



Señor(a)

CONSTRUCTORA MDM SAS NIT:901103988-2 REPRESENTANTE  
LEGAL DELGADO MONTOYA MARTA MARIA CC: 41387368  
MEJIA HOUGHTON ANDRES

KR 78 H BIS 58 K 04 S

Teléfono: 3214767191

Ciudad

06 JUL 2022

**ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES**

Dando cumplimiento al art. 8 del Decreto 1203 de 2017, se elabora la presente acta, con el fin de informarle(s) sobre los documentos adicionales que debe(n) aportar, las actualizaciones, observaciones y/o correcciones que debe(n) hacer al proyecto, ubicado en la DG 54 17 42 (ACTUAL) de la urbanización, para el cual ustedes presentaron solicitud de Licencia de Construcción: Obra Nueva, Demolición Total.

Para efectos de dar cumplimiento a las observaciones expuestas, le comunicamos que dispone de un término de 30 días hábiles (o solicitar los 15 días hábiles adicionales para dar respuesta al requerimiento de la presente acta, diligenciando el FORMATO SOLICITUD AMPLIACIÓN PLAZO ACTA)- el cuál se encuentra en el centro de copiado de la curaduría 4 ó en la página web de la misma.

**I. JURÍDICA Y DOCUMENTOS**

Corregir información de vecinos colindantes según manzana catastral.

Verificar área y linderos del predio. En el evento que existan diferencias entre la cartografía oficial y los títulos de propiedad deberá hacer los ajustes correspondientes en el formulario de solicitud y en el proyecto, teniendo en cuenta las dimensiones menores de una sola fuente.

Una vez aclarados el área y los linderos, corregir el formulario de solicitud en tal sentido, si es el caso.

Corregir la valla de comunicación a terceros respecto del uso solicitado (vivienda multifamiliar) y la altura de la edificación (7 pisos). Efectuadas las correcciones, aportar nuevamente las fotografías de la valla, una de cerca y otra visible desde la vía pública, evidenciando su fijación en el predio.

En caso de existir cambios y correcciones en el proyecto o en el trámite, todos los documentos aportados deberán ser corregidos en correspondencia con los mismos.

**II. ARQUITECTÓNICAS**

El predio objeto de solicitud se encuentra ubicado en la UPZ 100 GALERIAS en el sector normativo 4, subsector de usos I y subsector de edificabilidad ÚNICO, con tratamiento de conservación de Sector de Interés Cultural, por lo que la norma aplicable es la contenida en el Decreto 0621 de 2006 reglamentario de la UPZ y el Decreto 080 de 2016 común a todas las UPZ.

**Viabilidad**

-Si bien se trata de un predio que no colinda con un Bien de Interés Cultural, toda vez que se ubica en un tratamiento de conservación, se hace necesario aportar el proyecto aprobado por parte del instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

**Documentos**

-En el Formulario Único de Solicitud se debe completar y/o corregir los campos correspondientes a: 4. Linderos y áreas. Los cuales deben ser iguales a las presentadas en la escritura del predio.

-Aportar la certificación del cumplimiento de los Títulos J y K de la NSR-10, suscrita por el Constructor Responsable.

-Anexar la certificación de cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en las normas RETIE de Codensa, según la Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 "Anexo General Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE", suscrita por el constructor responsable.

**Área y linderos**

1 -Ajustar el área y los linderos del predio a los indicados en los títulos de propiedad, sin embargo, el proyecto deberá generar un retroceso sobre la DG 54 con el fin de respetar el lindero occidental para pasar de 36 a 35,50 metros y denominar, cuantificar y achurar, esta área sobrante como retroceso voluntario. corregir.

**Estacionamientos**

2 -Verificar y garantizar la dimensión de 4.50 metros de longitud de la totalidad de los estacionamientos pues hay unos estacionamientos que a la distancia de la columna es inferior a 2.00 metros y por ende se disminuye la dimensión de 4.50 metros si plantea 4.00 mts de circulación el ancho de los estacionamiento debe ser 2.64, no se podrá reducir esta dimensión en más de 0.20 con las columnas, parqueadero u otro elemento. Ajustar.

