CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

No.: 59

Bogotá, D.C., 18 de febrero de 2026

Asunto: Revisión Anteproyecto arquitectónico Riohacha – HITO II **Contrato de Consultoría No. GGC-093-2024** cuyo objeto es: **"CONSULTORÍA INTEGRAL PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN DE LAS SECCIONALES BOLÍVAR, GUAJIRA Y NORTE DE SANTANDER DEL INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA, INCLUYE TRÁMITES Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN"**

Señor Arquitecto:
MARIO ANDRÉS CABRERA PINZÓN
Representante Legal de M.C. ARQUITECTOS S.A.
Carrera 11 A No. 94 A - 23/3 – Bogotá, D.C.

Dando cumplimiento a la programación de actividades de Interventoría presentada a la supervisión del ICA, de la cual se envió copia a la firma MC arquitectos S.A., mediante oficio No. 58 del día 11 de febrero de 2026, presento a continuación informe de revisión del Anteproyecto arquitectónico para la sede Riohacha, así:

CARPETA 260210 Entregables Hito II-Riohacha

MEMORIA ARQUITECTÓNICA

- Aclaración sobre las áreas contratadas y las áreas proyectadas:

Comparando las áreas contratadas y las áreas proyectadas establecidas en el contrato GGC-093-2024 y el contenido del anexo técnico con las áreas proyectadas para la seccional Guajira, se tiene los siguiente:

SECCIONAL	ÁREA LOTE	ÁREA CUBIERTA	25% ADICIONAL	ÁREA DE DISEÑO INTERIOR CONTRATADA	ÁREA PROPUESTA POR CONSULTOR (m2)	ÁREA LIBRE EXTERIOR	25% ADICIONAL	ÁREA DE DISEÑO URBANO CONTRATADA	ÁREA PROPUESTA POR CONSULTOR
GUAJIRA	4925	1346	336,5	1682,5	1980,25	2500	625	3125	POR DEFINIR

El área cubierta y contratada por el ICA establecida en el programa arquitectónico y proyectada por el consultor, supera en 297,75 m2 el área contratada por el ICA, es decir un 17,69%.

La Interventoría, ofició al ICA para seguir indicaciones con respecto a la posibilidad de adicionar en tiempo y valor los contratos de consultoría y de Interventoría, sin embargo a la fecha no se ha recibido respuesta.

El cambio en las cantidades de área de diseño contratadas, en gran medida obedeció a la solicitud de los funcionarios del ICA de nuevas áreas de laboratorio no incluidas desde el inicio en el programa arquitectónico.

CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

El área de diseño urbano y paisajístico aún no ha sido determinada por el consultor, solicito su determinación con las memorias y dibujos a la mayor brevedad posible.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, solicito se estudien las áreas nuevamente para dar cumplimiento a las cantidades de diseño contratadas, conforme a lo indicado en el cuadro que aparece en la Cláusula Tercera – Alcance y Actividades Específicas del contrato No. GGC-093-2024.

REVISIÓN DEL ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

- De acuerdo con el área interior de diseño contratada (1.682.5 m2), la norma urbana de Riohacha establece que se debe proyectar 1 parqueadero privado de vehículos por cada 50 m2 de área construida y 1 parqueadero para visitantes por cada 100 m2, entonces los parqueaderos privados a proyectar son 34 y los parqueaderos para visitantes son 17, para un total de 51 Vehiculos.

En el plano del primer piso presentado se proyectaron 25 parqueaderos y un parqueadero para discapacitados para un total de 26 parqueaderos (sin discriminar el tipo de usuario); en la memoria presentada se indica que los parqueaderos privados proyectados son 24 para motos y 16 para carros para un total de 40 parqueaderos y para visitantes 10 para carros y 10 para motos, para un total de 20.

Al margen de que el área de diseño proyectada sea superior al área contratada por el ICA, lo cierto es que en la norma Urbana no indica que se deban proyectar parqueaderos para motos, pese a que en realidad son necesarios.

