



04 ABR 2023

Al contestar cite el Radicado No 11001-4-23-0273

Acta de Observaciones No MT 4-23-0549

Cat. III

Señor(a)

CHAVEZ VARGAS OSCAR LIBARDO CC:79881676 / CHAVEZ  
 VARGAS ALEXANDER ORLANDO CC:79720857 / VARGAS DE  
 CHAVEZ GLADIS ELENA CC:41449835 / CHAVEZ VARGAS WILLIAM  
 ALFONSO CC:79624989 / CHAVEZ VARGAS SANDRA YANETH  
 CC:51955921

SOLANO GARZON ALEJANDRO

CL 63 C 28 A 61

Teléfono: 3118192872

Ciudad

alejandrosolanog@hotmail.com

**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 35 63 A 24 (ACTUAL) de la urbanización EL ROSARIO, para el cual ustedes presentaron solicitud de Licencia de Construcción: Obra Nueva, Demolición Total, Propiedad horizontal.

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****Áreas y linderos:**

Aportar escritura pública que se encuentre debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del predio con el fin de aclarar área y linderos. En caso que existan diferencias entre la misma y la cartografía oficial, se deberán realizar los ajustes pertinentes al proyecto y documentos aportados.

**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.

**Generales:**

a. 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****VIABILIDAD DEL PROYECTO**

La viabilidad de la solicitud está sujeta a verificar los linderos correctos del predio, por lo tanto deberá aportar copia del plano de loteo y de la escritura Pública que se encuentre inscrita en el folio y que contenga la totalidad de linderos y área del predio.

**Marco Normativo**

Teniendo en cuenta que la debida forma de la actual solicitud es de marzo 1 de 2023, posterior a la expedición del Decreto 603 de 2022, esta se rige por las condiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021 (R.G.POT), anexos, circulares y sus aclaraciones posteriores. Para su interés el predio se encuentra ubicado en la UPL. 33. BARRIOS UNIDOS en Área de Actividad Estructurante AAE - Receptora de Vivienda de Interés Social con Tratamiento de Renovación. Teniendo en cuenta lo anterior se realizan las siguientes observaciones:

**ROTULO**

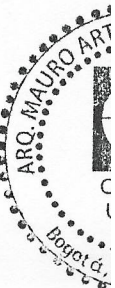
1. Verificar el contenido de los planos arquitectónicos.
2. En el rotulado de los planos indicar correctamente la dirección actual del predio tal como se establece en el Boletín de Nomenclatura.
3. Señalar en el rótulo el uso al cual se va a destinar la edificación, según la clasificación de usos permitidos en la norma que le aplica al predio objeto de solicitud.

**PLANO DE LOTEO Y/O MANZANA CATASTRAL**

4. Aportar el plano urbanístico (de loteo, definitivo, proyecto general u otro) de la urbanización aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación S.D.P. (antes D.A.P.D.). En el evento que el sector donde se ubica su predio no cuente con dicho plano se debe anexar la constancia correspondiente por parte de la S.D.P.

**AREA Y LINDEROS**

5. Con el fin de establecer la viabilidad de su proyecto en cuanto a área y linderos se refiere, deberá aportar copia de la Escritura Pública que se encuentre inscrita en el folio y que contenga la totalidad de linderos y área del predio. Los linderos del proyecto deben coincidir tanto en planos, formulario, documentos jurídicos y cartográficos.





6. La revisión de área y linderos queda supeditada a la presentación de los documentos solicitados.  
7. Se debe tener en cuenta que toda vez que se solicita aprobación de planos de alindamiento, los linderos del predio deben corresponder a los indicados en los títulos de propiedad.

**LOCALIZACION**

8. En la planta de localización la información contenida en la planta de localización no corresponde con lo establecido en la manzana catastral. En ese sentido debe corregir la información en cuanto a: linderos del predio, ancho de vía y números de manzana y lotes (según plano de loteo), nomenclatura de las vías y orientación correcta del norte (según manzana catastral).  
9. En la planta de localización indicar correctamente la escala.

**USOS**

10. Dentro de las condiciones de los usos del suelo el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, establece que para las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público, de conformidad con lo señalado en el numeral 4.3 del Decreto 603 de 2021.

**ESTACIONAMIENTOS**

11. El ancho de la zona de maniobra debe cumplir la dimensión mínima de 4,00mts, de conformidad con los gráficos del Decreto 603 de 2022.  
12. Ajustar el cuadro de estacionamientos, teniendo en cuenta que para el área de Actividad Estructurante AAE - Receptora de Vivienda de Interés social no se exige un área mínima destinada a estacionamientos. Los cupos planteados deben garantizar que cumplan con el 10% , correspondiente a la opción sin pago compensatorio.  
13. La zona de circulación peatonal tener un ancho de 0.90 m mínimo, diferente al espacio del cupo de parqueo propuesto.

**CUADRO GENERAL DE AREAS**

14. Actualizar y/o corregir en el cuadro de áreas el área neta de vivienda que debe coincidir con las áreas privadas de la propiedad horizontal.  
15. Debe realizar los ajuste solicitados, actualizando el cuadro de áreas.

**INDICES**

16. Indicar el índice correcto de construcción propuesto, teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 317 del Decreto 555 del 2021, el índice de construcción básico corresponde a 1.30, por cuanto el predio se encuentra en ubicado en el Tratamiento de Renovación las obligaciones urbanísticas aplican a partir de este índice, al superar este índice se deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas previstas en el citado artículo y subsiguientes.  
Tener en cuenta en el cuadro de Índice, que se indiquen las áreas que se descuentan para obtener el índice efectivo y establecer el cálculo de la Cesión de suelo para espacio público.