3 -Dibujar, localizar, achurar y acotar los ciclistas, tal y como está relacionado en el anexo 1 del Decreto 080 de 2016.

**Aislamientos**

4 - Partiendo de la base que los predios que se encuentran ubicados en Sector de Interés Cultural, se entienden como edificaciones permanentes, el proyecto no podrá generar culatas hacia los mismos, por ende, se hace necesario garantizar empate con las edificaciones colindantes, así mismo tener en cuenta que si estas cuentan con vacíos o una altura distinta a la del proyecto, se deberá generar aislamiento de mínimo 3.00 metros contra las mismas. Ajustar el proyecto teniendo en cuenta la dimensión de los antejardines, no se cumple esta condición en el proyecto. Corregir.





5 - En la planta del segundo piso, rectificar la dimensión del aislamiento posterior, eje 6-C. dimensión que debe ser 5.00 mts.

**Habitabilidad**

- 6 - La totalidad de los espacios habitables (ALCOBAS – ESTUDIOS) deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios. Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo del patio es equivalente a 1/3 de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros. Debe plantearse a partir del nivel del terreno, alcoba eje D-2, segundo piso.
- 7- Solucionar la ventilación de la totalidad de los depósitos propuestos, en caso de garantizarse mediante una rejilla de ventilación en la puerta deberá indicarse de manera clara.
- 8 - En planta de cubiertas indicar la altura que sobre salen los ductos.

**Antejardín**

- 9 - Partiendo de la base que los predios que se encuentran ubicados en Sector de Interés Cultural, se entienden como edificaciones permanentes, el proyecto deberá respetar el paramento de construcción existente de las edificaciones, si bien la UPZ define como dimensión de antejardín 3.00 metros, hacia el costado occidental el predio colinda con una edificación que cuenta con un antejardín de 3.50 metros; por lo tanto, el proyecto deberá garantizar el empate de los antejardines en 3.50 y 3.00 metros en una longitud de mínimo 3.00 metros.
- 10 - El antejardín, No puede ser tratado como zona dura, a excepción de las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso a garajes, corregir.

**Cuadros áreas**

- 11 - Actualizar el cuadro de áreas una vez se hagan los ajustes de volumetría solicitados.
- 12- Al modificar el área del predio – 395.24 m2 ,según el producto matemático de la escritura-,revisar y ajustar el cuadro de áreas..
- 13 - Actualizar cuadro de áreas en caso que al dar respuesta a las observaciones solicitadas se vea modificado.
- 14 - Actualizar el cuadro de índices una vez se hagan los ajustes solicitados.
- 15 - -Presentar el cuadro de las áreas cuantificadas a descontar según decreto 080 de 2016, para la cuantificación del equipamiento comunal, y actualizar el cuadro del equipamiento comunal privado. Achurar areas destinadas y cuantificar su área.

**Voladizos**

- 16 - En el Decreto 0621 de 2006 reglamentario de la UPZ, en las notas específicas para edificabilidad, en las notas generales, nota F. el voladizo no se permite, corregir.

**De la escalera**

- 17 - Esta debe tener en este caso un ancho libre de 1.20 mts, se interrumpe con viga eje 3 -B, corregir.

**ALTURA LIBRE ESCALERA**

- 18 - Aplicar: Decreto 092 de Enero 17 de 2011, titulo K.3.8.3.7.ALTURA LIBRE MÍNIMA: Toda escalera debe disponer de una altura libre mínima de 2.05 mts. medida verticalmente desde un plano paralelo y tangente a las proyecciones de los peldaños, hasta la línea del cielo raso, acotar para verificar dicha altura.

**De la estructura**

- 19 - En el eje 3-A; B. la viga en diagonal, no permite cumplir con la distancia del aislamiento lateral de 3.00 mts.

**De la lavandería comunal**

- 20 - La puerta de acceso no puede estar al interior de la escalera protegida , debe estar por fuera de esta.

