, el certificado de demarcación(40.000 m²), y el folio de matrícula inmobiliaria. (32.000 m²) Aportar certificado catastral vigente y asegurar la información de área
2. Identificar correctamente el nombre del establecimiento educativo como "COLEGIO BASILO – Vereda La Granja" en la totalidad de los planos.
3. Ajustar la **cédula catastral** y el **número de matrícula inmobiliaria** en todos los rótulos y planos, asegurando su coincidencia con el **certificado de tradición y libertad vigente** y el **certificado catastral expedido por la entidad competente**.
4. Registrar en el rótulo de todos los planos la **modalidad del proyecto** (ampliación, modificación) y su **uso dotacional educativo**.
5. Identificar al **representante legal delegado por el alcalde**, incluyendo nombres completos, número de cédula y firma, conforme al **Decreto 1077 de 2015**.
6. Incluir **numeración secuencial**, total de planos presentados y clasificación por especialidades, conforme a la estructura documental del proyecto.
7. Anexar **copias de licencias de construcción** previamente otorgadas, o certificado emitido por la autoridad competente que acredite el estado del expediente documental del predio institucional.
8. Incorporar **plano topográfico** con: altimetría, curvas de nivel, cuadro de coordenadas geográficas, mojones, linderos y colindancias del predio conforme al perímetro legal.
9. Incorporar **plano de localización general** del predio dentro del contexto urbano-rural, señalando ciudad, barrio y edificaciones existentes.
10. Incluir **plano de localización específica** con identificación de cada volumen arquitectónico, su uso y nombre, relación con senderos, zonas verdes, vías colindantes, accesos y escala adecuada.
11. Incluir un **detalle ampliado (zoom)** en el plano de localización específica que evidencie conexión entre edificaciones, materiales, pendientes, rampas y accesos según **NTC 6047**.
12. Verificar que las localizaciones reflejen el **100% del predio institucional** y su articulación con el contexto urbano y rural.
13. Señalar en los planos arquitectónicos la **ubicación precisa** dentro del predio de cada una de las edificaciones existentes y proyectadas.
14. Todas las **plantas arquitectónicas** deben indicar coherentemente la **orientación norte**.
15. Elaborar un **cuadro de áreas consolidado** que incluya: área total del lote, áreas construidas por nivel y totales, áreas modificadas, áreas libres, índice de ocupación y construcción, con línea de tiempo (lo aprobado y lo nuevo).
16. Unificar los cuadros de áreas en **un solo cuadro por proyecto**, evitando duplicidades.
17. Representar la **planta de cimentación** de cada volumen, identificando ejes estructurales, redes de aguas lluvias y residuales, muros de contención y manejo de escorrentías.
18. Incorporar **planta de cubiertas**, detallando pendientes, materialidad, bajantes, vigacanales y porcentaje de inclinación conforme ficha técnica del sistema propuesto.
19. Incluir la **planta de tanques**, su localización y accesos para mantenimiento.
20. Incorporar la **planta correspondiente al nivel de la pérgola**, indicando detalles arquitectónicos, estructurales y técnicos, conexión con edificaciones, uso, materiales y accesibilidad.
21. Representar con claridad en planta las **rampas de accesibilidad** según **NTC 6047**.
22. Acotar en planta todos los elementos arquitectónicos: muros, baños, ventanas, escaleras, accesos, rampas, patios y espacio público.
23. Identificar gráficamente el **trazado de los cortes/secciones** representados en las plantas.
24. Incluir cotas entre ejes estructurales en todas las plantas técnicas.
25. Verificar precisión y consistencia de **todas las cotas** representadas en los planos.
26. Representar todas las **secciones longitudinales y transversales** necesarias, incluyendo relación con edificaciones colindantes, vías, espacio público y privado.
27. Incluir sección longitudinal que relacione el proyecto con el **límite predial y la vía férrea**, evidenciando distancias reglamentarias con cotas.
28. Incorporar sección transversal que muestre la relación del proyecto con **elementos inmediatos del contexto físico**.
29. Incorporar **sección técnica del cuarto de máquinas o técnico**, incluyendo muros de contención y accesos de servicio.
30. Representar la **relación entre el proyecto y el espacio público/privado** en los cortes arquitectónicos.
31. Corregir los niveles representados en las vistas arquitectónicas, garantizando coincidencia con los elementos construidos.
32. Identificar completamente la **materialidad de cada componente arquitectónico** (muros, pisos, cubiertas, etc.).
33. Identificar claramente la **ventanería que proporciona iluminación natural** a los espacios de cocina y restaurante.
34. Representar el **sistema de hash de suelo** y su articulación con los elementos del entorno inmediato.
35. Eliminar **sombras de representación** en los planos, para evitar distorsiones en la lectura técnica.
36. Garantizar la **ventilación mecánica en baños interiores**, conforme a **RAS** y normativas sanitarias vigentes.
37. Verificar que todos los niveles proyectados correspondan con la denominación y representación en planos.

