

## Trayectoria y presente del

# Valmaría

## REALIDADES Y RETOS



1 Presentación

2 Qué se obtuvo

Proyecto  
*Valmaría*

1 Presentación

2 Qué se obtuvo

3 Quiénes hizo

4 Qué temas resalta

¿Qué es?

Galería

### Descripción del Proyecto

Sobre un predio de 33.5 hectáreas, localizado al norte de la ciudad, en la Localidad de Suba, se concibió un nuevo campus central para la Universidad Pedagógica Nacional

Decreto 447 del 21 de diciembre de 2005

Se solicitó a la Alcaldía Mayor de Bogotá la adopción del Plan Parcial y de Implantación del predio Valmaría, destinado a la Educación Superior

Resolución No. 00-29933 del 26 de diciembre de 2006

La Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá aprobó el Proyecto Urbanístico de Desarrollo denominado Universidad Pedagógica Nacional.

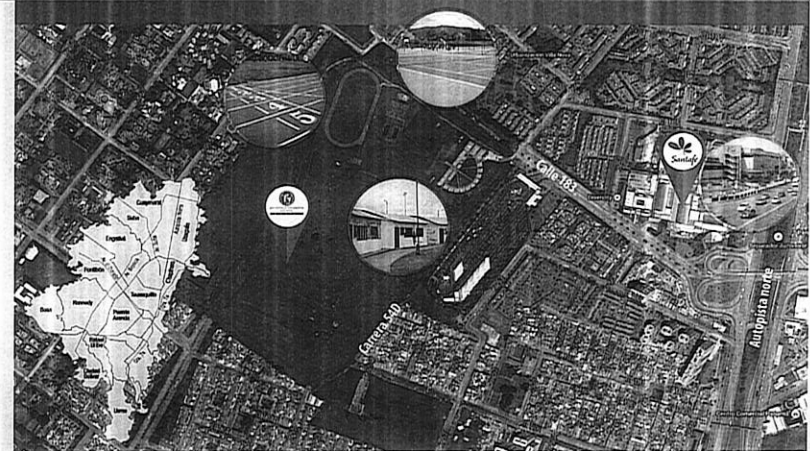
Proyecto  
*Valmaría*

1 Presentación

2 Qué se obtuvo

3 Quiénes hizo

4 Qué temas resalta



Proyecto  
*Valmaría*

1 Presentación

2 Qué se obtuvo

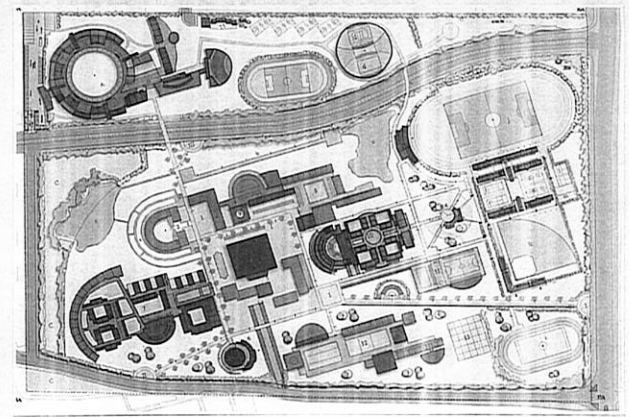
3 Quiénes hizo

4 Qué temas resalta

¿Qué es?

Galería

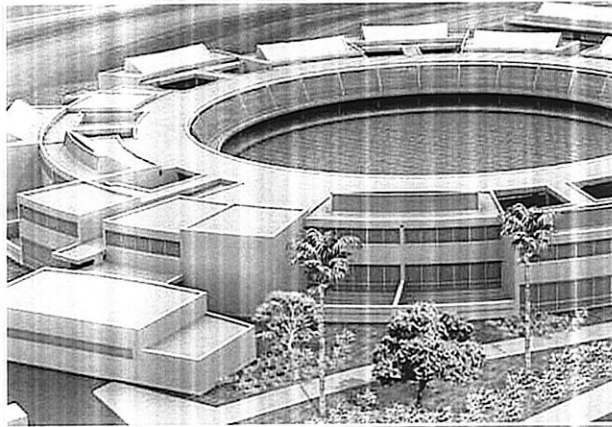
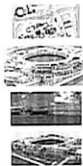
El rector Oscar Armando Ibarra Russi vinculó al proyecto al Arquitecto Rogelio Salmons, quien ideó el diseño inicial para construir en Valmaría la sede de la Universidad



¿Qué es?

Galería

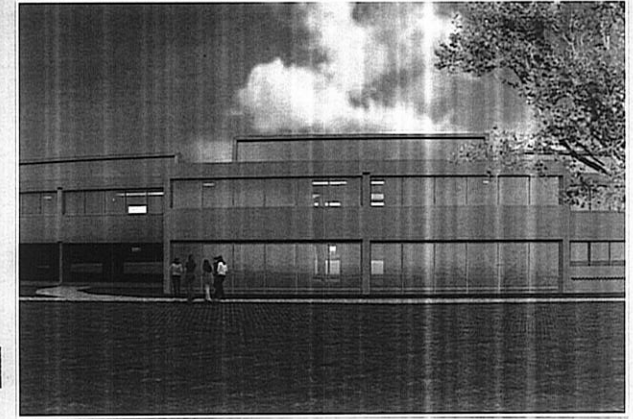
El rector Oscar Armando Ibarra Russi vinculó al proyecto al Arquitecto Rogelio Salmons, quien ideó el diseño inicial para construir en Valmaría la sede de la Universidad



¿Qué es?

Galería

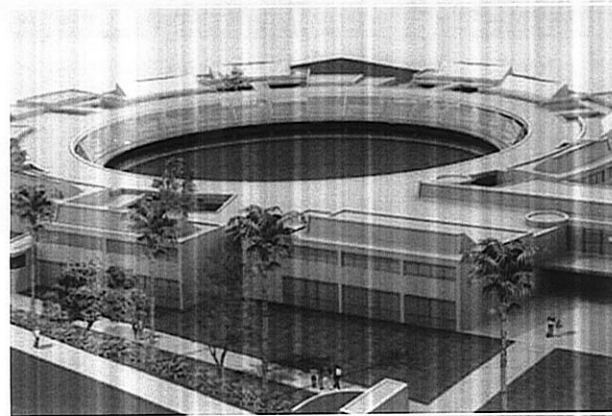
El rector Oscar Armando Ibarra Russi vinculó al proyecto al Arquitecto Rogelio Salmons, quien ideó el diseño inicial para construir en Valmaría la sede de la Universidad



¿Qué es?

