

Secretaría
GOBIERNO



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

INFORME TECNICO

No. 019- CPS-013-2025

DATOS GENERALES

FECHA VISITA	07/ 04/ 2025	No. PRELIMINAR	20215430018903
OBJETO VISITA	OBRAS SIN LICENCIA	No. ACTUACIÓN ADMINIST.	2021544490101637E
IRECCION DEL INMUEBLE	CALLE 6 SUR # 3 A - 05		
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE		No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C:
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	Nubia Esperanza Castillo Valderrama	No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C:17073550

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

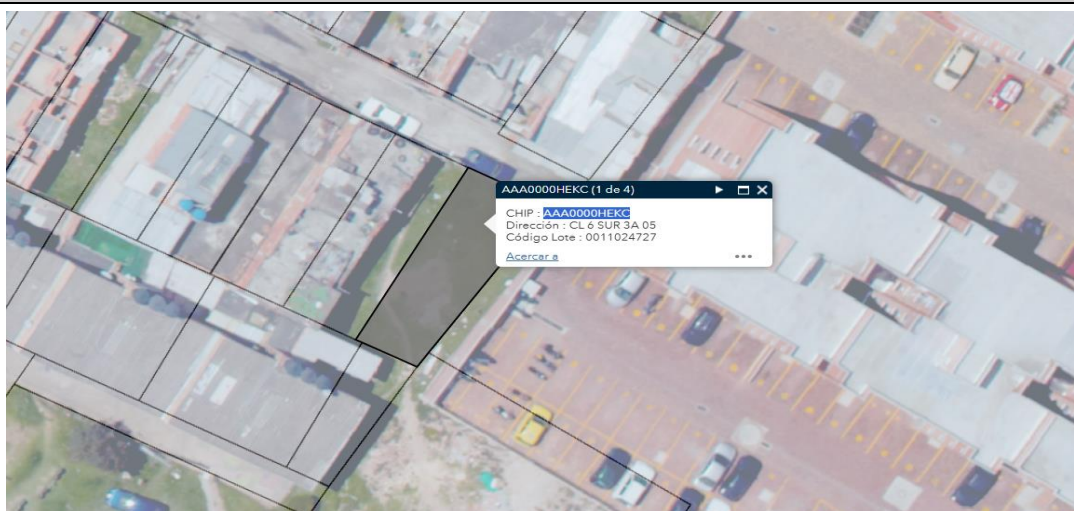
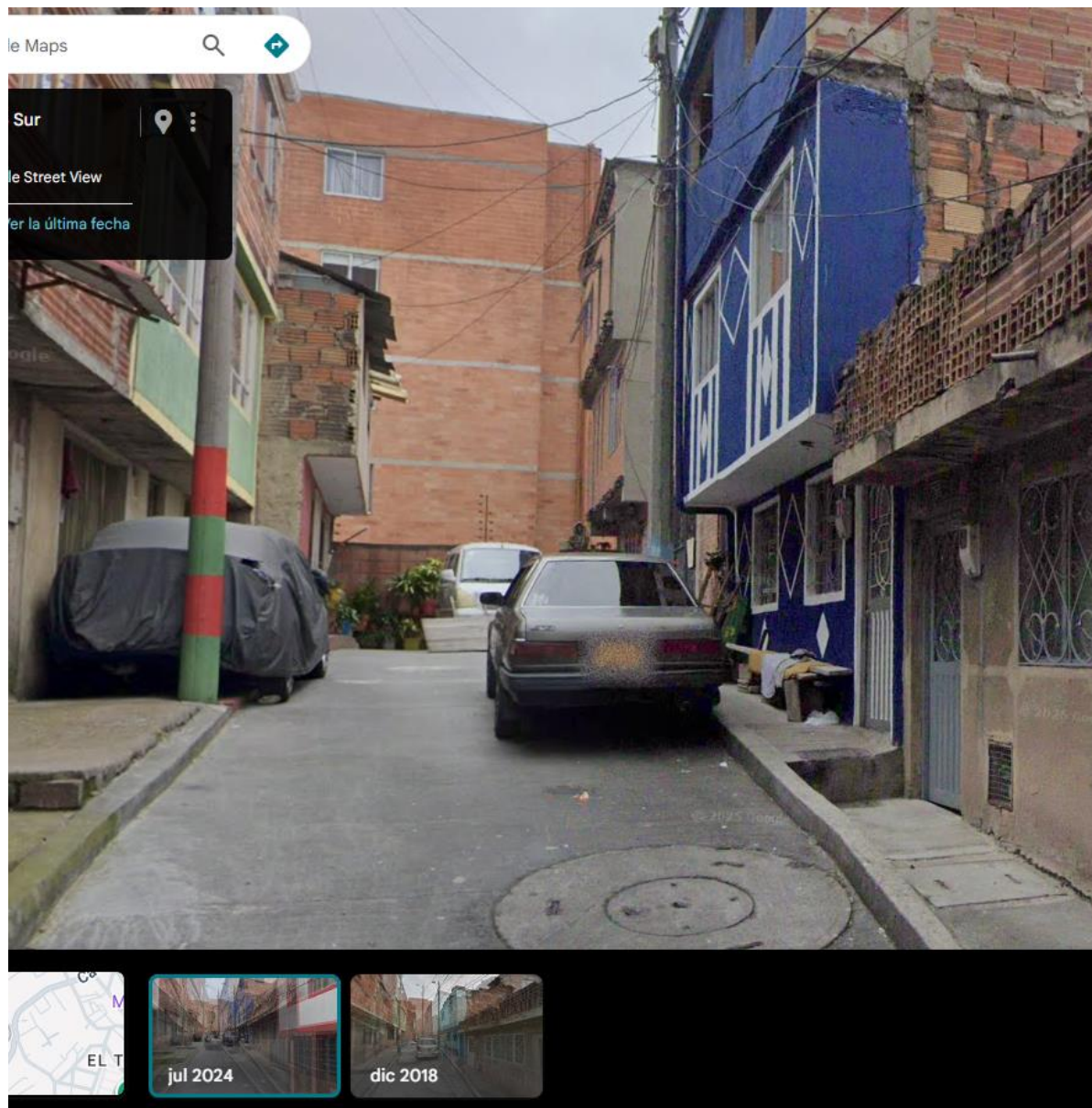


