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

Formato Técnico de Visita y/o Verificación- Control Urbanístico	**INFORME TÉCNICO IT –** 20241014A11

DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA	30/05/2025	No. PRELIMINAR	N/A
OBJETO DE LA VISITA	CONTROL URBANISTICO	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	2025643490103353E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 22 #5C-4	CHIP	AAA0035NBRU
OMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	NILSON RAÚL MARTÍNEZ	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	79.651.869
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	BANCOLOMBIA SA	No. IDENTIFICACIÓN	Nit. 890903938-8
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	CARRERA 22 #5C-4	TELÉFONO	3174239791

ASPECTOS TÉCNICOS

VERIFICACIÓN DOCUMENTAL

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI	LICENCIA No.	11001-2-22-2222
FECHA DE EJECUTORIA	31 de agosto de 2022	FECHA DE VIGENCIA	31 de agosto de 2025
LICENCIA DE URBANISMO	N/A	RESOLUCION No.	N/A
FECHA DE EJECUTORIA	N/A	FECHA DE VIGENCIA	N/A

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-2-24-4319 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2024, SE OTORGA REVALIDACIÓN AL TÉRMINO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN APROBADA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-2-22-2222 DEL 24 DE AGOSTO DE 2022. MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-2-22-2222 DEL 24 DE AGOSTO DE 2022, SE OTORGA RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS. PARA UNA EDIFICACIÓN EN TRES PISOS DE ALTURA DESTINADA A CUATRO UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA ZONAL, CUENTA CON DOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS. CON AISLAMIENTO POSTERIOR DE 6.80M X 6.80M A NIVEL DE TERRENO

CONSULTA NORMA URBANA

U.P.L.	UPL23 - Centro Histórico	**TRATAMIENTO**	CONSOLIDACIÓN	**PREDIO DE INTERES CULTURAL**	**NO**
BARRIO CATASTRAL	EL PROGRESO	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social		

EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

Artículo 310.Normas de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación. Aplican las siguientes normas: 1. Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas.
2. La altura en pisos que pueden alcanzar los predios es la indicada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad máxima", para cada una de las Unidades de Planeamiento Local, que forman parte del presente Plan. De acuerdo con el mapa de Edificabilidad UPL Centro Histórico, el predio con CHIP: AAA0035NBRU se encuentra en zona C/4. Lo que significa una altura máxima permitida de cuatro (4) pisos.

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

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

¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)			
TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE CADA OBRA)	No se puede determinar	**AISLAMIENTO POSTERIOR**	SI
INICIO DE LAS OBRAS	SIN DETERMINAR		
USOS	COMERCIAL	**VOLADIZO**	NO
ALTURA EN PISOS	3	**SÓTANO Y/O SEMISÓTANO**	NO

LOCALIZACIÓN



IMAGEN 1: ESTADO ACTUAL DEL PREDIO FACHADA



IMAGEN 2: AISLAMIENTO POSTERIOR

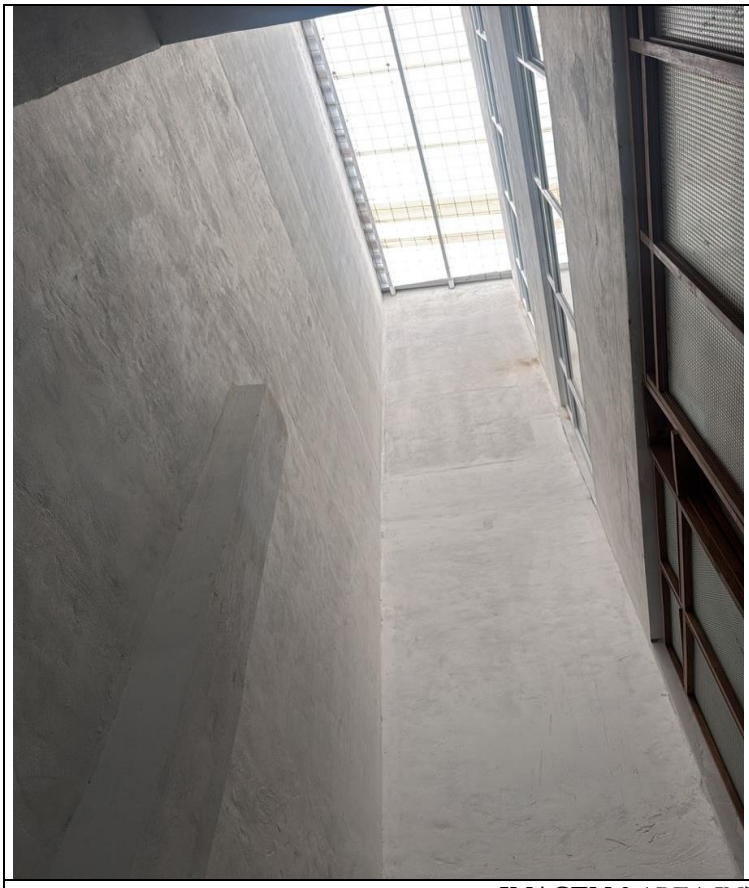




IMAGEN 3 AREA INTERNA DEL PREDIO



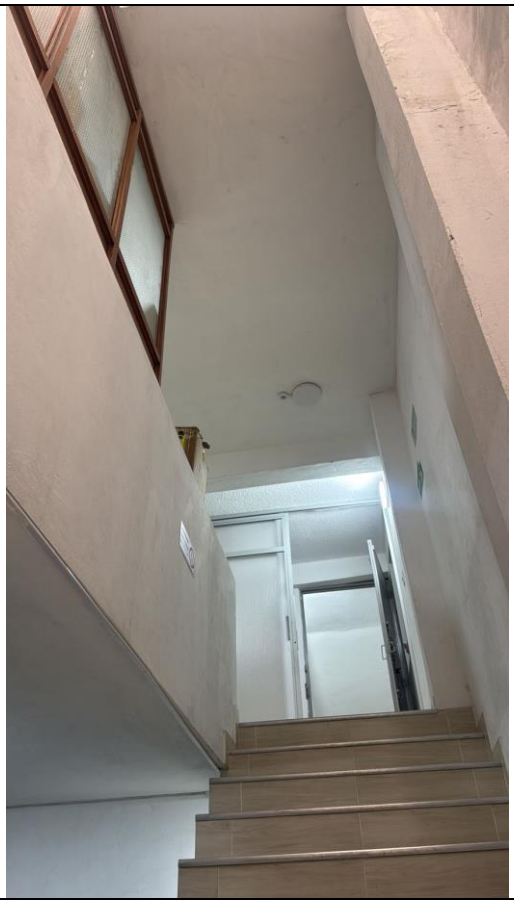
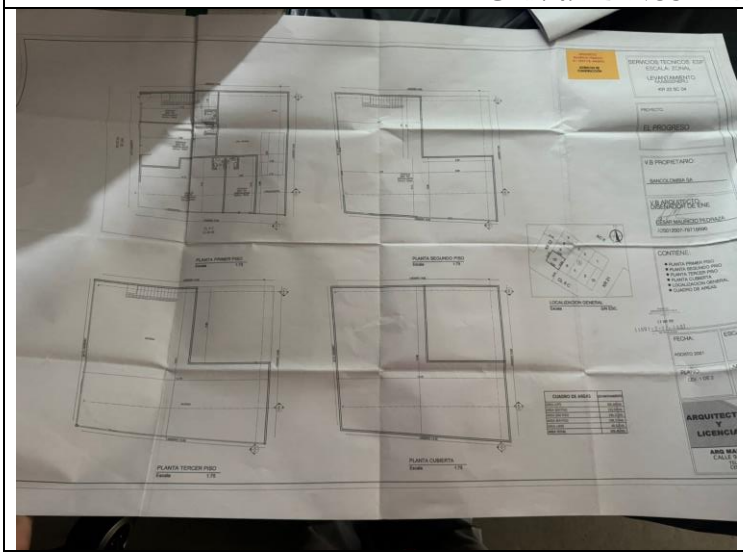


IMAGEN 4: PLANOS APROBADOS EN LA LICENCIA



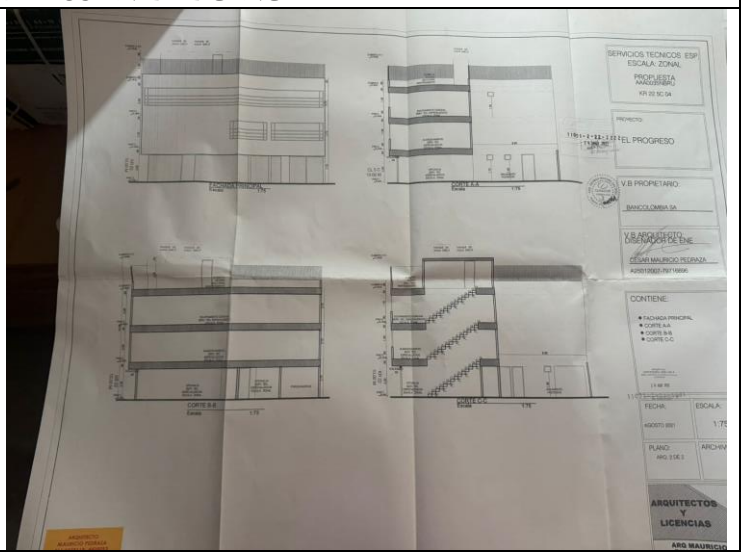
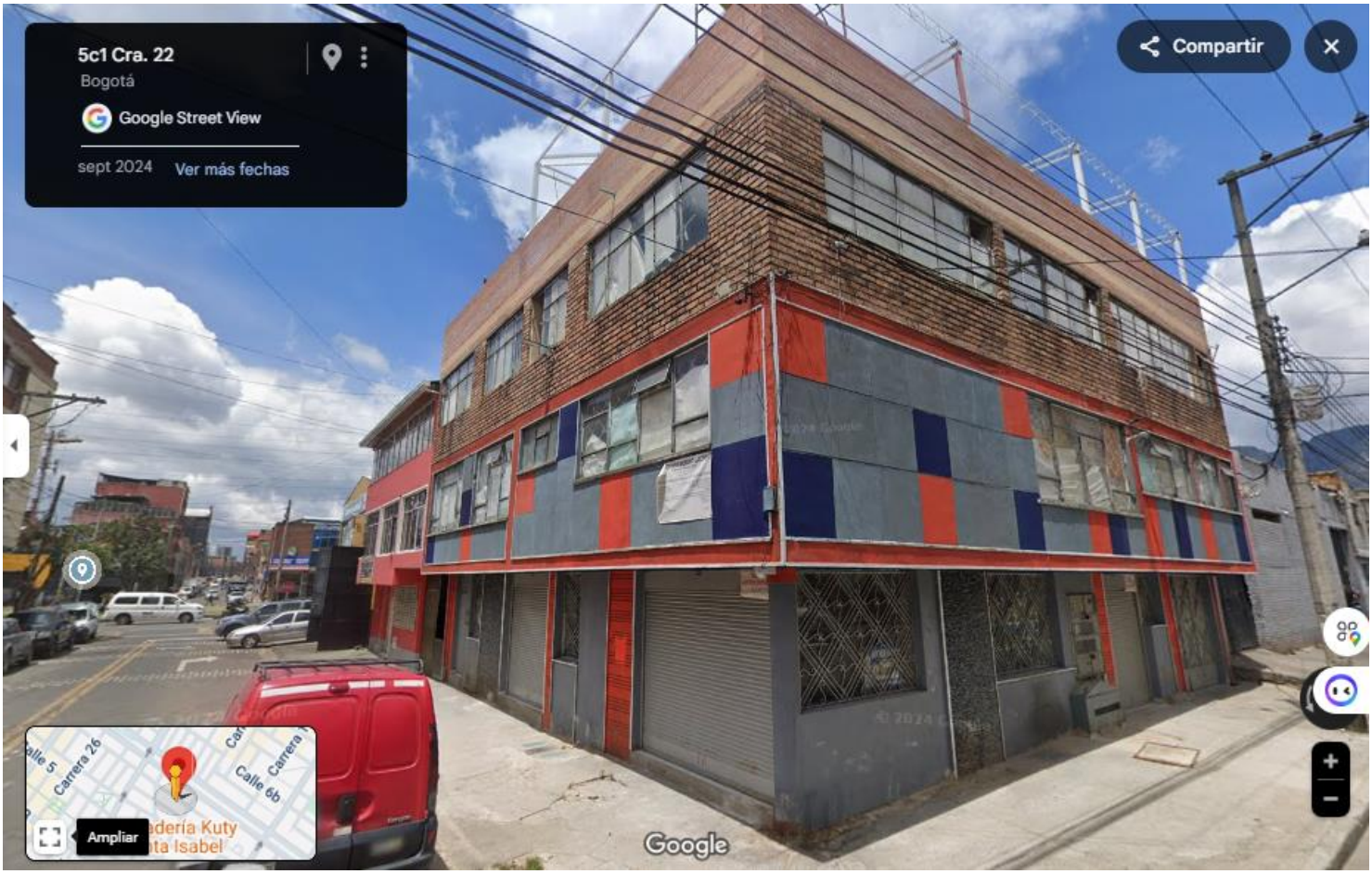


IMAGEN 8: IMAGEN GOOGLE MAPS



OBRAS EJECUTADAS

Durante la visita técnica realizada se pudo evidenciar, que Se llevó a cabo la construcción de un piso adicional en el predio, así como diversas obras de remodelación internas. A continuación, se detallan los aspectos técnicos relevantes de la intervención:

Se realizó reforzamiento estructural con el fin de soportar las cargas adicionales que con lleva la construcción de un piso adicional, redistribución de Espacios, se realizaron cambios en la distribución de los espacios interiores, incluyendo la demolición de tabiques y la construcción de nuevos muros.

OBSERVACIONES

Se toma la licencia "11001-2-22-2222" por lo cual se tomaron los siguientes parámetros que determinaran si lo construido cumple con lo aprobado en la licencia de construcción:

#	DESCRIPCION	LC 11001-2-22-2222	INMUEBLE	VALORACIÓN	OBSERVACIONES	M2 INFRACCION
1	NÚMERO DE PISOS	4	4	CUMPLE	Se observaron 4 niveles con un último nivel de una terraza.	0.00
2	AISLAMIENTOS	6.80x6.80	3.80x1.30	NO CUMPLE	Según la Inspección realizada en la visita técnica se pudo determinar que el espacio destinado como aislamiento posterior no cumple con las dimensiones aprobadas en la licencia de construcción	41,25
3	CERRAMIENTO	NO APLICA	NO APLICA	CUMPLE	No se evidencia cerramientos.	0.00
4	ANTEJARDIN	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	No se estable antejardín en la licencia de construcción.	0.00
TOTAL						**41,25**

CONCLUSÓN:

Según la inspección realizada, se ha determinado que el predio no cumple con las dimensiones de aislamiento posterior establecidas en la normativa vigente. Esta falta de cumplimiento puede afectar la habitabilidad del inmueble.

Reformas a la Estructura Existente:

Se constató que únicamente se llevó a cabo una reforma a la estructura ya existente, sin la implementación de los elementos de aislamiento requeridos. Las modificaciones realizadas se limitaron a ajustes superficiales y no incluyeron mejoras significativas en el sistema de aislamiento.

Construcción de un Piso Adicional:

Se realizó la construcción de un piso adicional, lo que incrementa la carga estructural y puede agravar las deficiencias en el aislamiento. Sin embargo, esta intervención no se acompañó de las medidas de aislamiento necesarias, lo que contraviene las especificaciones aprobadas en la licencia de construcción.

Conclusiones:

La falta de cumplimiento con las dimensiones de aislamiento posterior y la naturaleza limitada de las reformas realizadas sugieren que el predio no está en conformidad con las regulaciones aplicables.
Es imperativo que se tomen medidas correctivas para remediar esta situación y garantizar que el inmueble cumpla con las normativas de construcción y aislamiento.
.
Este informe se presenta con el fin de proporcionar una evaluación técnica clara sobre el estado del predio y las acciones necesarias para su adecuación a las normativas vigentes.

CONCLUSIONES			
AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	42	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	42
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	0.00m2
TIPO DE INFRACCIÓN	INCUNPLIMIENTO DIMENSIONES DE AISLAMIENTO POSTERIOR		
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI__ NO __	**¿SE DEJÓ CITACIÓN?**	SI__ NO_X_
ELABORADO POR Liliana Cendales P. Ingeniera Civil	**RECIBIDO POR:**	**NOTA**	