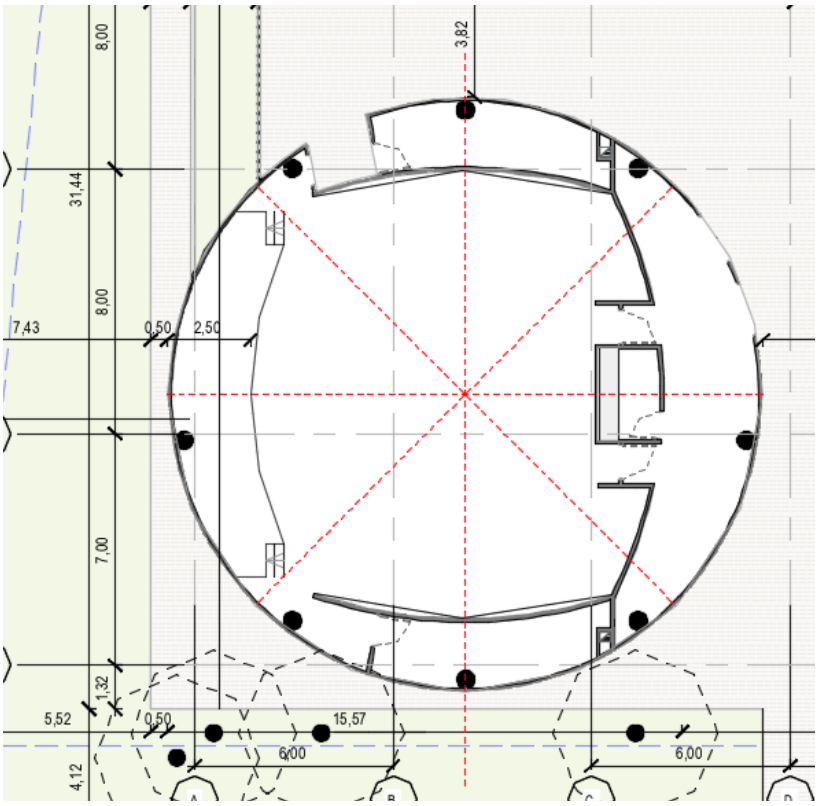
Así mismo, de acuerdo con el área de diseño contratada es preciso proyectar 51 parqueaderos vehiculares en total, entonces, no se está cumpliendo con los parqueaderos requeridos en la norma urbana porque no es posible sumar vehículos con motos para cumplir con la cuota de estacionamientos exigidos como se indica en el plano del primer piso y la memoria. Se solicita ajustar y corregir para cumplir con la norma Urbana.

- En el cuadro de cumplimiento de norma de la memoria, en cuanto a la norma de accesibilidad, se debe indicar como y donde se está cumpliendo la norma, de manera sucinta**. En los planos presentados no se está cumpliendo esta norma de accesibilidad, no hay rampas peatonales dibujadas ni el primero ni para acceder al segundo piso. Se requiere ajustar y corregir.**
- En el plano de análisis normativo de la memoria , incluir tipos de vías, medidas de aislamientos y antejardín.
- Dimensión de antejardines – Indicar de donde se establece que las vías contiguas al lote son del perfil tipo V1.
- En el cuadro donde aparecen los criterios básicos de diseño corregir la altura propuesta, la cual es de dos pisos.
- Incluir en las plantas arquitectónicas cumplimiento de títulos J y K NSR -10.
- Todos los ejes del proyecto deben coincidir con el centro de las columnas.

CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

- La Interventoría recomienda que se estudie elevar el nivel del primer piso, teniendo en cuenta que el Topógrafo del ICA en reunión indicó que la red de alcantarillado contigua al lote del ICA se encontraba tapada y, teniendo en cuenta que el mes de diciembre/2025 se publicó en varios medios de comunicación la precariedad y colapso de la citada red a nivel urbano. De igual manera, la Interventoría recomienda que se proyecte una planta de tratamiento de aguas residuales al interior del predio para evitar problemas de inundaciones del edificio con aguas residuales y aguas lluvias, se solicita cotización de su diseño.
- Todos los espacios dibujados deben estar acotados longitudinal y transversalmente.
- En los planos del archivo PDF, no se aprecian las divisiones al interior de los baños.
- Los baños ubicados entre los ejes B y C y 3 y 4 no tienen trampa visual. Se solicita ajustar y corregir.
- Las Columnas del auditorio deben disponerse simétricas al espacio circular y deben coincidir con los ejes del radio de la circunferencia. Se solicita ajustar y corregir.

