



04 NOV 2022

Al contestar cite el Radicado No 11001-4-22-1876

Acta de Observaciones No MT 4-22-1704

Cat. III

Señor(a)

GONZACAS Y CIA S EN C. NIT:800079478-9 REPRESENTANTE LEGAL
CASTAÑEDA LIZARAZO NESTOR EFRAIN CC: 19072381
ZAMBRANO MORALES MIGUEL AUGUSTO

KR 15 97 46 OF 206

Teléfono: 3017327706

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 CL 50 S 28 35 (ACTUAL) de la urbanización SAMORE, 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 cual se encuentra en el centro de copiado de la curaduría 4 ó en la página web de la misma.

I. JURÍDICA Y DOCUMENTOS

1. Aportar copia LEGIBLE y COMPLETA de la Escritura Pública No. 2813 del 10 de diciembre de 2021 que aparecen en el Certificado de Tradición y Libertad del predio objeto de solicitud, en donde sea posible verificar el área y los linderos del inmueble. Los linderos se deben ajustar a los títulos, razón por la cual, la verificación de los linderos contenidos en el FUN, está sujeta al aporte de los títulos.

2. En el formulario:

Punto 3: Relacionar completamente a los predios colindantes, según manzana catastral.

Punto 4: La verificación del área y los linderos está sujeta al aporte de la copia de la Escritura Pública No. 2813 del 10 de diciembre de 2021 que aparecen en el Certificado de Tradición y Libertad.

Punto 5.1: Eliminar información que no corresponde, teniendo en cuenta que el único titular es la empresa GONZACAS CIA S. EN C.

3. Debe corregir la fecha en que se presentó la solicitud (09/08/22), adicional debe relacionar completamente las modalidades solicitadas (obra nueva y demolición TOTAL), finalmente, debe corregir lo referente al uso, teniendo en cuenta que debe decir residencial multifamiliar, no vivienda multifamiliar, y una vez realizadas estas correcciones, debe aportar nuevas fotografías legibles de la valla que corresponda con la solicitud y con el color amarillo y tamaño exigido por la norma (ARTICULO 2.2.6.1.2.2.1 – Parágrafo 1: dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros), donde sea posible observar la NOMENCLATURA del predio y la altura del mismo, que se encuentra elaborada en un material resistente a la intemperie, fijada adecuadamente, con la finalidad de que permanezca fijada en el predio hasta tanto la solicitud sea resuelta. Tenga en cuenta que DEBE PODER SER VERIFICADO EL TEXTO y LA FIJACIÓN DE LA MISMA CON FRENTE A LA VÍA PÚBLICA LA CUAL DEBE COINCIDIR la información con el proyecto. Aportar nuevamente dos fotografías de la valla, una de cerca y otra de lejos VISIBLE desde la vía pública. NO EDICIONES.

II. ARQUITECTÓNICAS**Marco Normativo**

El proyecto deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021, Anexos, Cartografía y sus aclaraciones posteriores. Para su interés el predio se encuentra ubicado en la UPL 18 TUNJUELITO, en área de actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos, con tratamiento de Consolidación C/4. Teniendo en cuenta lo anterior de anterior se realizan las siguientes observaciones:

Documentación

- Anexar formato de certificación sobre el cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en las normas RETIE, la cual debe estar suscrita por el constructor responsable, la reglamentación debe cumplir con las condiciones establecidas en la Resolución 90708 de agosto 30 de 2013. (garantizar el cumplimiento de la misma).
- El constructor responsable debe aportar una Certificación de cumplimiento del Título J y K de la NSR-10.

Área y linderos

- Aportar escritura pública en donde se encuentren consignados los linderos del predio, con el fin de determinar sobre cuales linderos debe inscribirse el proyecto.
- Una vez revisada la cartografía oficial contra títulos de propiedad se podrá determinar el área y linderos del predio.

Localización

- En esquema de localización indicar número de manzana según manzana catastral (54 CAT)

**Uso**

-El uso de vivienda multifamiliar se permite como principal con las siguientes condiciones

1: Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el Decreto 555 de 2021.

MU2: Será Verificada dentro del proceso de licencia de intervención del espacio público.

MU3: será verificada por la Secretaría Distrital de Movilidad.

-Complementario a lo anterior y en concordancia con lo establecido en el artículo 272 del Decreto 555 de 2021, se deben proponer el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva como mínimo en un 30% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del espacio público.

-Clarificar los usos propuestos de conformidad con lo establecido en el artículo 233 y 234 del Decreto 555 de 2021.

-En caso de plantear uso comercial, deberá cumplir con las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA), deberá aportar la auto declaración por impacto de que trata el numeral 1 del Artículo 246, Decreto 555 de 2021.

-En caso de clasificarse como Bajo Impacto Ambiental deberá garantizar el cumplimiento de las acciones de mitigación MA1 y MA8 descritas en el artículo 245 del mencionado Decreto.

