



18 AGO 2022

Al contestar cite el Radicado No 11001-4-22-1223

Acta de Observaciones No MT 4-22-1044

Cat. III

Señor(a)

**JUNCO & ASOCIADOS INMOBILIARIA SAS NIT:800231457-5**  
**REPRESENTANTE LEGAL JUNCO ESPINOSA LISANDRO CC:**  
**19212749**  
**GONZALEZ CAMPOS CAMILO ANDRES**  
CL 166 8 F 15 PISO 3  
Teléfono: 3162341434  
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 69 I 71 55 (ACTUAL) de la urbanización LA ESTRADA, 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 pagina web de la misma.

#### I. JURÍDICA Y DOCUMENTOS

##### 1. Planimetría:

Aportar copia legible del plano de loteo correspondiente al predio objeto de la solicitud de licencia, o en su defecto, oficio proferido por la Secretaría Distrital de Planeación en que autoriza el uso de la manzana catastral como cartografía oficial.

##### 2. Documentos:

Aportar cámara y comercio de la persona jurídica, titular del derecho real de dominio.

##### 3. Poder:

a. Corregir la calidad en la que obra el señor Lisandro Junco Espinosa

b. Aportar nuevo poder especial con presentación personal ante Notario, de quien lo otorgué y suscrito por el apoderado en manifestación de aceptación del mandato otorgado, se sugiere descargar el modelo que se encuentra disponible en la pagina de la Curaduría [www.curaduria4.com.co](http://www.curaduria4.com.co).

##### 4. Formulario Único Nacional:

a. Diligenciar número de matrícula inmobiliaria y número de identificación catastral

b. Diligenciar área total del predio

c. Corregir numeral 5 Titular de la Licencia

d. Diligenciar casillas de exigencia de supervisión técnica.

##### 5. Valla:

Aportar nuevamente las fotografías de la valla, una de cerca y otra visible desde la vía pública, NO SE PERMITEN EDICIONES, deberá evidenciarse el texto y la permanencia en el predio objeto de la solicitud.

##### 6. Profesionales:

Aportar certificación vigente del Consejo Nacional de Arquitectura del Arquitecto Camilo González.

##### 7. Colindancias:

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 pantee dilatada de los predios colindantes, estos documentos no serán requeridos.

##### 8. Generales:

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

##### DEL PROYECTO

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.

**EN CUANTO A DOCUMENTOS**

El constructor responsable debe certificar que el proyecto cumple con lo establecido en los Títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TITULO I de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. El titular de la licencia deberá construir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio, en estricto cumplimiento del Decreto 308 de 2018.

-Presentar plano de loteo para verificar la geometría y las dimensiones del predio.

-TRAMITE: Consiste en obra nueva, demolición total, vivienda multifamiliar y comercio..... y estacionamientos

**Observaciones Zonificación**

El predio objeto de solicitud se encuentra ubicado en la decreto 438 de 2005, UPZ 26.( Las ferias) en el sector normativo 4, subsector de usos II y edificabilidad A, Área de Actividad comercio y servicios, Zona Comercio cualificado, Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón.

1-De la valla: presentar valla legible y fijada realmente sobre la fachada

2-En el en la planta del primer piso colocar el ancho de la vía

3-Colocar la dimensión del predio por todos sus lados

**DEL PROYECTO**

4-Altura máxima permitida: La altura máxima permitida es (03) tres pisos con posibilidad de plantear el piso NO habitable. Según el numeral 1, Artículo 12 del Decreto 080 de 2016, la altura en metros se define por medio de la siguiente fórmula: (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4.20 MTS) + 1.50 MTS, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas. DICHA ALTURA EQUIVALE A 14.10 MTS.

5- Del uso en primer piso: definir que tipo de uso se plantea en el primer piso, ya que las bodegas no están permitidas.

6-De plantear baño para personas con movilidad reducida ,por que el uso lo demanda , debe ser:

7-De baño para personas con movilidad reducida

Se deberá diseñar el baños para ser utilizados por personas con movilidad reducida. (Decreto 1538 de 2005).La puerta de acceso a los baños para personas con movilidad reducida debe ser de 0,90 mts y abrir para afuera del baño .Dentro del baño se deberá poder inscribir un círculo de 1,50 mts sin que este sea interrumpido, por los aparatos sanitario y tener en cuenta las distancias de acercamiento al sanitario y al lavamanos .Se debe tener en cuenta la norma NTC 5017 Corregir.

**-Estacionamientos**

8-Según el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004 para el uso propuesto VIVIENDA BIFAMILIAR NO VIS.SECTOR DE DEMANDA C, La exigencia corresponde a: Privados (1 x 2 Unidades) = 1 UN y Visitantes (1 x 10 Unidades) = 0.

Acotar la dimensión de los parqueaderos propuestos, que deben ser mínimo de 2.20 m. x 4.50 m.

9-Decreto 080 de 2016.- Parágrafo 2°. Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín y el área de restricción del literal a del numeral 3 del presente artículo. (Ver Anexo 1)

10-. Modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento.

a. En el predio del proyecto.