-ESTRUCTURALES – NO CUMPLE

NO CUMPLE							
Descripción		Primera revisión			Segunda Revisión		OBSERVACIONES
		Cumple	No cumple	No aplica	Cumple	No Cumple	
ESTUDIO DE SUELOS							
1	Memorial de responsabilidad		X				• Exonerar al municipio de toda responsabilidad, relacionar M. Inmobiliaria y C. Catastral
2	Descripción del proyecto	X					•
3	Parámetros geotécnicos	X					•
4	Ensayos de laboratorio	X					•
5	Perfiles Estratigráficos (gráficos)	X					•
6	Fotografías de sondeos	X					•
7	Conclusiones y recomendaciones	X					•
8	Documentos del profesional	X					•
9	Firma del ingeniero geotecnista en Formulario Único Nacional.	X					•
MEMORIA DE CALCULO							
1	Descripción del proyecto	X					•
2	Análisis de Cargas	X					•
3	Parámetros de diseño de la estructura	X					•
4	Descripción de materiales	X					•
5	Análisis de fuerzas sísmicas		X				• Aclarar grupo de uso y coeficiente de importancia
6	Chequeos de irregularidad	X					•
7	Chequeos de redundancia	X					•
8	Chequeo derivas	X					•
8'	Chequeo de deflexiones	X					•
9	Cálculo de fuerzas de viento	X					•
10	Entrada de datos y grafico de pórticos	X					•
11	Diseño de Placa	X					•
12	Diseño de vigas	X					•
13	Diseño de viguetas	X					•
14	Diseño de escaleras		X				• Anexar
15	Diseño de Columnas	X					•
16	Diseño de elementos no estructurales		X				• Anexar calculo y diseño de todos los elementos no estructurales, Anexar diseño de conexiones y anclajes de vigas metálicas a estructura en concreto
17	Diseño de Foso de ascensor			X			•
18	Análisis y diseño de cimentación	X					•
19	Modelamiento estructural	X					•
20	Diseño de cubierta	X					•
21	Diseño de placa de tanques de almacenamiento de agua	X					•
22	Diseño de elementos de contención			X			•

23	Análisis de resultados	X					•
24	Identificación Viga débil-Columna fuerte	X					•
25	Recomendaciones constructivas	X					•
26	Documentos del profesional	X					•
27	Firma del ingeniero estructural en Formulario Único Nacional.		X				• Firma del ingeniero diseñador de elementos no estructurales en el FUN
28	Memorial de responsabilidad		X				• Exonerar al municipio de toda responsabilidad, relacionar M. Inmobiliaria y C. Catastral
29	Requiere de Peritaje Técnico			X			•
PLANOS							
	Rotulo						
1,1	Dirección	X					• Anexar la dirección de nomenclatura
1,2	Cedula Catastral y Matricula Inmobiliaria	X					•
1,3	Modalidad de licencia y uso		X				• Anexar
1,4	Nombre, cedula y Firma del Ingeniero	X					•
1,5	Número de matrícula del Ingeniero	X					•
1.6	Nombre, cedula y Firma del Ingeniero geotecnista en planos de cimentación	X					•
1.7	Nombre, cedula y Firma del constructor responsable en planos de elementos no estructurales		X				• Anexar
1,8	Escala:	X					•
1,9	Nombre de los propietarios con cedula y Firma		X				• Firmar
1,10	Numeración de Planos	X					•
2	Planta de cimentación con ejes		X				• Ejes no concuerdan con plantas arquitectónicas, ajustar
3	Plantas estructurales con ejes		X				• Ejes no concuerdan con plantas arquitectónicas, ajustar
4	Despiece de elementos estructurales	X					•
5	Especificaciones de materiales	X					•
6	Planos de elementos no estructurales		X				• Anexar planos de elementos no estructurales firmados por el constructor responsable.

OTRAS OBSERVACIONES

Planos de elementos no estructurales deben de estar firmados por el constructor responsable

Una vez cumplidas las observaciones arquitectónicas, deberá realizar todos los ajustes necesarios en la estructura, reflejados en planos, memoria de cálculo y estudio de suelos si así lo requiere, garantizando total concordancia del proyecto arquitectónico con estructural cumpliendo con el reglamento NSR-10.

(El responsable de la solicitud de licencia de construcción, debe solicitar el retiro de los planos estructurales)

- **GENERALIDADES**

El solicitante contará con un **plazo de treinta (30) días hábiles** para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. **Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.**

Así mismo, cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en la presente acta de observaciones y correcciones dentro de los términos indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo y no se dará tramite a otra solicitud en igual sentido, sin dar cumplimiento a las observaciones formuladas por la autoridad ante quien se radicó inicialmente, de conformidad con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y su modificaciones.

Si el interesado no aporta los documentos en el término previsto, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a regresar el expediente.

LAS CORRECCIONES QUE SE GENEREN DE LA PRESENTE ACTA DEBERÁN SER RADICADAS MEDIANTE OFICIO ANTE LA DIRECCIÓN DE URBANISMO Y ESPACIO PUBLICO DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, DEBIDAMENTE FIRMADAS POR EL(LOS) PROPIETARIO(S) Y EL PROFESIONAL RESPONSABLE DEL PROYECTO.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Zipaquirá, *a* los **VEINTI NUEVE (29) DÍAS DE JULIO DE 2025.**

Arq. JAIME HUMBERTO GARCIA MONTES
Director de Urbanismo y Espacio Público
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

Arq. CAMILO ANDRES SOTELO MANRIQUE
Contratista
(Revisor Arquitectónico)

Ing. JOSÉ INOCENCIO ROBAYO TORRES
Contratista
(Revisor Estructural)

ADRIANA CAMACHO CASTRO
Contratista
(Revisor Documental)

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL (Propietario y/o Apoderado)

En la Ciudad de Zipaquirá, a los _____, se notificó en forma Personal a_____ identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____, el contenido del acta de observaciones de conformidad con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015. Así mismo, se informó sobre los recursos de Ley y se entregó copia del mencionado Acto Administrativo.

RETIRA:
( ) Planos Arquitectónicos
( ) Planos estructurales
( ) Memorias

Conocedor de su contenido, en constancia firman:

QUIEN NOTIFICA: _____

EL NOTIFICADO: _____
C.C.