

Secretaría
GOBIERNO



ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL
INSPECCIÓN DE POLICIA No. 4A

INFORME TECNICO

No. 021- CPS-013-2025

DATOS GENERALES

FECHA VISITA	27/ 03/ 2025	No. PRELIMINAR	202254100095802
OBJETO VISITA	OBRAS SIN LICENCIA	No. ACTUACIÓN ADMINIST.	2022544490101008E
IRECCION DEL INMUEBLE	CARRERA 9 B ESTE # 27 B - 98 SUR		
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE		No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C:
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	Ricardo Campo	No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C: 772804

ASPECTOS TECNICOS

VERIFICACION DOCUMENTAL

LICENCIA DE CONSTRUCCION	NO	LICENCIA No.	N.A
FECHA DE EJECUTORIA	N-A	FECHA DE VIGENCIA	N.A
LICENCIA DE URBANISMO	N. A	RESOLUCIÓN	N. A
FECHA DE EJECUTORIA	N. A	FECHA DE VIGENCIA	N. A

CONSULTA NORMA

BARRIO:	001102 - BUENOS AIRES	SUBSECTOR DE USO:	El predio no se encuentra en esta zona.	ÁREA DE ACTIVIDAD:	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
UPL:	UPL21 - San Cristóbal	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD:	El predio no se encuentra en esta zona.	TRATAMIENTO/ MODALIDAD:	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SECTOR NORMATIVO:	N/A	ESTRATO: 2 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19	PREDIO DE INTERES CULTURAL SI___ NO_X__	DECRETO:	555 DE 2021

LINDEROS DEL PREDIO

NORTE	XXXX	SUR	XXXX	ORIENTE	XXXX	OCCIDENTE	XXXX
-------	------	-----	------	---------	------	-----------	------

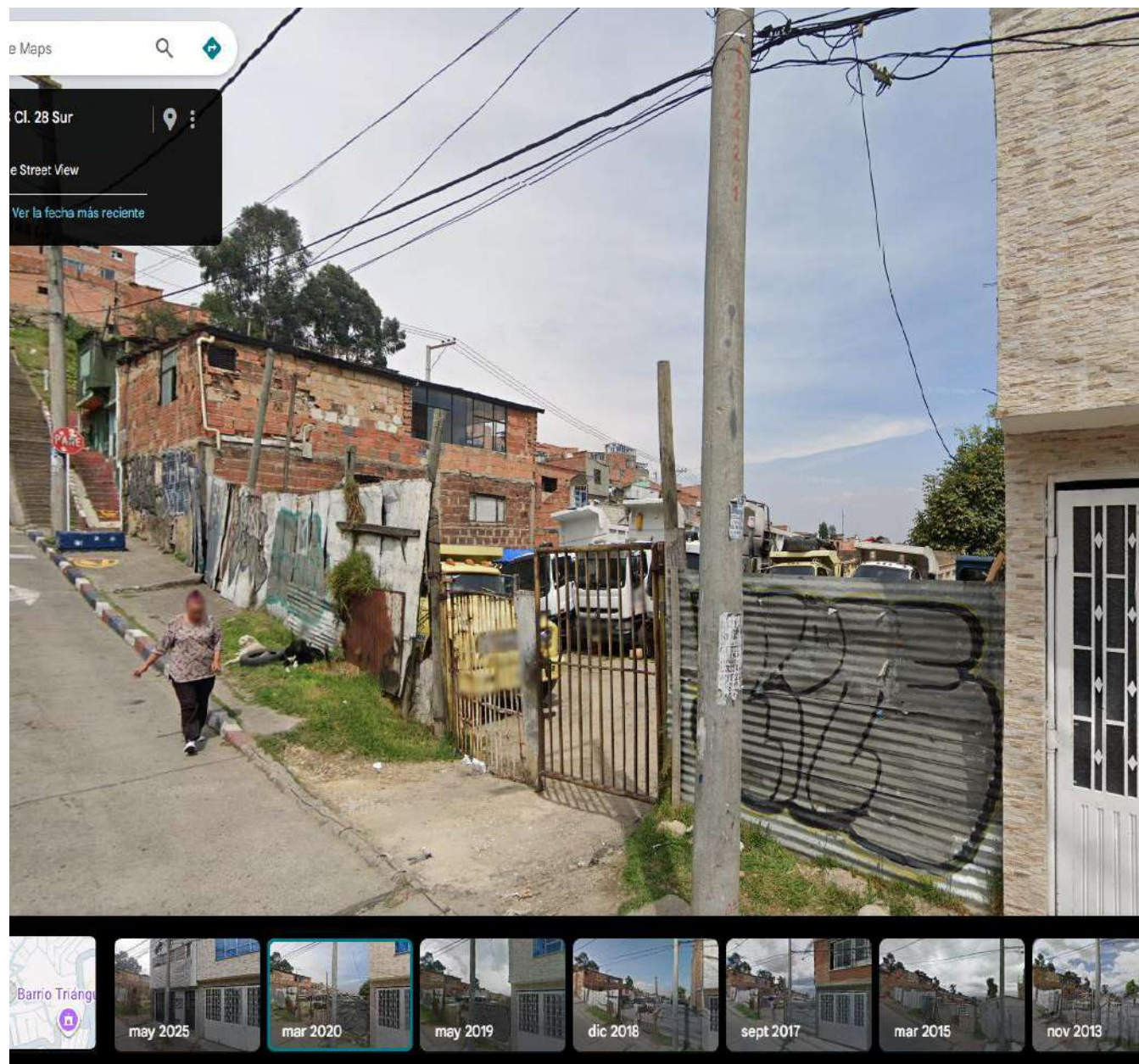
ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN	NO	ANTEJARDÍN	XXXX
ES REPARACIÓN LOCATIVA	NO	AISLAMIENTO LATERAL	XXXX
TIEMPO ESTIMADO DE OBRAS	XXXX	AISLAMIENTO POSTERIOR	XXXX
USOS	XXXX	VOLADIZO	XXXX
ALTURA EN PISOS	0	SÓTANO Y/O SEMISÓTANO	XXXX

