

Formato Técnico de Visita y/o Verificación- Control Urbanístico		INFORME TÉCNICO IT – 131_2026_MB	
DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA	16 de Julio de 2026	No. PRELIMINAR	20266810051022
OBJETO DE LA VISITA	Verificación de Obra	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	KR 26 24 84 SUR	CHIP	AAA0014KWTD
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	No Atendieron	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	N/A
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	MARCELA SIERRA GUERRA JAVIER ORLANDO SIERRA GUERRA PAOLA SOFIA SIERRA GUERRA	No. IDENTIFICACIÓN	52444965 79977912 1013670209
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	KR 26 24 84 SUR	TELÉFONO	N/A
ASPECTOS TÉCNICOS			
VERIFICACIÓN DOCUMENTAL			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI	LICENCIA No.	11001-2-26-1413
FECHA DE EJECUTORIA	23 DE ABRIL 2026	FECHA DE VIGENCIA	23 ABRIL 2028
LICENCIA DE URBANISMO	NO	RESOLUCION No.	N/A
FECHA DE EJECUTORIA	N/A	FECHA DE VIGENCIA	N/A
ANÁLISIS DE LA LICENCIA APORTADA			

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-
CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCION en la(s) modalide(s) de OBRA NUEVA. DEMOLICION TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL por el predio urbano localizado en la(s) direccion(es) KR 26 24 84 SUR con Chip(s)AAA0013RDAF Matricula(s) Inmobiliar(s)50s225935, estrato3, Numero de Manzana Catastral 009 y Lote(s) de manzana catastral 037, Manzana Urbanística del lote Urbanístico 4, de la Urbanización OLAYA HERRERA (Localidad Rafael Uribe Uribe).. PARA 1 EDIFICACION EN 6 PISOS DE ALTURA Y SEMISOTANO, CON DESTINACION DEL PRIMER PISO A NIVEL MULTIFUNCIONAL, PARA COMERCIO Y SERVICIOS - COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS TIPO 1 (1 UNIDAD), RESIDENCIAL VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS (15 UNIDADES), RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA NO VIS (10 UNIDADES). CON 6 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES DE LOS CUALES 1 ES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y 7 CUPOS DE CERO EMISIONES. 8 CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE MOTOS. 14 CUPOS DE BICICLETAS Y 1 DEPOSITO, SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS QUE CONTIENEN LA INFORMACION PARA SOMETER EL EDIFICIO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 OE 2001. Titular(es): PEREZ ZULUAGA WILSON (POSEEDOR) con CC 80217891- / BERMUDEZ MENDOZA CLAUDIA ROCIO (POSEEDORA) con CC 52910838- Constructor responsable; PEREZ PEREZ YEISON EDUARDO con CC 80797298 Mat: A20202022-80797298 .

CONSULTA NORMA URBANA

U.P.L.	Restrepo (UPL22)	TRATAMIENTO	CONSOLIDACION	PREDIO DE INTERES CULTURAL	NO
BARRIO CATASTRAL	SANTIAGO PEREZ	ÁREA DE ACTIVIDAD	PROXIMIDAD		

EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

Altura en pisos permitidos: 5 pisos.

Antejardín: no se exige.

Voladizo: NO

Aislamiento posterior: con la altura permitida de 5 m2

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	SI	ANTEJARDÍN	N/A
¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)			
TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE CADA OBRA)	3 AÑOS DE VETUSTEZ DESDE 2023 A 2026 EMPEZO OBRA DE EDIFICACION	AISLAMIENTO POSTERIOR	5 MTS
INICIO DE LAS OBRAS	OBRA EN EJECUCION		
USOS	RESIDENCIAL	VOLADIZO	N/A
ALTURA EN PISOS	6 PISOS	SÓTANO Y/O SEMISÓTANO	NO

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-
CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

