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

Formato Técnico de Visita y/o Verificación- Control Urbanístico		INFORME TÉCNICO IT –CGN-076-2026	
DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA	25 de junio de 2026	No. PRELIMINAR	RAD. ORFEO: 20255730025793
OBJETO DE LA VISITA	Visita Técnica, Verificación de Obras Inspección de Policía 7D	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	2025574490100211E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 74 SUR # 88-12	CHIP	AAA0151EFNN
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	NO SE ATIENDE VISITA	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	N/A
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	ALBA NUBIA CALVO GUAPACHA	No. IDENTIFICACIÓN	C.C. 39.663.829
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	CALLE 74 SUR # 88-12	TELÉFONO	N/A

ASPECTOS TÉCNICOS			
VERIFICACIÓN DOCUMENTAL			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO	LICENCIA No.	NO
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

SE ENCUENTRA EL RADICADO 11001-1-25-1326 DE LA CURADURIA URBANA 1 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2025 MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS: ALTURA (2) PISOS USO: VIVIENDA. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 74 SUR # 88-12.

CONSULTA NORMA URBANA

U.P.L.	16-EL EDEN	**TRATAMIENTO**	MEJORAMIENTO INTEGRAL	**PREDIO DE INTERES CULTURAL**	**NO**
BARRIO CATASTRAL	EL REMANSO I	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos		

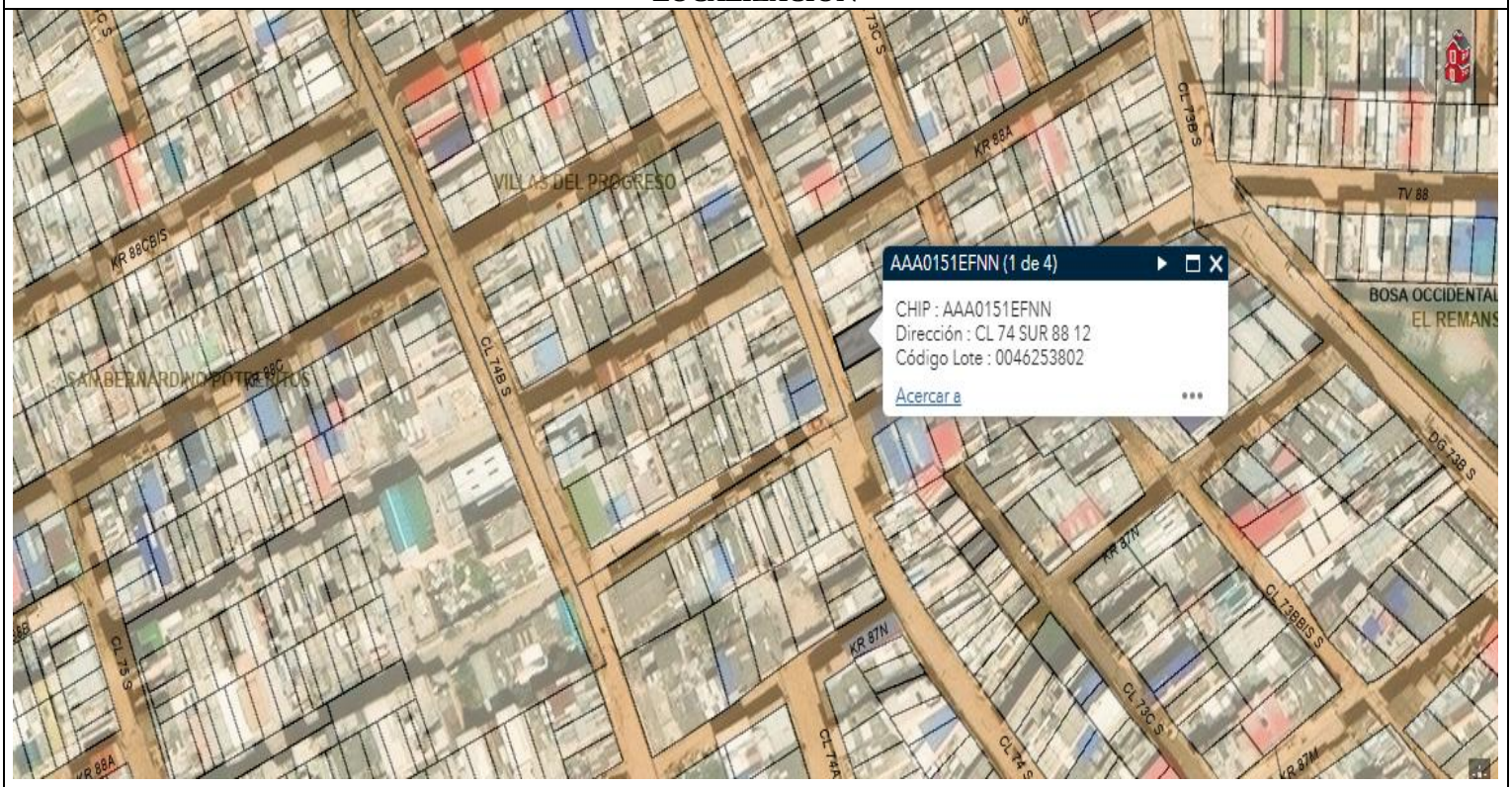
EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	NO	**ANTEJARDÍN**	NO

¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)			
TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE CADA OBRA)	PRIMER PISO CATORCE AÑOS SEGUNDO PISO TRES AÑOS Y MEDIO	**AISLAMIENTO POSTERIOR**	NO
INICIO DE LAS OBRAS			
USOS	HABITACIONAL	**VOLADIZO**	Primer piso 0,60m Segundo piso 0,60m
ALTURA EN PISOS	DOS (2) PISOS	**SÓTANO Y/O SEMISÓTANO**	N/A

LOCALIZACIÓN



LOCALIZACION SIGDEP RUPI 995-7

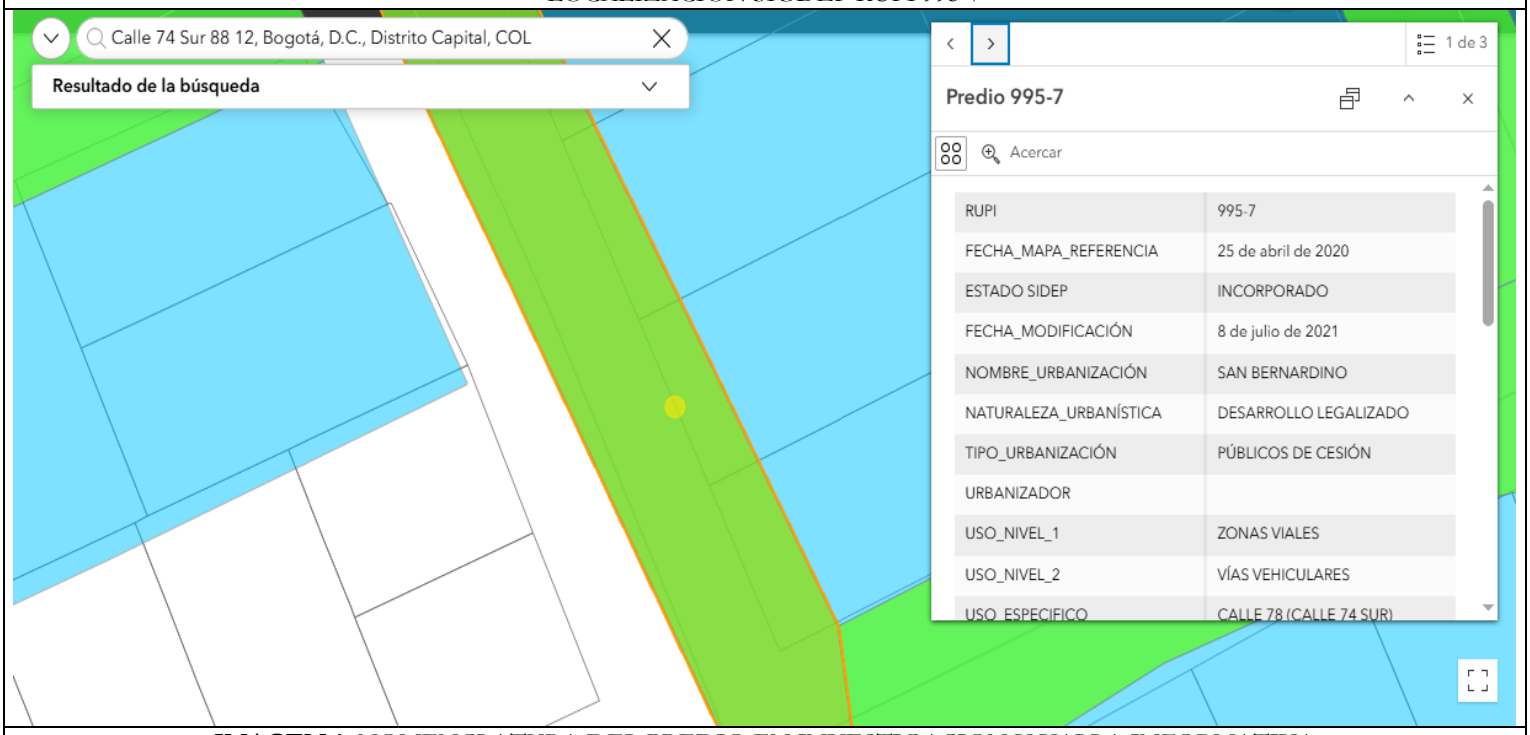


IMAGEN 1: NOMENCLATURA DEL PREDIO EN INVESTIGACION Y VALLA INFORMATIVA





