

**1400**

Señores:

**LUIS ALBERTO VANEGAS  
ELSA MARINA SALAMANCA**

Dirección: Calle 75 Sur Bis 13 24 Este

Teléfono: 3187720734

Ciudad

Al contestar cite estos datos:

Radicado No.: **202114000038901**

Fecha: 31-03-2021

**Asunto: Acta de observaciones y correcciones****Expediente: 11001-0-21-0009**

Respetados Señores,

La Caja de la Vivienda Popular a través de la Curaduría Pública Social, en el marco del trámite de reconocimiento de edificación existente de que trata la Ley 1848 de 2017, modificada por el Decreto Ley 2106 de 2019 y en concordancia con lo previsto en el Decreto Distrital 265 de 2020, efectuó la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto con el radicado del asunto, en tal sentido, nos permitimos informar las observaciones, correcciones o aclaraciones que se deben realizar, así como los documentos que se deben aportar, a fin de poder decidir sobre la solicitud presentada conforme lo previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, a saber:

**OBSERVACIONES TÉCNICAS GENERALES****OBSERVACIONES GENERALES**

1. De conformidad con la información cartográfica cuando el predio registra afectación (Sin importar el porcentaje) por trazado vial (arterial, zonal o local) de tipo vehicular o peatonal; zonas destinadas para parques o zonas verdes, es necesario solicitar concepto al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, en el que se identifiquen las restricciones, afectaciones o condicionamientos para el desarrollo del predio.
2. Cuando el predio se encuentre en áreas destinadas como Zonas de Reserva de Proyectos Viales, se debe solicitar a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría de Planeación Distrital - SDP y al Instituto de Desarrollo Urbano, concepto aclaratorio frente al proyecto por el cual se encuentra afectado el predio y si estas Zonas de Reserva afectan en el desarrollo de las acciones actuales en el predio

3. Cuando el predio se encuentre en una zona clasificada como Amenaza Media por remoción en masa. Se debe obtener un pronunciamiento del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER en el que se identifiquen las restricciones, afectaciones y/o condicionamientos técnicos de amenaza o riesgo respecto al inmueble.
4. Según lo previsto en el numeral 5.8, artículo 5 del Decreto Distrital 523 de 16 de diciembre de 2010, en las zonas de Cerros, Piedemonte A, Piedemonte B, Piedemonte C y Depósito Ladera, deben realizarse los estudios pertinentes de estabilidad de taludes en laderas naturales o intervenidas de conformidad con lo dispuesto en el Título H del Reglamento NSR-10, especialmente la sección H.5.2.
5. El análisis cartográfico que determine un cruce geográfico con cualquier cobertura del Sistema de Áreas Protegidas, implica la no viabilidad del predio para el proceso de Reconocimiento, No Obstante, para aquellos que se encuentren dentro de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales, será necesaria comunicación dirigida a la Corporación Autónoma Regional, con el fin de determinar si es posible o no el trámite.
6. Verificar los linderos del predio considerando la información del título de propiedad y en consecuencia ajustar el cuadro de áreas.
7. La información contenida en el FUN respecto al trámite y modalidad de licencia, debe ser concordante con las intervenciones propuestas y cuadro de áreas (Reconocimiento, ampliación, modificación, adecuación, demolición parcial).
8. Los documentos técnicos deben estar debidamente rotulados y firmados por los profesionales responsables, así mismo la Información del predio (Dirección, CHIP, Matrícula Inmobiliaria) debe corresponder con lo indicado en el certificado catastral y reportado en el FUN.
9. Se debe tener en cuenta que cualquier cambio arquitectónico o estructural que modifique la volumetría del proyecto, implica una revisión y ajuste del mismo.

#### OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS

#### LEVANTAMIENTO Y PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

##### Planos levantamiento,

1. Se deben completar los alzados y plantas en los planos de levantamiento, (un corte transversal y uno longitudinal, fachadas y plano de localización, de cubierta según corresponda)

2. En planos del levantamiento, se debe identificar todos los elementos estructurales o arquitectónicos que componen la edificación, especial cuidado con los elementos que corresponden a los cerramientos perimetrales del predio.

3. Se deben identificar los niveles, especial atención en el segundo piso e incorporar identificación de espacios en cortes y plantas. Además, ajustar puertas en el segundo piso.

#### Propuesta

4. Para la lectura de la propuesta arquitectónica, se hace necesario identificar gráficamente las intervenciones propuestas discriminando las áreas ampliadas, modificadas, adecuadas o los espacios que serán objeto de demolición parcial, siendo consecuente con los cuadros de áreas.

5. Se debe verificar y ajustar la altura libre permitida, (altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros).

6. Se debe indicar con claridad el número de unidades a desarrollar en el predio, siendo consecuente el dibujo con el cuadro de áreas y los rótulos.