LOCALIZACIÓN

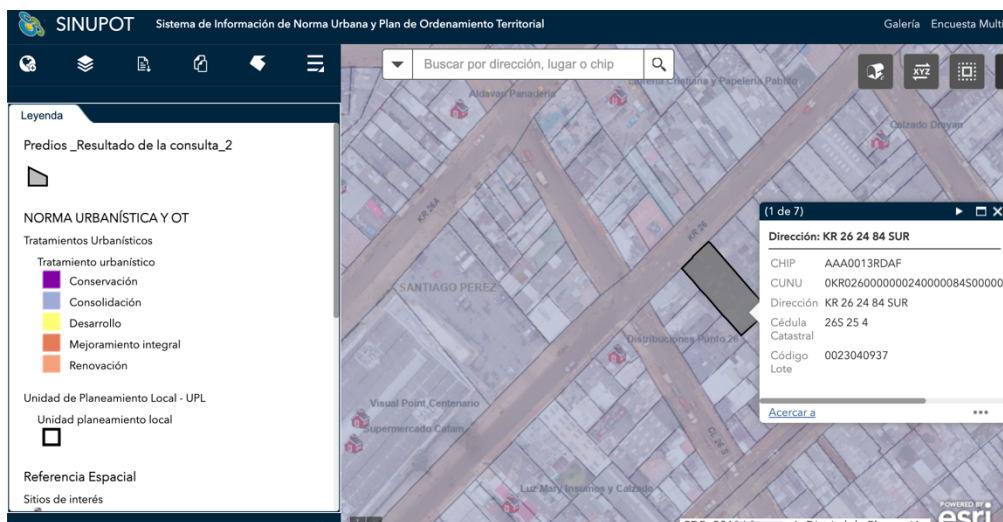


IMAGEN 1: FACHADA FRONTAL.

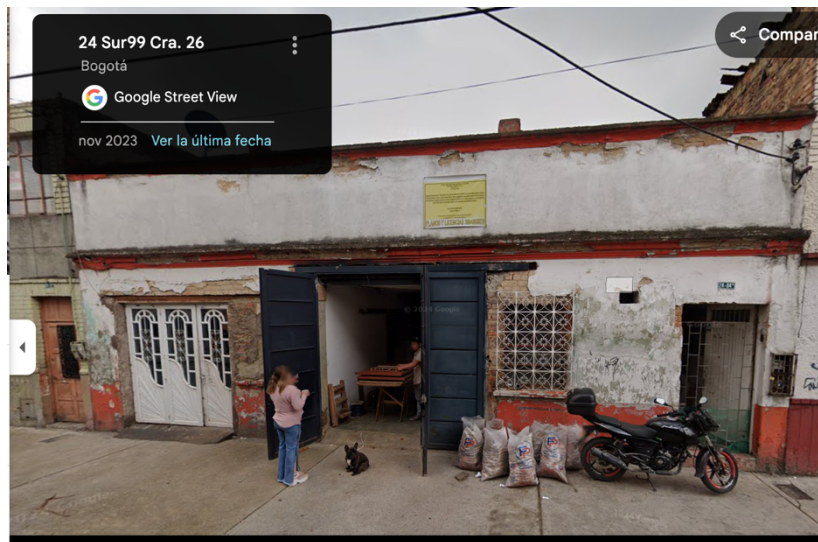


FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-
CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

IMAGEN 3: NOMENCLATURA



VISTA STREET VIEW 2023



FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-
CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

OBRAS EJECUTADAS

En el momento de la visita, Se evidencia que el predio ya cuenta con 6 pisos donde el 1 esta en obra negra.

INFORME TÉCNICO DE OBRAS Y URBANISMO

Fecha de visita: 16 de Julio de 2026

Dirección del predio: KR 26 24 84 SUR

Barrio: MURILLO TORO– Bogotá D.C.

Asunto: Verificación de construcción y revisión normativa vigente.

ANTECEDENTES Y CONTEXTO

En atención a la solicitud de verificación del estado constructivo del predio ubicado en la dirección referenciada, se llevó a cabo una inspección técnica presencial con el propósito de determinar:

INTRODUCCIÓN

- El estado actual de la construcción.
- El cumplimiento de lo aprobado en la licencia de construcción No 11001-2-26-1413.

Como soporte del análisis, se consultaron las plataformas oficiales SINUPOT, Google Earth, Google Maps y VUC Bogotá, así como el Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Distrital 555 de 2021 y la información relacionada con la licencia de construcción aportada. Estos insumos permitieron contar con información actualizada sobre el contexto urbano, las características del predio y las condiciones normativas aplicables.

El presente informe tiene como finalidad documentar las condiciones físicas y constructivas actuales del inmueble, contrastándolas con la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana, con el fin de identificar posibles incumplimientos o determinar si la edificación se ajusta a lo legalmente permitido; así como atender el informe de la **Curaduría Urbana No 2** donde relaciona para este predio el acto administrativo No **11001-2-26-1413** de **23 de Abril de 2026** por medio de la cual otorga reconocimiento y licencia de construcción en la modalidad **OBRA NUEVA. DEMOLICION TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Para el desarrollo de la verificación se emplearon los siguientes criterios metodológicos:

- Inspección directa durante la visita técnica.
- Análisis comparativo de imágenes satelitales históricas y actuales.
- Revisión normativa conforme al Decreto Distrital 555 de 2021 (POT).
- Verificación de la existencia de licencia de construcción.