-Si la clasificación corresponde a Alto Impacto Ambiental, deberá garantizar el cumplimiento de las acciones de mitigación MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8. Adicionalmente, deberá obtener concepto previo de la entidad ambiental. (Secretaría Distrital de Ambiente).

-En caso de que planteen uso comercial, por lo menos uno de los baños se debe habilitar para personas con movilidad reducida, éste debe cumplir con un diámetro de movimiento mínimo de 1.50 metros y una zona de maniobra de 1,20 x 1,60 metros, indicarla en plano. La dimensión de la puerta debe ser de 0.90. y abrir en sentido de la evacuación.

Volumetría

-Voladizo: Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.

-La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empate.

Estacionamientos

-Para el Área de Actividad Proximidad se exige un área mínima destinada a estacionamientos correspondiente al 8%.

Adicionalmente, debe cumplir con los siguientes cupos de estacionamiento para todas las áreas de actividad:

-Bicicleteros: se exige. 1 cupo por cada vivienda de hasta 80.00 m2 (dimensiones según guía de Ciclo infraestructura para las ciudades colombianas)

-Cupo de estacionamiento Cero Emisiones: se exige mínimo 1 cupo. Este estacionamiento debe cumplir con lo previsto en el artículo 213 del Decreto 555 de 2021.

Índices

-Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas, sin embargo, se le asigna un índice base de 1.30 y a partir de un índice efectivo de 2.0 se generan obligaciones urbanísticas, estas obligaciones son las establecidas en los artículos 317 a 323 del Decreto 555 de 2021, deberá garantizar su cumplimiento.

-Aportar cuadro de índices indicando el índice base, efectivo y adicional según corresponde de acuerdo con lo establecido en el artículo 266 del Decreto 555 de 2021.

Acopio de Residuos sólidos

-El cuarto de acopio deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 190 del Decreto 555 de 2021.

Acopio de Residuos posconsumo

-Se deberá contar con puntos de acopio de residuos posconsumo, así: En uso residencial, un punto de mínimo 3.00 m2, localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal.

Habitabilidad

-El área mínima habitable para cada unidad de vivienda es de 36.00 m2, el estándar de metros cuadrados por habitación es de 18.00 m2 y debe contar con los siguientes espacios mínimo: Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física.

-Las áreas habitables como sala, comedor, habitaciones, entre otros, deben ser iluminadas y ventiladas de manera natural, es decir, a través de fachadas o patios interiores y posteriores. Garantizar cumplimiento.

Equipamiento Comunal

-Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación.

Proyectos de vivienda, NO VIS: 10.00 m2 por cada 80.00 m2 de área neta de construcción en el uso.

El porcentaje mínimo de áreas para equipamiento deberá destinarse a los siguientes usos:

1. Zonas verdes y recreativas en áreas libres: 40%

2. Servicios comunales en áreas construidas: 20%

3. Como parte del porcentaje restante se podrán localizar, entre otros, las áreas para el cumplimiento de la obligación de



**estacionamientos****Dibujo**

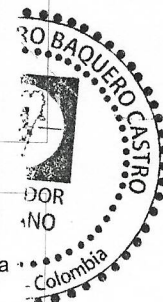
- Con las observaciones anteriores ajustar el proyecto arquitectónico.
- En planta de primer piso ajustar la relación con el espacio público y ancho de sección vial.
- En cortes ajustar la relación con el espacio público y ancho de sección vial.
- Registrar sistema de ventilación en baños y cocina.
- Deberá localizar un cuarto de acopio de residuos sólidos, los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para los usuarios, con acceso directo a la vía, registrar sistema de ventilación, estar ubicado a una distancia mayor a 10.00 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.
- Deberá localizar cuarto de acopio posconsumo cumpliendo con las condiciones del artículo 191 del Decreto 555 de 2021.
- El muro de cerramiento contra predio vecino debe contar con al tura máxima de 3.00 metros.
- En cubierta del último piso contra predios vecinos y en áreas de aislamientos en pisos superiores se permite cerramiento con altura máxima de un metro ochenta centímetros (1.80 mt.).
- En áreas contra vacíos, antejardines, vías, parques y/o espacio público ubicadas en pisos superiores y cubierta del último piso se deberá plantear cerramiento de máximo un metro veinte centímetros (1.20 mt.) de altura en material que garantice transparencia del 90%.
- Deberá existir total concordancia entre plantas cortes y alzados.
- 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.

Cuadro de áreas

- Aportar cuadro de índices indicando el índice base, efectivo y adicional según corresponde de acuerdo con lo establecido en el artículo 266 del Decreto 555 de 2021.
- Aportar cuadro de estacionamientos (vehículos, ciclistas, cero emisiones) exigidos y propuestos.
- Aportar cuadro de áreas por usos según artículo 233 del Decreto 555 de 2021.
- Aportar cuadro de gestión de residuos sólidos (exigidos y propuestos).
- Aportar cuadro de equipamiento comunal privado (exigido y propuesto).
- Una vez corregido el proyecto arquitectónico, ajustar en lo pertinente el cuadro general de áreas.

III. INGENIERÍA**ESTUDIO ESTRUCTURAL**

01. Se deberá acoger al decreto 523 del 2010, dado que el predio se encuentra en zona de amenaza sísmica ALUVIAL 100 esta ok.
04. Completar memorias anexar esquemas completos y numeración de elementos del modelo matemático propuesto. Completar memorias de cálculo, adjuntando los respectivos diseños de elementos estructurales completos.
05. Anexar archivo de entrada donde se muestren las fuerzas sísmicas aplicadas al modelo estructural. Se verifica que muchos listados son ilegibles aumentar el tamaño.
06. Presentar información en memorias con respecto a las combinaciones de carga utilizadas en el diseño estructural y cálculo de derivas de manera clara en parámetros del proyecto.
07. Anexar chequeo de columna fuerte – viga débil según C.21.3.6.2 de NSR-10.
08. Verificar las combinaciones de diseño estimadas en diseño de columnas.
09. Anexar el chequeo de resistencia al cortante según C.21.3.3.1 en vigas y C.21.3.3.2 en columnas del Decreto 92 del 17 enero del 2011 "correcciones al Reglamento NSR-10" DMO.
10. 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.
11. 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.
14. Justificar e indicar junta sísmica según A.6.5 del decreto 0340 de 2012, de ser necesario ajustar planos arquitectónicos y estructurales.
15. 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.
16. Se recuerda que no se permiten detalles tipo, no se aceptan cortes y detalles con sección variable. Por lo anterior despiezar en forma completa y consistente con el proyecto arquitectónico/estructural: escaleras, zapatas combinadas, vigas de cimentación, cubierta de escaleras para tanques, tanques de agua, cerramientos. Anexar cortes de los entrepisos, zapatas con su respectivo nivel de cimentación, cambios de nivel, secciones de vigas y columnas.
17. 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 indicar en arquitectónicos 1-2,2-3,3-3"-4 , ductos, desarrollo de escaleras, niveles, alturas libres y de entrepiso, bordes de placa, sección y localización de elementos estructurales, entre otros vs planos arquitectónicos.

18.Aspectos arquitectónicos NSR-10: Las observaciones aquí planteadas deben ser corregidas en conjunto por el ingeniero estructural y el arquitecto diseñador responsable.

19.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.

20.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.

21.Todos los planos deberán estar firmados por el ingeniero calculista diseñador responsable y adicionalmente los planos de cimentación y detalles de cimentación deberán estar firmados y aprobarlos el ingeniero de suelos responsable del estudio de suelos

23.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.

25.Según resolución 1026 del 31 de diciembre 2021 y Artículo 18 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, el cual modifica los parágrafos 1, 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 de la Subsección 2 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, al darse la posibilidad de generar 5 o más unidades habitacionales, para continuar con el trámite deberá allegarse copia de la memoria de cálculos y planos estructurales firmados por el revisor independiente de los diseños estructurales, y copia del memorial de revisión independiente de los diseños estructurales.

26.La documentación estructural debe ser presentar por un profesional idóneo según lo indica Artículo 26 de la ley 400 de 1997, A.1.3.2 del Reglamento de Construcción Sismo Resistente NSR-10, el diseñador debe estar en capacidad de asumir la responsabilidad del diseño según lo indica el numeral 5 del artículo 99 de la ley 388.

27.De acuerdo con A.1.3.6.5 literal b) de NSR-10 el constructor quien suscribe la licencia de construcción debe firmar los 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

Sin observaciones.

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.



Director Técnico: Mauro Baquero

Responsable: Angela Hernandez

Jurídica: Karen Jimenez

Coor. 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
Guia: 110298040047
Destinatario: ZAMBRANO MORALES MIGUEL AUGUSTO
KR 15 97 46 OF 206
Rmt: 9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA
Zona: 0
Ident: 4221876
Cargos: ACOSB

Peso: 200Grms Fecha: 2022-11-08 Precio: 0 Zona: 0 Cons: Ciudad -BOGOTA



Guia: 110298040047 - Destino : BOGOTA
www.postacol.com.co Telefono 211-14-11
Producto: 11029804- NOTIFIC-NOV 05
CodPostal: -DOCUMENTOS

Destinatario: ZAMBRANO MORALES MIGUEL AUGUSTO
Empresa: 4221876

KR 15 97 46 OF 206

Ident: 4221876 Afiliado :0 Telefono :0-ACOB

Rmt:9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA-236-52-99 61

Peso: 200Grms Fecha:2022-11-08 06:11:33 Precio: \$900 Zona:

FAVOR COLOCAR SELLO,NOMBRE CLARO Y TELEFONO

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

Mensajero:

Reg. Posta Fecha y Hora de Entrega