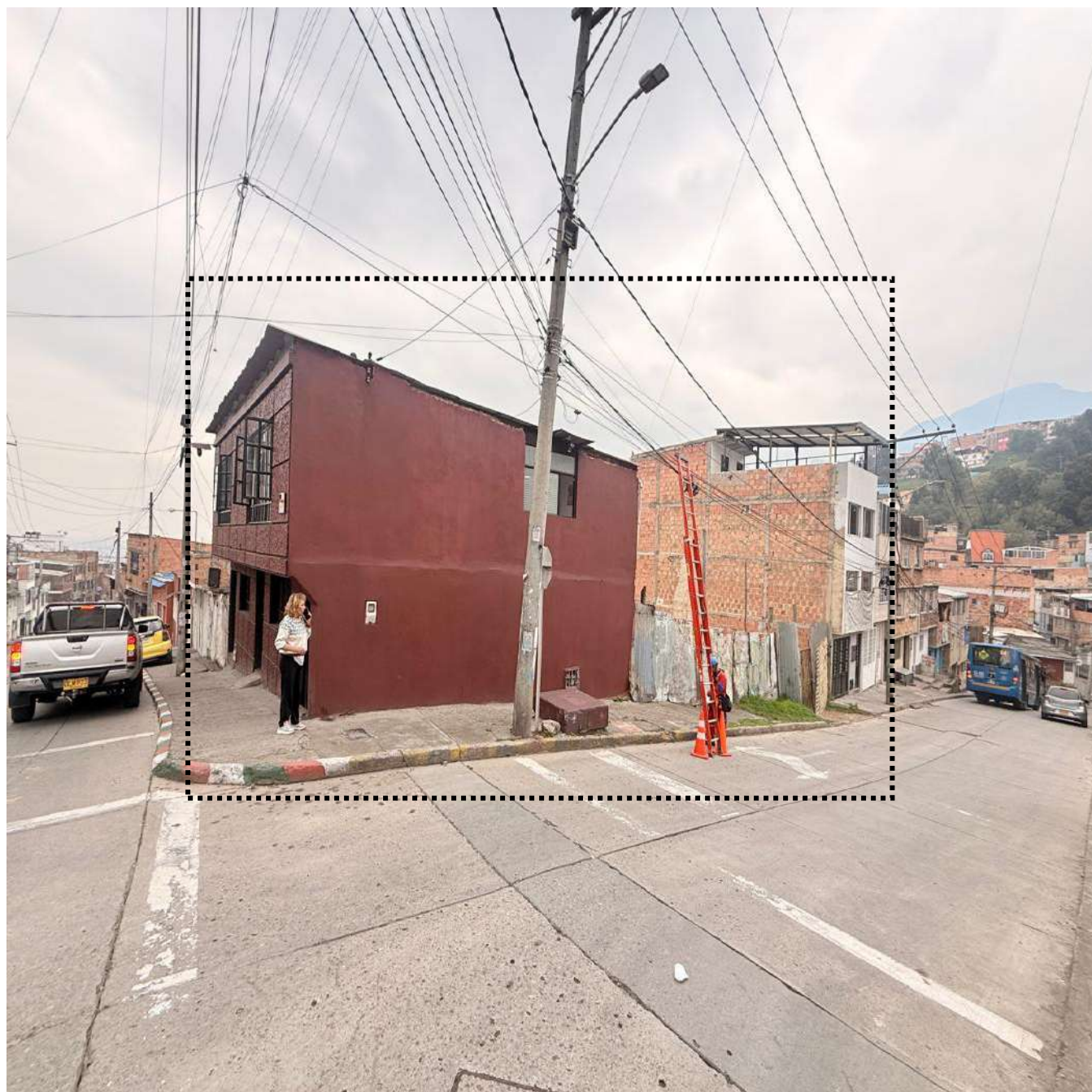
LOCALIZACIÓN SINUPOT



Imagen Google Maps.



REGISTRO FOTOGRAFICO FACHADA





Fotografías NOMECLATURA



Fotografías



OBSERVACIONES VISITA

Al llegar al predio objeto de la visita, se observó que se trata de un predio esquinero que cuenta con dos niveles en su frente. En la parte posterior, se encuentra un parqueadero y una edificación de cuatro pisos aparentemente reciente. Aunque en el momento de la visita no se estaba llevando a cabo una obra, los materiales utilizados en la edificación, junto con otros indicios, sugieren que se trata de una construcción completamente nueva.

La dirección oficial del predio corresponde a Calle 28B Sur número 9B, pero dado que es una casa esquinera, esta dirección corresponde a la vía lateral, mientras que la dirección principal es Carrera 9B Este. La edificación posterior construida recientemente parece tener una antigüedad de menos de tres años, aproximadamente de dos años y medio, evidenciado por los materiales y detalles observados en la estructura.

En el espacio intermedio entre las dos construcciones (la de dos pisos en el frente y la edificación de cuatro pisos en la parte posterior), se encuentra un área destinada al parqueadero de vehículos pesados, como Volquetas. Aunque el predio principal se encuentra en buen estado, se ha detectado que ha sufrido modificaciones arquitectónicas debido a la nueva construcción en la parte posterior, lo cual implica un incumplimiento normativo, ya que el predio entra en infracción urbanística por estos cambios.


En cuanto a la edificación moderna en la parte posterior, se puede observar que tiene cuatro niveles. El cuarto nivel en el frente está cubierto, lo que podría contar como metros cuadrados adicionales. En los pisos inferior y medio (tercer y segundo piso) se aprecian ventanas de aluminio. El primer piso está destinado a garaje, con una puerta de acceso peatonal ubicada a un costado del garaje. Se nota que no se dejó aislamiento en el lado izquierdo de la propiedad, que colinda con el parqueadero mencionado anteriormente. Esta falta de aislamiento entre propiedades vecinas constituye una violación a las normativas urbanísticas.