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-
CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

Estado de la construcción: OBRA EN EJECUCION

Revisada la herramienta Street View: Se encuentra captura de 2023 Street view de la zona por Google maps, donde el predio no tiene ninguna modificación desde el 2012, en el 2026 el predio cuenta con una edificación de 6 pisos todavía el primer piso está incompleto fatando acabados para culminar la construcción.

Para el momento de la visita: En el momento de la visita se corrobora que el predio actualmente ya cuenta con una edificación al 90 % de avance de obra

Área total para construcción: 1883,24 mts2 aproximadamente.

Aislamiento posterior : 5 m

Patio: 5,55 x 5,55 m

Voladizo: no

Antejardín: N/A

Altura en pisos: 6 pisos

Altura edificación: 19,54 MTS APROX

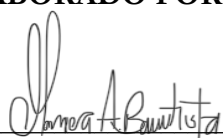
CONCLUSION GENERAL

De la revisión técnica, normativa y documental realizada se concluye que:

- La Curaduría Urbana No 2 expidió el acto administrativo No 11001-2-26-1413. de 23 Abril de 2026 por medio de la cual otorga reconocimiento y licencia de construcción en la modalidad de **OBRA NUEVA. DEMOLICION TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
- No se evidencia infracción urbanística, pues la licencia de construcción aprobada se encuentra vigente hasta el 23 de Abril de 2029.

ANEXOS: CERTIFICACIÓN CATASTRAL— ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-2-26-1413.

CONCLUSIONES

AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	0 m ²	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	- 0 m ²
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	- 0m ²
TIPO DE INFRACCIÓN	Sin infraccion		
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI NO X	¿SE DEJÓ CITACIÓN?	SI__ NO_X_
ELABORADO POR	RECIBIDO POR:	NOTA	
 ARQ. MONICA A. BAUTISTA. Apoyo – Área de Gestión Policial.			



SECRETARÍA DE
GOBIERNO

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN-
CONTROL URBANÍSTICO
ALCALDIA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

	Alcaldía local Rafael Uribe Uribe		
--	-----------------------------------	--	--

CONSULTA DE LA BD PREDIAL BOGOTÁ

Radicación No. W-1022703

Fecha: 24/07/2026

Información que reposa en la base predial Catastral de Bogotá, a la fecha de su generación.

No constituye Certificación Catastral.
SOLO CON FINES INSTITUCIONALES.

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	MARCELA SIERRA GUERRA	C	52444965	35.972	N
2	JAVIER ORLANDO SIERRA GUERRA	C	79977912	35.972	N
3	PAOLA SOFIA SIERRA GUERRA	C	1013670209	28.056	N

Total Propietarios: 3

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	2352	2007-10-25	BOGOTA D.C.	43	050S00225935

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 26 24 84 SUR - Código Postal: 111811.

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.

KR 26 24 74 SUR

KR 26 24 78 SUR

Dirección(es) anterior(es):

KR 26 24 74 S, FECHA: 2000-09-25

Código de sector catastral:

002304 09 37 000 00000

CHIP: AAA0013RDAF

Número Predial Nal: 110010123180400090037000000000

Destino Catastral : 23 COMERCIO PUNTUAL

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

Uso: DEPOSITOS DE ALMACENAMIENTO NPH

Total área de terreno (m2) **Total área de construcción (m2)**
357.8 297.9

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
------	------------------------	-----------------

0	1,159,705,000	2026
1	1,372,732,000	2025
2	802,673,000	2024
3	783,345,000	2023
4	766,143,000	2022
5	625,907,000	2021
6	621,309,000	2020
7	557,496,000	2019
8	433,628,000	2018
9	390,100,000	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.

Id. trazabilidad: 5822290

Entidad: Secretaría de Gobierno

Fecha descarga: 24/07/2026 09:54:09

Medio de descarga: Ventanilla única de la Construcción®

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



	CURADORA URBANA No. 2 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMAN MORENO GALINDO.	11001-2-25-2774	2
	Acto Administrativo No. 11001-2-26-1413	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 27 MAR 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 23 ABR 2026	22-dic.-2025	CATEGORÍA: III

IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Espacio Público	00026990017214	13-mar.-26		\$28.981.800
Delineación Urbana	00026320001401	19-mar.-26	1.883,24	\$338.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Título 10 del Libro 3 del Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40117 del 02 de abril de 2024 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
- Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
- Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
- Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
- Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales