

**FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-  
CONTROL URBANÍSTICO  
ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL**

Formato Técnico de Visita y/o Verificación- Control Urbanístico		INFORME TÉCNICO IT 051-CPS772-2026	
<b>DATOS GENERALES</b>			
FECHA DE VISITA	04 de abril de 2026	No. PRELIMINAR	
OBJETO DE LA VISITA	Obras y urbanismo	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	20265410003842
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	KR 11 E 64 83 S	CHIP	AAA0160HCYX
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	NELSON CASTAÑEDA	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	80462673
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	RUBIELA LANDINEZ	No. IDENTIFICACIÓN	28054950
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	KR 11 E 64 83 S	TELÉFONO	3227837057
<b>ASPECTOS TÉCNICOS</b>			
<b>VERIFICACIÓN DOCUMENTAL</b>			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI	LICENCIA No.	11001-5-25-3383
FECHA DE EJECUTORIA	23 DIC 2025	FECHA DE VIGENCIA	23 DIC 2028
LICENCIA DE URBANISMO	NO	RESOLUCION No.	N/A
FECHA DE EJECUTORIA	N/A	FECHA DE VIGENCIA	N/A
<b>ANÁLISIS DE LA LICENCIA APORTADA</b>			
<p>Al momento de la visita SI presento licencia. APROBADA</p> <p>Pisos 3 – Unidades de vivienda 2 -Comercio 1</p> <p>Área lote 140.3 m2 – Primer piso 128.2 m2 – Pisos restantes 297.32 m2 - Total construido 425.52 m2</p> <p>Estacionamientos 0 – Sin cerramiento – Sin antejardín – Voladizo 0.60 m</p> <p>Aislamiento patios 3.00 x 2.00</p>			
<b>CONSULTA NORMA URBANA</b>			
U.P.L.	SAN CRISTÓBAL	TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO INTEGRAL
			PREDIO DE INTERES CULTURAL
			NO
BARRIO CATASTRAL	LA BELLEZA	ÁREA DE ACTIVIDAD	Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos
<b>EDIFICABILIDAD DEL PREDIO</b>			

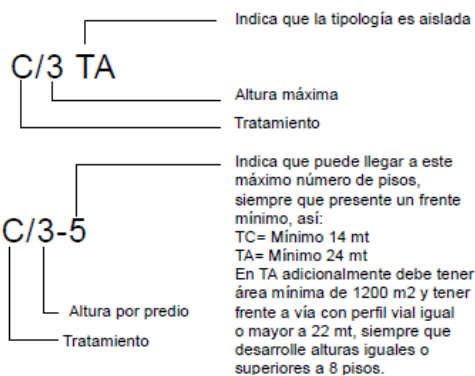
FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-  
CONTROL URBANÍSTICO  
ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL



**EDIFICABILIDAD DECRETO 555 29 DICIEMBRE DE 2021**  
**CONSIDERACIONES GENERALES**

TRATAMIENTO	SIGLAS
CONSOLIDACIÓN	C
CONSERVACIÓN	CO
RENOVACIÓN URBANA	R
DESARROLLO	D
MEJORAMIENTO INTEGRAL	MI
TIPOLOGÍA	
TIPOLOGÍA AISLADA	TA

Nota: Cuando no se indique TA, la tipología es continua



**MEJORAMIENTO INTEGRAL 3 PISOS**

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-  
CONTROL URBANÍSTICO  
ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	SI	ANTEJARDÍN	NO
¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)			
TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE CADA OBRA)	ACTUAL	AISLAMIENTO POSTERIOR	N/A
INICIO DE LAS OBRAS	2026		
USOS	MIXTO	VOLADIZO	NO
ALTURA EN PISOS	1 (ACTUAL)	SÓTANO Y/O SEMISÓTANO	0