Galería

El rector Oscar Armando Ibarra Russi vinculó al proyecto al Arquitecto Rogelio Salmons, quien ideó el diseño inicial para construir en Valmaría la sede de la Universidad



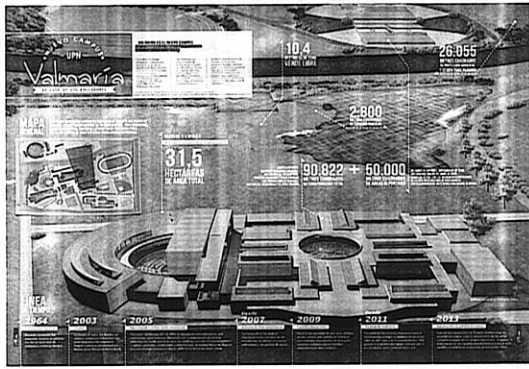
### En ese momento se expuso públicamente:

- Que el arquitecto donaría su trabajo a la UPN
- Que los "predios" de la Universidad se pondrían en venta para concentrar sus dividendos en la Gran Sede Valmaría
- Que se tramitaría un crédito con la Corporación Andina de Fomento, Banco de Desarrollo, para iniciar la construcción inmediata de la primera etapa (PDI, 2009-2013, p. 149)
- Que se pediría al Congreso de la República una Estampilla para la construcción de la nueva sede (PDI, 2009-2013, p. 149).



Que se gestionarían recursos para la obra a través del "Plan Nacional de Desarrollo" (PDI, 2009-2013, p. 149).

En los PDI (2004-2008: p. 91) y (2009-2013: p. 74) se anunció, además, "la construcción del nuevo campus universitario Valmaría"



## Plan Parcial Valmaría. Decreto 447 de 2005

### Conceptos técnicos

- Se sugiere aislar el área del Plan Parcial de las Avenidas Las Villas y San Antonio mediante un corredor verde, entre otras medidas de mitigación de impactos por ruido.
- La propuesta debe promover la integración del uso dotacional con los barrios existentes, mitigando los impactos que éste les pueda generar (flujo vehicular y concentración excesiva de personas, ruido, etc.). Para ello se sugiere ubicar zonas de cesión y áreas verdes privadas sobre los límites con los mismos, sin ubicar culatas, cerramientos o zonas de servicio sobre dichos límites.

Normas Urbanísticas Generales



Normas urbanísticas generales

Cerramiento:

Dado que el proyecto aprobado planteó un modelo de "campus abierto", no se permiten los cerramientos permanentes, excepto en el área

IPN

Conceptos técnicos adoptados

Áreas del proyecto

- ÁREAS PLAN PARCIAL		ÁREA (M <sup>2</sup> )	%
1	ÁREA BRUTA	313 365 60	
2	ÁREA (100% URBANIZABLE - RESERVADO)		
2.1	Sistema Público		
2.1.1	Manifiesto		
2.1.2	Manifiesto de servicios públicos		
3	ÁREA (100% URBANIZABLE - Área Bruta menos área no urbanizable)	313 365 60	100
3.1	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES	312 293 08	
4	CESIONES PÚBLICAS	60 697 54	19 42
4.1	Cesiones Vial Vial Local	56 674 10	18 12
4.1.1	v. Las Villas	20 148 67	
4.1.2	v. Local Transmisión	11 220 62	
4.1.3	v. Local Villa del Prado	4 305 41	
4.1.4	Vialadero San José de Bavaria	498 82	
4.2	Cesiones para parques públicos y equipamiento	24 983 44	8 00
8% del área base para cesiones			
Ciclo 1, costado sur (56 13%)		14 023 24	
Ciclo 2, esquina sur-oriental		2 329 44	
Ciclo 3, esquina nor-occidental 1		4 725 80	
Ciclo 4, esquina nor-occidental 2		3 906 50	
4.3	Control Ambiental Av. San Antonio	1 072 52	
5	ÁREA ÚTIL	252 706 06	
Área Utilizable menos cesiones públicas			

CESIONES OBLIGATORIAS PARA DOTACIONALES DEL 8%			
CESION	SECCION	ÁREA (M <sup>2</sup> )	%
1	Villa del Prado	14 023 24	56%
2	San José de Bavaria	4 725 46	19%
3	Parque de Bolsillo	2 209 42	9%
4	Guacam	3 996 36	16%
TOTAL CESION 8%		24 983 44	100%

CESION	SECCION	ÁREA (M <sup>2</sup> )	LONGITUD	PERF. L.	%
1	Las Villas	20 148 67	693 01	29 50	56%
2	Vialadero Transmisión v. S	11 220 62	623 33	19 00	31%
3	Vialadero Villa del Prado v. S	4 305 41	239 19	19 00	12%
4	Vialadero Guacam de Bavaria 0 10 mts	498 82		24 00	1%
TOTAL CESION 8%		36 173 52			100%

PROTECCIÓN AMBIENTAL SAN ANTONIO			
CESION	SECCION	ÁREA (M <sup>2</sup> )	%
1	Proteccion Ambiental Dotacional 1	1 041 64	
	Proteccion Ambiental Dotacional 2	30 672	
TOTAL PROTECCION AMBIENTAL		1 072 52	

Etapas para el desarrollo del urbanismo

**1ª Etapa**

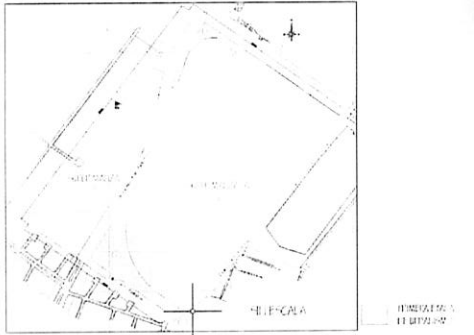
- Via Local Carrera "2"
- Parque Costado Sur, Globo1

**2ª Etapa**

- Via Local Calle "1"
- Parque de Bolsillo Esquina Suroccidental, Globo2
- Infraestructura de aguas lluvias para la zona
- Infraestructura de aguas negras para la zona

**3ª Etapa**

- Av. Las Villas
- Volteadero San José de Bavaria
- Parque esquina Noroccidental 1, Globo 3
- Parque esquina Noroccidental 2, Globo 4



Etapas para el desarrollo del urbanismo

**1ª Etapa**

- Via Local Carrera "2"
- Parque Costado Sur, Globo1

**2ª Etapa**

- Via Local Calle "1"
- Parque de Bolsillo Esquina Suroccidental, Globo2
- Infraestructura de aguas lluvias para la zona
- Infraestructura de aguas negras para la zona

**3ª Etapa**

- Av. Las Villas
- Volteadero San José de Bavaria
- Parque esquina Noroccidental 1, Globo 3
- Parque esquina Noroccidental 2, Globo 4



Etapas para el desarrollo del urbanismo

**1ª Etapa**

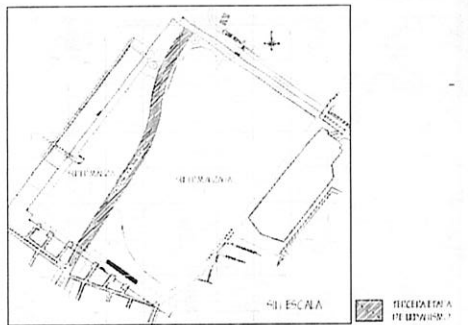
- Via Local Carrera "2"
- Parque Costado Sur, Globo1

**2ª Etapa**

- Via Local Calle "1"
- Parque de Bolsillo Esquina Suroccidental, Globo2
- Infraestructura de aguas lluvias para la zona
- Infraestructura de aguas negras para la zona

**3ª Etapa**

- Av. Las Villas
- Volteadero San José de Bavaria
- Parque esquina Noroccidental 1, Globo 3
- Parque esquina Noroccidental 2, Globo 4



Etapas para el desarrollo del urbanismo

**1ª Etapa**

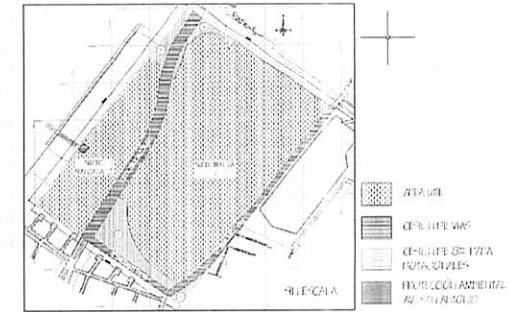
- Via Local Carrera "2"
- Parque Costado Sur, Globo1

**2ª Etapa**

- Via Local Calle "1"
- Parque de Bolsillo Esquina Suroccidental, Globo2
- Infraestructura de aguas lluvias para la zona
- Infraestructura de aguas negras para la zona

**3ª Etapa**

- Av. Las Villas
- Volteadero San José de Bavaria
- Parque esquina Noroccidental 1, Globo 3
- Parque esquina Noroccidental 2, Globo 4





**Etapas para el desarrollo del urbanismo**

**1ª Etapa**

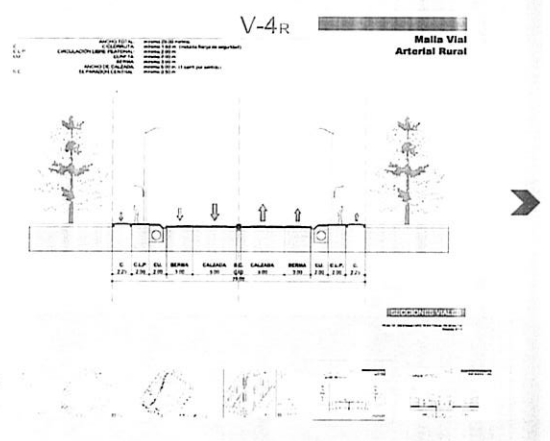
- Via Local Carrera "2"
- Parque Costado Sur, Globo1

**2ª Etapa**

- Via Local Calle "1"
- Parque de Bolsillo Esquina Suroccidental, Globo2
- Infraestructura de aguas lluvias para la zona
- Infraestructura de aguas negras para la zona

**3ª Etapa**

- Av. Las Villas
- Volteadero San José de Bavaria
- Parque esquina Noroccidental 1, Globo 3
- Parque esquina Noroccidental 2, Globo 4



**Etapas para el desarrollo del urbanismo**

**1ª Etapa**

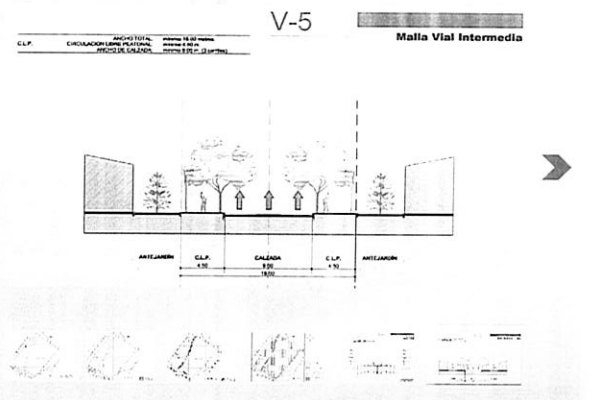
- Via Local Carrera "2"
- Parque Costado Sur, Globo1

**2ª Etapa**

- Via Local Calle "1"
- Parque de Bolsillo Esquina Suroccidental, Globo2
- Infraestructura de aguas lluvias para la zona
- Infraestructura de aguas negras para la zona

**3ª Etapa**

- Av. Las Villas
- Volteadero San José de Bavaria
- Parque esquina Noroccidental 1, Globo 3
- Parque esquina Noroccidental 2, Globo 4



**Obligaciones generales del "urbanizador"**

Efectuar las cesiones gratuitas para parques, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en el POT y el presente decreto.

Adecuar, emprarizar y arborizar las zonas de control ambiental.

Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización.

Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliario.

Para el desarrollo de los predios ubicados considerados en la Etapa 3 del proyecto, la Universidad Pedagógica Nacional deberá implementar la continuidad de la Avenida Las Villas hasta la Calle 183. (Entre otras)

Realizar los estudios, diseños y construcción, a su costo, de dos carriles de la Carrera 2 entre calle 1 y Avenida San Antonio y de dos carriles de la calle 1 entre carrera 2 y Avenida Las Villas antes de dar al servicio la Etapa 1 del proyecto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 362, numeral 1, literal b del Decreto Distrital 190 de 2004, los urbanizadores deberán construir y ceder gratuitamente, a favor del Distrito Capital, las vías identificadas en el presente artículo, de acuerdo con las especificaciones técnicas que establezca el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).