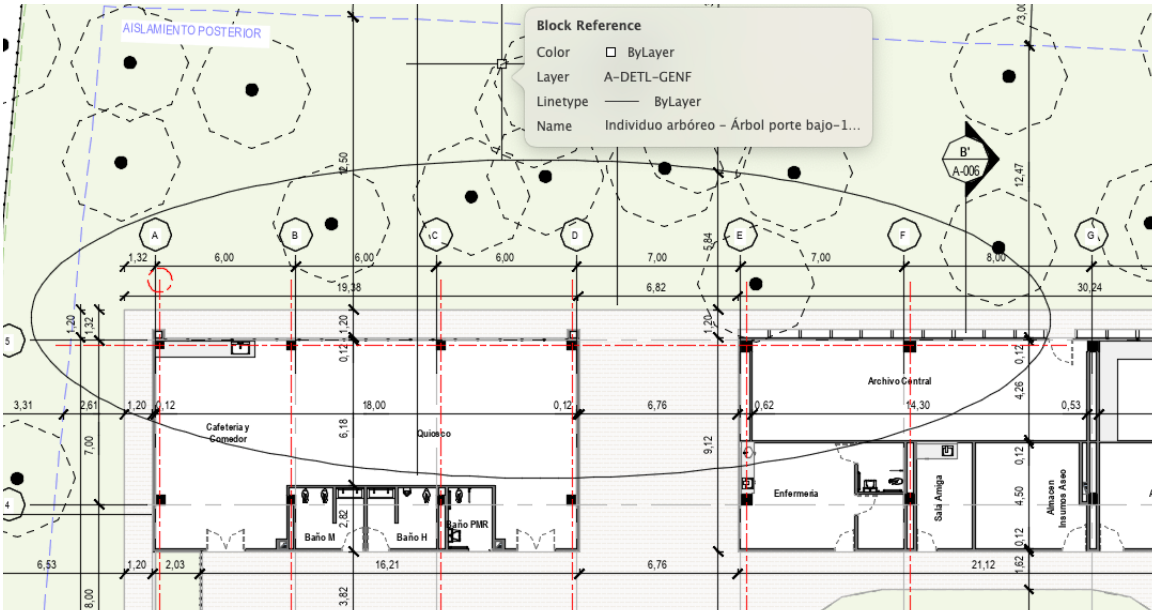


- El Escenario es muy pequeño, ya se había observado esa novedad. Se requiere corregir. La cota de 2.50 está mal puesta.
- Para amoblar las bodegas se requiere hacer muebles de fabricación especial más costosos.
- Las columnas cuadradas deben tener de la misma sección para contar con vigas aéreas de sección homogénea, facilitar el proceso constructivo, reducir costos en formaletas

CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

distintas y reducir tiempos de armado de formaletas; la variación de las luces se debe compensar con la altura de las vigas. Se solicita ajustar y corregir.



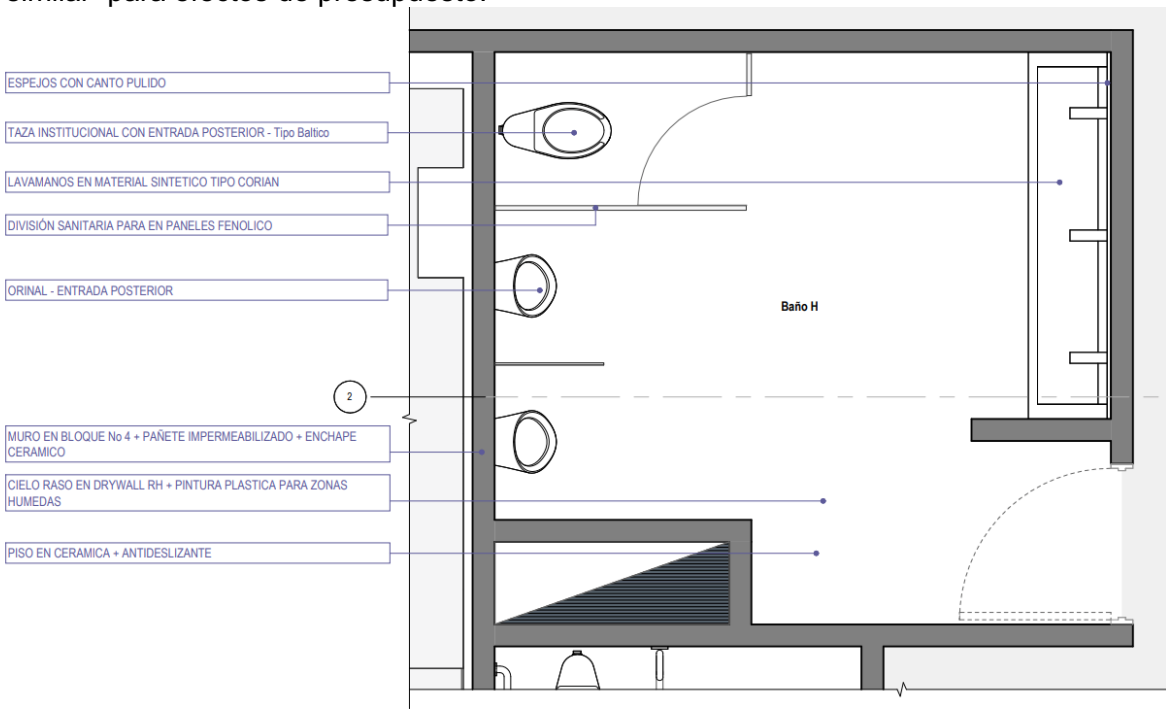
- La expresión de las columnas circulares en el plano PDF es igual a la expresión de los árboles. Corregir.
- Los niveles de los proyectos, normalmente se colocan a la entrada de los edificios, e inmediatamente se presentan. Corregir.
- Indicar significado de sigla CIIP
- El cuarto de bombas tiene un área desproporcionada para su uso. Revisar y corregir.



CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

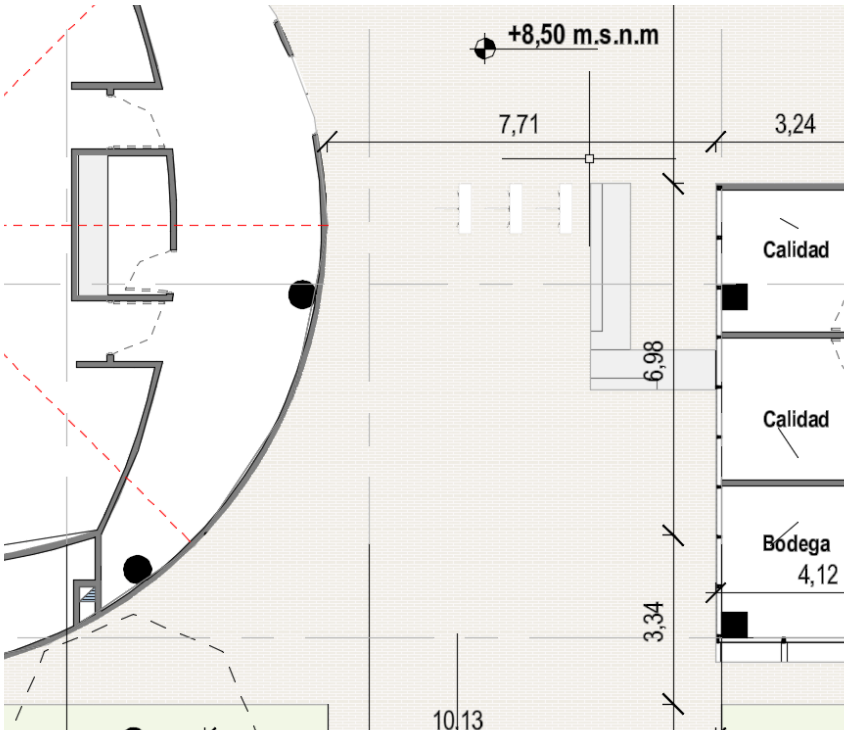
- Se solicita proyectar el control de acceso y vigilancia en un espacio contiguo al acceso al edificio ó en el interior a éste. Corregir.
- En la planta de cubierta no se encuentran definido el tipo de cubierta a instalar, no se dibujaron bajantes de aguas lluvias, canales; se dibujan una serie de elementos circulares de los cuales se desconoce su funcionamiento y solución constructiva, en las plantas no están marcados los cortes.
- En los dibujos de anteproyecto arquitectónico deben verse los equipos de aire acondicionado , ya deben aparecer dibujados la ubicación de las unidades de aire acondicionado, unidades manejadoras y condensadoras porque ocupan un espacio significativo y demandan de redes que deben ser planificadas adecuadamente.
- La cubierta del cilindro no se encuentra solucionada, no tiene canales ni bajantes.
- Las limahoyas de los ejes 4 y 2 no están solucionadas.
- La escalera del óvalo central se presenta descubierta y el remate de la misma en el segundo piso es muy irregular e incómodo. Se requiere ajustar y corregir.
- No hay rampa para discapacitados.
- En las planta de cubiertas se dibujaron tejas, pero en los cortes la expresión de dibujo corresponde a placas. Indicar el tipo de cubierta a instalar.
- En los cortes no aparecen vigas de amarre dibujadas.
- En los cortes deben aparecer los niveles, desde rellenos hasta detalles constructivos de cubierta y estructura propuesta a nivel arquitectónico.
- En los planos de acabados se deben dibujar los materiales propuestos y sus marcas o similar para efectos de presupuesto.



CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

- En los rótulos de todos los planos arquitectónicos y de ingeniería **solo debe aparecer el nombre y la firma del Director de Interventoría**. En los planos arquitectónicos debe aparecer el nombre, la firma y la matrícula profesional del Ingeniero estructural.
- Los ductos dibujados en las plantas deben contar con nombres.
- No se presenta diseño urbano, diseño para personas con movilidad reducida. El exterior del proyecto se debe diseñar de acuerdo con los manuales de diseño del espacio público.
- Enumerar y discriminar parqueaderos por tipo, según norma.
- De acuerdo con el dibujo, el mueble de recepción se encuentra por fuera del edificio porque no cuenta con cerramiento hacia el exterior.



- Con relación al sistema constructivo de la mampostería se requiere definir si los muros se construirán con bloques de perforación vertical con gouting y acero para el diseño de elementos no estructurales. Se requiere presentar los detalles.
- La bodega contigua a la recepción podría ser utilizada como área de portería o vigilancia eliminando la caseta de vigilancia ubicada en la parte posterior del edificio, si la intención es dejar libre la fachada. Estudiar y corregir.
- Se requiere diseñar el cerramiento, incluyendo su cimentación; en los cortes y fachadas debe aparecer la nivelación y su sistema constructivo.
- En los cortes no se aprecia la estructura ni el tipo de cubierta propuesto; tampoco se aprecian los acabados de cielorrasos.

CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

- En los cortes no se ve espacio para las instalaciones técnicas tales como sistema de ventilación mecánica, instalaciones eléctricas, red de incendio, red sanitaria, red de aguas lluvias, etc.
- En la fachadas no es clara la definición de materiales; se requiere hacer cortes de fachada.
- Se requiere dibujar en los planos arquitectónicos la ubicación del sistema de almacenamiento de agua potable.
- Se requiere diseño de la salida de la red de ventilación de aguas negras en la cubierta.
- No se presentan diseños (a nivel arquitectónico) de las acometidas de agua potable y sus centros de medición

OBSERVACIONES AL ESQUEMA ESTRUCTURAL

A continuación se presentan algunas observaciones de carácter general, y una vez se realicen los ajustes de fondo al **anteproyecto de diseño arquitectónico y este sea aprobado por la Interventoría**, se procederá con el análisis detallado de los planos y las memorias de cálculo estructural y de las redes técnicas por parte de cada uno de los especialistas de Interventoría.

- En la estructura metálica se debe apreciar la solución de las canales de aguas lluvias de la cubierta.
- En la estructura de cubierta, se recomienda estudiar solución para la Intersección de planos inclinados con las superficies curvas, teniendo en cuenta que la mano de obra calificada de la región para construir esos elementos es escasa.
- Corregir ejes estructurales a los ejes de columnas.
- Las alturas entreplantas de se deben justificar en función de la propuesta de arquitectura bioclimática, coordinación de redes técnicas y el diseño del sistema de ventilación mecánica.

OBSERVACIONES GENERALES RED AGUA POTABLE

- No se presenta acometida desde el punto de conexión de la red urbana, ni detalle de conexión de la misma.
- No se presenta centro de medición o contador
- Se requiere ampliar o detallar los planos porque su lectura no es clara.
- No se presenta sistema de almacenamiento de agua potable**.**
- Se requieren dos puntos adicionales para jardinería al exterior.
- No se presenta diseño de la red en el cuarto de bombas y su detalle de conexión.
- Se deben presentar isometrías.

OBSERVACIONES GENERALES RED DE AGUAS LLUVIAS

- No se presenta diseño del sistema de desagüe de la cubierta, canales, bajantes de aguas lluvias, flujos. La cantidad de puntos de desagüe de la cubierta se deben justificar con los cálculos.

CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

- No se diseñaron “sifones de emergencia” en caso de inundación o taponamiento de las canales.
- No se presenta acometida o conexión a la red urbana de aguas lluvias.
- Es necesario estudiar si la condición de la red urbana de aguas negras/lluvias, cuenta con las condiciones necesarias para recibir los caudales que se generarán con el nuevo edificio.
- Las tuberías y las cajas de Inspección deben contar con la ubicación vertical (cota rasante, clave, etc.)
- Se deben presentar isometrías.
- En los planos marcar la tubería con su diámetro en pulgadas.
- No se presenta propuesta para la utilización de las aguas lluvias.

OBSERVACIONES GENERALES RED DE AGUAS RESIDUALES

- No se presenta acometida o conexión a la red urbana de aguas residuales.
- Es necesario estudiar si la condición de la red urbana de aguas negras/lluvias, cuenta con las condiciones necesarias para recibir los caudales que se generarán con el nuevo edificio.
- Se dibujó una caja de inspección No. 11 sobre el cerramiento.
- En una caja de Inspección No. CIAP 4 Confluyen dos flujos de aguas patógenas en sentidos diferentes; se desconoce su tratamiento posterior. Se genera un recorrido de dichas aguas sin definir su destino.
- Las tuberías y las cajas de Inspección deben contar con la ubicación vertical (cota rasante, clave, etc), de acuerdo con la nivelación y levantamientos topográficos.
- Se deben presentar isometrías.
- En los planos marcar la tubería con su diámetro en pulgadas.