Para los Tratamientos de Consolidación con Densificación Moderada y Cambio de Patrón y Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, en proyectos cuya exigencia de equipamiento comunal estipulada en el numeral 2 del artículo 4 del presente Decreto aplique, en el primer piso o en el nivel de acceso de las edificaciones frente al espacio público de carácter vehicular y peatonal se debe prever un área de restricción en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación, la cual se debe destinar a áreas de equipamiento comunal privado y/o a los usos permitidos según las correspondientes UPZ, con excepción del área estricta para acceso vehicular, según las siguientes consideraciones:

-Cuando no hay exigencia de antejardín: la distancia mínima que se debe prever con la restricción corresponde a 5,00 metros tomados desde el lindero del predio, con excepción del área estricta para acceso vehicular.

**PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD**

11-Aplicar el decreto 1801 de 9 de Septiembre de 2015 Artículo 1. Modifíquese el artículo 2.2.3.4.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedara así:Parágrafo 1°. En los eventos de vivienda multifamiliar o bifamiliar, al menos uno de los accesos a edificación debe ser construido de forma, que permita ingreso personas con algún tipo de movilidad reducida.

En este caso las soluciones de vivienda están desarrollas a partir del segundo piso, por lo tanto se debe plantear salva escalera, presentar catalogo.



**EVACUACIÓN DE LOS PLANOS**

12-Carga de ocupación: Aplicar el título K.3.2.2.2 — Número de ocupantes — Los planos arquitectónicos que se presenten para la solicitud de licencia de construcción de las edificaciones, deben indicar el número de personas previstos para la ocupación de cada piso, habitación o espacio. Y presentar el cuadro de la carga y el esquema de la distancia a la salida.

**EVACUACIÓN**

13-Aplicar, N.S.R.10- -K.3.8.2.5 — Medios de salida — es indispensable que las puertas de acceso al edificio y de acceso a las salidas de emergencia abran en la misma dirección de evacuación sin interferir con el espacio público. Corregir el sentido de apertura de las puertas de acceso al edificio debe ser del mismo ancho, corregir.

**HABITABILIDAD**

14- Normas aplicables al uso residencial. :2. Habitabilidad. a) Ventilación e iluminación: Todos los espacios de las viviendas deben ventilarse naturalmente desde el exterior por medio de ventanas y/o patios- corregir para la sala comedor-. Los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos, corregir en los baños.

15-Índices: De conformidad con la Ficha de edificabilidad de la UPZ, el **ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN** corresponde a 0.70. En cuanto al **ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCION** equivale a 2.0. Presentar cuadro. Corregir.

16-Aislamientos: Según la Ficha Reglamentaria la tipología del sector es CONTINUA, por tal motivo el AISLAMIENTO POSTERIOR mínimo equivale a 3.00 MTS, a partir del nivel natural de terreno o de la placa superior del semisótano.

**TANQUE DE AGUA**

17-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

**CUARTO BASURAS**

18-Presentar cuarto de basuras, debe estar ubicado en un sitio accesible para los propósitos de cargue y descargue (Título B.7.2.3.2.2 del Acuerdo 20 de 1995) y a una distancia no menor a 10.00 mts de los tanques de almacenamiento de agua potable. No podrá ubicarse sobre los pasillos principales del edificio y debe disponer de medios de ventilación.

19-Equipamiento comunal: Se debe prever equipamiento comunal en la siguiente proporción: Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts<sup>2</sup> por cada 80 mts<sup>2</sup> de área neta de construcción en el uso y distribuirlo de acuerdo a los usos (zonas verdes recreativas como áreas libres 40 %, servicios comunales 15 %, estacionamientos adicionales a los requeridos por norma el restante hasta cumplir con el 100 %) de las áreas y porcentajes establecidos en la normatividad vigente que rige al predio. Identificar con convenciones las áreas destinadas para cumplir con la norma anteriormente descrita. Adicional a lo anterior debe aportar el cuadro discriminando los m<sup>2</sup> y % mínimos exigidos y los planteados. Completar lo pertinente.

20-Artículo 3°. Densidad y habitabilidad. 2. Habitabilidad. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.

21-Concordancia: 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.

22-Acotar en la planta del primer piso el ancho de la vía.

23-Acotar todos los espacios en plantas y alzados.

24-Los planos no están a escala. Corregir.

25-En el corte dibujar correctamente la escalera.

26-Colocar el andén en el espacio público debe estar al mismo nivel del nivel del proyecto.

27-Colocar la leyenda de aislamiento posterior.

28-De la fachada posterior, debe dibujarse dentro del aislamiento posterior. Corregir.

29-Presentar cuadro de áreas por uso, arquitectónicas, de índices, de estacionamientos, de equipamiento comunal.

**III. INGENIERÍA**



**ESTUDIO ESTRUCTURAL**

- 03. La resistencia a flexión de las columnas de pórticos con capacidad moderada de disipación de energía (DMO) 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 NSR10.
- 04. Aspectos arquitectónicos NSR-10: Las observaciones aquí planteadas deben ser corregidas en conjunto por el ingeniero estructural y el arquitecto diseñador responsable.
- 05. Justificar e indicar junta sísmica según A.6.5 del decreto 0340 de 2012, en planos arquitectónicos ver plantas de estructura y indicar en concordancia, de ser necesario ajustar planos arquitectónicos y estructurales.
- 06. Se verificó que plano estructural E-01 en su interior indica un cuadro CRITERIOS DISEÑO ESTRUCTURAL que no corresponde al predio y proyecto que nos ocupa corregir.
- 07. Ajustar plantas y detalles estructurales según cumplan requerimientos arquitectónicos propuesta arquitectónica, una vez corregida y hechos los ajustes deberá Verificar concordancia de linderos, cotas entre ejes deberá acotarlas en plantas arquitectónicas .vs. estructura, ductos, desarrollo de escaleras, niveles, alturas libres y de entepiso, bordes de placa, sección y localización de elementos estructurales, entre otros vs planos arquitectónicos.
- 08. Revisar la nomenclatura y distancias entre ejes, revisar niveles estructurales, vacíos (acotar dimensiones del vacío tanto en arquitectónicos) como estructurales escaleras y ductos (dibujar e indicar ductos en plantas estructurales). Debe garantizar completa concordancia entre planos arquitectónicos y estructurales.
- 09. Deberá realizar todos los ajustes necesarios en la estructura, reflejados en planos, memoria de cálculo y estudio de suelos si así lo requiere, una vez cumplidas las observaciones arquitectónicas, garantizando total concordancia del proyecto arquitectónico con estructural. El proyecto estructural ajustado deberá cumplir con los requisitos del reglamento NSR-10.
- 10. Se deberán verificar el cumplimiento de los parámetros expuestos en los títulos J y K de la NSR-10 y anexar un memorial de responsabilidad donde se reconozca que la edificación cumple con estas especificaciones. Verificar cumplimiento de título K de NSR-10: Ancho mínimo de escaleras, número de salidas según uso propuesto, sistema de evacuación, 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.
- 11. De acuerdo con A.1.3.6.5 literal b) de NSR-10 el constructor quien suscribe la licencia de construcción debe firmar las memorias y planos de elementos no estructurales y el responsable quien firma como diseñador de elementos no estructurales en el formulario si no es el mismo constructor debe firma los diseños y planos de elementos no estructurales, así como los arquitectónicos. NO SE PERMITEN FIRMAS ESCANEADAS, NI FOTOCOPIAS, NI DIGITALIZADAS. FIRMAS EN TINTA UNICAMENTE. Y así evitar más adelante posibles objeciones por parte de la Personería a la Licencia de Construcción que usted está tramitando.

**ESTUDIO DE SUELOS**

- 01. En Estudio de Suelos se deben incluir los procedimientos de cálculo para la obtención de los Factores directos NSR-10, H.2.4.3 e indirectos NSR-10, H.4.7.
- 02. En Estudio de Suelos se deben incluir Nivel y tipo de cimentación, indicar los parámetros sísmicos de acuerdo con el decreto 523 de 2010 se encuentra en LACUSTRE 300

Estimado usuario, tenga en cuenta que el horario de consulta de expedientes en la Curaduría es de lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 m.



Director Técnico: Mauro Baquero

Responsabl

Coord. Ing. Juan Manuel Sandoval

Ing. Martha Salom



www.postacol.com.co Teléfono 211-14-11  
 Calle 58A No 17-37 servicioalcliente@postacol.com.co  
 9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA  
 Guía : 10294110012  
 Destinatario : GONZALEZ CAMPOS CAMILO ANDRES  
 CL 166 8 F 15 PISO 3  
 Remite : 11029411  
 Zona : 0 Ciudad : 11001-BOGOTA  
 Identif : 4221223  
 Cargo : ACOB  
 Peso: 200Gms Fecha: 2022-08-18 Precio: 0 Zona: 0 Craje: Ciudad :BOGOTA



Guía: 110294110012 - Destino : BOGOTA  
 www.postacol.com.co Teléfono 211-14-11  
 Producto: 11029411  
 Código Postal: 110131  
 Destinatario: GONZALEZ CAMPOS CAMILO ANDRES  
 Empresa: 4221223  
 CL 166 8 F 15 PISO 3  
 Identi: 4221223 Afiliado :0 Teléfono :0-ACOB  
 Remite: 9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA  
 Peso: 200Gms Fecha:2022-08-18 17:08:31 Precio: \$ 0 Zona:1100

FAVOR COLOCAR SELLO, NOMBRE CLARO Y TELEFONO

CD [ ]  
 NE [ ]  
 DD [ ]  
 DI [ ]  
 CRD [ ]  
 RHZ [ ]  
 Mensajero: Casa 3 Pisos  
 Fecha y Hora de Entrega: 22 AGO 2022  
 Consecutivo: 110294110012