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	12/05/2025	No. PRELIMINAR	N/A
OBJETO DE LA VISITA	CONTROL URBANO	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	202264390101890E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 5ª #27-52	CHIP	AAA0035EFFZ
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	JONSONH EMIRO CANDELA LANCHEROS	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	6910554
NOMBRE DEL TITULAR DE LA LICENCIA	JONSONH EMIRO CANDELA LANCHEROS	No. IDENTIFICACIÓN	6910554
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	N/A	TELÉFONO	N/A

ASPECTOS TÉCNICOS			
VERIFICACIÓN DOCUMENTAL			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI	LICENCIA No.	11001-1-22-2307
FECHA DE EJECUTORIA	22/07/22	FECHA DE VIGENCIA	22/07/24
LICENCIA DE URBANISMO	NO	RESOLUCION No.	N/A
FECHA DE EJECUTORIA	N/A	FECHA DE VIGENCIA	N/A

ANÁLISIS DE LA LICENCIA APORTADA

APRUEBA OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, Y CERRAMIENTO, PARA UNA EDIFICACIÓN DE TRES (3) PISOS DE ALTURA CON CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO, MÁS UN (1) PISO NO HABITABLE, DESTINADA PARA SEIS (6) UNIDADES DE VIVIENDA VIS Y UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO PRIVADO, CERRAMIENTO DE ANTEJARDÍN DE 1,60 ML DE ALTURA Y TRANSPARENCIA DEL 90%.

CONSULTA NORMA URBANA

U.P.L.	UPL23 - Centro Histórico	**TRATAMIENTO**	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN URBANA	**PREDIO DE INTERES CULTURAL**	**NO**
BARRIO CATASTRAL	VERAGUAS	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	AAP- Generadora de soportes urbanos		

EDIFICABILIDAD DEL PREDIO

La licencia vigente establece índice de ocupación 0,60, índice de construcción 1,68, sótano y semisótano NO PLANTEA, pisos habitables tres (3) más un (1) piso no habitable, aislamiento patio de 3,00 ml * 7,00 ml y pozo de luz de 1,90 ml * 2,56 ml, ambos a nivel de terreno, antejardín de 3,50 ml, voladizo de 0,60 ml

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	NO	**ANTEJARDÍN**	SI
¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)	NO		

TIEMPO ESTIMADO DE LAS OBRAS (VETUSTEZ DE CADA OBRA)	1 AÑO	**AISLAMIENTO POSTERIOR**	SI
INICIO DE LAS OBRAS	SIN DETERMINAR		
USOS	VIVIENDA	**VOLADIZO**	SI
ALTURA EN PISOS	4	**SÓTANO Y/O SEMISÓTANO**	NO

