


Formato técnico de visita y/o verificación- control urbanístico			INFORME TÉCNICO JAGH 1103-2025	
DATOS GENERALES				
FECHA DE VISITA	12 MAYO de 2026		EXPEDIENTE No.	2022574490101978E
OBJETO DE LA VISITA	VISITA TÉCNICA VERIFICACIÓN DE OBRAS INSPECCIÓN DE POLICÍA 7D.			
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	POLÍGONO 108 SAN BERNARDINO LA VEGA OCUPACION 155 E: 86,528; N: 102.402		CHIP	AAA0151FNKC – Lote de gran exención
NOMBRE PERSONA QUE ATIENDE	NO SE HA ESTABLECIDO		IDENTIFICACIÓN	
PROPIETARIO DEL INMUEBLE			IDENTIFICACIÓN	
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	CALLE 74 SUR No. 87 20		TELÉFONO	
ASPECTOS TÉCNICOS				
VERIFICACIÓN DOCUMENTAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO		LICENCIA No.	N/A
FECHA DE EJECUTORIA	N/A		FECHA DE VIGENCIA	N/A
LICENCIA DE URBANISMO	NO		RESOLUCION No.	N/A
FECHA DE EJECUTORIA	N/A		FECHA DE VIGENCIA	N/A
ANÁLISIS DE LA LICENCIA APORTADA				
El propietario NO presenta Licencia de Construcción.				
CONSULTA NORMA URBANA				
DECRETO 555 DE 2021(vigente)		TRATAMIENTO	Suelo Protegido-parcialmente	
U.P.L.	15. Edén	ÁREA DE ACTIVIDAD	ESTRUCTURA ECOLIGICA PRINCIPAL / MEJORAMIENTO INTEGRAL	
DECRETO 190 DE 2021		TRATAMIENTO	N/A-	
U.P.Z.	87. TINTAL SUR	ÁREA DE ACTIVIDAD	N/A--	
EDIFICABILIDAD DEL PREDIO				
U.P.L 15. EDEN. Decreto 555 del 29 de diciembre 2021 - Tratamiento SUELO PROTEGIDO, Mapa No. CU-5.4.15				
ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN				
¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	NO		ANTEJARDÍN	NO EXIGIDO
¿ES REPARACIÓN LOCATIVA?	NO			
TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE CADA OBRA)	RECIENTE		AISLAMIENTO POSTERIOR	NO VERIFICABLE
INICIO DE LAS OBRAS	n/a			
USOS	VIVIENDA		VOLADIZO	0.
ALTURA EN PISOS	UN PISOS		SÓTANO Y/O SEMISÓTANO	N/A.
LOCALIZACIÓN				
<div><div>UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN LAS COORDENADAS</div></div>				



SECRETARIA DEL HABITAT  
GOOGLE MAPS  
OCUPACIÓN 155 – POLIGONO 108

IMAGEN 1: FACHADA.

FOTOGRAFIA ACTUAL UN PISO - CUBIERTA EN TEJA METALICA

IMAGEN 2:
<div><p>OBRAS EJECUTADAS</p><p>Se realiza la inspección técnica desde el exterior del predio:</p><p>La diligencia se efectuó de acuerdo con las coordenadas E: 86528, N: 102402 y mediante el aplicativo SINUPOT de la Secretaría Distrital de Planeación. Se constató que el inmueble se localiza dentro del polígono de monitoreo denominado "108 SECTOR SAN BERNARDINO - LA VEGA I, ocupación 155". Dicha información se verificó de forma complementaria en el aplicativo MAPAS BOGOTÁ de la Secretaría Distrital del Hábitat.</p><p>Durante la observación externa se evidenció que el inmueble NO dispone de nomenclatura para su identificación, carece de un CHIP específico debido a su gran extensión (identificado con el código AAA0151FNKC) y no cuenta con licencia de construcción.</p><p>El inmueble corresponde a un predio medianero de un piso, con un área de lote de 24 m<sup>2</sup> (3 m x 8 m), cubierta de teja y destinado a una unidad de vivienda. La fachada frontal presenta un portón de tipo vehicular. Según el aplicativo SINUPOT de la SDP, el predio se localiza en una zona de alta inundabilidad.</p><p>La edificación fue construida con una estructura de concreto reforzado (columnas y muros en bloque), muros perimetrales y una cubierta de teja soportada por una estructura de madera.</p><p>Por su ubicación, el inmueble invade parcialmente la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del Río Tunjuelito. El área frontal del predio, de 15 m<sup>2</sup> (5 m x 3 m) en primer piso, corresponde a Mejoramiento Integral UPL 15 Eden; mientras que la zona posterior, de 9 m<sup>2</sup> (3 m x 3 m), se asienta sobre la ZMPA del Río Tunjuelito. El uso constatado del suelo es residencial. Finalmente, el predio se rige bajo la siguiente normatividad:</p></div>

