



28 JUL 2022

Señor(a)

CHIA GALEANO CAROLINA CC:39678746
PAZOS ARANGO RENE GIOVANNYAK 30 2 86 PISO 2
Teléfono: 3004663673
Ciudad**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 KR 29 D 11 A 2 S (ACTUAL) de la urbanización SANTA ISABEL V SECTOR 2 ETAPA, para el cual ustedes presentaron solicitud de Reconocimiento de la existencia de edificaciones: Ampliación, Modificación, Demolición Parcial, Reforzamiento de Estructuras, Cerramiento.

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 pagina web de la misma.

I. JURÍDICA Y DOCUMENTOS

1. En el formulario:

Punto 1.2: Completar información.

Punto 2.1: Incluir dirección anterior.

Punto 4: Relacionar área según títulos e indicar correctamente lindero oriental y occidental según títulos y planos aportados.

Punto 5.1: Incluir número telefónico y correo electrónico del titular de la licencia.

Punto 5.2: Incluir número telefónico y correo electrónico de los profesionales responsables.

2. Corregir área y linderos en el formulario de solicitud, toda vez que presenta diferencias entre el plano de loteo, manzana catastral y títulos de propiedad, se deben ajustar el proyecto en base a la escritura pública No 1216 de 28 de mayo de 2021.

3. Los apoderados deben firmar el poder en manifestación de aceptación del poder otorgado.

4. Corregir la valla de información a terceros respecto a los solicitantes de la misma ya que hace falta el número de documento de identidad del titular. Efectuadas las correcciones, aportar nuevamente las fotografías de la valla, una de cerca y otra visible desde la vía pública.

5. Aclare si el predio objeto del trámite comparte muros, cimentación o cualquier otro aspecto de carácter estructural con la o las edificaciones vecinas y si el presente proyecto afectara en algún aspecto dichos elementos. En caso afirmativo deberá aportar folio de matrícula inmobiliaria del predio vecino con una expedición no mayor a 30 días a su radicación y oficio suscrito por el o los titulares inscritos en el que se manifieste con claridad y expresamente su conocimiento respecto de las intervenciones y su anuencia, acompañado de las cédulas de ciudadanía. Se verificará con la manzana catastral y otros instrumentos, que en efecto si corresponda al predio vecino. En caso de que la propuesta se plantee dilatada de los predios colindantes, estos documentos no serán requeridos.

6. En caso de que su proyecto arquitectónico sufra modificaciones esenciales que afecten la información básica de la solicitud como formulario, poder, valla u otros documentos, deberá realizar los ajustes y correcciones pertinentes, los que estarán sometidos a estudio de cumplimiento.

II. ARQUITECTÓNICAS**GENERAL****Contexto**

-La presente acta de observaciones se emite en el marco de las disposiciones del Decreto 190 de 2004, de conformidad con el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 2-2022-76865 del 17 de junio de 2022, por el cual se determina la reviviscencia del citado decreto, con ocasión de la medida cautelar de Suspensión Provisional del Decreto 555 de 2021, ordenada por el Juzgado Quinto Administrativo Oral del Circuito de Bogotá, dentro de la Acción de Nulidad que se adelanta bajo el expediente 11001333400520220006600.

Documentos

-En el Formulario Único de Solicitud se debe completar y/o corregir los campos correspondientes a: 4. Linderos y áreas.
-Se deberá diligenciar en su totalidad el Anexo de Construcción Sostenible.

-Verificados los planos arquitectónicos presentados se puede evidenciar que el proyecto propone cerramiento de antejardín, por lo tanto, se deberá incluir esta modalidad en la totalidad de documentos jurídicos.

-Verificar y/o completar la certificación de cumplimiento de los Títulos J y K de la NSR-10, suscrita por el Diseñador de Elementos no Estructurales, según los cambios presentados en el proyecto arquitectónico.



**Dibujo**

-En la planta de localización se deberá indicar el lote como 1 (PTE) y 012 (CAT).

LEVANTAMIENTO**Volumetría**

-El levantamiento debe corresponder con la información de la manzana catastral y las fotos de la valla aportada, tanto en volumetría como en alturas y fachadas. Verificar el paramento de construcción sobre la KR 29 D.

Áreas a adecuar normativamente

-En las plantas del levantamiento arquitectónico se debe señalar mediante una convención el área a reconocer y el área a adecuar normativamente, cuantificar dichas áreas. En este sentido, el área a demoler corresponde al aislamiento posterior en la esquina interna de 5.00 x 5.00 y el antejardín de 3.50 metros sobre Cll 11 A Sur y de 2.00 metros sobre la KR 29 D hasta una dimensión de 3.00 metros para volver a la dimensión de 3.50 metros.