Finalmente, es importante señalar que, según los informes obtenidos durante la visita, los propietarios del predio indicaron que no cuentan con la licencia de construcción correspondiente para la edificación actual.

Este incumplimiento de las normativas urbanísticas y la falta de documentación apropiada, como la licencia de construcción, son elementos clave que deben ser corregidos para evitar sanciones y regularizar el predio conforme a las leyes urbanísticas vigentes.

CONSULTA DE OFICINA

1. El predio según certificación catastral, en la información física,



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRITAL

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia
con la resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Radicación No. W-554924
Fecha: 09/04/2026
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	RICARDO CAMPO	C	772804	100	N

Total Propietarios: 1 **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2216	1927-07-23	BOGOTÁ	02	050S01140003

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 9B ESTE 27B 98 SUR - Código Postal: 110421.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Dirección(es) anterior(es):
TV 4 ESTE 26 98 SUR, FECHA: 2012-09-14
TV 10A E 26 98S, FECHA: 2000-02-10

Código de sector catastral: 001306 21 01 000 00009
CHIP: AAA0002YRYN

Cédula(s) Catastra(es): 27S T12E 4

Número Predial Nal: 110010113040600210001000000009

Destino Catastral : 01 RESIDENCIAL
Estrato : 2 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2)	Total área de construcción (m2)
1,125.8	29.1

Información Económica


Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	936,732,000	2026
1	852,647,000	2025
2	784,291,000	2024
3	732,622,000	2023
4	717,850,000	2022
5	811,334,000	2021
6	806,174,000	2020
7	719,409,000	2019
8	725,361,000	2018
9	677,942,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sana los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticionesquejas-reclamos-y-denuncias>. Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600.

Generada por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedida, a los 09 días del mes de Abril de 2026 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO(E)

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **CAFD2262D621**

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



CONCEPTO

Infracción Urbanística y Actividad Económica del Parqueadero

En virtud de la visita realizada al predio objeto de la presente inspección, se ha podido verificar la existencia de una construcción irregular que, de acuerdo con los parámetros establecidos por la normativa urbanística vigente, constituye una infracción grave. La edificación en cuestión presenta una serie de incumplimientos que afectan tanto las normativas de uso del suelo como las de la correcta integración del predio con los predios colindantes, lo que repercute directamente en la convivencia y la seguridad de la comunidad. A continuación, se presenta un análisis detallado y las recomendaciones pertinentes para abordar esta infracción.

1. Análisis de la Infracción Urbanística

Según la documentación revisada, el predio cuenta con un terreno de 1.125 metros cuadrados, según el certificado de tradición y libertad, con una construcción de 29 metros cuadrados. Sin embargo, la edificación que ha sido realizada sobre el terreno es de cuatro niveles, lo que supera claramente los límites establecidos por la normativa urbana, que especifica que el tipo de construcción permitida no debe exceder los tres pisos. Este incumplimiento ya constituye una violación a las regulaciones urbanísticas, lo cual se agrava aún más por el hecho de que la construcción no cuenta con la licencia de construcción correspondiente.

La superficie construida por piso, que asciende a 90 metros cuadrados en cada uno de los cuatro pisos, suma un total de 360 metros cuadrados de construcción no autorizada, lo que amplifica la infracción. Estos 360 metros cuadrados representan una obra no legalizada, la cual no puede ser subsanada debido a que no se ha cumplido con los requisitos básicos de aislamiento posterior, afectando directamente la integridad estructural y el entorno urbano de los predios colindantes.

La construcción en la parte posterior del predio, en particular, no ha dejado espacio suficiente para el aislamiento con los vecinos, lo cual es un requerimiento esencial para garantizar la correcta ventilación, circulación de aire y privacidad entre las propiedades. Esta omisión afecta no solo a la habitabilidad y calidad de vida de los vecinos, sino que también puede generar daños a largo plazo en los predios aledaños, como filtraciones de agua o problemas estructurales derivados de la falta de espacio para la expansión o contraposición de los materiales de construcción.