OBSERVACIONES

- Normatividad vigente:  
Decreto 555 de 2021 (POT Bogotá): Mapa CU-5.4.15 UPL EDEN. Cumple con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 (o la norma que lo adicione, modifique o sustituya).

Condición urbanística: Barrio no legalizado.  
Clasificación del suelo: Área de actividad de la Estructura Ecológica Principal.

Por otra parte, se precisa que el predio objeto de investigación se encuentra parcialmente sobre suelo protegido, afectando un área de 9 m² en el primer piso. Conviene subrayar que, según la información del SIGDEP, el uso residencial hallado no está permitido en esta zona.

Asimismo, el inmueble se localiza en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del río Tunjuelito, conforme a la Resolución No. 02304 del 30/08/2019 emitida por la Secretaría Distrital de Ambiente. De acuerdo con la consulta realizada en el aplicativo SINUPOT de la Secretaría Distrital de Planeación (cuyo reporte se adjunta al presente informe), el predio se sitúa en una zona de amenaza alta por inundación, aunque no registra amenaza por remoción en masa.

La ZMPA del río Tunjuelito se encuentra definida en el Artículo 61 del Decreto 555 de 2021, referente a la "Armonización de definiciones y conceptos en el marco del acotamiento de cuerpos hídricos". Para efectos de los procesos de acotamiento en el Distrito Capital, se adopta la definición señalada en el Decreto Nacional 2245 de 2017: "3. Área de protección o conservación aferente: Corresponde a la 'Zona de Manejo y Preservación Ambiental' de los cuerpos hídricos que a la fecha del presente Plan cuenten con acto administrativo de acotamiento".

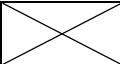

En concordancia, el Artículo 62 (Cuerpos hídricos naturales), Parágrafo 1, Cuadro No. 2, reitera que en las áreas de protección o conservación aferente de los cuerpos hídricos naturales no se permite el uso de vivienda ni construcciones que impliquen la afectación de dicho ecosistema en el Distrito Capital.

2. Cuerpos hídricos naturales. Área de protección o conservación aferente:			
Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación Restauración Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas, rehabilitación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.	Restauración: Medidas estructurales de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – Sostenible: Actividad de contemplación, observación y conservación, actividades recreativas, ecoturismo, agricultura urbana y periurbana y aprovechamiento de frutos secundarios del bosque y actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados



De igual forma, según el aplicativo SIGDEP del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), la zona donde se ubica el predio NO cuenta con Registro Único del Patrimonio Inmobiliario (RUPI). Lo anterior se debe a que el sector no se encuentra caracterizado y no pertenece a los predios incorporados oficialmente como espacio público del Distrito Capital.

Por lo anterior, se concluye que la conducta evidenciada tipifica un comportamiento que afecta la integridad urbanística. Esta infracción se encuentra establecida en el Artículo 135, Numeral 12, de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana), por realizarse en áreas protegidas o afectadas por el plan vial, infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinadas a equipamientos públicos.

CONCLUSIONES					
AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	24 m²	ÁREA LEGALIZABLE (M2)			15 M2
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)			9 M² Sobre ZMPA
TIPO DE INFRACCIÓN	135. A Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir: 12 por realizarse en áreas protegidas o afectadas por el plan vial, infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinadas a equipamientos públicos.				
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI		¿SE DEJÓ CITACIÓN?	SI	
ELABORADO POR	RECIBIDO POR:		NOTA:		
Arq. JOSE ALEJANDRO GAITAN HERREÑO Arq. Apoyo – Inspección de policía 7D			Registro Fotográfico tomado en la fecha del informe. Lo descrito en el presente informe corresponde a lo observado a la fecha de la vista técnica. Cualquier demolición, parcial o total, modificación, ampliación, obra nueva, adicional a lo descrito deberá cumplir con la normatividad vigente del distrito capital, y se encuentra fuera de lo verificado en la visita técnica.		