IMAGEN 2: FACHADA DEL PREDIO EN INVESTIGACION



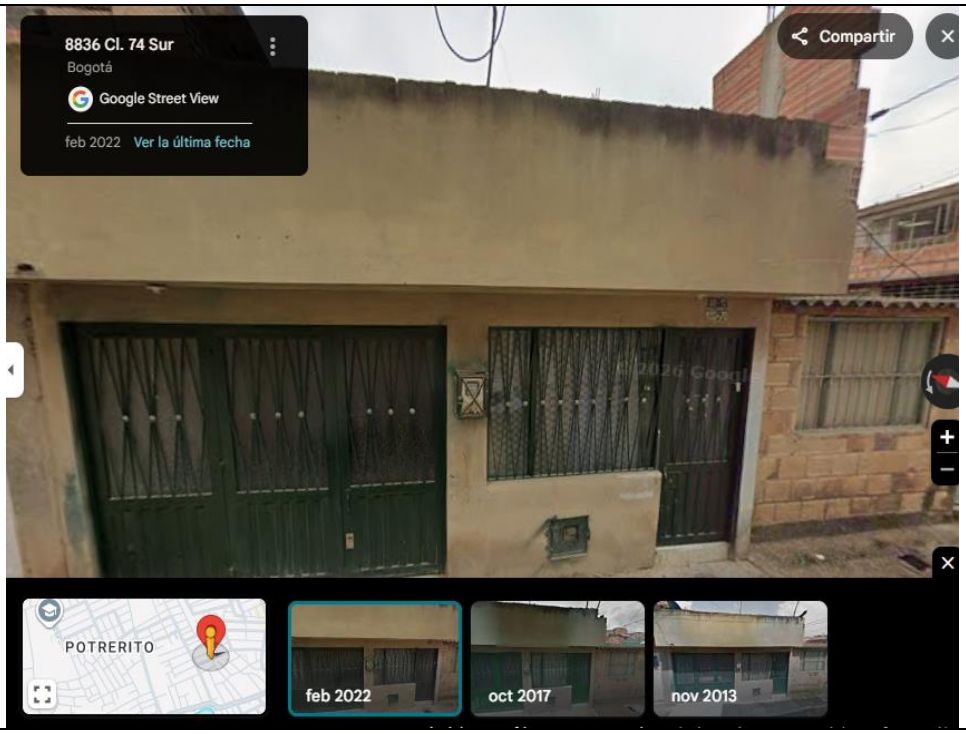
IMAGEN 3: VISTA LATERAL DERECHA DEL PREDIO



IMAGEN 4: VISTA LATERAL IZQUIERDA DEL PREDIO



IMAGEN 5: FOTOGRAFIA GOOGLE MAPS FEBRERO DE 2022



OBRAS EJECUTADAS

Se realiza verificación al predio identificado con la información suministrada CALLE 74 SUR# 88-12; teniendo en cuenta la visita se aprecia un predio medianero en dos (2) plantas o dos (2) pisos, terminado en terraza con placa en concreto reforzado.