**¿Qué se hizo?**

Ganancias personales		Contratación	
Entre	Actividad	A cargo de	Valor
2003 a 2008	Gerencia del Proyecto	Eduardo Sánchez Salamanca	\$ 391,722,040.00
2009	Estructuración	Arquitectos Asociados Ltda.	\$ 199,847,800.00
2003 a 2010	Coordinación Urbanística	Gonzalo del Carmen Navarro	\$ 342,540,000.00
2004 a 2008	Coord. Admin y grafica	Rocío Chávez Muñoz	\$ 131,474,500.00
2004 a 2010	Coord. Técnico-construccion	Harold Linares Prieto	\$ 280,961,480.00
2004	Coordinación Ambiental	Orlando Rocha Orjuela	\$ 32,000,000.00
2003 a 2006	Apoyo a la Gerencia	Varios	\$ 201,712,000.00
2006	Licencia de Urbanismo	Varios	\$ 90,894,277.00
2008	Interventoría redes HS-OEI	Castro Uribe Ingenieros Ltda.	\$ 150,499,908.00
2009 a 2010	Interventoría Campos Dep-OEI	Harold Linares Prieto	\$ 81,986,110.00
2010 a 2012	Estampilla y crédito	Varios	\$ 336,744,400.00
2013 y 2014	Gerencia del Proyecto	Varios	\$ 259,700,000.00
Valor total			\$ 2,499,882,515.00

Diseños, obras y mantenimiento

### ¿Qué se hizo?

Entre	Actividad	A cargo de	Valor
2004 a 2008	Diseños Arquitectónicos	Rogelio Salmons S.A.	\$ 896,009,694.00
2004 a 2010	Otros estudios y diseños	Varios	\$ 233,400,402.00
Valor total			\$ 1,129,410,096.00

### Contratos de obra y mantenimiento

2007 a 2008	Construcción Redes HS I Etapa-OEI	ICICO Ltda.	\$ 1,357,900,697.00
2009 a 2010	Construcción Campos Deportivos	TRAINIG TRABAJOS DE INGEN.	\$ 1,375,656,917.00
2007	Prefabricados para FEF	Varios	\$ 1,915,095,435.00
Valor total			\$ 4,648,653,049.00
Valor total proyecto Valmaría			\$ 8,277,945,660.00

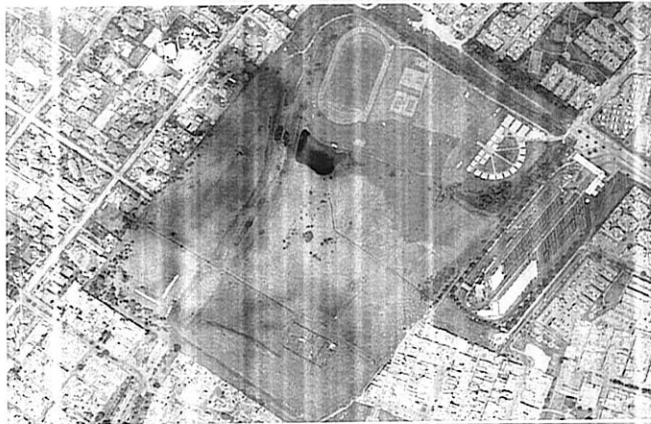
Servicios Personales

Según cotización presentada por "Prefabricados SUCASA Ltda", el costo de una construcción prefabricada tipo bodega con cubierta a dos aguas, es hoy de \$ 10.749.840 instalada.

Según cotización de "Construmodular", su precio es de \$12.513.600 con techo en Fibrocemento.

Sumando a ello placas, muros, trabajo arquitectónico, áreas comunes y senderos, el valor de la obra total a precios de hoy, podría calcularse en \$800 millones aproximadamente.

### ¿Qué tenemos?



### ¿Qué tenemos?



- **Campos deportivos**  
Cancha de fútbol, pista atlética, dos canchas múltiples y dos canchas de tenis.
- **Construcciones prefabricadas para**
  - 10 Salones de clase
  - 9 Espacios de oficinas 2 Salones múltiples

- **Redes de servicios públicos para la I Etapa del nuevo campus universitario** (pendiente por evaluar su estado actual)
- **Lago de 4.000 M<sup>2</sup>**
- **Jarillones**

## La Sociedad Salmona ha presentado dos propuestas para continuar con el contrato

• Una con fecha del 14 de mayo de 2014, al Rector Juan Carlos Orozco Cruz, consistente en terminar la Fase 1:

• Una segunda propuesta del 17 de abril de 2015, dirigida al Rector Adolfo León Atehortúa Cruz, para continuar ejecutando los diseños y que financieramente consistente en:

• Actualizar saldo del contrato a la fecha	\$ 538.380.993
• Honorarios por mayor área	\$ 557.186.560
• Ajustes a los diseños arquitectónicos	\$ 132.231.803
	\$ 1.227.799.356
Valor en deuda actualizado a valor presente (\$ 510.956.775 X 1.3982)	\$ 714.419.762
El valor total del contrato quedará así:	\$ 1.942.219.118

	Vr. Diseño	Vr. Pago Previsto	Vr. CA. pagado
• Diseño Arq. Salones gradería	\$ 280'649.100	\$ 39'338.850	\$ 221'310.250
• Diseños Arq. Cafetería	\$ 35'517.002	\$ 22'725.307	\$ 12'791.695
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 296'166.102</b>		<b>\$ 234'101.945</b>

## Labores realizadas a partir de 2014

Sobre el predio "Valmaría" recayó en 2012 un proceso fraudulento de pertenencia que pretendía arrebatarle a la UPN el dominio pleno del inmueble.

Si bien existe denuncia penal y bloqueo provisional del folio de matrícula inmobiliaria, la Universidad requiere su título para el trámite de las licencias de construcción.

En 2015 se promovió audiencia con Juez de Garantías, la cual resultó desfavorable.

En 2016 se acudió a la Superintendencia Delegada para el Registro de Instrumentos Públicos. En el mes de julio se ha iniciado proceso para la devolución del título del bien a favor de la Universidad.

## Labores realizadas a partir de 2014

En el año 2007, bajo la concepción de que Valmaría era un bien de uso dotacional, la Universidad decidió cancelar únicamente el impuesto atribuido a dicho carácter. Frente a tal hecho, la Secretaria de Hacienda de Bogotá abrió causa en contra de la Universidad por "inexactitud en la autoliquidación del impuesto predial del inmueble Valmaría" y ordenó un cobro que, con intereses, alcanzaba en 2014 la suma de \$ 2.940 millones.

Gracias a diversas estrategias jurídicas se obtuvo la culminación del proceso de cobro coactivo que se adelantaba contra la Universidad y se inactivó la liquidación del impuesto.