OBSERVACIONES GENERALES RED ELECTRICA

- Se requiere detalle y diseño desde el punto de conexión de la red principal – acometida hasta los tableros.
- Se requiere definir la posición vertical de cajas de inspección y tuberías, con respecto a la nivelación y levantamiento topográfico.
- Se debe aclarar ubicación de router para WIFI.
- Se desconoce la acometida para la red de comunicaciones.
- Indicar en los planos los puntos que bajan desde la bandeja al piso
- En todos los puntos indicar diámetro y tipos de tuberías
- En el costado donde se ubica el cilindro debe proyectarse cámara de seguridad.
- Las cámaras de seguridad deben estar interconectadas en red alámbrica con ductería.
- Se debe proyectar área para la gestión del edificio en seguridad, control y monitoreo de cámaras y control de accesos, detectores de humo, detectores de CO2, sistema de incendios, etc.
- Se deben comunicar las talanqueras de acceso peatonal y la recepción.
- Las puertas de acceso peatonales deben contar con electroimanes y apertura automática.

CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

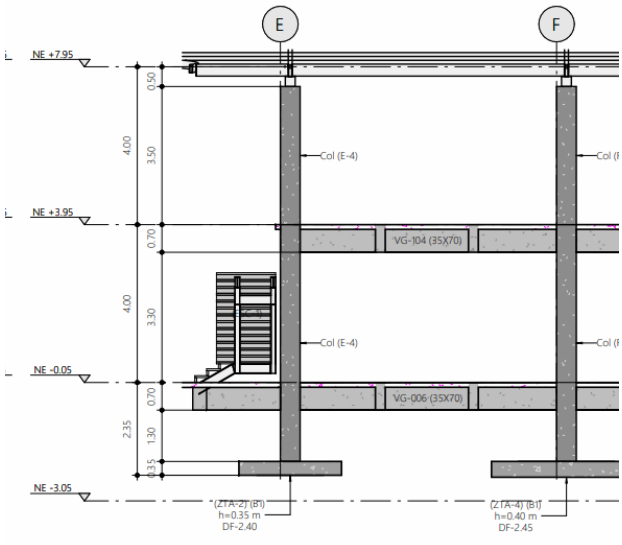
- Se debe proyectar instalación eléctrica para el sistema de aire acondicionado exterior.
- No se proyectó iluminación exterior de acuerdo con el diseño urbano contiguo al edificio.
- En los planos de iluminación se indica que las lámparas se instalarán a 2.80 y 2.60 metros pero no hay detalles constructivos en cuanto a integración de las redes técnicas ni tipo de cielorraso a instalar.
- Se deben justificar la cantidad y disposición de las lámparas de acuerdo con la simulación correspondiente.

RED DE AIRE ACONDICIONADO

La revisión y supervisión del sistema de Aire acondicionado debe ser realizada por un profesional Ingeniero Mecánico, pero dentro del grupo de profesionales contratados por el ICA no fue incluido este profesional, por tanto se le oficiará a esa Entidad informando esta novedad.

REVISIÓN PRESUIPUESTO Y PROGRAMACIÓN DE OBRA

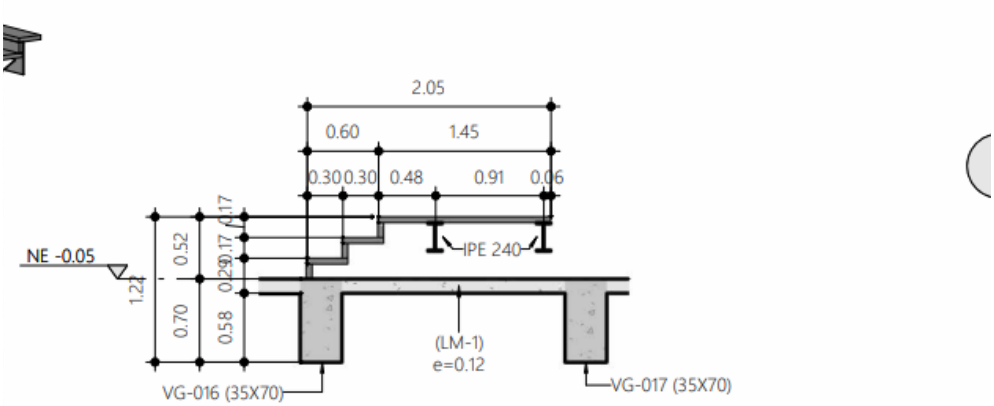
Se intentó abrir el archivo pero no se puede descargar el documento.