**De la evacuación**

- 21 - K.3.8.2.5 — Giro de puertas — El giro de las puertas debe cumplir lo siguiente:  
(a) Las puertas deben girar en la dirección de la evacuación en puertas de acceso a las salidas de espacios o habitaciones con carga, corregir en la puerta de salida del edificio.

**VENTILACION**

- 22 - Solucionar la ventilación para espacios como las cocinas y los baños, localizado al interior del proyecto; si se plantean ductos, deben estar identificados como de ventilación, tener continuidad hasta la cubierta y sobresalir de ella al menos 0.50 metros e indicarlos en los cortes y fachadas pertinentes. Así mismo debe verificarse que no coincidan con el cruce de vigas estructurales y muros Corregir, todos los ductos deben estar dibujados en la planta de la cubierta.-Corregir.

**PUERTAS altura mínima**

- 23 - Acotar puertas interiores y exteriores en planta, fachadas y cortes: Cada puerta individual debe tener a lo ancho una luz mínima efectiva de .80 metros, salvo las destinadas a dormitorios, en que esa luz se puede disminuir hasta 0.70 metros, las puertas de salida deben ser mínimo de 0,90 mts. En cuanto a la altura, las puertas no deben tener menos de 2.05 metros. Verificar, corregir y completar lo pertinente.

**CUARTO DE BASURAS**

- 24 - Para multifamiliares, se deberá disponer de un cuarto para basuras, según Decreto 2981 de 2013, artículo 20, el cual deberá tener sistemas que permitan la ventilación. corregir.

**TANQUE DE AGUA**

- 25 - Aplicar el ACUERDO 20 DE 1995 Código de la construcción. D.3 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS Sección D.3.1 GENERAL Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA. ARTÍCULO D.3.2.4. Diseño. Prever tanques de almacenamiento de agua potable, si lo plantea subterráneo se debe plantear su boca de inspección a una altura mínima de 0.30 sobre el nivel del piso y esta debe estar dentro de un cuarto en un lugar que no sea de tránsito obligatorio.

**Cerramiento piso superiores**

- 26 - En área de aislamiento en pisos superiores contra aislamientos laterales, posteriores y patios: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el



*[Handwritten signature and initials]*



que se ubica. Corregir

Dibujo

De la fachada, revisar la concordancia con los niveles de los pisos. Corregir.

27 - En la planta del segundo piso señalar los vacíos que se generan, como son los aislamientos laterales y el asilamiento posterior.

28 - En la planta del segundo piso, la proyección de los pisos superiores -líneas punteadas- deben ser diferentes a las planteadas para los ejes estructurales.

29 - Achurar el ancho de todas las puertas y todos los espacios.

30 - En la planta de localización indicar la manzana como 03 CAT y el lote como 03 CAT, así mismo corregir los linderos del predio.

31 - Se debe incluir el símbolo gráfico de discapacitados y denominar, el "baño para personas con movilidad reducida". La puerta debe tener una dimensión mínima de 0.90 mts con batiente hacia afuera.

32 - Acotar la cabina del ascensor cumpliendo con la NTC 4349, el mínimo de la cabina debe contar con dimensión de 1.00 x 1.25 metros.

33 - En la planta de primer piso y localización colocar el ancho de la vía.

34 - Numerar e identificar todos los apartamentos .ej: apto 201.

#### Concordancia

35 - Verificar la concordancia entre plantas, cortes, y fachadas, una vez se realicen los ajustes al mismo en cumplimiento de los requerimientos y en caso de presentar modificaciones arquitectónicas que impliquen cambios en el proyecto estructural se deberán anexar los diseños y los cálculos respectivos. Las medidas de los elementos estructurales como columnas, vigas y placas deben coincidir en planos arquitectónicos con el proyecto estructural. Ej columna eje 3-C ,altura libre de escaleras de la propiedad horizontal

Los planos de propiedad horizontal deben estar debidamente alinderados, amojonados y acotados e indicar claramente el área privada de cada unidad, discriminar el área privada , en construida y libre y el área común en construida y libre. Utilizar un consecutivo para el amojonamiento total de la edificación, para que pueda hacerse la minuta sin dar lugar a confusiones.