Cuadros

-El cuadro de áreas se debe presentar de la siguiente manera: en una primera columna las áreas que corresponden al levantamiento, seguido de una columna que indique las áreas a adecuar normativamente, seguido del área a reforzar estructuralmente y por último una columna que indique las áreas que pueden ser objeto de reconocimiento.

Dibujo

-Se hace necesario garantizar total concordancia entre las diferentes vistas del levantamiento.

PROPUESTA**Uso**

-Identificar con nomenclatura la totalidad de las unidades de vivienda propuestas.

Estacionamientos

-De conformidad con la ficha de usos de la UPZ, para el uso de vivienda la exigencia de parqueos corresponde a: PRIVADOS: 1 x C/ 2 VIVIENDAS y VISITANTES: 1 x C/10 VIVIENDAS. Por lo tanto, se deberá corregir y actualizar el proyecto.
-Los cupos de parqueo deben estar acotados en los dos sentidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 2.20 metros.

Altura

-Se deberá garantizar la altura de 2.20 metros libres en la totalidad de los espacios habitables del proyecto.

Aislamiento posterior

-De conformidad con el Decreto 080 de 2016, el aislamiento posterior va en función de la altura máxima permitida, por lo que para 4 pisos permitidos el aislamiento posterior corresponde de a 5.00 mts exigido desde el nivel de terreno sobre toda la fachada posterior. En este caso como se trata de un predio esquinero, el aislamiento posterior debe proyectarse en la esquina interior del predio.

Habitabilidad

-Se deberá solucionar la ventilación de la totalidad de los baños y cocinas, estos podrán ventilarse por ductos. Los ductos que sirvan de ventilación deberán tener continuidad y deben rematar sobre la azotea o techo por lo menos 0.50 mts, la boca debe tener la misma sección que el ducto. De acuerdo con lo anterior indicarlos y acotarlos en plantas, cortes y fachadas. En caso de solucionar la ventilación de los espacios de servicio por medio de extracción mecánica se hace necesario indicar claramente hacia donde se genera dicha ventilación.

Antejardín

-De conformidad con la ficha de edificabilidad, los predios esquineros pueden disminuir a 2.00 metros la dimensión del antejardín por el lado mayor del predio, y debe preverse empate con la dimensión reglamentaria del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada no menor a 3.00 metros. Ajustar el proyecto
-La escalera para acceso peatonal a la edificación, debe iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción.

Cuadros

-Identificar claramente con una convención las áreas intervenidas en las plantas arquitectónicas y relacionar dichos metrajes en el Cuadro General.

-El cuadro de áreas deberá presentarse de la siguiente manera: en una primera columna las áreas que fueron reconocidas según el plano de levantamiento, seguido de las diferentes columnas que contengan las modalidades solicitadas, y por último una columna que contenga el consolidado del proyecto.

-Relacionar los metros lineales del cerramiento del aislamiento posterior y del antejardín de manera independiente.

-Se deberá tener en cuenta que en este caso no hay adecuación, esta aplica únicamente cuando hay cambio de uso.

-Indicar en proyecto arquitectónico cuadro de índices de ocupación y construcción permitidos (IO-0.70 / IC-2.80) y planteados, tanto en m² como en % garantizando su cumplimiento.

-Indicar las áreas que se descuentan para el cálculo del índice de construcción, teniendo en cuenta la definición de "Área Total Construida" consignada en el numeral 3, Artículo 2 del Decreto 080 de 2016, que establece: "(...) Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la





edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos". Corregir el cuadro de índices consignado en proyecto arquitectónico.

-Actualizar el cuadro de índices una vez se hagan los ajustes solicitados.

Cerramientos

-El muro de cerramiento contra predios vecinos a nivel de antejardín debe cumplir con las siguientes especificaciones: 1.40 metros de altura con 90% de transparencia sobre un zócalo de hasta 0.60 mt.

-Corregir el cerramiento en áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, vacíos contra aislamientos y patios, ubicadas en pisos superiores el cual debe corresponder a: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura.

Dibujo

-En la planta del primer piso proyectar y acotar el voladizo, teniendo en cuenta que el voladizo máximo corresponde a metros.

-Se debe solucionar el acceso a personas con movilidad reducida a por lo menos una unidad de vivienda. En caso tal de utilizar medios mecánicos para solucionar la accesibilidad y evacuación de personas con movilidad reducida, deberá aportar las especificaciones técnicas del sistema utilizado y detalles en los planos arquitectónicos.

-Una vez realizadas las correcciones arquitectónicas citadas anteriormente, en caso tal que estas modifiquen el proyecto estructural; verificar la total concordancia.

-Se deberá garantizar total concordancia con la propuesta estructural con relación a: distancia entre ejes, ubicación de ductos, bordes de placa, ubicación de columnas, altura libre entre placas, estructura de aislamientos y/o patios y estructura del remate del punto fijo.

III. INGENIERÍA**ESTUDIO ESTRUCTURAL**

09. El modelo presentado no corresponde al proyecto arquitectónico. Corregir proyecto estructural, presentar memorias nuevas, listados de entrada/salida y diseño del modelo, diseño de viguetas, derivas, irregularidad torsional, etc. Anexar diseño de cimentación (siguiendo los parámetros establecidos en el informe de suelos y el título C de la NSR-10), diseño de escaleras, diseño de elementos no estructurales, etc.

10. Se deberá acoger al decreto 523 del 2010, dado que el predio se encuentra en zona de amenaza sísmica: ALUVIAL 100

11. No se encuentra en zona de riesgo por remoción ni por inundación.

12. Indicar niveles del terreno en arquitectura e ingeniería. Si la estructural requiere muros de contención debe anexar en memorias de cálculo y planos estructurales los detalles correspondientes al muro.

13. Anexar peritaje estructural completo, que debe contener como mínimo: definición del alcance del estudio, un levantamiento de la estructura actual junto con toda la información existente acerca de la construcción y diseño de la misma, una evaluación cualitativa del estado del sistema estructural en términos de la calidad del diseño y de la construcción, debe determinar las condiciones equivalentes para el análisis estructural e indicar configuración de refuerzo existente, registro fotográfico además de otras consideraciones básicas plasmadas en el título A de NSR-10. El documento debe indicar si la edificación a intervenir comparte muros o algún otro elemento (estructural o no estructural) con edificaciones colindantes, pues estas podrían verse afectadas al ejecutar las obras.

14. Tener en cuenta y aplicar ajustar memoria estructural, teniendo en cuenta que también se trata de una ampliación, se deberá anexar el diseño de vulnerabilidad sísmica, cumplir los doce (12) pasos de la tabla A.1.3-1 y título A.10 de NSR-10, anexar índices de sobreesfuerzo y de flexibilidad.

15. En Reforzamiento: Se debe dar cumplimiento al procedimiento de evaluación de la intervención de acuerdo con A.10.1.4 de NSR-10, entre otras se debe obtener la resistencia efectiva de la estructura a partir de la resistencia existente, se deben determinar índices de sobreesfuerzo y flexibilidad y con esto se determina el tipo y elementos a reforzar.

16. Además de la coordinación con otros profesionales respecto al proyecto, debe establecerse si la intervención está comprendida dentro del alcance dado en A.10.1.2. si está cubierto, se deben realizar las etapas 1 y 2 de A.10.1.4 y con esa información se debe realizar la etapa 3 de ese numeral.

17. Se debe realizar la etapa 4 de A.10.1.4 donde, entre otros aspectos, se deben determinar una información real análoga a la exigida para edificaciones nuevas, pero con base en la edificación existente de acuerdo con lo indicado en A.10.4.2.6.

18. Dentro del alcance de la etapa 4 de A.10.4.1, para las edificaciones existentes se debe determinar, de acuerdo con las características del sistema estructural empleado originalmente en su construcción, una correspondencia con los sistemas estructurales que se permiten para edificaciones nuevas de acuerdo con lo prescrito en A.10.4.2.

19. Debe llevarse a cabo un análisis elástico de la estructura y su sistema de cimentación para las solicitudes equivalentes definidas en etapa 4 de A.10.1.4.

20. Utilizando los desplazamientos horizontales obtenidos en el análisis de la etapa 5 deben obtenerse las derivas de la estructura.

21. Debe determinarse un índice de flexibilidad por efectos horizontales como el máximo cociente entre las derivas obtenidas en





la etapa 9 y las derivas permitidas por el Reglamento en el Capítulo A.6. igualmente debe determinarse el índice de flexibilidad por efectos verticales como el máximo cociente entre las deflexiones verticales medidas en la edificación y las deflexiones permitidas por el presente Reglamento.