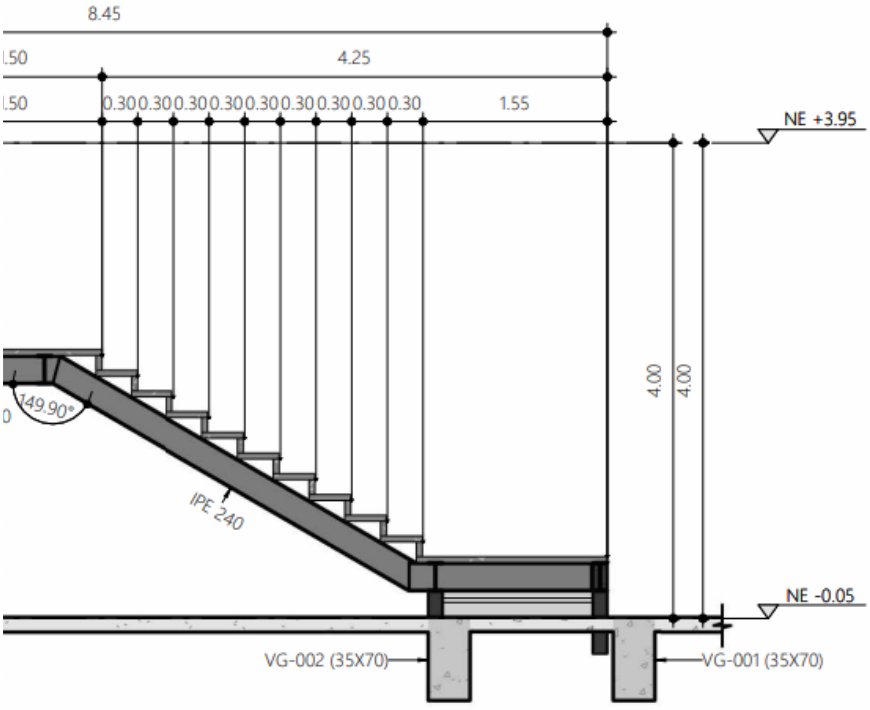
En los planos se indica que las escaleras son en concreto, pero en el dibujo están muy delgadas. Corregir

CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO



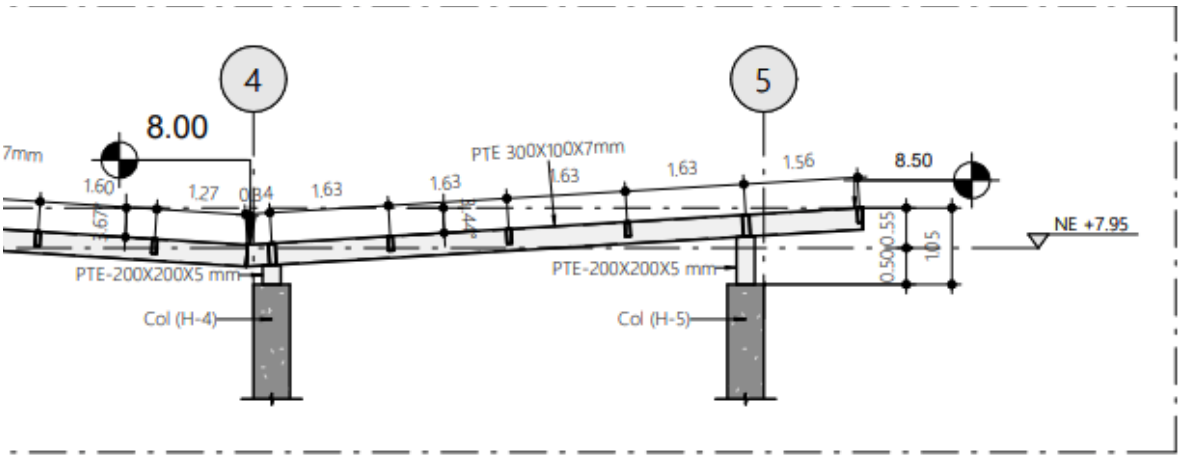
TRUCTURAL (A-A) DE ESCALERA 1 (ESC-1) EN CONCRETO - GEOMETRÍA
ESCALA 1 : 75

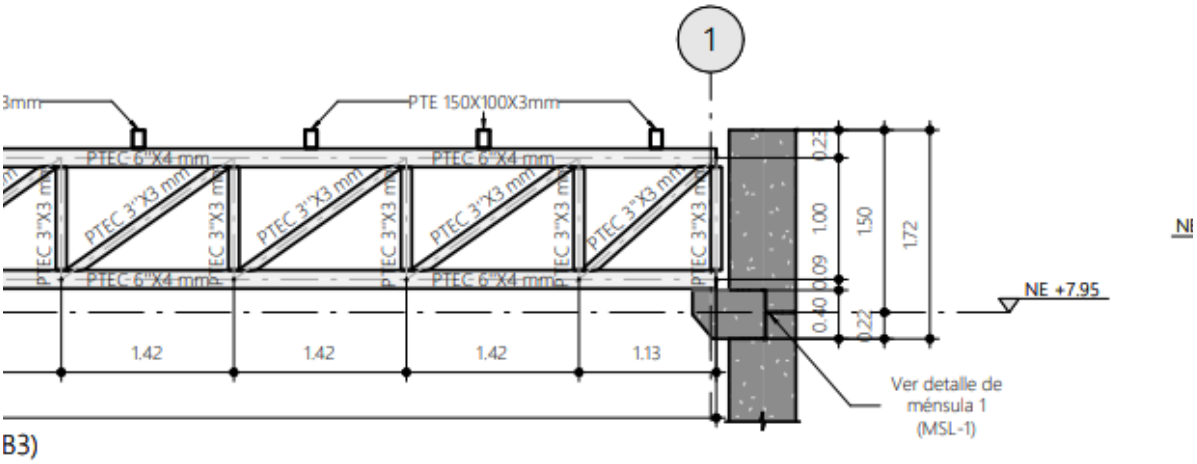


En los cortes se proyectan perfiles de 300x100x7 mm. Se solicita aclarar la marca y tipo de perfil y su existencia en el mercado.

CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO

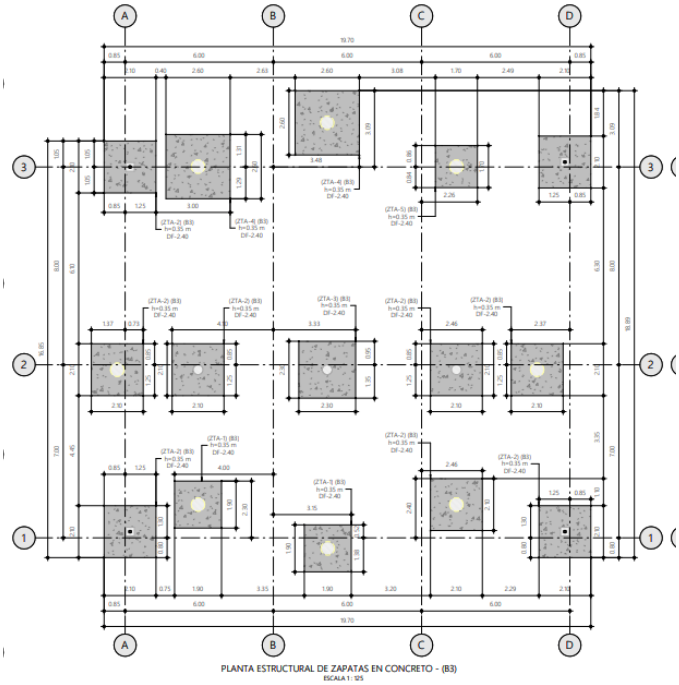




- Se solicita estudiar la necesidad técnica de construir 4 zapatas en los ejes 3 A – 3D A1-D1, toda vez que solo reciben cargas de andenes y otras cargas menores.

CONSORCIO ICA ZONA NORTE

FORMATO DE OFICIO



Dado que se presentan novedades de fondo en la revisión efectuada, se requiere corregir el anteproyecto arquitectónico a la mayor brevedad posible para autorizar la ejecución de diseños de Ingeniería, programación y presupuestos.

De igual manera, me permito informarle que los Proyectos Bioclimático, coordinación BIM y proyecto ambiental de las tres sedes, se encuentran en revisión de forma paralela y su evaluación será remitida de acuerdo con la programación enviada por la Interventoría.

Lo anterior en solicitud sean realizados los ajustes correspondientes, de acuerdo con la programación de Interventoría enviada para efectuar nueva revisión al anteproyecto.

JORGE ENRIQUE CORTÉS GIL
Representante Legal Consorcio **ICA ZONA NORTE**
Contrato de Interventoría No. GGC- 073- 2025

Copia: Arquitecto Andrés Albeiro Otero – Supervisor Contrato