No se observa que existan obras en proceso de construcción en el momento de la visita, no se atiende ya que se encuentra cerrado y no hay personal en la vivienda para atender la visita.

DESCRIPCION:

El predio consta de dos (2) pisos; con terraza en concreto reforzado; muros en bloque y columnas en concreto reforzado; el sistema constructivo es aporticado. El primer nivel cuenta con un portón y una puerta ventana para acceder al segundo piso. La fachada se encuentra en pañete y sin pintura. El segundo piso por la fachada se encuentran dos ventanas en estructura metálica.

Area total de terreno: 87,50 m2 Certificación Catastral
Total área de construcción: 81,00 m2 Certificación Catastral

AREA TOTAL = Como son dos (2) pisos= 162,00 m2

OBSERVACIONES

El predio corresponde a la nomenclatura CALLE 74 SUR # 88-12; CHIP AAA0151EFNN, UPL 16-EL EDEN. Barrio Catastral EL REMANSO I de la Localidad 7 -Bosa.

De acuerdo con la Ley 1801 de 2016, por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana en su Título XIV -DEL URBANISMO -CAPITULO 1: Comportamientos que afectan la Integridad Urbanística, Articulo 135. Comportamientos contrarios a la Integridad Urbanística: "Los siguientes comportamientos, relacionados con los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada".

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:
(…)

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

Por lo anterior, una vez realizada la visita técnica, registro fotográfico y lo reglamentado en la Licencia de Construcciòn, se puede evidenciar y concluir que existe lo siguiente:

1. Al momento de realizar la visita al predio en investigación, no se encuentran obras en proceso; tampoco es posible el ingreso al predio, se encuentra cerrado y no hay atención de las personas que allí habitan.

2. El área de construcción según Catastro Distrital con dimensiones:

   Area total de terreno: 87,50 m2 Certificación Catastral
   Total área de construcción: 81,00 m2 Certificación Catastral

   Lo que se pudo verificar en la visita es de:
   Area del primer piso de 6,00 m de ancho * 13,50 m de fondo = 81,00 m2
   Y el segundo piso de igual área 81,00 m2.
   Para un total de 162,00 m2

   AREA TOTAL = Como son dos (2) pisos= 162,00 m2

3. La vetustez de la obra se determina según la plataforma Google Street View, se aprecia que tiene más de catorce (14) años para el primer piso; para la construcción del segundo piso tiene una vetustez de dos años y medio.

   SE ENCUENTRA EL RADICADO 11001-1-25-1326 DE LA CURADURIA URBANA 1 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2025 MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS: ALTURA (2) PISOS USO: VIVIENDA. PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 74 SUR # 88-12.

   NOTA: Al averiguar en la página de la Curaduría Urbana 1, según radicado No. 1101-1-25-1326 no se visualiza el trámite correspondiente.

4. Según la plataforma SIGDEP el RUPI de la vía existente es 995-7.

   CONCLUSION: De acuerdo con lo verificado lo intervenido es la construcción del segundo piso.

   Teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1783 de 2021, Licencia Urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes. En consecuencia, la intervención realizada en el predio en mención cuenta con el trámite urbanístico correspondiente, se determina que se espera que se presente el documento emitido por la Curaduría Urbana, para determinar si existe o no la Infracción Urbanística.

   NOTA: Se debe continuar con el seguimiento al predio, ya que se dejó la continuación de muros, columnas y el hierro para continuar con el proceso constructivo.

Adicionalmente el Artículo 242 de Decreto No. 555 de 2021: Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente Licencia Urbanística.

CONCLUSIONES				
AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	162,00- m2	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	81,00-m2	
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	00,00-m2	
TIPO DE INFRACCIÓN	135.4.A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir: 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.			
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI__ NO X	**¿SE DEJÓ CITACIÓN?**	SI__ NO X	
ELABORADO POR  _____ **CAMILO GUAJE NIETO** MAT 2520274275 CND-ING. CIVIL	**RECIBIDO POR:**	**NOTA: Registro fotográfico tomado en la fecha del informe. Lo descrito en el presente informe corresponde a lo observado a la fecha de la visita técnica. Cualquier demolición, 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.**		