LOCALIZACIÓN

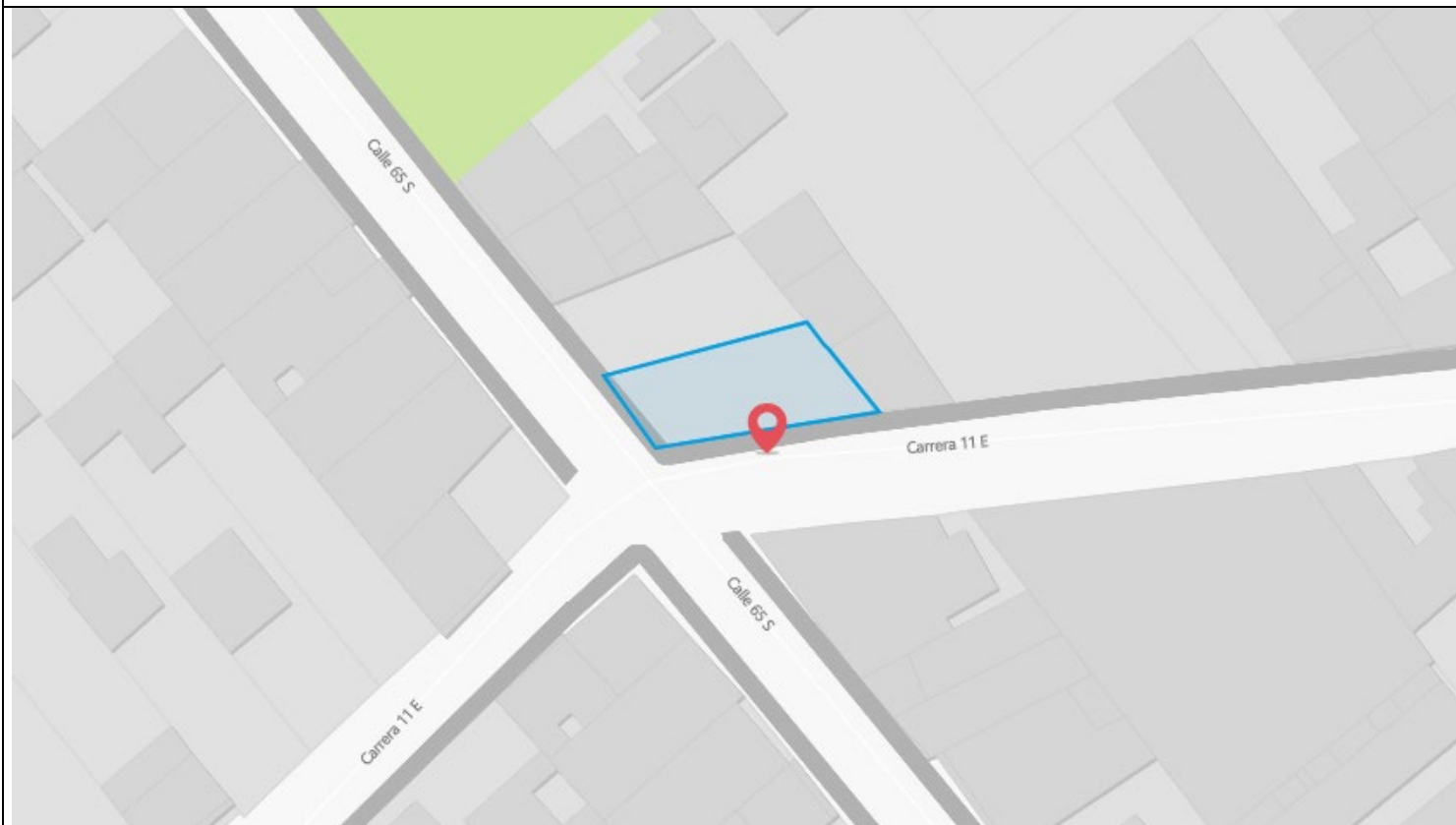
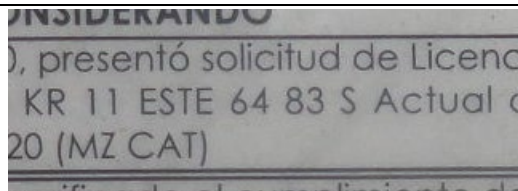


IMAGEN 1: NOMENCLATURA





FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-  
CONTROL URBANÍSTICO  
ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL

IMAGEN 2: FACHADA DEL PREDIO



IMAGEN 3: PREDIO





FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-  
CONTROL URBANÍSTICO  
ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL





FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-  
CONTROL URBANÍSTICO  
ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL

**IMAGEN:** FOTOGRAFIA GOOGLE MAPS 2012 AL 2021

Imagen Google Maps 2012. Lote en zona verde.