LOCALIZACIÓN



IMAGEN 1: NOMENCLATURA



IMAGEN 2: FACHADA DEL PREDIO

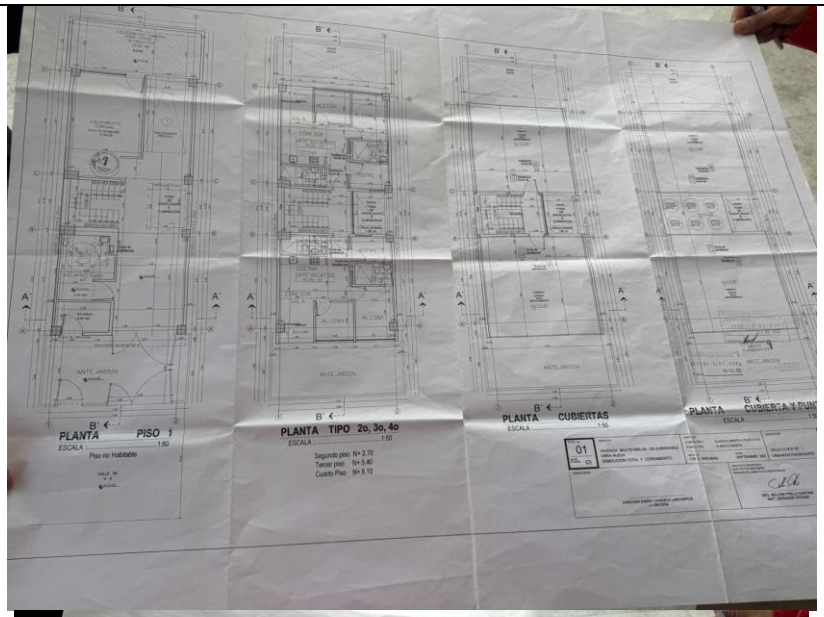


IMAGEN 3: AISLAMIENTO POSTERIOR





IMAGEN 4: PLANOS APORBADOS



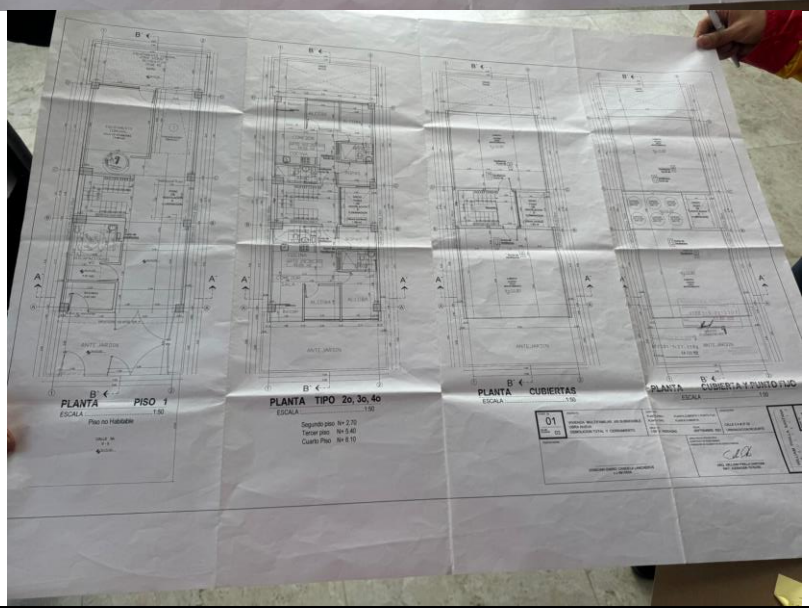
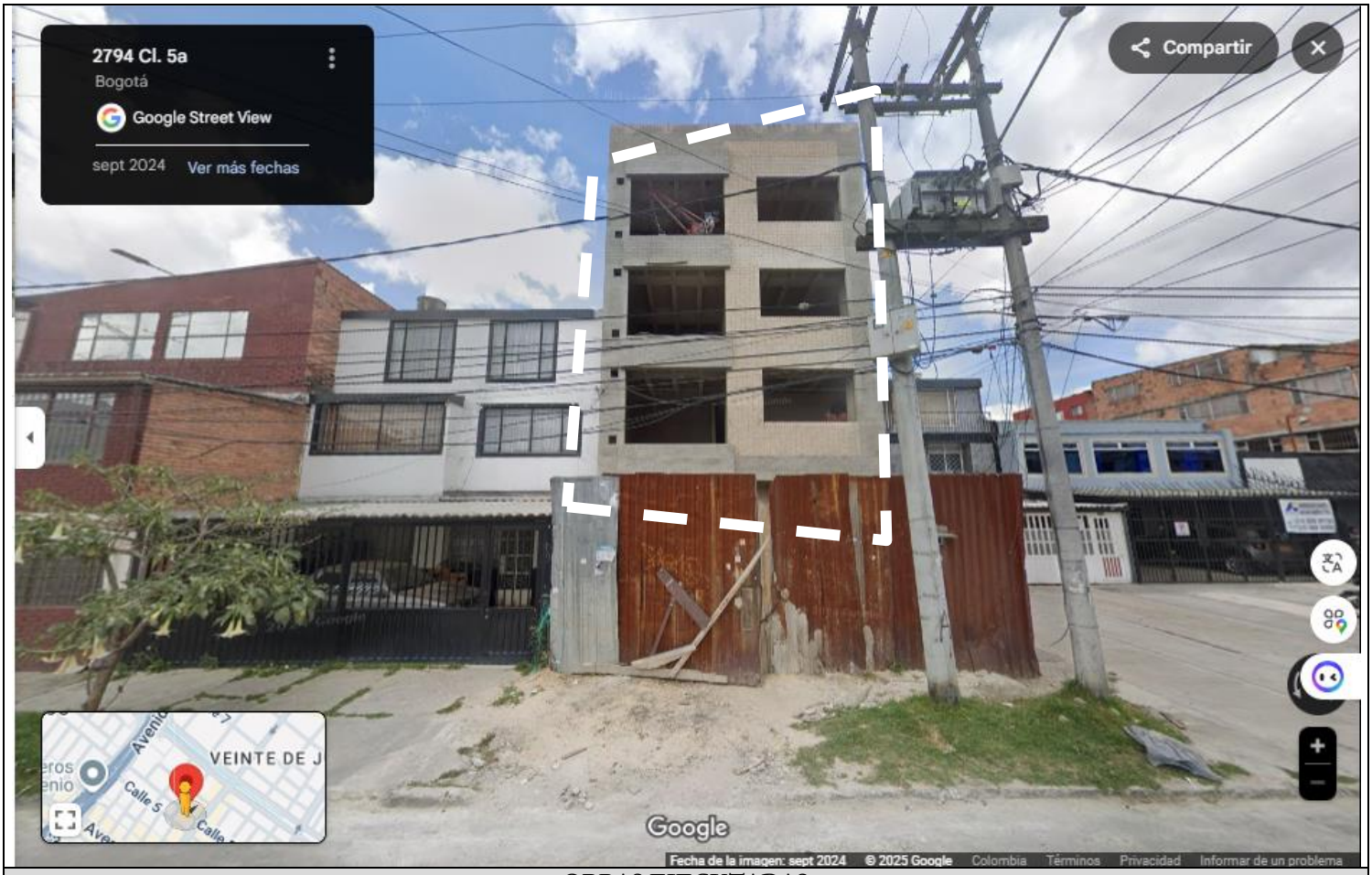