Hoy nos encontramos al día en impuestos correspondientes a Valmaría

## Labores realizadas a partir de 2014

• El Crédito Findeter, autorizado por el Ministerio de Hacienda hasta por la suma de \$8.915.654.521, se empezó a emplear en 2014 para la contratación de servicios personales destinados a "asesorar y acompañar a la Universidad Pedagógica Nacional en los aspectos relacionados con el desarrollo del Proyecto Valmaría"

El nuevo gobierno universitario invitó a los suscriptores de los contratos aludidos a una terminación de los mismos en común acuerdo; se tramitó la autorización de un "otro sí" en el crédito, necesario para mantener disponibles sus recursos; se gestionó y obtuvo una calificación BB+ en la capacidad de pago de la Universidad, y se obtuvo la ampliación del crédito hasta diciembre 31 de 2016.

### ¿Cómo fue el contrato con la Sociedad Rogelio Salmona?

• Contrato de Prestación de Servicios No. 827 del 23 de diciembre de 2004 con la Sociedad Rogelio Salmona S.A. (*intuitu personae*)

• **Objeto:** Diseños arquitectónicos y supervisión de obra de la I Etapa del Proyecto Valmaría.

• **Valor:** \$ 896.009.694.00

Educación Física	5.190x\$27.956=	\$ 145'093.466
Bellas Artes	8.287 x \$ 27.956=	\$ 231'674.287
Colegio IPN	9.000 x \$ 27.956=	\$ 251'607.166
Auditorio	2.250 x \$ 27.956=	\$ 62'901.791
Museo	1.250 x \$ 27.956=	\$ 34.945.440
Campos deportivos	8.925 x \$ 5.176=	\$ 46.200.000
<b>Total</b>	<b>34.902</b>	<b>\$ 772.422.150</b>
IVA 16%		\$ 123'587.544
<b>Total contrato incluido IVA y supervisión</b>		<b>\$ 896'009.694</b>

### Inquietudes frente al contrato:

- Es un contrato de Prestación de Servicios con garantía única vencida
- Plazo indeterminado
- Sin disponibilidad presupuestal
- Técnicamente desactualizado
- Viola los topes de adición establecidos en la Ley (50%)
- La razón de la contratación intuitu personae ha fenecido

La propuesta debe ser reformulada frente a las nuevas condiciones de la Universidad:

- Participación de la Comunidad
- Construcción colectiva de un Nuevo diseño académico-arquitectónico
- Esquema de contratación y pagos diferente
- Inserción del Proyecto en un Programa Maestro de intervención en la Planta Física General de la Universidad

### ¿Con qué productos contamos?

• Entre 2006 y 2008 Salmona S.A. entregó sesenta (60) planos:

Productos proyecto I etapa	Número de planos
Esquema básico-Plan Maestro	2
Instalaciones deportivas	0
Facultad Educación Física	10
Auditorio	9
Colegio (IPN)	7
Museo	0
Bellas artes	9
<b>Otras áreas diseñadas</b>	
Cafetería 2	9
Religiones (700 m2)	2
<b>Aulas-graderías circulares</b>	2
Aulas gradería (18)	7
Aulas especiales-IPN	1
Paisajismo	2
<b>Total =</b>	<b>60</b>

• **Observación 1:** Los planos están a nivel de anteproyecto.

• **Observación 2:** No son suficientes para la obtención de la licencia de construcción.

### ¿Cuánto le hemos pagado a Salmona?

Se le pagó según 'Otro Sí' del 15 de noviembre de 2005, así:

• 1o. Pago	Factura 0129	febrero 1 - 2005	200'000.000
• 2o. Pago	Factura 0135	octubre 25 - 2005	83'503.642
• 3o. Pago	Factura 0139	diciembre 05 - 2005	39'668.491
• 4o. Pago	Facturas 0149 y 0151	mayo 26 - 2006	54'360.091
• 5o. Pago	Facturas 0157 y 0158	diciembre 21 - 2006	88'085.962
	Facturas 183 y 184	diciembre 17 - 2007	
	Factura 040	abril 08- 2010	45'222.588
	<b>TOTAL PAGADO A LA FECHA</b>		<b>\$ 510'840.774</b>



## Labores realizadas a partir de 2014

El Congreso de la República, por gestión de la Universidad, creó la "Estampilla Pro UPN 50 años" que el Consejo de Bogotá debía reglamentar. Aunque a 2014 permanecía contratado un profesional "para asesoría y acompañamiento en las gestiones referidas a la reglamentación del recaudo", el nuevo gobierno universitario decidió asumir en cabeza del rector dicha tarea y se involucró a la comunidad universitaria con la actividad denominada "Vigilia por la Estampilla Pro-UPN".

Como resultado se obtuvo el Acuerdo 568 del 26 de septiembre de 2014, por medio del cual se ordenó la emisión y cobro de la "Estampilla Cincuenta años de labor de la Universidad Pedagógica Nacional". Este hecho fue seguido por el Decreto 584 del 19 de diciembre de 2014 y la Resolución SDH-000290 del 24 de diciembre de 2014, que reglamentaron su cobro.

## Labores realizadas a partir de 2014

El ingreso por Estampilla Universidad Pedagógica Nacional a julio de 2016 es de \$3.197.415.339.

En el presente año, se ha recaudado el 68,4% de este total, es decir \$2.180.645.021.

En general, el promedio de recaudo mensual a favor de la Universidad es de \$ 290 millones aproximadamente.

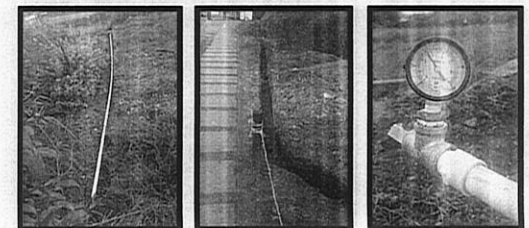
### Cerramientos:

- ✓ Del lago
- ✓ Del lindero con Villa del Prado
- ✓ Estudios de ingeniería, arquitectura y solicitud de licencia para cerramiento general del perímetro del predio



### Adecuaciones:

- ✓ En la zona de atención a los usuarios de restaurante
- ✓ En la cocina para posibilitar la preparación de alimentos
- ✓ En las redes hidráulicas y sanitarias
- ✓ En el cuarto de aseo



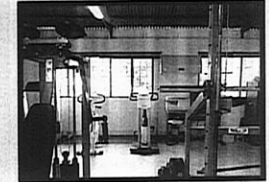
## Mantenimiento

- ✓ De cubiertas de salones y oficinas
- ✓ Inicial de los escenarios deportivos
- ✓ De prados y áreas comunes
- ✓ De las trampas de grasa y pozos sépticos
- ✓ De las cajas de inspección y redes de aguas negras



