



03 OCT 2024

Al contestar cite el Radicado No 11001-4-24-1234

Acta de Observaciones No MT 4-24-1336

Cat. III

Señor(a)

ACUÑA RODRIGUEZ CESAR ALDRIN CC: 1022358313

FORERO PORTELA CARLOS ALBERTO

KR 72 7 B 55 *Conjunto las dos avenidas.*

Teléfono: 3209398548

Correo electrónico: carlosforero704@gmail.com

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 68 D BIS 3 19 S (ACTUAL) de la urbanización FLORESTA DEL SUR, para el cual ustedes presentaron solicitud de Licencia de Construcción: Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento, 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****1. Viabilidad:**

Se evidencia que el folio de matrícula del predio objeto de trámite cuenta con apertura del año 2015. De conformidad con la Ley 810 de 2003, si el predio fue sometido a una división material, deberá estar INCORPORADA CARTOGRÁFICAMENTE EN EL PLANO URBANÍSTICO Y CONTAR CON LICENCIA DE SUBDIVISIÓN previa a esta solicitud de Licencia de Construcción. Cabe mencionar que de no contar con los dos requisitos anteriores NO SERÁ PROCEDENTE LA SOLICITUD.

**2. Poder:**

El apoderado debe firmar el poder, en manifestación de aceptación del mandato otorgado.

**3. Formulario Único Nacional:**

- Verificar y corregir si es del caso el numeral 2.6
- Verificar y corregir si es del caso la información de vecinos colindantes.

**4. Profesionales:**

Aportar certificación vigente del Copnia.

**5. 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.
- Aportar copia de la manzana catastral ACTUALIZADA del predio objeto de la solicitud de licencia, para constatar las direcciones de vecinos colindantes.

**6. 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 Distrital 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 Kennedy, en área de actividad de Proximidad AAP – Receptora de Soportes Urbanos, con tratamiento de Consolidación - C/4, en Sector Consolidado. Teniendo en cuenta lo 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.





- Aportar plano de loteo.
- Aportar manzana catastral.

**Área y linderos**

- El área y linderos deben corresponder con los establecidos en los títulos de propiedad.
- Indicar retroceso voluntario sobre la KR 68 D BIS, según lindero norte del plano de loteo.

**Uso**

- El uso Residencial Bifamiliar se permite como principal:
- MA1: Control de Ruido, indicar nota de cumplimiento en plano.

**Índices**

- Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas, sin embargo, se le asigna un índice de construcción base de 1,30 y a partir de este índice efectivo de 2 se generan obligaciones urbanísticas, estas obligaciones son las establecidas en los artículos 317 a 323 del Decreto Distrital 555 de 2021, deberá garantizar su cumplimiento.
- Aportar cuadro donde indique el índice base con su respectiva área e indique el índice de construcción efectivo resultante con su respectiva área.
- Aportar cuadro donde establezca las áreas a descontar para el cálculo del índice de construcción efectivo.

**Habitabilidad**

- Para las unidades residenciales, el área mínima habitable para cada unidad de vivienda es de 36.00 m<sup>2</sup>, el estándar de metros cuadrados por habitación es de 18.00 m<sup>2</sup> y debe contar con los siguientes espacios mínimo: Cocina, baño, cuarto(s) de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física.
- 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.

**Estacionamientos**

- Para el área de actividad de proximidad para el uso residencial bifamiliar no se exigen estacionamientos.
- Si plantea un cupo de estacionamiento para vehículo automotor, este se debe destinar para para personas en condición de discapacidad, debe cumplir con sus dimensiones.
- Se exigen cupos para bicicletas o para vehículos de micromovilidad por el área construida de la unidad residencial.
- Los cupos de cicleros propuestos deben cumplir con las dimensiones de la guía de cicloinfraestructura de Colombia o las dimensiones establecidas en el Anexo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021, actualizado por el Decreto Distrital 603 de 2022.
- Aportar cuadro de estacionamientos donde indique el área para el cálculo de estacionamientos, el área máxima permitida y el área propuesta. También de indicar la exigencia, los cupos exigidos y propuestos para bicicletas o vehículos de micromovilidad.

**Gestión de Residuos sólidos**

- Garantizar el cumplimiento en lo establecido en los artículos 190 y 191 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Aportar cuadro.

**Localización**

- En esquema de localización, registrar número de lotes, número de manzana, linderos y sección de las vías según plano de loteo, la orientación con respecto al norte y la nomenclatura de vías debe corresponder con la manzana catastral.

**Dibujo**

- Indicar correctamente los linderos del predio según títulos de propiedad e indicar retroceso voluntario por la KR 68 D BIS.
- Garantizar mismo nivel (0.00) en el andén y acceso a la edificación.
- Indicar correctamente la dimensión del aislamiento posterior (5,00 m).
- En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia.
- Indicar la nomenclatura y el perfil de la vía en planta de primer piso y en corte AA.
- Si plantea un cupo de estacionamiento para vehículo automotor, este se debe destinar para para personas en condición de discapacidad, debe cumplir con sus dimensiones.
- El acceso a la edificación debe abrir en el sentido de la evacuación.
- En predios con frente mayor a cinco (5,00) metros, los anchos de accesos y salidas vehiculares y peatonales no pueden superar el 50% del ancho de la fachada.
- Se plantean ductos para la ventilación de los baños privados, pero estos ductos no se encuentran proyectados en planta de cubierta ni en cortes ni fachada.
- garantizar ventilación de la zona de ropas.
- Garantizar la correspondencia entre plantas y cortes.
- 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.

-Indicar correctamente el uso en rótulo.

-Indicar nombre y matrícula profesional del Constructor Responsable en rótulo.

#### Cuadro de Áreas

-Corregir cuadro de áreas. (Ajuste aislamiento)

-Aportar cuadro de gestión de residuos.

-Aportar cuadro de índices.

-Aportar cuadro de estacionamientos

-Indicar área a demoler, la cual debe corresponder con el área construida señalada en certificación catastral.

-Indicar metros lineales del cerramiento del aislamiento posterior y de cubierta.

#### Decreto Distrital 099 de 2024

-Cumplir numeral B.2.1. Estacionamientos (General).

-Cumplir numeral B.5.1. Iluminación (General).

-Cumplir numeral B.5.2.2. Iluminación y ventilación (General).

-Cumplir numeral B.5.2.3. Iluminación escaleras.

-Cumplir numeral B.5.7. Ductos.

-Cumplir numeral C.5.7. Ventilación mecánica en baños.

-Cumplir numeral C.5.8. Ventilación mecánica en zona de ropas.

-Cumplir numeral C.8. Ventilación en parqueaderos.

#### Propiedad Horizontal.

-Ajustar los planos de alinderamiento de acuerdo con las observaciones arquitectónicas, teniendo en cuenta que estos deben corresponder exactamente con los planos arquitectónicos.

-Señalar los mojones de las áreas privadas en plantas.

-Presentar plantas en una escala que se puedan verificar las dimensiones y áreas.

-El área de cada piso y sus totales serán revisadas una vez sean ajustados los planos de acuerdo a las anteriores observaciones.

(Presentar un solo cuadro con su respectiva descripción).

### III. INGENIERÍA

#### ESTUDIO ESTRUCTURAL

01. La geometría del modelo matemático planteado no es consistente con el proyecto arquitectónico presentado (corregir y recalcular verificando el cumplimiento de las NSR-10).

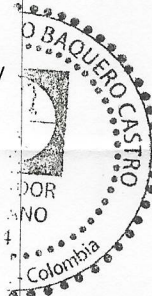
02. Debido a las observación 01 será indispensable presentar un nuevo proyecto estructural garantizando la existencia del siguiente contenido: memorias de cálculo con avalúo de cargas, análisis sísmico y evaluación de derivas, determinación de irregularidades, diseño de elementos estructurales, esquemas con numeración de nudos y elementos del modelo matemático planteado, diseño de escaleras, elementos no estructurales, foso de ascensores, escaleras, entresijos, cubierta, cimentación, combinaciones de carga, datos completos de entrada y salida del modelo y planos estructurales que incluyan plantas, despieces y detalles de todos los elementos estructurales del sistema de resistencia sísmica (vigas columnas, muros) y de aquellos que no hacen parte del mismo (escaleras, placas de entresijo y cubierta, cimentación). Todo lo anterior cumpliendo estrictamente con lo definido en las NSR-10.

03. 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.

04. 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.

05. Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el constructor que suscribe la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado (A.1.3.6.5 NSR-10).

06. Cuando el diseño de los elementos no estructurales sea realizado por un profesional diferente del arquitecto, este deberá firmar los planos arquitectónicos generales además de los planos que contienen los diseños de los elementos no estructurales de acuerdo con A.1.5.2.2 de NSR-10 y Decreto 92 del 17 enero del 2011.





07. 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).

**ESTUDIO DE SUELOS**

01. Indicar la localización de los sondeos, con coordenadas asociadas a un punto del predio.

**CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS TITULOS J Y K.**

01. Las unidades de vivienda (R1) deben estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio, conformado por detectores con base sonora, en cada nivel. Para viviendas de más de 100 m2 de área construida, en caso de tener más de un detector el sistema debe estar interconectado de forma tal que la activación de un detector active a los demás. Para su diseño se podrá tomar como referencia la norma NFPA 72 (J.4.2.8.1 NSR-10). Indicar su existencia con una nota en los planos arquitectónicos.

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

Coor. Ing. Fabián Saade

Ing. Fabian Saade

*Carlos M. Iregui*  
Responsable: Carlos Mauricio Iregui

Jurídica: Sandra Milena Méndez Co



*CAS 201505  
Edificio Blanco  
Ymampará  
Punto 5155*

www.postacol.com.co Teléfono 211-14-11  
Calle 58A No. 17 -37 servicioalcliente@postacol.com.co  
9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA  
Guía: 110339360027  
Destinatario: FORERO PORTELA CARLOS ALBERTO  
KR 72 7 B 55 CONJUNTO LAS DOS AVENIDAS  
Remite: 11033936-NOTIF 03 OCTUBRE  
Zona: 0 Ciudad: 11001-BOGOTA  
Ident: 4241234  
Cargo: ACOB  
Peso: 200Grms Fecha: 2024-10-03 Precio: 0 Zona: 0 Carg: 0



Guía: 110339360027 - Destino : BOGOTA  
www.postacol.com.co Telefono 211-14-11  
Producto: 11033936-NOTIF 03 OCTUBRE  
CodPostal: 111041-DOCUMENTOS

Destinatario: FORERO PORTELA CARLOS ALBERTO  
**Empresa: 4241234**  
**KR 72 7 B 55 CONJUNTO LAS DOS AVENIDAS**  
Identi: 4241234 Afiliado :0 Telefono :0-ACOB  
Rmt:9103-CURADURIA URBANA 4 DE BOGOTA-236-52-99 616  
Peso: 200Grms Fecha:2024-10-03 18:10:06 Precio: \$900 Zona:12000

FAVOR COLOCAR SELLO, NOMBRE CLARO Y TELEFONO

MENSAJERIA ESPECIALIZADA  
NT: 311.047.028-0  
Resolución 1441 - 12 Agosto 2020  
Reg. Postal RPOSTAL 0195

Fecha y Hora de Entrega  
Consecutivo: 110339360027

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

05 OCT 2024

Mensajería  
1118