Imagen Google Maps.



REGISTRO FOTOGRAFICO FACHADA



Fotografías al interior de la edificación QUERELLADA

NO SE NOS PERMITIO EL INGRESO

Fotografías

OBSERVACIONES VISITA

En la inspección realizada al predio ubicado en la Calle 6 Sur 3A 05, se observó que la edificación tiene tres niveles y está situada al final de una calle cerrada, en la esquina. La construcción parece ser relativamente nueva, con acabados en ladrillo expuesto y ventanería en aluminio plateado. Desde una perspectiva general, la propiedad parece estar dividida en varios apartamentos, lo que sugiere que se trata de una propiedad horizontal. En las puertas exteriores de los apartamentos se identificaron las numeraciones 101 y 102, lo que confirma la división de la edificación en diferentes unidades. Al revisar el sistema de contadores de agua, se observaron hasta seis medidores diferentes, lo que indicaría que la edificación tiene seis unidades habitacionales. Sin embargo, aunque los apartamentos podrían ser de aproximadamente 30 metros cuadrados, al considerar los puntos fijos y los aislamientos posteriores, se estima que el tamaño real de los apartamentos es inferior a 25 metros cuadrados, lo cual no cumpliría con la normativa vigente en cuanto a la superficie mínima permitida para este tipo de construcciones.