## Seguridad y funcionamiento

- ✓ Fabricación e instalación de rejas metálicas en el área de almacén.
- ✓ Redes eléctricas e iluminación de áreas internas y externas
- ✓ Mejor espacio para el servicio de impresión y fotocopiado
- ✓ Recuperación y ampliación del gimnasio



## Contrato de consultoría suscrito con Hacer de Colombia Ltda.

**Objeto:** Estudios y diseños de ingeniería para la Fase 1 (Aulas, gradería y cafetería)

**Valor:** \$ 221.618.739,50

**Inicio:** 14 de septiembre 2015

**Estado actual:** Reiniciado el 29 de mayo de 2016

### Avance de los trabajos

- Levantamientos topográficos
- Estudio de suelos y geotécnica
- Anteproyecto estructural según Norma NSR-10
- Esquema de proyecto hidro-sanitario
- Esquema de proyecto eléctrico



## ¿Qué decir respecto al proyecto arquitectónico de aulas, graderías y cafetería entregado parcialmente por Salmona?

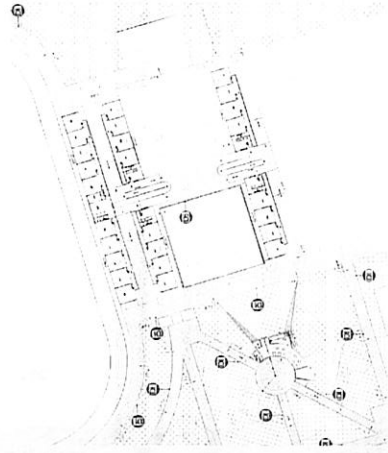
(Fase 1, Etapa 1)

- Los insumos son insuficientes para concretar los estudios y diseños de ingeniería.
- El proyecto arquitectónico no es suficiente para la obtención de la licencia de construcción.
- Las normas arquitectónicas y de ingeniería han sido modificadas y es necesario hacer ajustes importantes a los insumos entregados.
- Es fundamental que el proyecto arquitectónico contenga planos de detalle, especificaciones técnicas, de materiales y presupuestos.
- El proyecto debe ser revisado y complementado, o en su defecto modificado, para adecuarlo a las necesidades de la Universidad y garantizar una edificación eficiente y sostenible.

### Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería Facultad de Educación Física

En la evaluación del proyecto se identificaron 2 factores determinantes:

- Resolución constructiva del proyecto y su ingerencia en el costo de construcción, así como la solución técnica de problemas derivados de la resolución funcional.
- Planteamiento funcional del proyecto en cuanto a resolución del programa arquitectónico, volumen y flujo de usuarios.



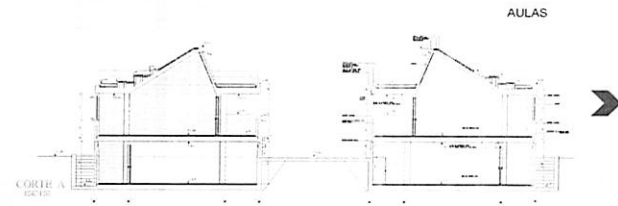
### Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería Facultad de Educación Física

Resolución constructiva:

- El proyecto plantea un piso completo para los servicios y baterías sanitarias que se encuentra a un nivel de -1.40m; es decir, en semisótano.

Este hecho implica constructivamente:

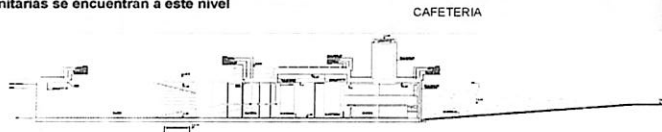
- Excavación y movimiento de tierras, por aproximadamente 4.838 m<sup>3</sup>
- Afectación de la cancha de fútbol y pista atlética, toda vez que esta excavación se debe hacer con un talud de 45°, generando una caja de excavación de aproximadamente 30 metros de ancho por 84 de largo, sin considerar que la distancia entre canchas es de tan solo 24 metros.



### Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería Facultad de Educación Física

Una vez efectuada la excavación se requeriría generar una serie de soluciones de tipo constructivo y técnico para garantizar su funcionamiento como son:

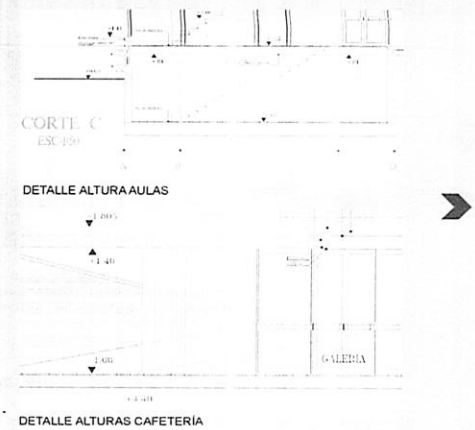
- Muros de contención
- Nivel freático alto de acuerdo a exploraciones geotécnicas, derivando en impermeabilizaciones y demás manejos de agua como bombeos y sistemas eyectores tanto de aguas superficiales como de aguas servidas, teniendo en cuenta que las baterías sanitarias se encuentran a este nivel



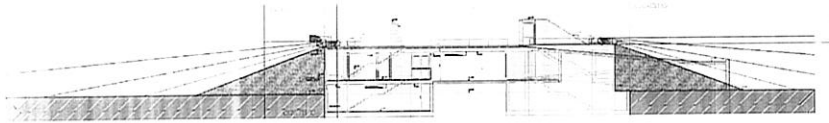
### Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería Facultad de Educación Física

Resolución constructiva:

- Las alturas arquitectónicas definidas para el proyecto son de 2.30 m. Si se tienen en cuenta los factores técnicos como son redes de desague descolgadas, iluminación y sistemas de telecomunicaciones y redes que requieren aproximadamente 50 cm., Se tendría una altura libre de tan solo 1.90 m, resultando definitivamente insuficiente.



### Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería, Facultad de Educación Física



**Resolución constructiva:**

• **Análisis de isóptica**

El principal factor en el diseño de escenarios es garantizar las condiciones de visibilidad similares para todos los espectadores (Isóptica).

Al analizar los ángulos de visión encontramos que el primer espectador no tendría visión sobre el campo de fútbol sino hasta los 18 metros aproximadamente, y hacia las canchas de tenis y múltiples no podría observar sino hasta la segunda cancha.