### III. INGENIERÍA

#### ESTUDIO ESTRUCTURAL

1. Deberá proponerse el 3 % de la altura de la edificación (42 cms) como junta sísmica en la zona adyacente al eje A (indicar en los planos arquitectónicos y estructurales), a menos que las placas de las edificaciones contiguas estén al mismo nivel que las propuestas para esta edificación, en cuyo caso deberá mostrarlas en los cortes respectivos (en línea discontinua, dejando claro que corresponde a la edificación vecina) y proponer solo el 2 % de la altura de la edificación (28 cms). Actualmente se proponen solo 15 cms de junta, por lo cual no estaría cumpliendo.

10. La columna 3-C propuesta en estructura, reduce el ancho libre de la escalera, con lo cual se afecta el medio de salida disponible. Corregir y dibujar en arquitectura de conformidad con los planos estructurales, garantizando el cumplimiento del título K de las NSR-10.

11. El ancho libre del vacío de la escalera propuesto en planos estructurales es de 2.12 m, mientras que el arquitectónico es de 2.4 m. Corregir, garantizando el cumplimiento de los requisitos de los títulos J,K NSR-10.

12. Indicar las longitudes de los pilotes en los planos estructurales.

13. Verificar control de deflexiones de elementos de acuerdo con lo dispuesto en C.9.5 NSR-10, en especial lo especificado en la tabla CR.9.5 NSR-10.

14. En los cambios de sección de las columnas del eje A (los cuales deben realizarse solo en el entrepiso) deben cumplirse las siguientes condiciones:

Las barras que pasan del piso inferior al superior deben doblarse de forma que sus pendientes respecto al eje de la columna, sea como máximo 1:6.

El soporte horizontal del acero longitudinal (estribos) debe diseñarse para que resista 1.5 veces la componente horizontal de la fuerza calculada en la porción inclinada de la barra que se dobla (C.7.8.1.3 NSR-10).

Cuando se disminuya el ancho de la columna de manera que una de sus caras quede a 7.5 cms o más de la correspondiente en la columna del piso inferior, no pueden doblarse las barras longitudinales para adaptarse a la reducción y es necesario emplear barras adicionales de empalme, traslapadas por contacto con las barras longitudinales adyacentes a las caras desplazadas de la columna (C.7.8.1.5 NSR-10).

15. Presentar en los planos estructurales el proceso constructivo del sótano, de conformidad con las recomendaciones geotécnicas.

16. En los planos estructurales de las escaleras, no se cumplen con las disposiciones del título K en cuanto a requisitos sobre dimensiones de huellas y contrahuellas especificados en K.3.8.3.4 NSR-10.

17. El revisor independiente de los diseños estructurales deberá emitir conforme a lo indicado en el literal A-6.2.6 del decreto No. 945 de junio 5 de 2017, un memorial dirigido al curador urbano en el cual certifique el alcance de la revisión y el cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-10; además, suscribir los planos y demás documentos técnicos finales como constancia de haber efectuado la revisión. Este memorial debe ser diferente a las memorias de cálculo presentados. Además, el informe de revisión presentado, corresponde a un estudio de una versión desactualizada de el proyecto estructural. Corregir.





