

Secretaría
GOBIERNO



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

INFORME TECNICO

No. 016- CPS-013-2025

DATOS GENERALES

FECHA VISITA	13/ 03/ 2025	No. PRELIMINAR	20215410042312
OBJETO VISITA	OBRAS SIN LICENCIA	No. ACTUACIÓN ADMINIST.	2021544490101329E
IRECCION DEL INMUEBLE	CALLE 48 A SUR # 13 - 59 ESTE		
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	DIANA CAROLINA HERNANDEZ	No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C:
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE		No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C:

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:	51 - LOS LIBERTADORES	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:	UPL05 - Usme - Entrenubes	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD:	El predio no se encuentra en esta zona.	TRATAMIENTO/ MODALIDAD:	Consolidación
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.

El predio no registra imágenes cronológicas en Google Maps debido a que se encuentra ubicado sobre una calle peatonal. Como resultado, no contamos con imágenes satelitales de este punto en la plataforma.

REGISTRO FOTOGRAFICO FACHADA

Fotografías al interior de la edificación QUERELLADA



OBSERVACIONES VISITA

Al llegar al predio ubicado en la Calle 48 A Sur # 13 - 59 Este, San Cristóbal, se evidenció que el predio se encuentra en un entorno de calle peatonal, lo que limita la disponibilidad de imágenes satelitales cronológicas en plataformas como Google Maps debido a su localización. En términos constructivos, el predio presenta varios niveles en su estructura, que ya está consolidada.

En el primer piso, se observa una entrada peatonal con ventana alzulada. En el segundo piso, se evidencia una ventana de habitación con arcope, mientras que en el tercer piso se observa una ventana adicional. En la parte superior del segundo piso, el predio cuenta con un volado, destacándose también la presencia de una terraza en la parte superior, que puede ser apreciada al momento del ingreso.

Se pudo constatar que la geometría del predio ya se encuentra consolidada, indicando que el edificio ha mantenido su estructura desde su construcción, lo que fue confirmado por los propietarios, quienes nos indicaron que el inmueble tiene aproximadamente 12 años de antigüedad y que fue adquirido en las condiciones actuales. Durante la inspección, se observó un desgaste natural debido a los años de construcción. En particular, en el segundo piso se percibe humedad, lo que refuerza la idea de que el predio lleva varios años construido.

En cuanto al cuarto piso, se observa un remate de punto fijo, donde se encuentra un espacio menor utilizado para la instalación de una lavadora. Este espacio parece formar parte del remate, ya que su tamaño no permite otro tipo de uso más amplio. Además, se verificó que el predio cuenta con varias habitaciones en su interior.

De acuerdo con los propietarios, el inmueble fue adquirido tal como se observa actualmente, sin realizar modificaciones sustanciales a lo largo del tiempo. Al consultar sobre los trámites administrativos que se están gestionando, nos indicaron que la intención de obtener una licencia de construcción fue cancelada, dado que la persona encargada de gestionar el trámite no cumplió con lo pactado. Actualmente, el trámite que se realiza es meramente administrativo, orientado a la legalización del predio sin intención de llevar a cabo nuevas construcciones o reformas.

En resumen, el predio se encuentra en un estado consolidado con signos de desgaste natural por los años de uso, pero no presenta indicios de modificaciones recientes. El proceso administrativo que se sigue está relacionado con la regularización de la propiedad, sin planes inmediatos de construcción.

