

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-
CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE TEUSAQUILLO

Formato Técnico de Visita y/o Verificación- Control Urbanístico			INFORME TÉCNICO IT – 0XX-2025		
DATOS GENERALES					
FECHA DE VISITA	26-02-2025		No. PRELIMINAR	IVC	
OBJETO DE LA VISITA	VISITA TECNICA DE VERIFICACION - CONTROL URBANISTICO		No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	11001-3-24-2700	
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 49 N° 15 -91		CHIP	AAA0084EHRJ	
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	LAURY JULIANA DÍAZ QUINTERO		TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	MP: 041037-0624697	
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	DIEGO GONZÁLEZ MEDINA		No. IDENTIFICACIÓN	CC 1010168640.	
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	Correo Electrónico: diego.gonzalez.me@gmail.com,13laury.diaz@gmail.com		TELÉFONO	3107997866	
ASPECTOS TÉCNICOS					
VERIFICACIÓN DOCUMENTAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI		LICENCIA No.	11001-3-24-2700	
FECHA DE EJECUTORIA	19-12-2024		FECHA DE VIGENCIA	19-12-2027	
LICENCIA DE URBANISMO	N/A		RESOLUCION No.	N/A	
FECHA DE EJECUTORIA	N/A		FECHA DE VIGENCIA	N/A	
ANÁLISIS DE LA LICENCIA APORTADA					
LICENCIA DE CONSTRUCCION; OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL.					
CONSULTA NORMA URBANA					
U.P.L.	UPL 32 TEUSAQUILLO	TRATAMIENTO	RENOVACION	PREDIO DE INTERES CULTURAL	N/A
BARRIO CATASTRAL	QUESADA	ÁREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE – RECEPTORA DE VIVENDA DE INTERES SOCIAL.		
ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN					
¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	SI		ANTEJARDÍN	N/A	
¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)					
TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE CADA OBRA)	SE ESTA EJECUTANDO		AISLAMIENTO POSTERIOR	N/A	

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-
CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE TEUSAQUILLO

INICIO DE LAS OBRAS	20-12-2025		
USOS	COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS	VOLADIZO	0.60 MTS
ALTURA EN PISOS	2 PISOS	SÓTANO Y/O SEMISÓTANO	N/A

LOCALIZACIÓN

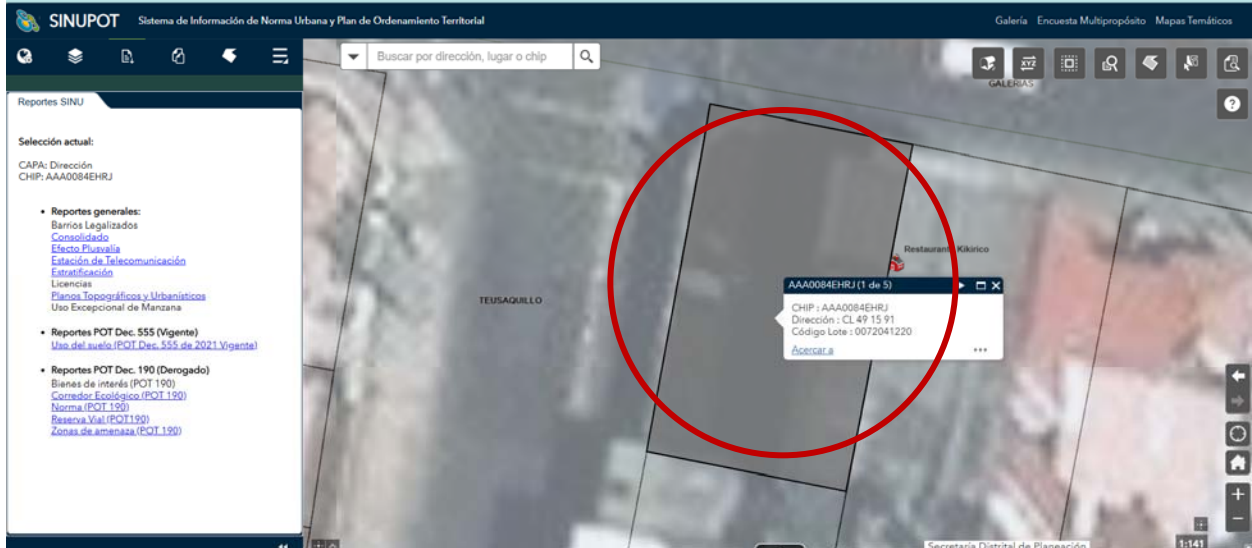


IMAGEN 1: NOMENCLATURA



IMAGEN 2: FACHADA DEL PREDIO



IMAGEN: FOTOGRAFIA GOOGLE MAPS



OCTUBRE 2024

FEBRERO 2025

OBRAS EJECUTADAS

Visita del 26 de febrero del 2025. Se realiza visita al predio calle 49 # 15 - 91, Quesada localidad Teusaquillo, La visita es atendida por la ingeniera residente de la obra, se encuentra un predio esquinero, donde se observa el desarrollo de actividades de obra nueva, se encuentra desarrollada la estructura de la edificación en concreto y la placa de entepiso y muro de fachada en mampostería, espacio del primer nivel a doble altura, al interior de esta estructura no se identifica muros divisorios ni al interior de la edificación, hasta el momento se desarrolla la edificación de acuerdo a la planimetría aportada por

la ing. Residente.

Se verifican medidas de aislamiento, de áreas y que las actividades de obra hasta el momento de la visita se desarrollan de acuerdo a los planos aportados con la licencia de construcción.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LA OBRA:



OBSERVACIONES

EN ATENCION A LA VISITA TECNICA SOLICITADA DE ACUERDO CON EL IVC OBRA Y URBANISMO EN LA CONSTRUCCION, del predio UBICADO EN LA CALLE 49 N°15 - 91, TEUSAQUILLO, barrio QUESADA.

La visita al predio dejo como resultado; Se realiza visita al predio calle 49 # 15 - 91, Quesada localidad Teusaquillo, La visita es atendida por la ingeniera residente de la obra, se encuentra un predio esquinero, donde se observa el desarrollo de actividades de obra nueva, se encuentra desarrollada la estructura de la edificación en concreto y la placa de entrepiso y muro de fachada en mampostería, espacio del primer nivel a doble altura, al interior de esta estructura no se identifica muros divisorios ni al interior de la edificación, hasta el momento se desarrolla la edificación de acuerdo a la planimetría aportada por la ing. Residente.

Se verifican medidas de aislamiento, de áreas, alturas y que las actividades de obra hasta el momento de la visita se desarrollan de acuerdo a los planos aportados con la licencia de construcción (Se anexan a presente informe).

Estas obras se han ejecutado de acuerdo a la licencia aprobada, a la normatividad vigente y a los requisitos de ley, el decreto ley 1801 del 2016, el POT vigente 555 y la ley 810 de 2003.

DECRETO 555 POT DEL 29 DE DICIEMBRE DEL 2021.

EL ARTICULO 128. DIRECTRICES PARA EL MANEJO DE ESPACIOS PRIVADOS AFECTOS AL USO PUBLICO: en el literal b. Las áreas privadas afectas al uso público se conforman por los antejardines y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos y deben cumplir con las siguientes directrices generales de diseño

1. No se permite el cerramiento de los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, y se debe garantizar la conexión y continuidad directa con el espacio público colindante
2. No se podrán ocupar con edificaciones de carácter permanente.
3. Deberán estar descubiertas, salvo para las excepciones aplicables a la mitigación de impactos urbanísticos mediante la conformación de volúmenes de doble altura.
4. Se debe garantizar que las personas tengan prioridad de circulación y haya continuidad del nivel de circulación peatonal y para los biciusuarios.
5. Deberán garantizar acciones de renaturalización y reverdecimiento
6. Se debe garantizar que todos los frentes de las edificaciones localizadas contiguas a estas áreas propicien relaciones directas y de continuidad visual y fachadas transparentes que garanticen la vigilancia natural
7. Se deben incorporar coberturas verdes en al menos el 20% del área total que mejoren la calidad ambiental sin que con ello se impida la congregación de personas y el espacio adecuado para las actividades de encuentro.
8. Se debe garantizar el libre acceso, tránsito y permanencia de los peatones en las áreas privadas afectas al uso público, de acuerdo con su naturaleza, siempre que aplique.
9. El mobiliario y manejo de superficies que se localicen en estas áreas podrán ser distintos a los contenidos en los manuales de espacio público.

Anexo 5 manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos

2. AISLAMIENTOS, PATIOS Y OTROS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS

2.2. Aislamiento posterior

a. El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.

b. La dimensión del aislamiento posterior reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada, con excepción de los predios esquineros. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.

DECRETO 1077 DE 2015

Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones"

ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.1 de la Sección 1 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, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

Decreto 1783 2021

Artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y *demolición de edificaciones*, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención de este salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

Artículo 135 de la ley 1801 de 2016

Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística

Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.
2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.
4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.
10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
11. Contravenir los usos específicos del suelo.

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos

LEY 810 DE 2003 (Junio 13)

Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones **urbanísticas y algunas** actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia DECRETA:

Artículo 1°. El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

En lo tocante a la revisión ejecución de las obras conforme a lo permitido en licencia de construcción expedida al constructor, la visita debe expresarse que se trata de una inspección visual, en la que se verifican dimensiones internas de acuerdo con la planimetría, pero no puede entenderse como un concepto o dictamen estructural, o un estudio de daños o problemas estructurales del inmueble, ni tampoco una declaración de calidad o resistencia de materiales. La calidad de la obra y el cumplimiento de la resistencia y calidad de los materiales, así como del cumplimiento de las especificaciones es responsabilidad del titular de la licencia y de los profesionales de obra, según se anota en: OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA decretadas en la licencia de construcción expedida, donde claramente se indica que son estos quienes deben “cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigente” ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios: numeral 8, así como las notas contenidas en la licencia.



SECRETARÍA DE
GOBIERNO

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-
CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE TEUSAQUILLO

AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	N/A	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	N/A
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	N/A
TIPO DE INFRACCIÓN	N/A		
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI__ NO _X_	¿SE DEJÓ CITACIÓN?	SI__ NO _X_
ELABORADO POR  JEFFERSON MOYA ALVAREZ Arq. Apoyo de gestión policiva. Contratista FDLT.	RECIBIDO POR: LAURY JULIANA DÍAZ QUINTERO CEL: 3107997866	NOTA	