2. En el primer piso (nivel +0.0 m) la puerta de salida de la lavandería comunal no debe hacer parte de la zona protegida de la escalera, razón por la cual, será indispensable que la misma abra directamente a la recepción.
3. En el sótano, la zona protegida de la escalera deberá independizarse del ascensor.
4. En la terraza (nivel + 19.08 m) las puertas de la escalera deben abrir en la dirección de la evacuación. Corregir. Así mismo, será necesario independizarse la zona protegida de la escalera del ascensor (se sugiere generar una puerta en el acceso a la escalera).
5. En los planos del proyecto arquitectónico de la edificación debe indicarse, para efectos del reglamento NSR-10, los usos de cada una de las partes de la edificación y su clasificación dentro de los grupos de uso definidos en el Capítulo A.2 (grupo de uso I), el tipo de cada uno de los elementos no estructurales y el grado de desempeño mínimo (bajo en este caso) y/o de diseño que deben tener de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.9.
6. Deberá realizarse la clasificación de la edificación en función del riesgo de pérdida de vidas humanas o amenaza de combustión (según lo dispuesto en J.3.3 NSR-10) y la evaluación de la provisión de la resistencia contra el fuego en elementos de edificaciones garantizando su cumplimiento para elementos estructurales, no estructurales y de protección contra incendio (ver J.3.5 NSR-10).
7. De acuerdo con H.1.1.2.1 de las NSR-10, el ingeniero de suelos debe firmar los planos de cimentación con sus respectivos detalles o anexas una carta donde indique que conoce los planos de cimentación y los aprueba.
8. Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el constructor (Andres Mejia) que suscribe la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado (A.1.3.6.5 NSR-10).
9. Verificar concordancia en bordes de placa, vacíos, alturas, aislamientos, niveles, columnas, ejes, cotas, etc., entre planos estructurales y arquitectónicos. Según el literal A.9.3.3 de las NSR-10: "La responsabilidad de la coordinación de los diferentes diseños recae en el profesional que figura como diseñador arquitectónico en la solicitud de licencia de construcción" y en caso de presentarse modificaciones arquitectónicas ajustar en lo pertinente el proyecto estructural. Ubicar las columnas en las plantas arquitectónicas de conformidad con las plantas estructurales, corregir bordes de placa, las distancias entre los ejes B-C y C-D no presentan coincidencia entre planos arquitectónicos y estructurales, etc.

ESTUDIO DE SUELOS

18. Anexas los planos de ubicación local y regional del predio, así como el registro fotográfico de los trabajos de campo ejecutados.
19. Identificar el potencial de expansividad del suelo de acuerdo con lo dispuesto H.9.1.3 NSR-10. Dado que de acuerdo con los valores de los límites de atterberg presentados en las memorias geotécnicas se exceden los valores máximos definidos en la tabla H.9.1-1 NSR-10.

Estimado usuario, tenga en cuenta que el horario de consulta de expedientes en la Curaduría es de lunes a viernes de 11:00 am a 3:00 pm.

Cordialmente

Arq. MAURO BAQUERO CASTRO

Curador Urbano 4

Director Técnico: Mauro Baquero

Coord. Ing. Juan Manuel Sandoval

Ing. Fabian Saade

Responsable: Rafael Alberto Perez

Jurídica: Alexandra Landeta

*Casa # piso ladrillo  
Puerta  
Almuerzo*

www.postacol.com.co Teléfono 211-14-11  
Calle 58A No 17-57 servicioalcliente@postacol.com.co  
9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA  
Guía: 110291940038  
Destinatario: MEJIA HOUGHTON ANDRES  
KR 78 H BIS 58 K 04 S  
Remite: 11029194  
Zona: 0 Ciudad: 11001-BOGOTA  
Identif: 4221236  
Cargo: ACOB  
Peso: 200Grms Fecha: 2022-07-06 Precio: 0 Zona: 0 Cons: Ciudad -BOGOTA



Guía: 110291940038 - Destino : BOGOTA  
www.postacol.com.co Telefono 211-14-11  
Producto: 11029194  
Codigo Postal:  
Destinatario: MEJIA HOUGHTON ANDRES  
Empresa: N/A  
KR 78 H BIS 58 K 04 S  
Identif: 4221236 Afiliado :0 Telefono :0-ACOB  
Remite: 9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA  
Peso: 200Grms Fecha:2022-07-06 22:07:36 Precio: \$ 0 Zona:700

FAVOR COLOCAR SELLO, NOMBRE CLARO Y TELEFONO

CD	[ ]
NE	[ ]
DD	[ ]
DI	[ ]
CRD	[ ]
RHZ	[ ]

Mensajero: *NEO*  
Fecha y Hora de Entrega  
Consecutivo: 110291940038

