# FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN- CONTROL URBANÍSTICO

## ALCALDIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

| Formato Técnico de Visita y/o Verificación- Control Urbanístico | | | INFORME TÉCNICO IT – 002-2026 |
|---|---|---|---|
| **DATOS GENERALES** | | | |
| FECHA DE VISITA | 29 de enero de 2026 | No. PRELIMINAR | 20266810004852 |
| OBJETO DE LA VISITA | Verificación de Obra | No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA | 20266810004852 |
| DIRECCIÓN DEL INMUEBLE | KR 12I 32F 62 SUR | CHIP | AAA0010ZLSY |
| NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE | No Atendieron | TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN | N/A |
| NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE | MOLINA AGUILAR NEIDIS | No. IDENTIFICACIÓN | 1012353510 |
| DIRECCIÓN DE NOTIFICACION | KR 12I 32F 62 SUR | TELÉFONO | N/A |

| ASPECTOS TÉCNICOS | | | |
|---|---|---|---|
| **VERIFICACIÓN DOCUMENTAL** | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | NO | LICENCIA No. | N/A |
| FECHA DE EJECUTORIA | N/A | FECHA DE VIGENCIA | N/A |
| LICENCIA DE URBANISMO | NO | RESOLUCION No. | N/A |
| FECHA DE EJECUTORIA | N/A | FECHA DE VIGENCIA | N/A |

| ANÁLISIS DE LA LICENCIA APORTADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CONSULTA NORMA URBANA** | | | | | |
| **U.P.L.** | Rafael Uribe Uribe (UPL20) | **TRATAMIENTO** | MEJORAMIENTO INTEGRAL | **PREDIO DE INTERES CULTURAL** | **NO** |
| **BARRIO CATASTRAL** | Marco Fidel Suarez | **ÁREA DE ACTIVIDAD** | Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos | | |

**EDIFICABILIDAD DEL PREDIO**

**Altura en pisos permitidos:** 3 pisos.
**Antejardín:** no se exige.
**Voladizo:** 0.60 m.
**Patio:** 4.00m x 6.00m.

| ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN | | | |
|---|---|---|---|
| **¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?** | FINALIZADA | **ANTEJARDÍN** | NO |
| **¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)** | | | |
| **TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS** (VETUSTEZ DE CADA OBRA) | MENOR A 2 AÑOS. | **AISLAMIENTO POSTERIOR** | N/A |
| **INICIO DE LAS OBRAS** | POSTERIOR A JULIO DE 2024 | | |
| **USOS** | RESIDENCIAL | **VOLADIZO** | SI |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ALTURA EN PISOS** | Tres (3) Pisos. | **SÓTANO Y/O SEMISÓTANO** | NO |

**LOCALIZACIÓN**

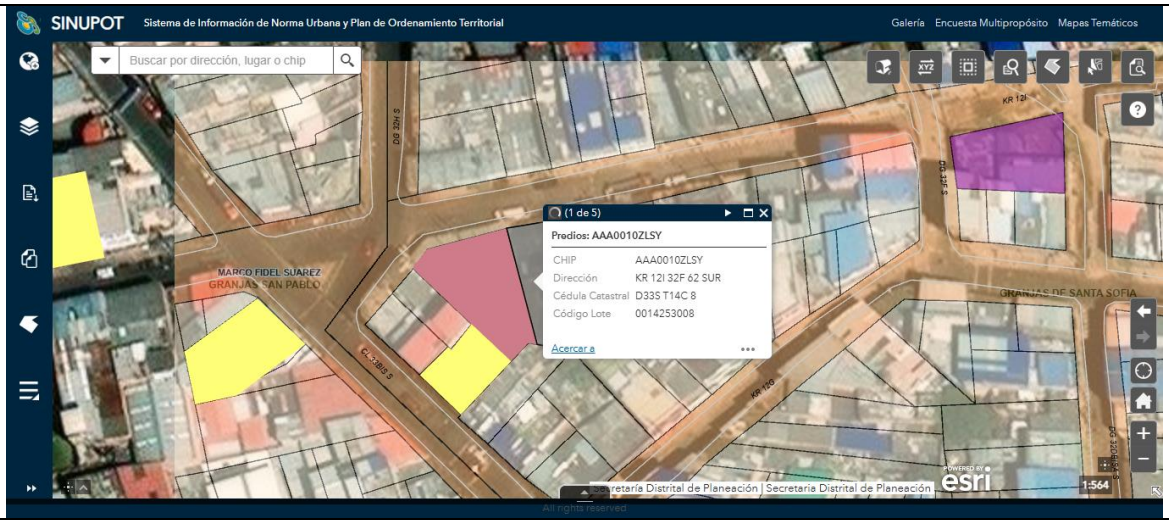



**IMAGEN 1:** FACHADA FRONTAL.



**IMAGEN 2:** NOMENCLATURA Y COORDENADAS.



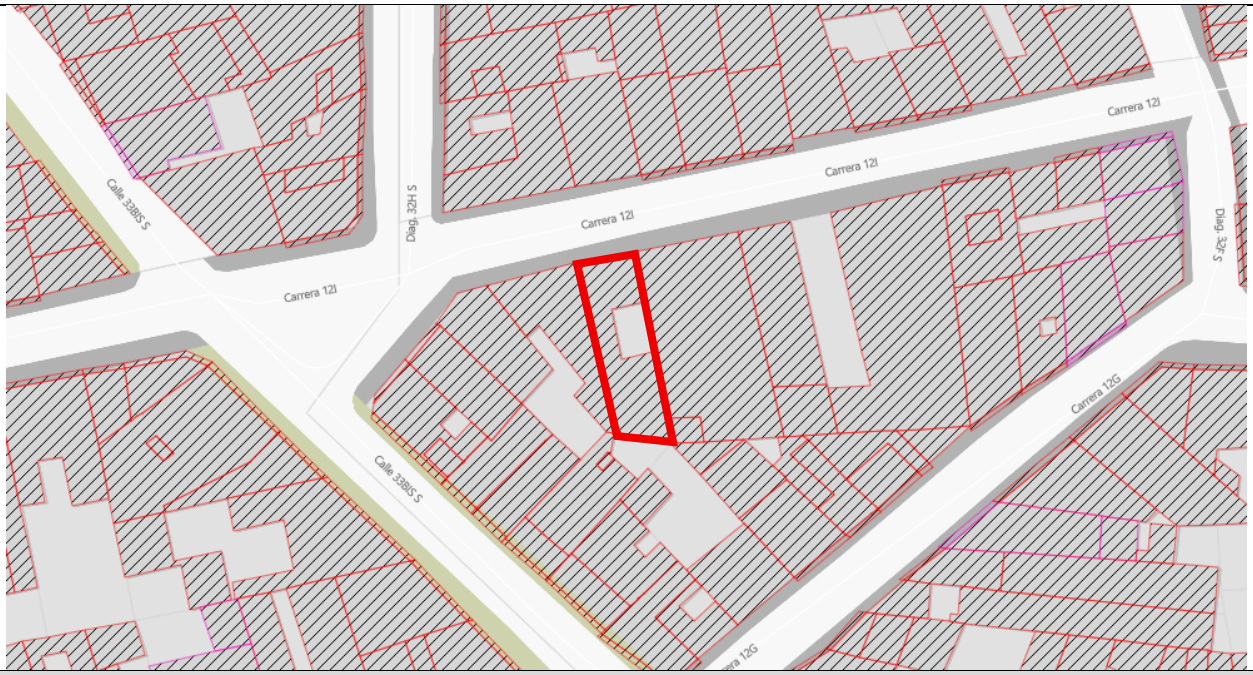

**IMAGEN 3:** VISTA LATERAL.



**IMAGEN 4:** VISTA STREET VIEW 2018.




**IMAGEN 5:** VISTA LOTE.




**OBRAS EJECUTADAS**

- En un lote medianero con un área de 142,3 m² existe una edificación de 3 pisos con estructura aporticada y una terraza cubierta transitable con estructura metálica permanente.

**INFORME TÉCNICO DE OBRAS Y URBANISMO**

**Fecha de visita:** 29 de enero de 2026
**Dirección del predio:** KR 12I 32F 62 SUR

**Barrio:** Marco Fidel Suarez – Bogotá D.C.
**Asunto:** Verificación de construcción y revisión normativa vigente

- **1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO**

En atención a la solicitud de verificación del estado constructivo del predio ubicado en la dirección referenciada, se realizó una inspección técnica presencial con el propósito de determinar el estado actual de la edificación y su correspondencia con la normativa urbanística vigente.

Como soporte para el análisis, se consultaron las plataformas oficiales **SINUPOT, Google Earth, Google Maps, Mapas Bogotá y VUC Bogotá**, así como el **Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Distrital 555 de 2021**, lo cual permitió contar con información actualizada sobre el contexto urbano, las características del predio y las condiciones normativas aplicables.

- **2. INTRODUCCIÓN**

El presente informe tiene como finalidad documentar las condiciones físicas y constructivas actuales del inmueble, contrastándolas con la normativa urbanística vigente, con el fin de identificar posibles incumplimientos o determinar si la edificación se ajusta a lo legalmente permitido.

Para el desarrollo de la verificación se emplearon los siguientes criterios metodológicos:

- Inspección directa durante la visita técnica.
- Análisis comparativo de imágenes satelitales históricas y actuales.
- Revisión normativa conforme al Decreto Distrital 555 de 2021 (POT).
- Verificación de la existencia de licencia de construcción.

- **3. FECHA APROXIMADA DE INICIO DE LAS OBRAS**

Del análisis de imágenes satelitales se evidencia que la edificación existente cuenta con tres (3) pisos construidos y una cubierta techada con estructura permanente, según lo observado en el histórico de imágenes de la plataforma **Google maps** se evidencia que la el inicio de obra de la totalidad de la edificación es posterior a julio del año 2024. (Ver imagen 5)

---

- **4. ESTADO ACTUAL DEL PREDIO**

Durante la visita técnica se verificó que el inmueble cuenta actualmente con una edificación desarrollada en tres (3) pisos y cubierta transitable techada, sin que se haya acreditado la existencia de una licencia de construcción vigente que ampare las obras ejecutadas.

Las áreas construidas por nivel corresponden a:

- **Primer piso:** 118,3 m²
- **Pisos restantes (2do y 3er):** 236,6 m²
- **Cubierta:** 118.3 m2 (área no legalizable)

**Total área legalizable:** 354.9 m²

Las áreas señaladas fueron calculadas descontando el patio exigido para el tratamiento de mejoramiento integral.

- **5. REVISIÓN NORMATIVA – DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021**

**5.1. Patios**

Para predios provenientes del tratamiento de **Mejoramiento Integral**, no se exige aislamiento posterior. Tales predios deberán garantizar condiciones de habitabilidad con patios de mínimo 6,0 m2 con un lado menor de 2,0 m. evitando la servidumbre de vista. Cuando la edificación sea de 3 o más pisos, deberá cumplir con las condiciones para patios establecidas en el manual ***Anexo 05 manual normas comunes a tratamientos _ 2.4 Patios,*** donde se especifica que *"la dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio"***.** Según lo verificado en la plataforma **Mapas Bogotá** la edificación cuenta con un patio con una dimensión aproximada de 4 metros x 6 metros el cual cumple con las medidas mínimas para la altura de la edificación.

**5.2. Antejardín**

Según la normativa vigente aplicable al sector donde se ubica el predio, no se exige la conformación de antejardín.

**5.3. Altura**

De acuerdo con el POT vigente, el predio se ubica en un sector con altura máxima permitida de tres (3) pisos. La edificación existente cuenta con tres (3) niveles construidos; no obstante, se evidencia la adición de un techo con estructura metálica permanente que cubre la cubierta transitable, la cual no está permitida por la normativa vigente.

No obstante, al no contar con licencia de construcción, las áreas edificadas no se encuentran formalmente legalizadas.

**5.4. Voladizo**

Durante la inspección técnica se verificó que el predio cuenta con voladizo un voladizo de 60 cm.

**5.5. Ocupación de espacio público**

Durante la inspección no se evidencio ocupación del espacio público.

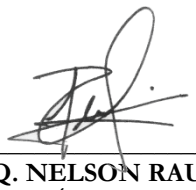
- **6. CONCLUSIÓN GENERAL**

De la verificación técnica realizada se concluye que el predio ubicado en la KR 12I 32F 62 SUR presenta una edificación de tres (3) pisos que, si bien cumple con los parámetros normativos relacionados con altura, aislamiento posterior, antejardín y ausencia de voladizos establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021, **no cuenta con licencia de construcción que respalde las obras ejecutadas**, por lo cual la edificación no se encuentra formalmente legalizada.

Adicionalmente, se identificó la construcción de un techo con estructura metálica permanente que cubre la cubierta transitable, la cual no está permitida por la normativa vigente.

ANEXOS: –

| **CONCLUSIONES** | | | |
|---|---|---|---|
| **AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)** | -473,2 m² | ÁREA LEGALIZABLE (M2) | - 354.9 m² |
| | | ÁREA NO LEGALIZABLE (M2) | - 118.3 m2 |
| **TIPO DE INFRACCIÓN** | - Construcción de tres pisos sin licencia.<br>- Construcción sobre cubierta transitable | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?** | SI NO X | **¿SE DEJÓ CITACIÓN?** | SI__ NO_X_ |
| **ELABORADO POR**<br><br>**ARQ. NELSON RAUL RAMOS.**<br>Apoyo – Área de Gestión Policiva. | **RECIBIDO POR:**<br>**Alcaldía local Rafael Uribe Uribe** | **NOTA** | |