Imagen Google Maps 2020. Lote en zona verde.





**FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-  
CONTROL URBANÍSTICO  
ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL**


## OBRAS EJECUTADAS

Actualmente SI se estan ejecutando obras.

## OBSERVACIONES

Conforme a la visita realizada se pudo establecer lo siguiente con respecto a los predios:

1. En la visita al predio ubicado en la KR 11 E 64 83 S nos atiende el señor Nelson Castañeda encargado de la obra, con CC 80462673 y teléfono 3227837057.
2. El menciona y nos facilita la licencia de construcción aprobada

		<b>CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.</b>		No. de Radicación: 11001-5-25-1100	<div style="border: 2px solid black; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">5</div>
<b>ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO</b>		Radicado SNR 11001-5-25-1100		Fecha de Radicación: 4-Jul-2025 Fecha Delibada Forma 24-Jul-2025	
<b>Acto Administrativo No.</b>  <b>11001-5-25-3383</b>	<b>FECHA DE EJECUCIÓN:</b> <b>23 DIC 2025</b>		<b>FECHA DE RADICACIÓN:</b> <b>23 DIC 2025</b>	<b>PAGINA.</b> 1	
<b>FECHA DE EXPIRACIÓN:</b> <b>19- DIC-2025</b>	<b>FECHA DE EJECUCIÓN:</b> <b>23 DIC 2025</b>		<b>VERIFICACIÓN:</b> <b>23 DIC 2025</b>	1 y 810 de	
LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 389 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1007 de 2015, y el Decreto Distrital 345 de 2021 y					
<b>CONSIDERANDO</b>					
1. SOLICITANTE(S): el/la Señal(es) LANDINEI HERNANDEZ RUIZ C.C. 28545400, presente solicitud de Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) de Obra Nueva, Cerramiento en el lote predial(los) urbano(s) ubicado(los) en la dirección KR 11 ESTE 64 83 Actual con Chinos: AA401640CHCTV y Matricula(s) inmobiliaria(s) 11001-5242-142222, DESARROLLO LA BELLEZA, Manizales, 301 lote(s), 020 (M2 CA).					
2. MARCO NORMATIVO: que en los textos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de zonificación vigentes según el siguiente marco normativo					
<b>DECRETO</b> 1007 DE 2015	<b>LEY</b> 389 DE 1997	<b>LEY</b> 810 DE 2003	<b>LEY</b> 389 DE 1997	<b>LEY</b> 810 DE 2003	<b>LEY</b> 389 DE 1997
<b>AREA ACTIVIDAD:</b> 11001-5-25-1100	<b>PRECEDENCIA:</b> 11001-5-25-1100	<b>USO DEL SUELO:</b> 11001-5-25-1100	<b>USO DEL SUELO:</b> 11001-5-25-1100	<b>USO DEL SUELO:</b> 11001-5-25-1100	<b>USO DEL SUELO:</b> 11001-5-25-1100
<b>TRATAMIENTO:</b> 11001-5-25-1100	<b>TRATAMIENTO:</b> 11001-5-25-1100	<b>TRATAMIENTO:</b> 11001-5-25-1100	<b>TRATAMIENTO:</b> 11001-5-25-1100	<b>TRATAMIENTO:</b> 11001-5-25-1100	<b>TRATAMIENTO:</b> 11001-5-25-1100
<b>REVISIÓN:</b> 11001-5-25-1100	<b>REVISIÓN:</b> 11001-5-25-1100	<b>REVISIÓN:</b> 11001-5-25-1100	<b>REVISIÓN:</b> 11001-5-25-1100	<b>REVISIÓN:</b> 11001-5-25-1100	<b>REVISIÓN:</b> 11001-5-25-1100
3. COMUNICACION TECNICA: que, mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado, se cumplió con la citación a vecinos, acorde con la establecido en el artículo 2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1007 de 2015.					
4. AVALÚO: que reposa en el expediente las siguientes fotografías de la fisonomía de la villa en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la ubicación del lote, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.6.1.2.2 del Decreto Nacional 1007 de 2015.					
5. COTIZACIÓN EN PARTE: que ningún terreno interestado se constituyó en parte.					
6. PAGOS: que el solicitante acordó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1007 de 2015.					
<b>RESUELVE</b>					
<b>ARTÍCULO 1. Otorgar Licencia de CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO en el predio urbano, estrato: 2 localizado en la dirección KR 11 ESTE 64 83 Actual - Chp-AAA041640CHCTV - Matricula Inmobiliaria:5504015662 de la localidad de San Cristóbal-paro en una (1) edificación en tres (3) pisos, distribuido a dos (2) unidades de vivienda NO VS, un (1) local de Comercio y Servicios Básicos tipo 1, dos (2) cupos para motocicletas, dos (2) cupos para bicicletas y un (1) depósito.</b>					
<b>ARTÍCULO 2. Titular en calidad de Propietario LANDINEI HERNANDEZ RUIZ C.C. 28545400</b>					
<b>ARTÍCULO 3. Profesionales Responsables</b> Profesionista ARQUITECTO JAIRO ENRIQUE GOMAR	Identificación Cédula Profesional: 8003933	Especialización Construcción Arquitectónica / Geométrica	Responsabilidad Diseñador Estructural / Proyecto	Responsabilidad Diseñador Estructural / Proyecto	Responsabilidad Diseñador Estructural / Proyecto
<b>ARTÍCULO 4 Características del Proyecto</b> 4.1 Nombre del Proyecto: DESARROLLO LA BELLEZA COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1 LA BELLEZA	4.2 Ubicación: 33 Ucos	4.3 Estacionamientos: 44 Estacionamientos	4.4 Estacionamientos: 44 Estacionamientos	4.5 Estacionamientos: 44 Estacionamientos	4.6 Estacionamientos: 44 Estacionamientos