En cuanto al área total del terreno, se verificó que el predio tiene una extensión de 97 metros cuadrados, lo que coincide con la información catastral disponible. Sin embargo, a pesar de que se observó un área que podría ajustarse a los límites permitidos por la normatividad, la distribución interna del predio y la cantidad de apartamentos no parece estar en conformidad con lo autorizado en la licencia de construcción, ya que los apartamentos son de un tamaño reducido y no cumplen con las especificaciones mínimas exigidas para este tipo de edificaciones. Por lo tanto, es necesario realizar una revisión exhaustiva para determinar si la edificación fue construida según lo aprobado en los planos originales y si el número de apartamentos y la distribución del espacio cumplen con las normativas de la zona. Este análisis también debe considerar la falta de documentación presentada por el propietario, quien se negó a entregar la licencia de construcción durante la inspección, alegando que solo la proporcionaría en la audiencia. Esta negativa genera dudas sobre la legalidad de la edificación y sobre si cumple con las autorizaciones correspondientes.

Un aspecto importante que se observó durante la inspección fue la presencia de dos voladizos en el segundo piso del predio, lo cual representa una infracción a la normativa vigente. Según las regulaciones urbanísticas locales, solo se permite un voladizo de 60 centímetros en el primer piso. Sin embargo, el segundo voladizo excede esta medida, sobresaliendo en el espacio público y violando las restricciones de edificación que regulan el uso del espacio público en áreas residenciales. Este incumplimiento es relevante, ya que no solo afecta la estética del entorno urbano, sino que también puede generar problemas relacionados con la ocupación ilegal del espacio público, lo que va en contra de las políticas de planificación urbana. Es fundamental que se tomen medidas correctivas en este sentido, ya sea eliminando el voladizo o realizando las modificaciones necesarias para cumplir con las normativas.

Finalmente, el propietario del predio se negó a entregar la licencia de construcción durante la inspección, lo cual es un punto clave que debe ser abordado en la audiencia correspondiente. Para determinar si la edificación se ajusta a lo que fue autorizado, es necesario verificar el número de pisos, la cantidad de apartamentos y las dimensiones de cada uno, con el fin de establecer si la propiedad cumple con las condiciones de construcción establecidas en la licencia. Además, es esencial revisar si el predio tiene los permisos necesarios para los voladizos observados y otros elementos constructivos que podrían estar en conflicto con la normativa urbana. Este tipo de revisión detallada es crucial para garantizar que la propiedad cumpla con todas las regulaciones y evitar futuras sanciones o problemas legales. Las autoridades competentes deben actuar para asegurar que las edificaciones en la zona se ajusten a las normativas urbanísticas y que se respete el uso adecuado del espacio público.

CONSULTA DE OFICINA

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



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 (antirrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Radicación No. W-547803

Fecha: 07/04/2026

Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	NUBIA ESPERANZA CASTILLO VALDERRAMA	C	51837195	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	3268	2021-12-16	BOGOTÁ D.C.	50	050S40192610

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.

CL 6 SUR 3A 05 - Código Postal: 110411.

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):

Código de sector catastral:

001102 47 27 000 00000

CHIP: AAA0000HEKC

Cedula(s) Catastra(es)

0011024727000000000

Número Predial Nal: 110010111040200470027000000000

Destino Catastral: 61 URBANIZADO NO EDIFICADO

Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso:

Total área de terreno (m2) 97.0 **Total área de construcción (m2)** 0.0

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	138,225,000	2026
1	117,952,000	2025
2	107,379,000	2024
3	109,125,000	2023
4	104,760,000	2022
5	80,910,000	2021
6	80,316,000	2020
7	75,951,000	2019
8	62,856,000	2018
9	56,745,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea 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 SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 07 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: **BD3C2262D621**.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



CONCEPTO

partir de la inspección realizada al predio ubicado en la Calle 6 Sur 3A 05, se concluye que la edificación es relativamente nueva, con una antigüedad estimada de entre 11 y 24 meses, basándose en la observación visual de los acabados y la estructura. Sin embargo, esta suposición debe ser confirmada con los documentos de licencia de construcción, ya que es esencial verificar la antigüedad real del predio y sus condiciones legales. En cuanto a la distribución, los apartamentos observados deben tener un tamaño aproximado de entre 30 y 35 metros cuadrados. Esta información es fundamental, ya que según la normativa vigente, si estos apartamentos son menores a los 25 metros cuadrados, estarían incumpliendo las regulaciones de construcción y uso del suelo. Además, se observó que el predio cuenta con dos apartamentos en el primer piso, lo que plantea problemas adicionales, ya que no se observaron espacios destinados a bicicletas ni parqueaderos, elementos que son obligatorios según la normatividad para este tipo de edificaciones. Además, el espacio disponible parece no cumplir con los requisitos mínimos para zonas comunes para los residentes, lo que afecta tanto la calidad de vida de los habitantes como la adecuación del predio a las normativas de urbanismo.