IMAGEN: FOTOGRAFIA GOOGLE MAPS SEPTIEMBRE DE 2017



OBRAS EJECUTADAS

Se llevó a cabo la construcción de un edificio residencial de cuatro pisos, donde el primer nivel está destinado a parqueadero y los niveles superiores están diseñados para apartamentos. Durante el proceso constructivo, se verificaron los documentos aprobados en los planos, así como la distribución de los espacios, asegurando el cumplimiento de las normativas y especificaciones técnicas establecidas.

OBSERVACIONES

Se toma la licencia "11001-1-22-2307" por lo cual se tomaron los siguientes parámetros que determinaran si lo construido cumple con lo aprobado en la licencia de construcción:

#	DESCRIPCION	LC 11001-1-22-2307	INMUEBLE	VALORACIÓN	OBSERVACIONES	M2 INFRACCION

1	NÚMERO DE PISOS	4	4	CUMPLE	Se observaron 4 niveles el primer nivel destinado a parqueaderos	0.00
2	AISLAMIENTOS	3.00 ml	0	NO CUMPLE	No fue posible ingresar al lugar ya que no se tenía llaves de acceso por lo tanto no se pudo determinar, adicional a esto en el primer nivel se había techado.	84
3	CERRAMIENTO	3.50	3.50	CUMPLE	El cerramiento cumple con lo aprobado en la licencia	0.00
4	ANTEJARDIN	3.50	3.50 M	No CUMPLE	El antejardín cumple con las dimensiones especificadas en la licencia, sin embargo, este se encuentra cerrado, por lo tanto, no permite el ingreso a este espacio publico	24.5
5	VOLADIZO	0.60CM	0.60 CM	CUMPLE	El voladizo no supera lo estipulado en la licencia de construcción.	0,00
TOTAL						**108.5**

Valorando estos aspectos es posible determinar el inmueble no cumple con lo preceptuado en la licencia de construcción.

CONCLUSÓN:

Una vez realizada la evaluación del predio ubicado en "CALLE 5ª #27-52" se ha determinado que **NO CUMPLE** con los parámetros establecidos en la licencia de construcción por las siguientes razones:

1. **Antejardín y Espacio Público:**

   - El antejardín se considera espacio público y actualmente se encuentra encerrado, lo que impide el

acceso a este. Esta situación contraviene las normativas vigentes que regulan el uso de espacios públicos.

2. **Cerramiento:**
   - Según lo permitido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el cerramiento debe ser realizado con materiales que permitan la visibilidad hacia el interior del predio y que faciliten el acceso a la zona. Sin embargo, el cerramiento actual no cumple con estas especificaciones, lo que representa una infracción a las normativas urbanísticas.

3. **Aislamiento Posterior:**
   - No fue posible determinar el cumplimiento de los requisitos de aislamiento en la parte posterior del predio, dado que no se pudo acceder al parqueadero en el nivel 1. Este espacio, donde se encuentra el aislamiento, está techado, lo cual no está permitido según las regulaciones. Se requiere acceso al lugar para llevar a cabo una evaluación completa y verificar el cumplimiento de este aspecto.
4. **Pozo de Luz:**
   - El pozo de luz establecido en los planos no pudo ser determinado en el primer nivel. Esta situación también representa un incumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas para la construcción**.**

Es imperativo que se tomen medidas correctivas para abordar estas inadecuaciones y se facilite el acceso a las áreas mencionadas para realizar una evaluación exhaustiva. El cumplimiento de las normativas de construcción es esencial para garantizar la seguridad y el orden urbano en la zona.

CONCLUSIONES			
AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	108 - m2	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	0.00-m2
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	0.00m2
TIPO DE INFRACCIÓN	N/A		
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI__ NO _X_	**¿SE DEJÓ CITACIÓN?**	SI__ NO_X_
ELABORADO POR Liliana Cendales P. Ingeniera Civil	**RECIBIDO POR:**	**NOTA**	