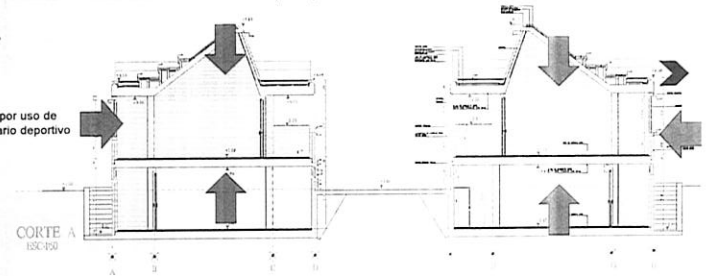
### Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería Facultad de Educación Física

**Resolución constructiva:**

- **Análisis de acústica**
  - Al ubicar las graderías aulas en el piso intermedio del proyecto, tendrían el ataque directo de tres focos de ruido

Ruido por concentración de espectadores en graderías (aproximadamente 400 personas en un evento deportivo)

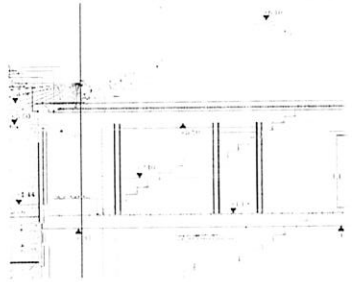
Ruido por uso de escenario deportivo



### Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería Facultad de Educación Física

Ruido por uso de camerinos y graderías

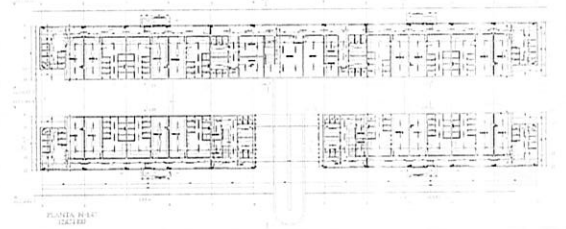
La condición anterior se ve agravada por el efecto de resonancia que genera el espacio de forma triangular que se encuentra entre las gradería y las aulas



### Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas graderías y cafetería Facultad de Educación Física

**Resolución de programa arquitectónico y funcionalidad del proyecto**

- En el análisis del proyecto se evidencia la concentración de servicios en un solo piso, lo cual genera un volumen de usuarios concentrado en un punto en horas de alto tráfico, como sucedería en los intermedios de clases
- El piso de servicios semienterrado requeriría bombas eyectoras para la evacuación de aguas, además de iluminación constante y ventilación mecánica forzada, lo que deriva en un elevado costo de funcionamiento y mantenimiento del proyecto.

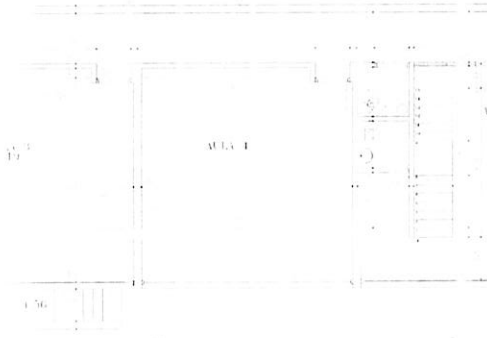




**Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería Facultad de Educación Física**

Resolución de programa arquitectónico y funcionalidad del proyecto

- Se identifica un área para las aulas de 6.30 x 6.50 verificados contra las condiciones actuales de funcionamiento. Esta dimensión no resulta adecuada por que la facultad funciona hoy en módulos prefabricados de 6 x 8 metros. Equivaldría a desmejorar las calidades espaciales de la mismas.

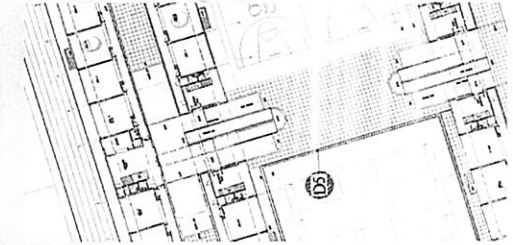


**Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería Facultad de Educación Física**

Resolución de programa arquitectónico y funcionalidad del proyecto

Accesibilidad y condiciones mínimas para personas de movilidad reducida

- La rampa planteada tiene una pendiente de 12.5 %. Dado que la Resolución Nro. 14 861 de Octubre 4 de 1985 establece que las pendientes mínimas están entre el 6 y 9 %, NO SE ESTARÍA CUMPLIENDO CON LA CONDICIÓN MÍNIMA DE ACCESIBILIDAD.
- Por otro lado, la ubicación de la rampa interrumpe el flujo y funcionamiento de las canchas deportivas anexas al proyecto.

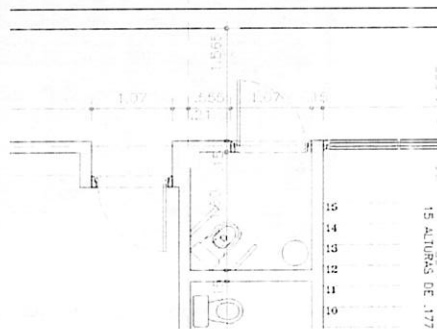


**Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería Facultad de Educación Física**

Resolución de programa arquitectónico y funcionalidad del proyecto

Accesibilidad y condiciones mínimas para personas de movilidad reducida

- Los baños para personas de movilidad reducida no cumplen con las dimensiones mínimas requeridas, pues no se cumple con el radio de giro de 1.50 m libres
- Sólo se cuenta con tres baños de esta característica. Pero, según la NTC 1500 (código colombiano de fontanería), se requerirían al menos 8 (ocho) baterías sanitarias en condiciones óptimas teniendo en cuenta que tampoco se incluyó en el programa arquitectónico la necesidad de duchas para los deportistas.



**Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería, Facultad de Educación Física**

Resolución de programa arquitectónico y funcionalidad del proyecto

Observaciones a otros espacios:

- No se tuvo en cuenta la inclusión de oficinas administrativas dentro del proyecto (decanatura, coordinaciones, etc.)
- No se incluyeron espacios de apoyo como son:
  - Biblioteca
  - Laboratorio de fisiología
  - Sala de sistemas
  - Áreas de apoyo docente como cafetería para docentes, duchas y baños separados para docentes, sala docente dotada.
  - Tanto la cafetería como el bloque de aulas carecen de cuartos técnicos o planteamiento de resolución de espacios para albergar equipos de comunicaciones, sistema de bombeo, red contraincendios, cuarto eléctrico y de cableado.

