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

Formato Técnico de Visita y/o Verificación- Control Urbanístico	**INFORME TÉCNICO IT –** 20241014A11

DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA	21/07/2025	No. PRELIMINAR	N/A
OBJETO DE LA VISITA	CONTROL URBANO	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	2025643490102225E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 26BIS #1-02	CHIP	AAA00720MDE
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	ROSA GILMA FUQUEN LOPEZ	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	23.646.625
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	ROSA GILMA FUQUEN LOPEZ GILMA MARIA MATILDE LOPEZ DE FUQUEN	No. IDENTIFICACIÓN	23.646.625 51.653.969
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	CARRERA 18BIS #23-31 (APTO 101)	TELÉFONO	N/A

ASPECTOS TÉCNICOS			
VERIFICACIÓN DOCUMENTAL			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	.	LICENCIA No.	-
FECHA DE EJECUTORIA	.	FECHA DE VIGENCIA	-
LICENCIA DE URBANISMO	-	RESOLUCION No.	-
FECHA DE EJECUTORIA	-	FECHA DE VIGENCIA	-

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

Durante la visita técnica realizada al predio, se verificó la existencia de una estructura metálica cerrada y techada que ocupa la totalidad del antejardín del inmueble, incluyendo cerramientos verticales con rejas metálicas y una cubierta de material translúcido. Esta intervención cierra completamente el aislamiento frontal, convirtiéndolo en una extensión de la zona construida.

El antejardín es un aislamiento frontal obligatorio, cuyo objetivo urbanístico es garantizar una relación adecuada entre el predio y el espacio público, permitir iluminación natural, ventilación y continuidad visual urbana. El cerramiento y techado permanente de esta zona infringe de manera directa las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente y no cuenta con licencia urbanística ni autorización administrativa alguna.

CONSULTA NORMA URBANA					
U.P.L.	UPL23 - Centro Histórico	**TRATAMIENTO**	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	**PREDIO DE INTERES CULTURAL**	**NO**
BARRIO CATASTRAL	SANTA ISABEL	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social		

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN002			
¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	NO	**ANTEJARDÍN**	NO
¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)	NO		

TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE CADA OBRA)	N/A	**AISLAMIENTO POSTERIOR**	NO
INICIO DE LAS OBRAS	SIN DETERMINAR		
USOS	RESIDENCIAL	**VOLADIZO**	NO
ALTURA EN PISOS	3	**SÓTANO Y/O SEMISÓTANO**	NO

