



Al contestar cite el Radicado No 11001-4-22-2850

Acta de Observaciones No MT 4-23-0093

19 ENE 2023

Cat. III

Señor(a)

MAX DEVIA NIDIA CC:65742043 / AGUILAR ARIAS MANUEL

FERNANDO CC:457586

GOMEZ GARZON IVAN

KR 71 62 A 25 S CA 23

Teléfono: 3103142925

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 TV 80 69 A 16 S (ACTUAL) de la urbanización PIAMONTE I ETAPA, 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. Formulario Único Nacional:

- No diligenciar la casilla de urbanizador
- Completar el número de matrícula profesional del Arquitecto
- Corregir fecha de expedición de la matrícula del Constructor Responsable.

##### 2. Valla:

- Corregir la fecha de radicación
- 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, la nomenclatura y la permanencia en el predio objeto de la solicitud. La aportada no garantiza la permanencia, se sugiere fijarla en una ventana del segundo piso.

##### 3. Profesionales:

Aportar certificaciones de experiencia mínima como CONSTRUCTOR RESPONSABLE y DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES.

##### 4. 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 plantee dilatada de los predios colindantes, estos documentos no serán requeridos.

##### 5. 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

##### Marco normativo:

- Teniendo en cuenta que la debida forma de la actual solicitud es posterior a la expedición del Decreto 555 de 2021, la solicitud se rige por las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 (R.G POT), anexos, circulares y sus aclaraciones posteriores. Para su interés el predio se encuentra ubicado en la UPL 16 BOSA en Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos, con tratamiento de CONSOLIDACION C/3. Proviene de Mejoramiento, Sector Consolidado NO, Actuación Estratégica No, Estructura Integradora de Patrimonio: No, Área de Integración Multimodal NO 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.

-Todos los planos deben ir firmados por el Constructor Responsable, Diseñador de Elementos No Estructurales y Arquitecto





Proyectista, quienes suscriben el formulario.

Solicitar ante la Secretaría Distrital de Planeación la dimensión y el carácter de la vía Traversal 80 , para definir la altura del edificio y la aprobación del voladizo

#### Uso

El uso de vivienda multifamiliar se permite como principal con las siguientes condiciones: P,1- 25; MA1, MA8, MU2, MU3 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.

-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.

Del comercio, condiciones. C 3,15, 20, Comercio de bajo impacto

-Clasificar los usos de conformidad con lo establecido en el Artículo 233 y 234 del Decreto 555 de 2021.  
-El uso del comercio –de proponerse- en primer piso corresponde a Comercio y Servicios Básicos Tipo I.

- Fachadas Activas: Se debe dar cumplimiento al Artículo 272 del Decreto Distrital 555 de 2021 obligaciones para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público. Se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se regirán por La localización de tipo de vía al cual tiene frente el predio.

#### DISCAPACITADOS

-El uso de comercio, debe contar con condiciones para personas discapacitadas. Las puertas deben abrir en el sentido de la evacuación y el baño debe contar con espacio de transferencia, con dimensiones mínimas de 1.60 m x 1.20 m, así mismo registrar el diámetro de circulación de 1.50 m libres entre aparatos según requisitos y especificaciones establecidas en la NTC 5017. Garantizar su cumplimiento.

#### -AUTODECLARACIÓN

Se precisa que para la solicitud de licencia deberá presentar una auto declaración indicando el tipo de impacto ambiental del proyecto propuesto según la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la tabla consignada en el artículo 246 del Decreto 555 de 2021. En caso de clasificarse como de Alto Impacto Ambiental deberá contar con concepto previo de la entidad ambiental competente y cumplir con las acciones de mitigación correspondientes. Se debe radicar ante la secretaria Distrital de Ambiente.

-De conformidad con el Artículo 384 del del Decreto 555 de 2021, Estándares de Calidad cada unidad de vivienda debe contar con 36 m2 como mínimo (18 m2 por habitación) con 2 habitaciones, zona multifuncional, baños, cocina. Revisar y ajustar lo correspondiente.

#### ACOPIO DE RESIDUOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 190 Decreto 555 de 2021 , para el uso de Vivienda Multifamiliar se deberá garantizar que, por cada 35 unidades de vivienda exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos y para residuos orgánicos, cada uno con un área mínima de 1.50 m2 más el espacio de operación y maniobra. - 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.

#### 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.

#### Estacionamiento

-Para el Área de Actividad de Proximidad -AAP- Receptora de soportes urbanos, para el uso residencial MULTIFAMILIAR (SE EXIGE EL 6%. Opcional 15%, adicional 10% con pago. todos estos porcentajes calculados sobre el Área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos definida en el artículo 390.