ARTÍCULO 4 Características del Proyecto			
4.1 Nombre del Proyecto: RESIDENCIAL BIFAMILIAR-COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1			
4.3 Usos:			
DESCRIPCIÓN USO		ESCALA	No. UNIDAD
COMERCIO Y SERVICIOS - COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS		TIPO 1	1
RESIDENCIAL - BIFAMILIAR		No Aplica	2
Sistema: Loteo Individual		Total	3
4.5 Cuadro de Área			
PROYECTO ARQUITECTÓNICO			
LOTE:	140.3	USO	Obra Nueva
SOTANO(S):	0	VIVIENDA	Ampliación
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	3
PRIMER PISO:	128.2	OFIC/SERV	0.00
PISOS RESTANTES:	297.32	INSTI/ DOTAC	0.00
LIBRE PRIMER PISO:	12.10	INDUSTRIA	0.00
TOTAL CONSTRUIDO:	425.52	TOTAL INTERV	0.00
		GEST ANT	0
		AREA DISM/DEM	0
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	2	Area [m2]:
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area [m2]:
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area [m2]:
4.6 Edificabilidad			
4.6.1 Volumetría		4.6.2 Elementos relacionados Público	
No PISOS HABITABLES	3	ANTEJARDIN	
ALTURA MAX EN METROS	8.46	NO SE EXIGE POR CL 65 S	
SOTANOS	NO APLICA	NO SE EXIGE POR KR 11 ESTE	
SEMISOTANO	NO APLICA	CERRAMIENTO	
No. EDIFICIOS	1	Altura:NO APLICAmts-Longitud mts	
PISO MULTIFUNCIONAL	No	VOLADIZO	
	No	0.60 MTS POR CL 65 S	