## Evaluación formal y funcional del proyecto inicial aulas, graderías y cafetería, Facultad de Educación Física

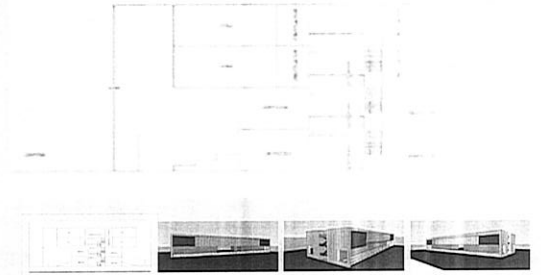
- El área planteada para el edificio de cafetería es de aproximadamente 250 m<sup>2</sup>. En las condiciones actuales de funcionamiento de la facultad se evidenció que un área de servicio sin contar áreas técnicas y de apoyo de 200 m<sup>2</sup> resulta totalmente insuficiente.
- No se incluyeron en el programa arquitectónico los espacios requeridos de bienestar estudiantil, enfermería, servicios generales y almacén.
- En conclusión, los edificios planteados, además de presentar los problemas constructivos y de funcionamiento descritos anteriormente, con el consecuente sobrecosto de ejecución y mantenimiento, no ofrecen un satisfactorio cumplimiento de las necesidades actuales y urgentes de la facultad.

## Propuesta

•Se propone un edificio en el que las graderías entren en relación directa con los escenarios, los servicios no se encuentren concentrados en un solo punto y se permita la mezcla de usos con las aulas sin que esto afecte su funcionamiento.

•Formalmente, el edificio optimiza el área de ocupación permitiendo mayor cantidad de usuarios en las graderías, mayor número de aulas y traslado de la rampa a su interior, eliminando la obstrucción sobre las canchas de tenis.

•Por otro lado, en esta propuesta se busca generar presencia institucional con el edificio en la zona.

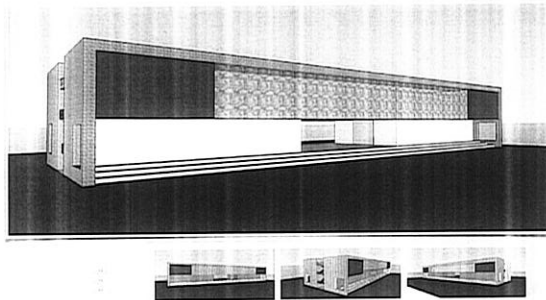


## Propuesta

•Se propone un edificio en el que las graderías entren en relación directa con los escenarios, los servicios no se encuentren concentrados en un solo punto y se permita la mezcla de usos con las aulas sin que esto afecte su funcionamiento.

•Formalmente, el edificio optimiza el área de ocupación permitiendo mayor cantidad de usuarios en las graderías, mayor número de aulas y traslado de la rampa a su interior, eliminando la obstrucción sobre las canchas de tenis.

•Por otro lado, en esta propuesta se busca generar presencia institucional con el edificio en la zona.

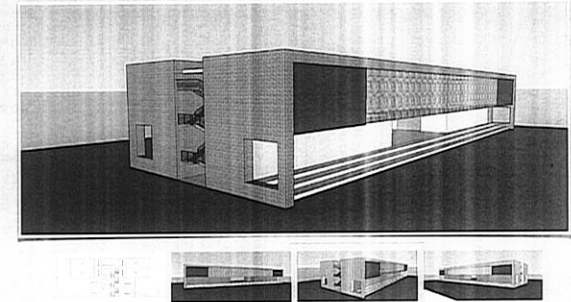


## Propuesta

•Se propone un edificio en el que las graderías entren en relación directa con los escenarios, los servicios no se encuentren concentrados en un solo punto y se permita la mezcla de usos con las aulas sin que esto afecte su funcionamiento.

•Formalmente, el edificio optimiza el área de ocupación permitiendo mayor cantidad de usuarios en las graderías, mayor número de aulas y traslado de la rampa a su interior, eliminando la obstrucción sobre las canchas de tenis.

•Por otro lado, en esta propuesta se busca generar presencia institucional con el edificio en la zona.

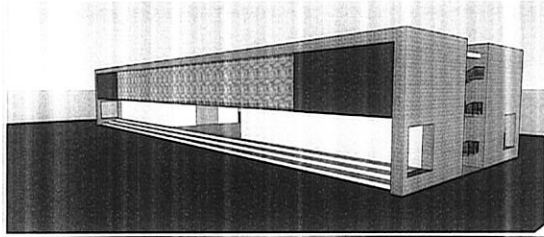


## Propuesta

•Se propone un edificio en el que las graderías entren en relación directa con los escenarios, los servicios no se encuentren concentrados en un solo punto y se permita la mezcla de usos con las aulas sin que esto afecte su funcionamiento.

•Formalmente, el edificio optimiza el área de ocupación permitiendo mayor cantidad de usuarios en las graderías, mayor número de aulas y traslado de la rampa a su interior, eliminando la obstrucción sobre las canchas de tenis.

•Por otro lado, en esta propuesta se busca generar presencia institucional con el edificio en la zona.



## Para avanzar en el proyecto se requiere

- Planos arquitectónicos complementarios
- Presentación del mismo a la Curaduría Urbana
- Solución Jurídica a la titularidad del bien en el certificado de registro
- Diagnostico de las Redes de Servicios Públicos instaladas en el predio Valmaría

## El Consejo Superior Universitario ha considerado

✓ Poner en conocimiento de los órganos de control e investigación judicial las presuntas irregularidades en que hayan podido incurrir las anteriores administraciones de la Universidad, con respecto a las contrataciones realizadas para el desarrollo del proyecto Valmaría.

✓ Analizar en profundidad la relación contractual existente con la Sociedad Rogelio Salmona S.A. para procurar su culminación en debida forma. En este sentido, se recomienda la contratación de especialistas en la materia, a efecto de garantizar los intereses de la Universidad.

## El Consejo Superior Universitario ha considerado

✓ Adelantar con nuestros propios recursos las diligencias necesarias para llevar a cabo la construcción de las aulas, graderías y cafetería previstas para la Facultad de Educación Física con el Crédito Findeter. Si es indispensable el aplazamiento de este último, el Ministerio apoyará lo pertinente.

✓ Preparar una propuesta de Plan Maestro de Planta Física para toda la Universidad, que defina sus necesidades con una proyección al año 2020.

## El Consejo Superior Universitario ha considerado

✓ Realizar el estudio jurídico de las normas urbanísticas vigentes y su aplicación al proyecto Valmaría.

✓ Se tramitará además, ante el Distrito, la aprobación de un nuevo Plan parcial y de implantación del predio Valmaría, QUE NO SEA ONEROSO PARA LA UNIVERSIDAD.