. Anexo 5, numeral 9-9.1 Estacionamiento Cero Emisiones, se exige mínimo 1 cupo. Este estacionamiento debe cumplir con lo previsto en el artículo 213 del Decreto 555 de 2021, el cual puede ser automóvil o motocicleta.

Los estacionamientos de bicicletas y de movilidad unipersonal (micromovilidad) deben cumplir con las dimensiones establecidas en el Anexo 5 del Decreto 555 de 2021, de no estar la disposición o dimensión requerida se deberá seguir recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas

Bicicleteros: se exige: anexo 5-9.1  
1 cupo por cada vivienda hasta 80 m2





2 cupos por vivienda de más de 80 m<sup>2</sup> y hasta 120 m<sup>2</sup>  
3 cupos por vivienda de más de 120 m<sup>2</sup>

5-El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamientos de vehículos al interior de los predios es de 2.50 mts para usos residenciales.

5-Tener en cuenta que el ancho del área de maniobra y circulación en una sola crujía será de mínimo de 4.50 mts libres.

h. El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes: a. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos destinados para vehículos automóviles, camionetas y camperos son de 5,00 metros por 2,40 metros libres.

#### 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.

#### - VOLUMETRIA

Altura máxima 3 pisos según ficha de la UPL 16 BOSA Para el tratamiento de Consolidación, Según el artículo 310

Para alcanzar la altura máxima en metros, se debe garantizar la relación 2:1, entre la altura de la edificación y el perfil vial sobre el cual se desarrolla fachada, desde el nivel de la vía sobre el cual se propone el proyecto.

-De acuerdo con la altura planteadas (menor o igual a 12.00 metros) se exige aislamiento posterior de 4.0 metros, desde el nivel de terreno

#### CUADROS DE ÁREAS

-Ajustar cuadro de áreas según cálculo matemático.

-Aportar cuadro de estacionamientos exigidos y propuestos.

Corregir el área del predio es de 77.00 m<sup>2</sup>

Adicionar el área libre.

-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.

-Ajustar cuadro de áreas según cálculo matemático.

-Presentar cuadro de áreas por uso.

#### - AISLAMIENTOS

La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada que en este caso corresponde a: 4.00 metros toda vez que la edificación que da hacia el plano de fachada posterior no supera la altura de 12.00 metros.

#### DIBUJO

-- Ajustar el esquema de Localización presentado, éste debe contener: linderos generales del predio, así como número de manzana, ancho de vía según Plano Urbanístico y nomenclatura actualizada y orientación del norte según Manzana Catastral.

-La puerta de acceso al proyecto debe abrir en sentido de la evacuación sin obstruir el espacio público.

-Acotar circulaciones y el ancho de la escalera en todo su recorrido, garantizando 0.90 mts mínimo.

-Acotar el punto fijo, registrar área y garantizar que el hall de cubierta NO exceda dos veces el punto fijo. En caso de ser necesario ajustar

-Registrar que la puerta del local comercial cumple con el título K 3.8.2.4 de la NSR-10

- 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%, contra predios vecinos un muro de 1.80 mts de altura.

-En plantas y cortes acotar huellas y contrahuellas.

-Registrar estructura en muro de cerramiento del aislamiento posterior y remate del punto fijo.

-El muro de cerramiento de primer piso en aislamiento posterior se permite con una altura máxima de 3.00 mts en muro macizo para eliminar servidumbre.

Acotar el ancho de la vía en plantas y cortes.

Denominar todos los apartamentos ej: apto 101,201, etc.





De la valla: uso. Vivienda multifamiliar, adicionar –Comercio y servicios –comercio y servicios básicos tipo 1- altura 3 pisos escala tipo 1.

-Indicar la localización del tanque de agua en plantas cortes y fachadas, de conformidad con el Artículo D.3.2.4. PARÁGRAFO D.3.2.4.6 del Acuerdo 20 de 1995 (Código de la construcción), el tanque puede ser aéreo caso en el cual deberá presentar el correspondiente cálculo estructural.

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 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 se deberá un salva escalera, presentar catálogo de especificaciones.- de ser necesario.

#### CONCORDANCIA

El proyecto arquitectónico debe tener total concordancia con el proyecto estructural, garantizar distancia entre ejes, alturas libres, altura de placa, vacíos, ductos, localización de columnas, remate del punto fijo, bordes de placa entre otros.

### III. INGENIERÍA

#### ESTUDIO ESTRUCTURAL

01. 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.

02. Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72. (ver J.4.2.8.2 NSR-10). Indicar con una nota en los planos arquitectónicos.

03. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación R2 (multifamiliar) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y como referencia la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10. Indicar su existencia con una nota en los planos arquitectónicos (J.4.3.8.3 NSR-10).

04. 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.

05. 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 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).

06. En edificaciones multifamiliares, es indispensable que las puertas de acceso al edificio y de acceso a las salidas de emergencia abran en la misma dirección de evacuación (K.3.18.2.5 NSR-10). Ver puerta de salida a la calle.

07. Cumplir con anchos libres mínimos de escalera para edificaciones del grupo de ocupación R-2.

08. Si la propuesta arquitectónica conlleva la existencia de 5 o más unidades de vivienda, deberá proponerse la figura del revisor independiente de los diseños estructurales, el cual, 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. En adición a lo anterior, anexar las memorias asociadas al proyecto estructural definitivo.

09. Deben cumplirse los requisitos de separación sísmica con respecto al paramento del lote para edificaciones nuevas, según lo dispuesto en A.6.5.2 (ver tabla A.6.5-1).

10. En el diseño de la estructura debe tenerse en cuenta la microzonificación sísmica vigente para la ciudad de Bogotá (decreto 523 de diciembre 16 de 2010).

11. La geometría del modelo matemático planteado no concuerda con lo mostrado en planos arquitectónicos y estructurales (corregir y recalcular verificando el cumplimiento de las NSR-10).

12. Debido a las observaciones 10 y 11 será necesario presentar un nuevo proyecto estructural completo asociado al predio y al proyecto arquitectónico en estudio. Este deberá contener entre otras cosas lo siguiente: avalúo de cargas, análisis sísmico y evaluación de derivas, determinación de irregularidades, diseño de elementos estructurales, esquemas con numeración de nudos y elementos del modelo matemático planteado, diseño de escaleras, elementos no estructurales, rampas, foso de ascensores, escaleras, entresijos, cubierta, cimentación, muros de contención, combinaciones de carga, datos completos de entrada y salida del modelo, planos estructurales que incluyan plantas, despieces y detalles de todos los elementos estructurales, etc. Todo lo anterior cumpliendo estrictamente con lo definido en las NSR-10.

13. Procesar el modelo matemático de la estructura con las combinaciones de cargas para derivas y diseño de elementos, acorde





Al contestar cite el Radicado No 11001-4-22-2850  
Acta de Observaciones No MT 4-23-0093

Cat. III

a lo dispuesto en el título B de las NSR-10, anexando datos de entrada y salida del mismo.

14. Usar valores de cargas vivas indicados en el capítulo B.4 de las NSR-10.

**ESTUDIO DE SUELOS**

15. Presentar unas memorias de suelos que correspondan al predio en trámite de licencia, las mismas deberán ajustarse en su totalidad a lo dispuesto en el título H de las NSR-10 y deberán contener entre otras cosas lo siguiente (descripción general del proyecto, registro estratigráfico de cada sondeo realizado, microzonificación sísmica y geotécnica, evaluación de capacidad portante y asentamientos, parámetros asociados al diseño de los elementos de contención, ensayos de materiales, determinación de las propiedades mecánicas del suelo, análisis de factores de seguridad, planos de localización de sondeos y de ubicación local y regional del predio, recomendaciones de cimentación, geología del subsuelo, registro fotográfico de los trabajos de campo, etc).

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: Rafael Alberto Pérez R.

Jurídica: Sandra Mendez

Coor. Ing. Juan Manuel Sandoval

Ing. Fabian Saade

POSTACOL MENSajería ESPECIALIZADA

www.postacol.com.co | Tel: +57 11 44-11 | Calle 38A No 17-53 | Ferrocarril | Venecia | Bogotá | 9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA | Dpto. 11103 | GOMEZ GARZON IVAN | KR 71 62 A 25 S CA 23 | Remite: 11030206 | Zona: 0 Ciudad: 11001-BOGOTA | Identif: 4222850 | Cargo: ACOB

Peso: 200Grms Fecha: 2023-01-19 Precio: 0 Zona: 0 Cons: Ciudad :BOGOT

Guia: 110302060040 - Destino : BOGOTA  
www.postacol.com.co Telefono 211-14-11  
Producto: 11030206  
CodPostal: -DOCUMENTOS

Destinatario: GOMEZ GARZON IVAN  
Empresa: 4222850  
**KR 71 62 A 25 S CA 23**  
Identif: 4222850 Afiliado :0 Telefono :0-ACOB  
Rmt:9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA-236-52-99  
Peso: 200Grms Fecha:2023-01-19 17:01:56 Precio: \$900 Zona:

**FAVOR COLOCAR SELLO, NOMBRE CLARO Y TELEFONO**

21 ENE 2023

NT: 811 047 028-0  
Resolución 1441 - 12 Agosto 2020  
Reg. Postal R Fecha y Hora de Entrega

Mensajero: 1052

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