LOCALIZACIÓN

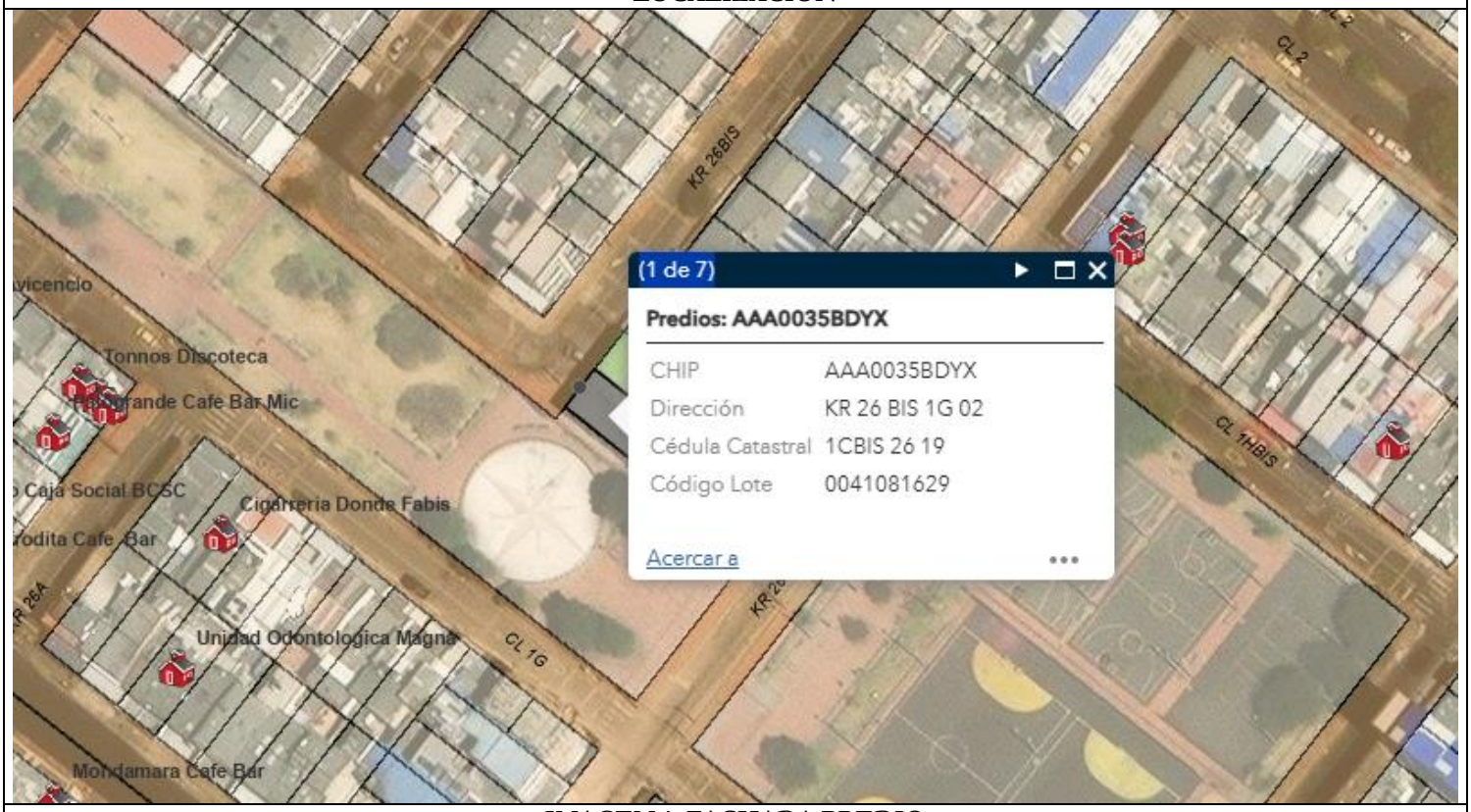


IMAGEN 1: FACHADA PREDIO



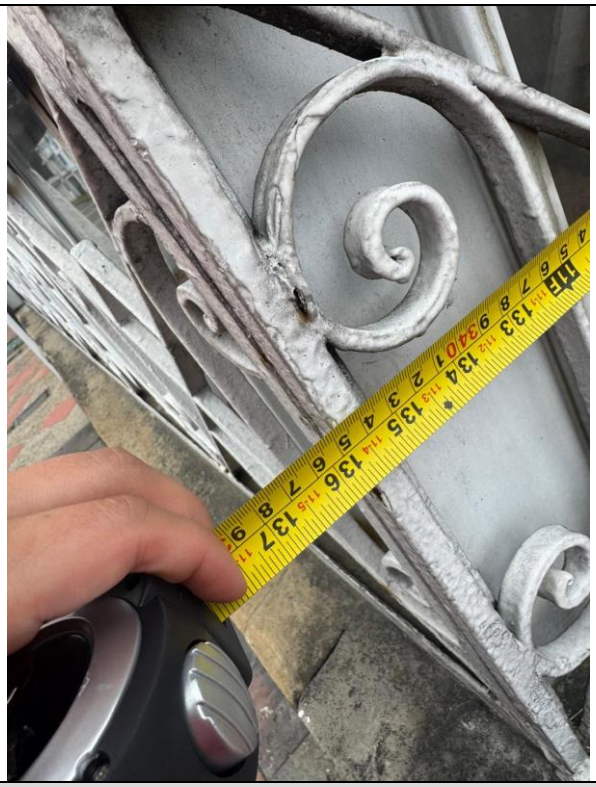
IMAGEN 2: NOMENCLATURA

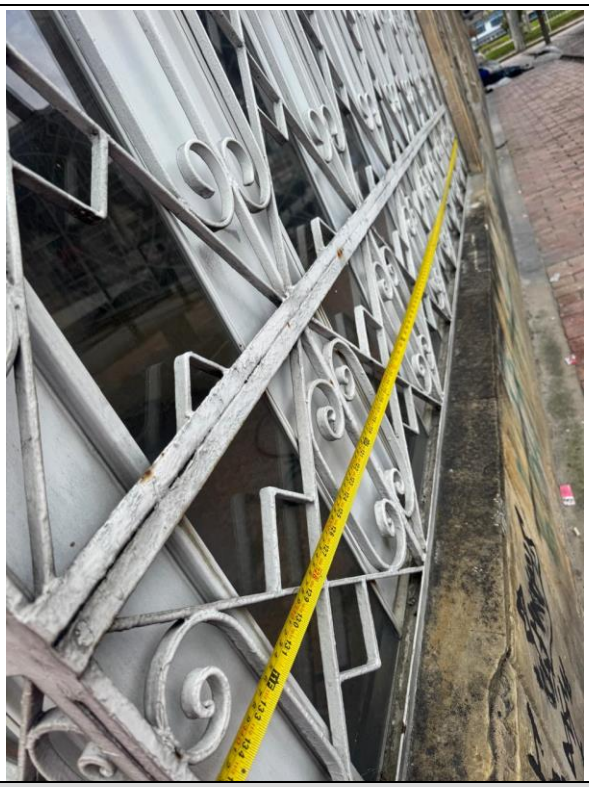


IMAGEN 3 ANTEJARDIN



IMAGEN 4: MEDICIÓN





OBSERVACIONES

1. Se observa un cerramiento perimetral fijo que delimita y encierra completamente el antejardín, impidiendo la percepción y continuidad del espacio público.
2. La estructura instalada incluye una cubierta metálica y translúcida, que convierte el área libre en una zona semi-cerrada de uso privado, eliminando su función como aislamiento.
3. No se evidencian elementos temporales o desmontables; por el contrario, la estructura tiene carácter permanente, con columnas, anclajes y cerramientos que modifican la fachada y la volumetría del inmueble.
4. No fue aportada licencia de construcción en la modalidad de ampliación o cerramiento, ni documento de autorización de la curaduría urbana competente.
5. Se afecta directamente la imagen urbana del entorno, al eliminar la función del aislamiento frontal y cerrar el predio al espacio público, lo cual puede generar precedentes urbanísticos negativos en la zona.

Una vez realizada la verificación y medición en sitio, se estableció que el área correspondiente al antejardín cerrado y techado por parte del propietario es de 3.45 metros de fondo por 7.64 metros de frente, lo que corresponde a una ocupación total de:

Área = 3.45 m × 7.64 m = 26.37 metros cuadrados (m^2)

Esta superficie constituye la extensión total del aislamiento frontal obligatorio ocupado de forma permanente mediante

cerramiento y cubierta, sin contar con la respectiva licencia urbanística ni autorización previa de la autoridad competente.