**HABITABILIDAD**

17. En el uso residencial, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio tales como lavanderías, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones, y similares; podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

Las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros.

**CERRAMIENTOS**

18. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia. Acotar en cortes y fachadas.

**NORMAS TÉCNICAS**

19. Aportar la certificación del cumplimiento de los Títulos J y K de la NSR-10, suscrita por el Constructor Responsable.  
20. 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.

21. 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.

**PUERTAS**

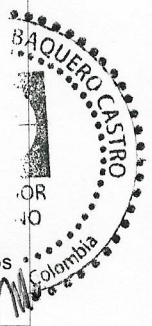
22. Las puertas de salida del área de la cubierta debe girar en la dirección de la evacuación.

**Vo. Bo. PROPIEDAD HORIZONTAL**

23. Ajustar la localización conforme a las observaciones establecidas en arquitectura.  
24. La lectura de los planos de Propiedad Horizontal se realiza únicamente en plantas.  
25. Indicar el área de los balcones en los planos de alindamiento.  
26. Ajustar PH, según cambios hechos en planos arquitectónicos.

**GENERALIDADES**

26. La planta de primer piso debe indicarse que es 1er piso  
27. Por tratarse de un proyecto con multiusuarios se hace necesario proyectar un espacio para cuarto de basuras de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 y Decreto 2981 de 2013. 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.

**III. INGENIERÍA**



ESTUDIO ESTRUCTURAL

- 01. Se solicita adjuntar el avalúo discriminado de cargas de las losas de la edificación.
- 02. Se solicita verificar la valoración de la carga vertical, en especial teniendo en cuenta la presencia de cielo rasos y afinados, inclusión de viguetas y demás elementos que transfieren carga vertical.
- 03. Se solicita verificar el espectro de aceleraciones en correspondencia con lo citado en el decreto 523 de microzonificación sísmica.
- 04. Tener en cuenta las cargas mínimas según B.3.4.2 y B.3.4.3 NSR 2010, verificar avalúo de cargas.
- 05. Se solicita adjuntar un proceso constructivo de tal manera que no se vean alteradas las condiciones de estabilidad, rigidez o seguridad de las edificaciones vecinas.
- 06. 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.
- 07. Revisar el chequeo de resistencia al cortante C.21.3.3.1 en vigas y C.21.3.3.2 en columnas Decreto 92 del 17 enero del 2011 "correcciones al Reglamento NSR-10" DMO.
- 08. Actualizar diseño de elementos no estructurales de acuerdo al título A.9 de la NSR-10. Se debe aclarar el nivel de desempeño de los mismos según el tipo de estructura.
- 09. Realizar ajuste en el cual se verifique la concordancia entre planos arquitectónicos y estructurales, en plantas, alzados y detalles (Bordes de placa, ubicación de columnas, alturas libres, niveles, ubicación de vacíos, etc).
- 10. Se solicita verificar la junta sísmica entre edificaciones de acuerdo con los requisitos de la norma NSR-10.
- 11. Si el proyecto arquitectónico final llegase a involucrar más de cinco (5) unidades de vivienda (o 2000m2) se deberá contar con lo indicado en la resolución 0017 de 2017- Revisor Externo. De lo anterior, el profesional revisor deberá adjuntar una memoria de cálculo en los términos de la NSR-10 y resolución 0017 de 2017 así como un memorial de aprobación del proyecto estructural aportado.
- 12. 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.

ESTUDIO DE SUELOS

- 13. El estudio de suelos no incluye los aspectos relacionados con las edificaciones colindantes ni con el estado de las edificaciones vecinas si la edificación posee elementos compartidos se debe ejecutar el análisis de la unidad estructural congruente con la intervención y con la estructura existente.

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.



Curador Urbano 4

Director Técnico: Mauro Baquero

*P/P Jumper Arcehen*  
Responsable: Ingrid Gardal

Jurídica: Mariluz Loaiza Cantor

Coor. Ing. Juan Manuel Sandoval

Ing. Juan Manuel Sandoval

*Casy 3 pisos*  
*Blanca*

www.postacol.com.co  
Calle 36A No 17-37 servicioalcliente@postacol.com.co  
9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA  
Guia: 110306160048  
CL 63 C 28 A 61  
Remite: 11030616  
Zona: 0 Ciudad 11001-BOGOTA  
Ident: 4230273  
Cargo: ACOB

Peso: 200Grms Fecha: 2023-04-04 Precio: 0 Zona: 0 Cons: Ciudad -BOGOTI



Guia: 110306160048 - Destino : BOGOTA  
www.postacol.com.co Telefono 211-14-11  
Producto: 11030616  
CodPostal: -DOCUMENTOS

Destinatario: SOLANO GARZON ALEJANDRO  
Empresa: 4230273  
CL 63 C 28 A 61  
Identi: 4230273 Afiliado :0 Telefono :0-ACOB  
Rmt:9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA-236-52-99  
Peso: 200Grms Fecha:2023-04-04 18:04:46 Precio: \$900 Zona:

05 ABR 2023

FAVOR COLOCAR SELLO, NOMBRE CLARO Y TELEFONO



NIT: 811.047.028-0  
Resolución 1441 - 12 Agosto 2020  
Reg. Postal RCPT-071-1-002

Mensajero:

Fecha y Hora de Entrega

- CD [ ]
- ZP [ ]
- NE [ ]
- DD [ ]
- DI [ ]
- CRD [ ]