Por tanto, esta edificación entra en una clara infracción urbanística, y en vista de las modificaciones no autorizadas, se considera que ninguna parte de la construcción es legalizable bajo las circunstancias actuales, dado que las normas urbanísticas relacionadas con los aislamientos posteriores han sido completamente ignoradas. La vulneración de estas normativas afecta no solo el predio en cuestión, sino que también perjudica a la comunidad en general, al poner en riesgo la seguridad, la calidad del entorno y el cumplimiento de los principios urbanísticos.

2. Actividad Económica del Parqueadero: Posible Infracción

Adicionalmente, se ha observado la presencia de un parqueadero dentro del predio, destinado al almacenamiento de vehículos pesados (bolquetas), lo que constituye una actividad económica no regulada ni autorizada. El uso de este espacio para fines comerciales debe ser evaluado y regularizado conforme a la legislación vigente sobre el uso de suelo y las actividades comerciales permitidas en la zona.

El parqueadero, tal como se ha identificado, no cuenta con los permisos correspondientes ni con la legalización de su actividad comercial, lo que representa una infracción adicional que requiere atención inmediata. Además, el almacenamiento de vehículos pesados dentro de este espacio puede generar una serie de riesgos, tanto para los predios colindantes como para la estructura del terreno. Los vehículos pesados pueden causar daño al pavimento, afectar las redes de servicios públicos y generar un impacto negativo en la calidad de vida de la comunidad, al generar ruidos, vibraciones y posibles derrames de combustibles o aceites, entre otros riesgos ambientales.

Dada la naturaleza de la actividad económica no regulada en el parqueadero, se hace imperativo solicitar una ruptura procesal para investigar y regularizar esta actividad comercial dentro del predio. Este procedimiento deberá iniciar un expediente adicional que contemple la solicitud de legalización o regularización de la actividad de parqueadero, según las normas del uso de suelo y las disposiciones legales relacionadas con la comercialización de servicios de almacenamiento de vehículos pesados. La intervención de las autoridades competentes es esencial para garantizar que las actividades comerciales no afecten la estabilidad de los predios circundantes ni la seguridad de la comunidad.

Conclusiones:

1. Infracción Urbanística por la Construcción no Autorizada:

La edificación observada en el predio, de cuatro niveles, claramente excede la normativa urbanística que establece una altura máxima de tres pisos. A pesar de que el predio cuenta con un terreno de 1.125 metros cuadrados y se encuentra registrado en el certificado de tradición y libertad con un área total de construcción de 29 metros cuadrados, la obra realizada en los cuatro niveles no fue autorizada por ninguna licencia de construcción. Esta construcción se encuentra en infracción directa de las regulaciones que limitan tanto la altura de la edificación como la proporción entre la edificación y el terreno disponible. La falta de licencia implica que no se realizó un estudio de suelos adecuado, lo cual es esencial para la estabilidad y seguridad estructural de la construcción, especialmente en una ciudad susceptible a eventos sísmicos.

2. Ausencia de Estudios de Suelos y Cumplimiento de la NRS-10:

Al no contar con una licencia de construcción, tampoco se han realizado los estudios de suelos necesarios para determinar las condiciones del terreno donde se ha construido. Este aspecto es crucial, ya que sin un estudio de suelos, no es posible asegurar que la estructura cumpla con las normativas sismo-resistentes exigidas en Colombia por la NRS-10 (Norma Sismo-Resistente de Construcciones). Dado que el predio se encuentra en una zona sísmica, la falta de adecuación de la estructura a estas normativas aumenta el riesgo de que la edificación no resista posibles movimientos sísmicos, lo que podría poner en peligro la integridad de los ocupantes y de los predios colindantes.