22. La resistencia existente de la estructura debe determinarse utilizando los requisitos de A. 10.4.3.3.
23. Se debe obtener una resistencia efectiva de la estructura, a partir de la resistencia existente, afectándola por dos coeficientes de reducción de resistencia obtenidos de los resultados de la calificación llevada a cabo en la etapa 3.
24. Debe determinarse un índice de sobreesfuerzo como el máximo cociente obtenido para cualquier elemento de sección de este, entre las fuerzas internas solicitadas obtenidas del análisis estructural realizado en la etapa 5 para las solicitaciones equivalentes definidas en la etapa 4 y la resistencia efectiva obtenida en la etapa 7.
25. Se debe cumplir lo indicado en las etapas 8, 11 y 12 de A.10.1.4 donde se indica como interpretar la resistencia efectiva de la edificación a la luz de las solicitaciones equivalentes y como se define la resistencia a proveer para reducir la vulnerabilidad de la edificación, cuando es vulnerable, para diseñar la intervención de la edificación.
26. Presentar listados de salida (postproceso) del programa que permitan identificar valores de cargas muertas, vivas y sísmicas asignados al programa. Incluir desplazamientos y periodos obtenidos. En caso de realizar análisis dinámico, incluir resultados de análisis modal, modos de participación de masas, periodos de vibración y cortantes dinámicos (considerando los correspondientes factores de ajuste según A.5.4.5 NSR-10).
27. Anexar/verificar avalúo de cargas. Aclarar la obtención de las cargas lineales. Las anteriores cargas deben reflejarse en los listados de entrada asignados al software utilizado en diseño.
28. Se debe satisfacer la ecuación C.21-4 en donde el momento resistente de columna sea $> 1,2$ veces el momento actuante de las vigas en el nudo. (Columna fuerte-Viga débil) título C.21.3.6.2 NSR-10, anexar cálculo.
29. Revisar el chequeo de resistencia al cortante C.21.3.3.1 en vigas y C.21.3.3.2 en columnas. (indicar combinaciones de carga de DCCAD).
30. Considerar lo establecido en C.8.13 para el diseño de viguetas, se recuerda que estas no hacen parte del sistema de resistencia sísmica. Presentar el diseño y correspondiente despiece de cada vigueta utilizada. Considerar el diseño de las tortas superior e inferior (Aplica en caso de utilizar viguetas).
31. Verificar recubrimientos según C.7.7 NSR-10 (a)suelo (b)intemperie (c) no expuesto a la intemperie, tener en cuenta diámetro de la varilla.
32. Verificar la longitud de los ganchos en columnas cumpliendo con C.7.1.
33. Indicar cuadro de longitud de traslapeo en elementos estructurales según C.12.15.
34. Revisar correspondencia entre el refuerzo calculado en memorias y el propuesto en planos estructurales.
35. De contar con cubierta liviana, el proyecto debe considerar el diseño de correas, indicar secciones y perfiles de la estructura metálica, control de deflexiones, adicional indicar el sentido de las aguas, separación entre correas, y/o cerchas, todo lo anterior con su respectiva especificación de materiales.
36. Verificar estabilidad general de la estructura.
37. Anexar diseño de muro de cerramiento.
38. Presentar diseño estructural del tanque de agua de almacenamiento (memorias, plano y detalles), cuya capacidad mínima sea la del consumo de un día; en caso de diseñar tanque subterráneo y elevado, el volumen total debe dividirse en un 40% para el tanque elevado y un 60% para el tanque subterráneo.
39. Los tanques altos deben construirse en concreto armado, metal o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, que sea totalmente impermeable y no afecte la calidad del agua potable. (ver Acuerdo 20 de 1995, capítulo D3, secciones D.3.1 y D.3.2, artículo D.3.2.4)
40. Justificar e indicar junta sísmica según A.6.5 del decreto 0340 de 2012, de ser necesario ajustar planos arquitectónicos y estructurales.
Verificar cumplimiento de título K de NSR-10: Ancho mínimo de escaleras, número de salidas según uso propuesto, el uso de abanicos sólo se permite en usos R-1 y R-2, y la sumatoria de dos contrahuellas más una huella debe ser mayor o igual a 60 cm. y menor o igual a 64 cm.
41. Aclarar condiciones de colindancia con predios vecinos, en caso de tener elementos estructurales compartidos, se requiere anexar documento técnico que garantice la estabilidad de esta en caso de una posible intervención de dichos elementos, en caso de no haber se solicita de igual manera un documento técnico del profesional responsable donde justifique que no hay intervención en estos. Según respuesta del Acta No. 139 de la Comisión Asesora Permanente, no es posible intervenir unidades individuales que hayan sido diseñadas y construidas como agrupaciones en serie y que hayan sido objeto de la misma licencia de construcción en su momento.
42. Según el título A.1.5.2 de la NSR10, los planos estructurales deben contener el tamaño y localización de todos los elementos estructurales, así como sus dimensiones y refuerzo. Tener en cuenta la lista establecida en A.1.5.2.1 de la NSR-10. Es de suma importancia indicar el coeficiente de importancia, la carga muerta, la carga viva, cargas de acabados, microzonificación sísmica y el grado de desempeño de los elementos NO estructurales.
43. Revisar la nomenclatura y distancias entre ejes, revisar niveles estructurales, vacíos escaleras y ductos. Debe garantizar