Otro aspecto crítico que debe ser abordado es el índice de ocupación del predio, que parece estar por encima del 3%, mientras que la norma establece que el límite para esta actividad económica es del 1.3%. Esta sobreocupación podría generar problemas de densidad y afectar el entorno urbano circundante. Es esencial que, en la próxima audiencia, se verifique este aspecto para confirmar que la edificación no ha sobrepasado los límites establecidos por las autoridades de planeación urbana. Asimismo, se identificaron dos voladizos en la construcción, lo cual constituye una violación a la normativa que regula el uso del espacio público. La normativa solo permite un voladizo de hasta 60 centímetros en el primer piso, pero el segundo voladizo sobresale en el espacio público, lo que infringe la normativa y genera una ocupación indebida del espacio público, que debe ser corregida para cumplir con los estándares legales.

Un elemento adicional que debe ser verificado es el cumplimiento de las normativas sobre aislamiento posterior, ya que la edificación debe cumplir con los requisitos establecidos en la licencia de construcción para garantizar que los apartamentos sean adecuados y respeten las normas de convivencia y espacio público. El aislamiento de los apartamentos es crucial para garantizar la seguridad, privacidad y calidad de vida de los residentes, por lo que su cumplimiento es obligatorio. A pesar de los problemas observados, el propietario del predio se negó a entregar la licencia de construcción durante la inspección, alegando que solo la proporcionaría en la audiencia. Este hecho es preocupante, ya que hasta que no se presente la licencia de construcción y se verifique que cumple con todas las normativas legales, el predio podría estar en infracción. Si la licencia no se presenta y se demuestra que la edificación fue construida sin los permisos adecuados, esto implicaría una infracción en todo el predio, ya que la propiedad fue consolidada como una unidad sin que se haya demostrado su legalidad.

Conclusiones:

Falta de documentación y licencia de construcción: El propietario del predio se negó a presentar la licencia de construcción, lo que constituye una infracción hasta que se verifique la legalidad del predio y sus construcciones.


No cumplimiento con las normativas de superficie mínima: Los apartamentos observados no cumplen con los requisitos mínimos de superficie según las normativas vigentes, lo que puede generar consecuencias legales si no se ajustan a las normativas de edificación.

Ocupación superior al límite permitido: El predio parece superar el índice de ocupación permitido por la normativa (1.3%), lo que puede generar problemas de densidad y afectar negativamente el entorno urbano.

Voladizos y violación al espacio público: La presencia de dos voladizos en la edificación constituye una violación a las normativas urbanísticas, ya que solo se permite un voladizo en el primer piso y el segundo voladizo invade el espacio público, lo que requiere una corrección inmediata.

Aislamiento posterior: El cumplimiento con las normas de aislamiento posterior es esencial para garantizar la seguridad y habitabilidad del predio, y debe ser verificado en la audiencia.

En conclusión, hasta que el propietario no entregue la licencia de construcción y se verifique que el predio cumple con todos los requisitos legales establecidos, este está en infracción. Es necesario que se tomen medidas correctivas en relación con la ocupación del predio, los voladizos, la distribución de los apartamentos y el cumplimiento con los requisitos de superficie mínima. La audiencia debe ser una oportunidad para revisar todos estos aspectos y garantizar que el predio cumpla con las normativas vigentes para evitar sanciones o problemas legales en el futuro.

CONCLUSION					
ÁREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	160m2		ÁREA LEGALIZABLE (M2)		
			ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)		
TIPO DE INFRACCIÓN	Infracción a la norma				
OCUPC. DE ESPACIO PÚBLICO	SI-X	NO	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			