#### **OBSERVACIONES DIBUJO Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA**

1. Plano de Localización: debe contener información mínima referida a: Identificación de la manzana a la que pertenece el predio y localización dentro de la manzana (número del lote objeto de la solicitud), tipo de vía pública que sirve de acceso al predio y distancia a la esquina más próxima, nomenclatura de las vías perimetrales, identificación de los predios colindantes, norte, escala gráfica. Se recomienda señalar la fuente en la información contenida en el plano. Considerar estos parámetros al hacer los ajustes a las observaciones)

2. Cuadro de áreas: se debe presentar la identificación de las áreas del proyecto, discriminando, el área de lote, área construida por piso, área total construida, área libre, identificar el área destinada a uso residencial y unidades propuestas, e identificar las áreas a intervenir, según corresponda; información que debe ser concordante con los achurados.

3. Rótulo: Se debe hacer uso del rótulo dispuesto por la DMV. Se recomienda incorporar a todos los propietarios. De acuerdo, a lo dispuesto en el decreto 1077 del 2015, entre los requisitos para el reconocimiento, quién firma los planos de levantamiento debe ser un arquitecto, así mismo, en la propuesta.

4. Dibujo y representación gráfica: Los dibujos deben contener la información de niveles, cotas generales, cotas específicas por espacio, ejes, identificación de los cortes, muebles fijos (baños, cocina, carpintería fija), identificación de los espacios que componen la vivienda, proyección de vanos de loza y voladizos, la planta arquitectónica de primer piso y los alzados deben referenciar la relación con el espacio público o vía pública de acceso, nivel de acceso, identificación de los predios colindantes; en los cortes y fachadas, se debe tener especial atención en la representación de la pendiente natural del terreno.

**OBSERVACIONES ESTRUCTURALES****PERITAJE (LVD)**

1. Se debe realizar una descripción más detallada de cada fotografía, refiriendo características de los elementos estructurales y no estructurales existentes, para cada nivel de la edificación a evaluar y en línea con el peritaje (LVD). En algunos apartes existen contradicciones. Revisar y ajustar.
2. Verificar que la información consignada para la evaluación y reforzamiento de la edificación corresponda con los planos de Levantamiento y Propuesta respectivamente. Ajustar lo pertinente.
3. Incluir descripción del suelo incluyendo zona Geotécnica, de acuerdo con el decreto 523 de 16 de diciembre de 2010, e indicar si los suelos son susceptibles al fenómeno de licuación.
4. Se debe indicar la ubicación de muros de contención de cimentación o integrados nuevos o existentes debido a la pendiente del terreno.
5. En la evaluación de la cimentación se debe incluir la siguiente nota: Cimentación existente asumida basado en observaciones de campo. Las hipótesis tienen que confirmarse antes de comenzar la obra a través de apiques de investigación. en el caso de que el estado existente sea diferente del asumido, se debe dar solución con la matriz de casos.
6. Debido a que la pendiente se encuentra entre (17%-30%) se requiere una evaluación más detallada por medio de un Estudio de Suelos, para determinar las medidas necesarias de mitigación o reforzamiento.
7. En las observaciones de la evaluación de la estructura existente, se debe ser más preciso con lo descrito, respondiendo de manera más concreta y específica., ejemplo numeral 3.2.2, 3.2.4, correspondiendo con los planos de levantamiento y el registro fotográfico. Ajustar y complementar lo pertinente.
8. Con relación a la evaluación de los vanos en placas se debe revisar el cumplimiento de los requerimientos de acuerdo con la sección C, numeral 6.2 del Manual BC, para a sí mismo resolver la deficiencia. Se debe proyectar construir una viga de amarre a nivel de 2° piso, para disminuir inestabilidad del muro fuera de su plano, incluso en el muro contiguo a la escalera nueva propuesta. Revisar y ajustar lo pertinente.
9. Revisar que los detalles indicados para mitigar las deficiencias correspondan con el contenido del catálogo de detalles CVP-BC, ejemplo detalle de escalera nueva y vigas de amarre. Ajustar lo pertinente.

**PLANOS DE LEVANTAMIENTO**

1. Revisar la geometría del lote de acuerdo con las observaciones arquitectónicas y ajustar lo pertinente.
2. Revisar la numeración de los planos, se sugiere usar la abreviatura LEV-XX, para facilidad de entendimiento de estos.
3. Se debe especificar cada uno de los elementos estructurales existentes tales como: muros, columnas, placas y vigas existentes, indicando dimensiones de manera clara en plantas o por medio de convenciones. Ajustar y complementar lo pertinente.
4. Verificar que el cuadro de convenciones sea legible, para mejor interpretación de la vivienda existente.
5. Acotar debidamente los muros y vanos en cada nivel, de tal manera que sea fácil el entendimiento de los planos para la evaluación de la vivienda.
6. En cortes y fachadas indicar el tipo de teja, correas y pendiente, adicionalmente acotar la altura de todos los muros e indicar el tipo de culatas existentes.
7. Indicar pendiente del terreno en fachada principal y cortes.

