



DIRECCION DE
URBANISMO

SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA

ACTA DE O

08/07/2025 10:53:27
a.m.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA



Al contestar cite este No.: 20250001476397

Tipo Comunicación: COMUNICACION OFICIAL ENVIADA

Tipo Documento: ACTA DE OBSERVACIONES

Remitido a: FUNDACION HOGAR SAN FRANCISCO DE ASIS

Anexos: SIN



¡Información
Presente este
documento o llame al
88 44 444!

TITULAR/ES:

FUNDACIÓN HOGAR SAN FRANCISCO DE ASIS

DIRECCION DE CORRESPONDENCIA:

TELEFONO DE CONTACTO:

315 3014122

APODERADO O MANDATARIO:

FRANCISCO RAMIREZ B

EMAIL:

ARQ.FRANCISCOR@OUTLOOK.COM

RADICACION:

20259999956171

TIPO DE SOLICITUD:

RECONOCIMIENTO
DE LA EXISTENCIA
DE UNA EDIFICACION

NORMA:

AC 17 DE 2000

ZONA POT:

ZONA AGROPECUARIA

CEDULA CATASTRAL:

00-00-0003-0489-000

ARQUITECTO RESPONSABLE:

FRANCISCO RAMIREZ B

EMAIL:

ARQ.FRANCISCOR@OUTLOOK.COM

1. REVISIÓN DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS - ELEMENTOS JURÍDICOS

- 1.1 CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA expedida por la Subdirección de inspección, vigilancia y control de servicios de salud de la secretaria distrital de salud de Bogotá, fue expedida el 19 de abril de 2023 con vigencia de noventa (90) días. Debe ser con fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud. Actualizar.
- 1.2 En el FUN indica que el trámite es RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION, en el poder solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCION, debe haber correspondencia entre el trámite indicado en el FUN y el relacionado en el PODER. Corregir. Así mismo de incluir en el FUN, PODER y VALLA el trámite de licencia de Construcción en la modalidad de Reforzamiento Estructural.
- 1.3 FUN: no diligencia numeral 2.1. Dirección o Nomenclatura, numeral 3 información de vecinos colindantes, numeral 4 linderos, dimensiones y áreas. En el numeral 5.2 Profesionales responsables no diligencia información del profesional director de la construcción, debe completar FUN y aportar documentos para acreditar su idoneidad y experiencia.
- 1.4 Aporta certificación de vigencia de la matrícula profesional del arquitecto proyectista FRANCISCO RAMIREZ BARRIOS con fecha de expedición superior a seis (6) meses. Actualizar.
- 1.5 Aporta certificación de experiencia del profesional revisor independiente de los diseños, ingeniero DAVID NAVAS ESCOBAR expedida por INNOVO ESTRUCTURAS SAS, sin fecha de expedición., por lo tanto, no acredita la experiencia conforme lo indicado en la Resolución 1026 de 2021.
- 1.6 VALLA: el trámite relacionado en la valla no corresponde con el indicado en el FUN. Corregir.
- 1.7 No aporta documentos para acreditar idoneidad y experiencia del Ingeniero Civil Geotecnista JORGE ANDRES ROA ROMERO. Ver Resolución 1026 de 2021.
- 1.8 No aporta declaración juramentada de antigüedad de la construcción en la que manifieste que la construcción objeto de reconocimiento fue concluida como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017, cuya fecha de expedición fue el 18 de julio de 2017, por lo tanto, para la procedencia del reconocimiento, la edificación se debió haber concluido antes del 18 de julio de 2012.

2. ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS - CONTENIDO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 2.1 El proyecto debe ser presentado a través de licencia de parcelación, tramite en el cual deberá adjuntar la totalidad de la información requerida para este como certificado de riesgo y estudio del mismo, disponibilidad de servicios públicos etc.
- 2.2 Adjunte certificado de reserva vial y grafique en planos lo que se disponga, discrimine esta área en cuadro de áreas, catelas y amojónelas.
- 2.3 Aclare e indique en rotulo y en formulario único nacional el tipo de trámite completo que solicita y actualice el total de la información.
- 2.4 Adjunte levantamiento topográfico con el fin de verificar las condiciones del terreno en relación con la existencia de los cuerpos de agua circundantes al predio. Este insumo permitirá analizar las características físicas del lote y determinar las posibles adecuaciones necesarias en función de su localización.
- 2.5 Complete el formulario único nacional con la información actualizada y del total de los profesionales responsables.
- 2.6 El documento en el que determina la actuación en el trámite como poseedor indica dos tipos de trámites diferentes, ajustar y actualizar la totalidad de la información.
- 2.7 Indique en rótulo el tipo de trámite que está solicitando, indique también el número de matrícula inmobiliaria, la firma del arquitecto en planos y la firma y cédula de todos los propietarios.
- 2.8 El área que indica en planos como aprobada no será tenida en cuenta toda vez que el uso es diferente al que solicita.
- 2.9 Grafique plano de localización general en el que se ubique el predio con respecto al sector en el que se encuentra, indique vías con sus respectivos nombres, lugares de interés circundantes, indique su escala y el norte geográfico.
- 2.10 Grafique planta de localización específica en la que se vean los linderos del predio y que estos correspondan según lo que se establece en escritura, la vía de acceso al predio acotada, cotas de aislamientos y norte geográfico.



- 2.11 Indique en cuadro de áreas las áreas aprobadas, las áreas a reconocer con este trámite y las áreas a demoler y/o a modificar según sea el caso.
- 2.12 Corrija el consecutivo de los planos presentados.
- 2.13 El proyecto presentado supera la ocupación máxima permitida en la norma.
- 2.14 Los ejes presentados deben estar acotados y corresponder con el diseño estructural y deben incluirse en todos los dibujos arquitectónicos.
- 2.15 Indique los acabados de pisos, fachadas y cubierta.
- 2.16 Incluya en los cortes el espacio público (sección vial) y privado, verifique que corresponda con los demás dibujos presentados, acote y mencione cada espacio.
- 2.17 Todos los dibujos arquitectónicos deben contener cotas totales y parciales, internas y externas.
- 2.18 Indique el norte geográfico en todas las plantas y localizaciones.
- 2.19 El proyecto debe cumplir con las condiciones establecidas en la NTC para personas con movilidad reducida, la NTC para instituciones de salud y con el título K, en cuanto a circulaciones, batería de baños etc. y, todo lo que tenga que ver con el proyecto específico.
- 2.20 La valla que adjunta es ilegible, adicionalmente no se presenta con el trámite que solicita en formulario único nacional.
- 2.21 Deberá aclarar las anotaciones recientes inscritas en el certificado de tradición y libertad, a fin de precisar su actuación en calidad de poseedor del inmueble, así como esclarecer la relación con los demás propietarios registrados, indicando si existe acuerdo, conflicto o cualquier situación jurídica que afecte la titularidad o posesión del bien.
- 2.22 El proyecto presenta información incompleta. Incluya cortes (uno transversal y otro longitudinal), todas las fachadas del proyecto, incluya en estos dibujos, cotas totales, parciales, nombre de espacios, cota de terreno, niveles de piso, materiales de fachada y de cubierta.
- 2.23 El área que indica en cuadro de áreas no corresponde con la que se establece en documentación legal. Verifique y ajuste a esta y revise los cálculos definitivos.
- 2.24 El área total del cuadro de áreas por espacio que adjunta no concuerda con el cuadro de áreas de instrucción y con los demás cálculos que se establecen en este. Corregir.
- 2.25 El proyecto en general no se ajusta a lo establecido en la norma del POT, acuerdo 17 de 2000, Art 215, en cuanto al índice de ocupación y aislamientos, Ajustar.
- 2.26 Presente concepto ambiental emitido por la secretaría de medio ambiente y cumpla con lo que aquí se establece.
- 2.27 Los predios deben sembrar en su contorno cercas vivas con un ancho de seis (6) metros, constituidas por vegetación nativa según se establece en art 215 del 2000 (POT), para lo cual debe presentar plano de manejo paisajístico en el que incluya cuadro de especies con convenciones, cantidad y cronograma de siembra con detalle en planta.
- 2.28 Incluya los estacionamientos públicos y privados que exige la norma municipal y la nacional en cuanto a estacionamientos para personas con movilidad reducida.
- 2.29 En planta de cubierta indique pendiente de la cubierta, bajantes, diámetros y canales. Verifique el cumplimiento de la norma.
- 2.30 Adjunte medio magnético a fin de corroborar las áreas indicadas en cuadro.
- 2.31 En el momento de elaboración del acta no se tiene la información de notificación de vecinos por lo que deberá revisar y/o adjuntar edicto de ser el caso.

3. ELEMENTOS DE INGENIERÍA - CONTENIDO DEL PROYECTO DE INGENIERÍA

3.1 ASPECTOS GENERALES

- 3.1.1 No existe claridad en el trámite solicitado. En el FUN se relacionó exclusivamente el reconocimiento de una edificación existente, en las memorias de cálculo se precisa la importancia del reforzamiento de las construcciones, sin embargo, el análisis estructural presentado corresponde a obra nueva, donde no se evalúa lo existente según lo establecido en el capítulo A.10 de la NSR10, por lo tanto, el proyecto no corresponde a un peritaje estructural. Con base en lo anterior por tratarse de un reconocimiento se debe presentar el peritaje estructural donde se evalúe las edificaciones existentes y se presente un análisis de vulnerabilidad y se determine el requerimiento o no de reforzamiento.
- 3.1.2 Si las construcciones existentes requieren de intervención, se debe relacionar el profesional responsable de la construcción. Adicional a lo anterior, se debe relacionar el profesional revisor independiente. Es importante resaltar que se deben remitir los documentos que permitan dar cuenta de la idoneidad y experiencia de todos los profesionales responsables del proyecto. Tener en cuenta lo establecido en el decreto 1075 de 2015 y la Ley 400 de 1997.
- 3.1.3 Presentar los documentos que sustenten lo establecido en la ley 400 de 1997 en el "Artículo 28º.- Experiencia de los ingenieros geotecnistas. Los profesionales que realicen los estudios geotécnicos deben poseer una experiencia mayor de cinco (5) años en diseño geotécnico de fundaciones, contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, bajo la dirección de un profesional facultado para tal fin, o acreditar estudios de postgrado en el área de geotécnica".

3.2 MEMORIALES DE RESPONSABILIDAD

- 3.2.1 **Estudio de suelos:** Se presenta memorial de responsabilidad con firma en tinta (original) del Ing. Jorge Andrés Roa romero. Se precisa que el documento debe contener como mínimo fecha y lugar de expedición (actualizada a la fecha del trámite), nombre del propietario con identificación (C.C.), cédula catastral, dirección/ubicación, descripción mínima del proyecto (alcance del trámite, número de niveles, categoría de la construcción, tipo de uso) y estar firmado en tinta (original) por el ingeniero responsable registrado en el FUN. El memorial debe ir dirigido a la Secretaría de Planeación / Dirección de Urbanismo.
- 3.2.2 **Peritaje estructural:** No se presentó. Presentar memorial de responsabilidad con firma en tinta (original) por el ingeniero estructural del proyecto según FUN. Se precisa que el documento debe contener como mínimo fecha y lugar de expedición, nombre del propietario con identificación (C.C.), cédula catastral, dirección/ubicación, descripción mínima del proyecto (Reconocimiento, número de niveles, categoría de la construcción, sistema estructural, tipo de uso), el requerimiento o no del reforzamiento de la estructura, la cuantificación del potencial del mal comportamiento de la edificación, estabilidad de la construcción y estar firmado en tinta (original) por el ingeniero responsable en el FUN. El memorial debe ir dirigido a la Secretaría de Planeación / Dirección de Urbanismo. El memorial debe tener alcance para el diseño de elementos estructurales y no estructurales.
- 3.2.3 **Memorias de cálculo:** Se presentó memorial de responsabilidad con firma en tinta (original) por el ingeniero estructural del proyecto Leonardo Romero Ortiz. Se precisa que el documento debe contener como mínimo fecha y lugar de expedición, nombre del propietario(s) con identificación (C.C.), cédula catastral, dirección/ubicación, descripción mínima del proyecto (objeto del trámite - Reconocimiento, ..., número de niveles, categoría de la construcción, sistema estructural y tipo de uso) y estar firmado en tinta (original) por el ingeniero responsable en el FUN. El memorial debe ir dirigido a la Secretaría de Planeación / Dirección de Urbanismo. El memorial debe relacionar el objeto del trámite, el tipo de uso de la estructura y tener alcance para el diseño de elementos estructurales y no estructurales de cada edificación.

3.3 ESTUDIO DE SUELOS

- 3.3.1 Se debe presentar el cálculo de los asentamientos, incluyendo los diferenciales, tal como lo define H.4.9-1 de la NSR10, junto con la comprobación de límites admisibles. La distribución de cargas debe ser congruente con las memorias de cálculo estructural.
- 3.3.2 Se debe presentar el plano de localización de sondeos en una escala apropiada, indicando el norte, donde se evidencie la ubicación de los trabajos realizados según H.2.2.2.1 (h) de la NSR-10, preferiblemente dentro de una implantación arquitectónica de la construcción y/o con cotas de referencias.
- 3.3.3 Presentar procedimiento de clasificación del perfil de suelo, teniendo en cuenta el paso a paso descrito en A.2.4.5 de la NSR-10, debe tener en cuenta los parámetros de clasificación del suelo hallado en los ensayos de laboratorio y aclarar los criterios para esta clasificación. Presentar el cálculo de la velocidad de onda de corte (Vs) a partir de los resultados obtenidos en el ensayo SPT, para compararlo con la tabla A.2.4-1 Clasificación de los perfiles de suelo de la NSR-10.
- 3.3.4 Presentar cuadro de cargas definitivas según H.2.2.2.1, incluyendo factores de seguridad. El estudio geotécnico definitivo debe mostrar las cargas reales y definitivas de la estructura.
- 3.3.5 Se debe presentar las memorias de cálculo de los asentamientos, incluyendo los diferenciales, tal como lo define H.4.9-1 de la NSR10, junto con la comprobación de límites admisibles. La distribución de cargas debe ser congruente con las memorias de cálculo estructural.
- 3.3.6 Presentar memorias de cálculo de la capacidad portante del suelo. Se tomaron como carga máxima 15 Ton por columna, según resultados relacionados y las cargas máximas en los resultados remitidos en las memorias de cálculo son del orden de los 38.47 Ton.
- 3.3.7 Teniendo en cuenta que el predio se localiza próximo a dos cuerpos de agua, es relevante que en el estudio de suelos se conceptúe sobre la susceptibilidad a inundación de las construcciones existentes, partiendo de los antecedentes que se tienen de la zona de estudio y la topografía, a fin de salvaguardar la vida de las personas que viven y trabajan en el ancianato NUESTRA SEÑORA DE LA MACARENA. No se encontró el concepto de riesgos emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía -DOTP.

3.4 CALCULO ESTRUCTURAL

Memorias de cálculo / Planos



- 3.4.1 El uso de la construcción existente es Institucional (ver FUN) y la carga viva contemplada para el análisis estructural corresponde a valores de carga residencial.
- 3.4.2 Tener en cuenta en la elaboración del documento memorias de cálculo, el tipo de uso de la construcción "Institucional", tal como se indica en el FUN. Se debe presentar certificación de la capacidad máxima de ocupación de las construcciones existentes, donde se indique, además el número de personas del área administrativa que hacen parte de la institución, y así enmarcar las construcciones existentes en un grupo de uso según el numeral A.2.5.1 de la NSR10.
- 3.4.3 Presentar la verificación de la resistencia al fuego de elementos estructurales según J.3 y J.4 de la NSR-10. Teniendo en cuenta lo registrado en el FUN el uso de las construcciones es institucional.
- 3.4.4 Presentar la verificación del criterio de columna fuerte y viga débil, donde se indique el cumplimiento de lo establecido en el numeral C.21.3.6.2 de la NSR10, la sumatoria de los momentos resistentes de las columnas que lleguen a los nudos deben ser mayor en un 20%, a la sumatoria de los momentos resistentes de las vigas. Algunos de los valores presentados no corresponden con dicho criterio.
- 3.4.5 Sustentar lo indicado en el numeral 2.5 Amenaza de inundación y de remoción en masa del documento memorias de cálculo, con base a el concepto emitido por la DOTP.
- 3.4.6 Sustentar con la norma NSR10, el no requerimiento del análisis de vulnerabilidad sísmica de las construcciones existentes, el no requerimiento de exploraciones de los elementos que conforman las construcciones existentes, máxime cuando se requiriere reforzamiento estructural. Todo lo anterior se exalta en el numeral 5. Recomendaciones y conclusiones del documento remitido.
- 3.4.7 El revisor independiente del proyecto debe conocer y pronunciarse sobre las observaciones realizadas en esta acta.
- 3.4.8 Rotular y firmar todos los planos del proyecto estructural por parte de los profesionales responsables que hacen parte del proyecto según FUN.

4. Además de las observaciones contenidas en esta acta, debe cumplir con las normas contenidas para las zonas específicas indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 1077 de 2015 y normas que los adicionen y reglamenten.
5. En cuanto lleve a cabo las correcciones deberá anexar 2 juegos de cada plano debidamente firmados en original por el arquitecto proyectista y el titular de la solicitud y el respectivo archivo del proyecto en formato Digital .dwg (AutoCAD).
6. A la fecha de la expedición de la presente acta de observaciones no se tiene conocimiento si ha sido posible notificar a la totalidad de los vecinos colindantes al predio objeto de su solicitud. En caso de que no fuera posible se le enviará oficio de publicación a vecinos con el fin de realizar el respectivo edicto en cuanto no llegue a ser posible realizar la totalidad de las comunicaciones a vecinos, y allegar publicación en original a la dirección de urbanismo.

DECRETO 1077 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.4 Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, prórrogas, revalidaciones de licencias y otras actuaciones, levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe 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.

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.

En el evento que, para los proyectos radicados con revisión independiente de los diseños estructurales, se advierta en el acta de observaciones, la necesidad de ajustar el proyecto arquitectónico, el proyecto estructural, los estudios geotécnicos y/o los diseños de los elementos no estructurales, en la respuesta al acta de observaciones, se deberá adjuntar un memorial suscrito por el revisor independiente de diseños estructurales, dirigido al

curador urbano o a la autoridad municipal o distrital competente, que certifique el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas y decretos reglamentarios aplicables. Así mismo el revisor independiente de diseños estructurales firmará los planos y demás documentos técnicos como constancia de haber efectuado la revisión.

DECRETO 1077 DE 2015, ARTICULO 2.2.6.1.2.3.4 Desistimiento de solicitudes de licencia. Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.

El presente documento **NO OTORGA** derechos de construcción y desarrollo, el inicio de obras sin la obtención de la respectiva licencia de construcción será sancionado por la autoridad competente de conformidad con lo estipulado en la **Ley 1801 de 2016 por la cual se expide el código nacional de policía y convivencia.**

Cordialmente:

Arq. FREDDY ANDRÉS RODRIGUEZ
CORTÉS
Director de Urbanismo

Arq. MARISOL CASTRO BENAVIDES
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Ing. GUILLERMO GUALTEROS
CONTRATISTA
Ing. EDREY ARDILA GIRALDO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Abg. SANDRA FABIOLA CASTRO RINCON
PROFESIONAL UNIVERSITARIO