3. Falta de Junta Sísmica con el Predio Colindante:

Otra infracción importante es la ausencia de una junta sísmica adecuada con el predio colindante. De acuerdo con las normativas urbanísticas y las reglas de construcción sísmica, es fundamental que las edificaciones que colindan entre sí cuenten con una separación estructural que funcione como junta sísmica. Esta junta es crucial para permitir que las estructuras se muevan independientemente en caso de un sismo, evitando daños mutuos. La falta de esta junta sísmica no solo vulnera las normativas de seguridad, sino que también aumenta el riesgo de daños tanto para el predio en cuestión como para los predios vecinos, afectando la estabilidad y la seguridad en la zona.

4. Infracción por el Parqueadero y Actividad Comercial no Regulada:

El parqueadero ubicado en la parte posterior del predio, destinado al almacenamiento de vehículos pesados como bolquetas, es una actividad económica no regulada ni legalizada. Este tipo de actividad requiere una autorización específica, que parece no haberse gestionado en este caso. El uso de vehículos pesados en un predio residencial y sin licencia podría ocasionar daños tanto al terreno del predio como a los predios colindantes. Los vehículos pesados pueden afectar las infraestructuras, causar vibraciones y generar riesgos ambientales y de seguridad, lo que justifica la necesidad de regularizar esta actividad a través de una ruptura procesal y la creación de un expediente separado para la actividad económica.

5. Infracción Total de la Superficie Construida:

De acuerdo con la información obtenida, se puede concluir que la superficie total construida en los cuatro pisos del predio, 360 metros cuadrados, se encuentra completamente en infracción de las normativas urbanísticas. La edificación no solo excede la altura permitida, sino que también carece de los requisitos estructurales, de aislamiento y de licencia correspondientes. Este incumplimiento genera una infracción de gran magnitud, con un impacto negativo no solo en el predio, sino también en los predios circundantes y en la comunidad en general.

Necesidad de Solucionar la Infracción Urbanística:

La construcción de cuatro pisos sin la debida licencia de construcción no puede ser legalizada sin realizar los procedimientos adecuados, que incluyan la adecuación de la edificación a las normativas urbanísticas vigentes, la realización de estudios de suelos y la implementación de las normas sismo-resistentes. La falta de esta adecuación puede resultar en sanciones severas y, posiblemente, en la demolición de la obra si no se subsanan las irregularidades. Ruptura Procesal para Regularizar la Actividad Comercial del Parqueadero:



Es fundamental solicitar una ruptura procesal para abrir un nuevo expediente que contemple la regularización de la actividad comercial del parqueadero. Dado que esta actividad está siendo desarrollada sin las licencias y permisos adecuados, debe ser tratada como una infracción independiente. La regularización de esta actividad es esencial para garantizar que el parqueadero cumpla con las normativas de uso de suelo y las normas de seguridad pública y ambiental, y que no siga afectando negativamente a la comunidad ni a la infraestructura circundante.

6. Ruptura Procesal para Regularizar la Actividad Comercial del Parqueadero:

Es fundamental solicitar una ruptura procesal para abrir un nuevo expediente que contemple la regularización de la actividad comercial del parqueadero. Dado que esta actividad está siendo desarrollada sin las licencias y permisos adecuados, debe ser tratada como una infracción independiente. La regularización de esta actividad es esencial para garantizar que el parqueadero cumpla con las normativas de uso de suelo y las normas de seguridad pública y ambiental, y que no siga afectando negativamente a la comunidad ni a la infraestructura circundante.

Cuadro Resumen de Infracción de Superficie Construida:

Piso	Superficie (m ²)
Primer Piso	90
Segundo Piso	90
Tercer Piso	90
Cuarto Piso	90
Total	360

CONCLUSION					
ÁREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	360 m2	ÁREA LEGALIZABLE (M2)		0	
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)		360 M2	
TIPO DE INFRACCIÓN		Infracción a la norma			
OCUPC. DE ESPACIO PÚBLICO		SI-	NO X	SE DEJÓ CITACIÓN	SI NO
ELABORADO POR		RECIBIDO POR		NOTA	
<div> Edison Rincón Olaya Ingeniero de apoyo - Inspección de policía 4 A</div>		<div>Fernando Augusto Martínez Inspector 4D Urbano de policía</div>		<div></div>	