**MEMORIAS DE CÁLCULO****Estructura Existente**

1. En general se debe cumplir en su totalidad con lo descrito en los Anexos A y B del Manual BC.
2. Verificar que la hoja del PAM usada en la evaluación y el reforzamiento de la edificación existente, corresponda con última versión suministrada por la Organización BC. Ejemplo: factor de área neta para bloque No 5 para muros sin revoque, La resistencia del revoque estructural no corresponde con lo indicado en el Manual BC.
3. En la evaluación de la edificación se debe registrar (N) el número de pisos de la edificación existente. Ajustar lo pertinente.
4. El factor "CN" usado en la evaluación de la vivienda no corresponde con la descripción de los muros existentes en LVD. Ajustar el cálculo del PAM existente. Adicionalmente tener en cuenta que se pueden incluir más muros en la evaluación ejemplo 2 (A-C).

5. Revisar el área de piso ( $A_b$ ) que se toma para la evaluación y reforzamiento de la edificación existente, teniendo en cuenta las observaciones arquitectónicas.
6. Verificar los factores de piso ( $C_p$ ) y de peso sísmico ( $C_w$ ) usados en la evaluación de la edificación, no corresponden con los planos de levantamiento y el registro fotográfico. Ajustar lo pertinente.
7. En etapa de reforzamiento verificar el tipo de cubierta de la edificación correspondiendo con los planos de propuesta. Ajustar.
8. Después de ajustar la evaluación de la vivienda, realizar nuevamente el diseño del reforzamiento y tener en cuenta los siguiente: si los muros existentes están revocados, NO se puede plantear un reforzamiento con revoque sencillo, debería plantearse revoque con malla, indicando en planos y memoria, que la cara del muro reforzado debe prepararse demoliendo el revoque existente y esto implicaría un ajuste en la etapa de evaluación actualizando el factor de área neta CN.

*Estructura Nueva:*

1. Se debe presentar el diseño de la ampliación (2° piso) cumpliendo en su totalidad con las disposiciones del Título E del reglamento NSR-10, para mampostería confinada, tener en cuenta principalmente la continuidad de los muros estructurales de acuerdo con los literales E.3.1.2 y E.3.6.5, el cálculo de longitud mínima de muros confinados y el cálculo de la simetría.

**PLANOS DE PROPUESTA**

1. Después de ajustar el diseño de reforzamiento actualizar los planos de propuesta de tal manera que exista completa concordancia.
2. Se deben incluir notas en los planos donde quede claro que los detalles indicados se referencian al Catálogo de Detalles Constructivos CVP-BC, además que se deben tener en cuenta las notas generales G00, G01, G02.
3. En la planta de cimentación se debe hacer el llamado al Catálogo de Detalles CVP-BC que correspondan como son, anclaje de los diferentes tipos de columnas nuevas y unión de elementos nuevos y existentes.
4. En las plantas de propuesta de cada nivel, se debe referenciar cada elemento nuevo y cada tipo de reforzamiento, correspondiendo con la memoria de cálculo, haciendo el llamado a detalles pertinente del Catálogo de Detalles CVP-BC.
5. Verificar que el cuadro de convenciones sea legible, para mejor interpretación de los planos.

6. La escalera nueva debe cumplir con el título K del Reglamento NSR-10, en cuanto a su geometría, en especial K.3.8.3.3, K.3.8.3.4, K.3.8.3.5 y K.3.8.3.10.
7. Verificar longitud del vano de la escalera, de tal manera que cumpla con lo dispuesto en la Sección C, 6.2 del Manual BC.
8. En planta de vigas de amarre, incluir la especificación correspondiendo con el catálogo de detalles CVP-BC.
9. En planta de segundo piso indicar por medio de convenciones de manera clara, cuáles son los muros confinados y cuales son muros divisorios.
10. Anexar planta de cubierta estructural propuesta, indicando pendiente, tipo y ubicación de culatas, tipo y disposición de correas, de acuerdo con el catálogo de detalles CVP-BC.
11. En cortes indicar la disposición de vigas de amarre, vigas cintas, tipo de culatas, tipo de Teja, correas y pendiente de Cubierta.

#### **OBSERVACIONES JURÍDICAS**

1. Aportar copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. Aportar declaración de antigüedad en los términos previstos en la Ley 1848 de 2017, el cual en todo caso, debe ser coherente con la información analizada en el proceso de Apoyo Técnico
3. Aportar certificación catastral del predio objeto de solicitud
4. Identificar la cabida y linderos en el FUN según nomenclatura de la UAECD de los lotes o predios con los cuales se comparte límite geográfico - Para todos sus efectos, esta información deberá corresponder a lo consignado en el certificado de libertad del inmueble.
5. Diligenciar el FUN en su totalidad: Firma de los profesionales responsables - modalidad de trámite requerido y precisar el paquete técnico en ese sentido - verificar información general - vecinos colindantes - información del CHIP del predio

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al presente requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional

de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición del Acto de reconocimiento.

Cordialmente,



**TULIO RICARDO RAMÍREZ BORBÓN**  
Director de Mejoramiento de Vivienda

**Proyectó:** Edwin Antonio Vargas Nino– Contratista  
Alejandro Serrano Sierra– Contratista

**Revisó:** Laura Castañeda Gómez – Contratista  
**Aprobó:** Claudia Juliana Portillo Rubio - Contratista