

**Curador Urbano**

Arq. Mauro Arturo Baquero Castro



02 DIC 2024

Al contestar cite el Radicado No 11001-4-24-1547

Acta de Observaciones No MT 4-24-1607

Cat. III

Señor(a)

**INVERSIONES KIMPRES S A S NIT: 860532517-9 REPRESENTANTE  
LEGAL GUZMAN CORTES JAIME ALBERTO CC: 80007023  
GARCIA MALPICA VALENTINA**

CL 74 86 40

Teléfono: 3162776372

Correo electrónico:

valentina.gmalpica05@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 CL 19 S 69 C 17 (ACTUAL) de la urbanización, para el cual ustedes presentaron solicitud de Licencia de Construcción: Adecuación, Modificación, Demolición Parcial.

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. PLANIMETRIA

Aportar el plano de loteo y manzana catastral del predio, con el fin de aclarar área y linderos, los cuales deberán corresponder a los menores entre la cartografía y los títulos de propiedad y realizar los ajustes pertinentes en el formulario.

##### 2. AREA 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.

##### 3. VALLA

Si bien se aportó constancia de la fotografía de la valla, debe ser corregida teniendo en cuenta que debe mencionar el uso completo, debe ser visible la nomenclatura del predio, garantizar su fijación y permanencia en el inmueble y en la fachada frente a la vía pública, de conformidad con el Parágrafo 1° del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

##### GENERAL

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

1. En el Formulario Único Nacional -FUN- se debe corregir los campos correspondientes a: 1.5 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN incluyendo la modalidad de MODIFICACION y DEMOLICIÓN PARCIAL, 1.6 incluyendo el uso de VIVIENDA. Corregir los puntos 4 (ÁREA). La información general del predio se revisará una vez se aporte la cartografía solicitada.
2. Aportar oficio de intervenciones en el cual se aclaren las modificaciones propuestas.
3. Aportar plano de manzana catastral y loteo para verificar linderos del predio.
4. Aportar paquete completo de la gestión anterior aprobada el cual incluya las áreas del proyecto.
5. Anexar la certificación de cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en las normas RETIE, según la Resolución No. 40117 de 2024, suscrita por el constructor responsable.
6. Presentar la certificación del cumplimiento de los Títulos J y K de la NSR-10, según los usos propuestos en la edificación.
7. Con el fin de establecer las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) con las que debe cumplir el proyecto, deberá aportar la auto declaración por impacto de que trata el numeral 1 del Artículo 246, Decreto 555 de 2021, dicha declaración se debe hacer a través del portal web de la Secretaría Distrital de Ambiente.
8. La valla de información a terceros debe indicar las características completas del proyecto. Corregir.
9. Al parecer, la intervención consiste en la adecuación, modificación y demolición parcial del 1er piso para la eliminación de los cupos de parqueadero, sin embargo, para esto deberá aclarar la exigencia de estacionamientos conforme a la norma POT Decreto Distrital 555 de 2021 y cumplir con las obligaciones de cupos para bicicletas. Corregir y garantizar cumplimiento.
10. En cada unidad de Comercio y Servicios Básicos Tipo 1 propuesto, se debe prever al menos un servicio sanitario accesible para personas con movilidad reducida, que cumpla con las siguientes características:





- Los aparatos del baño no pueden estar inscritos en un diámetro de 1.50 mts, para permitir el libre giro de una silla de ruedas y la aproximación a los distintos aparatos, de conformidad con lo establecido en la NTC-5017.
- Debe proveer un área de transferencia lateral al inodoro de 1.20 mts x 1.60 mts que posibilite el paso de la persona al aparato sanitario y un área libre de aproximación al lavamanos de 0.85 mts de ancho x 1.20 mts de longitud.
- Se debe incluir el símbolo gráfico de discapacitados.
- La puerta debe tener una dimensión mínima de 0.90 mts con batiente hacia afuera.
- 11. En caso de eliminar cupos de estacionamientos, deberá indicar la destinación de estos espacios acorde a los usos permitidos (Comercial y de Servicios - Comercio y Servicios Básicos Tipo 1) y de ser necesario, recalcular exigencia de equipamiento comunal privado e índice de construcción.
- 12. Se deberá prever un cuarto de acopio de residuos sólidos cumpliendo con las áreas y condiciones mínimas definidas en el Numeral 6 Artículo 190 del Decreto Distrital 555 de 2021. Indicar ventilación por ducto o por rejilla en la puerta sobre el espacio público. Aportar cuadro y cálculo correspondiente.
- 13. En caso que la intervención influya en la fachada del edificio, deberá presentar la nueva propuesta de fachada.
- 14. El primer piso debe estar vinculado con el espacio público existente teniendo en cuenta que corresponde al nivel +0.00, indicar en plantas y alzados, nomenclatura vial, niveles y ancho de la vía frente al predio.
- 15. Indicar con una nota en planos arquitectónicos que el proyecto cumple con la mitigación de impactos ambientales MA1.
- 16. En plano de localización se verificará una vez se aporte la cartografía solicitada. En ese sentido debe completar la información en cuanto a: linderos del predio (por determinar), ancho de vía y números de manzana y lotes (según plano de loteo y manzana catastral), nomenclatura de las vías y orientación correcta del norte (según manzana catastral).
- 17. Se deberá garantizar total concordancia en el proyecto arquitectónico y 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.
- 18. Aportar cuadro de áreas intervenidas iniciando con las áreas aprobadas en gestión anterior y continuando con las áreas modificadas según corresponda en cada nivel.
- 19. Aportar cuadro de áreas intervenidas por usos y por unidad estructural independiente.
- 20. Aportar cuadro de unidades en el uso.
- 21. Aportar cuadro de metros lineales de cerramiento en 1er piso.
- 22. Eliminar plano de 1er piso existente pues se presenta gestión anterior y eliminar localizaciones diferentes a la solicitada.
- 23. Eliminar planos repetidos y corregir numeración de los planos presentados.

### III. INGENIERÍA

#### ESTUDIO ESTRUCTURAL

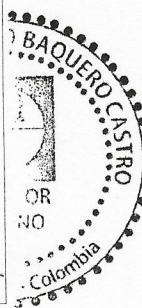
01. Aportar copia de los planos estructurales-arquitectónicos, de la primera gestión del proyecto con el fin de verificar garantizar que la Adecuación, Modificación, Demolición Parcial no afecta el sistema estructural, para verificar niveles, alturas libres y alturas vigas que no se van a modificar, longitudes entre ejes.
02. Cualquier modificación que se encuentre por fuera de la volumetría, diseños estructurales y de elementos no estructurales aprobados deben anexar documentación cumpliendo con lo exigido por la Norma NSR-10.
03. Verificar el espesor de la placa, y alturas libres, no se evidencian en la gestión aprobada.
04. Anexar certificación del ingeniero estructural, con nombre y matrícula profesional del constructor responsable, debidamente firmado según lo indicado en A.10.1.3.1 NSR-10: "Se considera que el sistema estructural de la edificación no sufre modificación cuando se hacen reparaciones y cambios menores que no afecten el sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación. "Se deberá anexar la descripción de las modificaciones arquitectónica que se presenten en la respectiva solicitud de licencia de construcción con relación a la anterior gestión.

#### REVISOR INDEPENDIENTE

01. 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, copia del informe de revisión independiente de los diseños estructurales con su respectivo memorial de responsabilidad por el revisor independiente.

#### ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

01. El diseñador de elementos no estructurales deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - a. Anexar/revisar el diseño y detalles de los elementos no estructurales (antepechos, muros divisorios, fachadas, muro cortafuego, etc.) de acuerdo espectro sísmico y Capítulo A.9 de la NSR-10. (Ver espectro sísmico).
  - b. Cuando el diseñador de elementos no estructurales lo realice un profesional diferente al arquitecto, debe firmar y rotular los planos arquitectónicos generales, además de los planos de los diseños particulares -ver A.1.3.6 -A.1.5.2.2 NSR-10.



# Curador Urbano

Arq. Mauro Arturo Baquero Castro



Al contestar cite el Radicado No 11001-4-24-1547

Acta de Observaciones No MT 4-24-1607

Cat. III

- c. Se deberá indicar en planos de elementos no estructurales el grado de desempeño de los elementos no estructurales –Ver A.1.3.6 NSR-10.
- d. Los planos de los elementos no estructurales deben estar firmados por el constructor responsable –ver A.1.3.6 NSR-10.
- e. Los detalles deben ser claros y legibles.

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. Evelin Castiblanco

Responsable: Leonardo Andrés Gutiérrez

Jurídica: Mariluz Loaiza Cantor