Dicha área debe ser considerada en su totalidad como área objeto de infracción urbanística, en tanto constituye un uso no permitido del antejardín conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

- Decreto 555 de 2021 (POT Bogotá):
- Artículo 311: Los antejardines son considerados aislamientos obligatorios y deben mantenerse libres de ocupación y construcciones.
- Artículo 312: Se prohíbe expresamente el cerramiento de antejardines, salvo excepciones reguladas o autorizaciones especiales, que deben tramitarse mediante licencia urbanística.

CONCLUSÓN:

Se concluye que el propietario del inmueble incurre en una presunta infracción urbanística, al ejecutar una intervención permanente en el antejardín del predio, mediante cerramiento perimetral fijo y cubierta, sin contar con la debida licencia urbanística ni autorización expresa por parte de la curaduría urbana o autoridad competente.

Dicha intervención representa una ocupación indebida del aislamiento frontal obligatorio, en contravía de lo establecido en el Decreto 555 de 2021, al eliminar las funciones urbanísticas del antejardín y modificar la relación del predio con el espacio público.

En consecuencia, se recomienda dar continuidad al trámite administrativo sancionatorio correspondiente y requerir la restitución del área de antejardín a su estado original, garantizando el cumplimiento del ordenamiento territorial vigente y la preservación de la imagen urbana.

CONCLUSIONES			
AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	N/A	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	N/A
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	0.00m2
TIPO DE INFRACCIÓN	INCUNPLIMIENTO DIMENSIONES DE AISLAMIENTO POSTERIOR		
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI__ NO __	**¿SE DEJÓ CITACIÓN?**	SI__ NO_X_
ELABORADO POR Liliana Cendales P. Ingeniera Civil	**RECIBIDO POR:**	**NOTA**	