CONSULTA DE OFICINA

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

CONCEPTO

Norma Urbana	
UPL (POT 555):	UPL05 - Usme - Entrenubes
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
Tratamiento (POT 555):	Consolidación
Altura máxima (POT 555):	3
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estratégica (POT 555):	El predio no se encuentra en esta zona.
UPZ (POT 190):	51 - LOS LIBERTADORES
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 1 Sector Demanda: D Decreto: Dec 351 de 2006 Mod.= 491 de 2014
Subsector Uso (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: RG Tratamiento6: C Decretos: 736 de 1993 y 1210 de 1997 Tipología:
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Se realizó una inspección al predio ubicado en la dirección mencionada, donde se verificaron diversos aspectos relacionados con la estructura del inmueble, su antigüedad y el cumplimiento de las normativas urbanísticas. Tras revisar las normas urbanísticas del consolidado por parte del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se constató que la altura máxima permitida para este tipo de predios es de tres pisos. El inmueble cumple con las especificaciones normativas, ya que la parte superior del edificio se destina a un remate de punto fijo, que corresponde a una terraza destinada únicamente para fines de mantenimiento, sin un uso habitacional adicional.

Análisis de la antigüedad de la construcción:

Se intentó verificar la antigüedad de la construcción utilizando las imágenes cronológicas e históricas disponibles en plataformas como Google Maps y Google Street View, pero no se encontraron imágenes suficientes que permitieran identificar con claridad el tiempo exacto de construcción del inmueble. Esto impide establecer una prueba fehaciente sobre la antigüedad del predio.

Principio del Indubio Pro Reo:

Dado que no es posible identificar pruebas suficientes para determinar con exactitud el tiempo de construcción, y en ausencia de evidencias que contravengan la versión presentada por los propietarios (quienes afirman que el predio tiene más de 12 años de antigüedad), corresponde aplicar el principio del indubio pro reo, que establece que, en caso de duda, se debe favorecer la versión más benigna para la parte interesada, en este caso, los propietarios. Esto implica que no se puede contradecir su declaración sobre la antigüedad del predio sin pruebas claras que desvirtúen dicha afirmación.

Observación de los materiales de construcción:

A nivel visual, se constató que la estructura del predio presenta signos de desgaste propios de un inmueble que ha estado en uso durante varios años. Aunque la fachada exterior del predio tiene un aspecto relativamente moderno, se pudo observar presencia de óxido en las ornamentaciones de las esquinas y en algunos puntos específicos, lo que sugiere que la construcción ha estado expuesta al paso del tiempo. Además, en el interior del inmueble, los signos de desgaste en la pintura y los olores leves de humedad refuerzan la información proporcionada por los propietarios sobre la antigüedad de la construcción.

Conclusiones:


El predio cumple con las especificaciones normativas en cuanto a la altura máxima permitida de tres pisos, y el remate de punto fijo en la parte superior corresponde a una terraza destinada exclusivamente para mantenimiento.

La falta de imágenes cronológicas o históricas suficientes para determinar el tiempo exacto de construcción del predio impide una validación precisa de su antigüedad. Sin embargo, lo observado en la visita ocular permite concluir que el predio tiene más de cinco años de antigüedad.

Se aplica el principio del indubio pro reo, favoreciendo la versión de los propietarios, quienes indican que el predio tiene más de 12 años de antigüedad, dado que no se han presentado pruebas suficientes para contradecir dicha afirmación.

El desgaste observado en los materiales de construcción, tanto en el exterior como en el interior del inmueble, es consistente con la afirmación de que el predio ha estado en uso durante varios años. A través de la inspección ocular, se evidencian signos de desgaste natural que refuerzan la suposición de que el predio tiene más de cinco años de antigüedad.

En resumen, la inspección ocular y el análisis realizado sugieren que el predio se encuentra consolidado y en uso desde hace más de cinco años, con signos de desgaste natural propios de su antigüedad, sin evidencias de obras recientes o modificaciones que contravengan las normativas establecidas.

CONCLUSION					
ÁREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	0.00		ÁREA LEGALIZABLE (M2)		
			ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)		
TIPO DE INFRACCIÓN	NO EXISTE Infracción a la norma				
OCUPC. DE ESPACIO PÚBLICO	SI-	NO X	SE DEJÓ CITACIÓN	SI	NO
ELABORADO POR	RECIBIDO POR		NOTA		
 Edison Rincón Olaya Ingeniero de apoyo - Inspección de policía 4 A	Fernando Augusto Martínez Inspector 4D Urbano de policía			