PROYECTO ARQUITECTÓNICO				ÁREAS CONSTR			
LOTE	140.3	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	ÁREAS CONSTR	Ad
ROTANOS(S)	0	VIVIENDA	376.40	0.00	376.40		
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	49.12	0.00	49.12		
PRIMER PISO:	126.2	OFIC/RESV	0.00	0.00	0.00		
PISOS RESTANTES:	297.32	INST/OT/OTAC	0.00	0.00	0.00		
LIBRE PRIMER PISO:	12.10	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00		
<b>TOTAL CONSTRUIDO:</b>	<b>425.32</b>	<b>TOTAL INTERV</b>	<b>425.32</b>	<b>0.00</b>	<b>425.32</b>		
		GEST ANT					
VIVIENDA NO V/S NO VIP	No. Unidades:	2	Área (m <sup>2</sup> ):	376.4	VIVIENDA VB	No	
CARGAS VIP	No. Unidades:	6	Área (m <sup>2</sup> ):	0	CARGAS VB	Unic	
	No. Unidades:	0	Área (m <sup>2</sup> ):	0			(Las celdas registradas están en blanco)

4.4 Edificabilidad		4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público	
No PISOS HABITABLES		ANTEPARQUE	
ALTURA MAX EN METROS	3	NO SE EXIGE POR CL 45.5	
SOTANOS	NO APLICA	NO SE EXIGE POR KR 11 ESTE	
SEMISOTANO	NO APLICA	CERRAMIENTO	
NO. EDIFICIOS	1	Altura: NO APLICAmty-Longitud mts 0	
PISO MULTIFUNCIONAL	No	VOLADIZO	
ÁREA BAJO COBERTURA INCL.	No	0.40 MTS POR CL 45.5	
ALIELO	No Apla	0.40 MTS POR KR 11 ESTE	

4.6.5 Indices		DIMENSION DE TONOS VERDES CONTRA TONOS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	
INDICE DE OCUPACION.	NO APLICA		4.02 M2
INDICE DE CONSTRUCCION.	NO APLICA		

4.6.7 Estructuras			
TIPO DE CIMENTACIÓN.	Zapatas - Vigas de Armate	TIPO DE ESTRUCTURA	Pórticos En Concreto Dmo
METODO DE DISEÑO	Resistencia Última	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	MODAL		S
OTROS			

**ARTICULO 5. Documentos:** Hacen parte integral del Acto Administrativo Estudios de Suelos (1) / Memoria Arquitectónica (4)

**ARTICULO 6. Vigencia y Prórrogas:** las licencias tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses desde adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecución.

**ARTICULO 7. Precisiones:** El área y linderos del predio según títulos de propiedad. • Cuenta con documento indicado en el artículo 246 del Decreto Distrital (MSS de 2021). • De acuerdo a lo establecido en la Resolución de vigas generados y aludados es menos de 200, lo que genera que el proyecto debe cumplir con las acciones de la Ley de la obra Resolución. • Reposo en el expediente oficial de responsabilidad del Construcción

[illegible]

3. Se está iniciando obra, se hace recomendación de cumplir con lo aprobado en planos y la licencia.
4. Se hace la recomendación del material RDC y el señor menciona que eso tambien lo están realizando debidamente con la volqueta autorizada.
5. **Contravención 0 m2.**

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-  
CONTROL URBANÍSTICO  
ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL

**DECRETO 555 de 2021**

**Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana.**

En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa n.º CU-5.2 "Áreas de actividad y usos de suelo" del presente Plan, así:

**Área de Actividad de Proximidad.** Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.

Zona receptora de soportes urbanos. Corresponde a las áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente pobladas, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos.

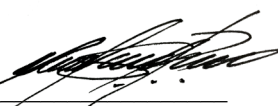
**SECCION 7.**

**Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral**

**Artículo 332. Tratamiento Urbanístico de mejoramiento integral.**

El tratamiento urbanístico de mejoramiento integral aplica a determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos y soportes urbanos. Este tratamiento establece, a partir del reconocimiento del hábitat popular, las directrices que permiten complementar, reordenar, adecuar y consolidar para revitalizar las áreas en condiciones de precariedad y de origen informal, a fin de corregir y mejorar las condiciones urbanísticas y de habitabilidad.

**CONCLUSIONES**

AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	0 m2	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	0 m2
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	0 m2
TIPO DE INFRACCIÓN	0 m2		
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI__ NO_X_	¿SE DEJÓ CITACIÓN?	SI__ NO_X_
ELABORADO POR	RECIBIDO POR:	NOTA	
 <b>Marisol Serrano Romero</b> Arq. Apoyo - Asesoría de Obras			