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	11/07/2025	No. PRELIMINAR	N/A
OBJETO DE LA VISITA	CONTROL URBANO	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	2023643490103506E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 18BIS # 23-31	CHIP	AAA00720MDE
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	ROSA GILMA FUQUEN LOPEZ	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	23.646.625
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	ROSA GILMA FUQUEN LOPEZ GILMA MARIA MATILDE LOPEZ DE FUQUEN	No. IDENTIFICACIÓN	23.646.625 51.653.969
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	CARRERA 18BIS #23-31 (APTO 101)	TELÉFONO	N/A

ASPECTOS TÉCNICOS			
VERIFICACIÓN DOCUMENTAL			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	.	LICENCIA No.	-
FECHA DE EJECUTORIA	.	FECHA DE VIGENCIA	-
LICENCIA DE URBANISMO	-	RESOLUCION No.	-
FECHA DE EJECUTORIA	-	FECHA DE VIGENCIA	-

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

Se evidenció la instalación de una estructura metálica con cubierta (tejado) que cierra y techa completamente el patio, lo cual representa una intervención sobre un área común sin contar con aprobación previa de la Asamblea de Copropietarios ni autorización urbanística alguna. De acuerdo con la Ley 675 de 2001, artículo 18 y siguientes, las áreas comunes no pueden ser modificadas, cerradas, ni intervenidas sin la aprobación de los órganos de administración y sin observar la normatividad urbanística aplicable.

A su vez, el techar un aislamiento posterior constituye una infracción a los lineamientos establecidos en el POT, ya que estos espacios deben permanecer libres, abiertos y sin cubrir, para cumplir su función técnica de ventilación e iluminación.

CONSULTA NORMA URBANA					
U.P.L.	UPL23 - Centro Histórico	**TRATAMIENTO**	RENOVACIÓN URBANA	**PREDIO DE INTERES CULTURAL**	**NO**
BARRIO CATASTRAL	SANTA FE	**ÁREA DE ACTIVIDAD**	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social		

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN002			
¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	NO	**ANTEJARDÍN**	NO
¿ES REPARACIÓN LOCATIVA? (Artículo 10 del Decreto 1469 de 2010)	NO		

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

LOCALIZACIÓN



IMAGEN 1: AISLAMIENTO POSTERIOR



IMAGEN 2: AISLAMIENTO POSTERIOR

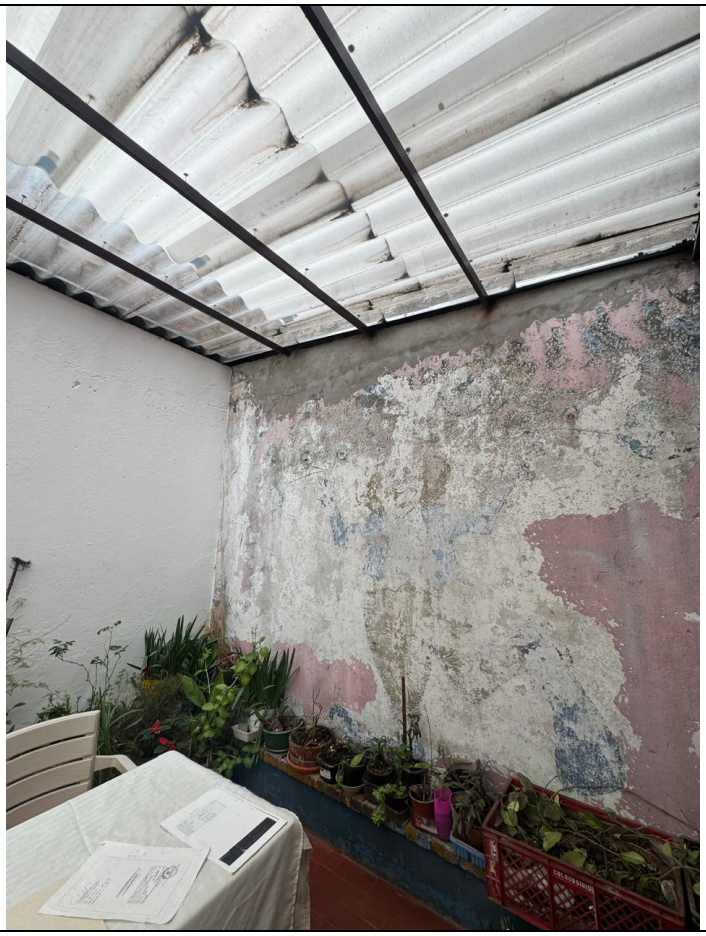


IMAGEN 3 NOMENCLATURA



IMAGEN 4: FACHADA



OBRAS EJECUTADAS

Durante la revisión documental y técnica, se establece que el patio correspondiente al apartamento 101, aunque se encuentra de manera contigua y accesible exclusivamente desde dicha unidad, corresponde a un área común de la propiedad horizontal, la cual fue destinada originalmente como aislamiento posterior, conforme a los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y la normatividad urbanística vigente, particularmente el Decreto 555 de 2021 (para Bogotá D.C.).

Este tipo de espacio tiene una función técnica y normativa, dado que los aislamientos posteriores garantizan ventilación, iluminación natural, retiro constructivo, y condiciones de salubridad dentro de la edificación, especialmente para unidades en primer piso.

OBSERVACIONES

Los ocupantes del apartamento informan que la intervención se realizó con el fin de evitar la acumulación de aguas lluvias en el patio, situación que estaba generando filtraciones hacia el interior del inmueble, así como limitaciones de acceso al área. También se indica que en el lugar reside un joven con discapacidad degenerativa severa, con afectaciones motoras y respiratorias, lo cual motivó la adecuación del patio para mejorar sus condiciones de habitabilidad y seguridad.

Si bien se reconoce el componente social y humanitario de la situación, especialmente en lo relacionado con la discapacidad de un miembro del hogar, ello no exime el cumplimiento de la normativa urbanística ni del régimen de propiedad horizontal, por lo cual se recomienda buscar alternativas técnicas que solucionen la problemática sin afectar la normatividad aplicable.

CONCLUSÓN:

1. Se sugiere la remoción de la cubierta instalada, previa evaluación técnica estructural, a fin de restablecer el aislamiento posterior como espacio libre y sin cubierta, conforme a la norma urbanística.

2. En caso de persistir problemas de drenaje o filtraciones, se recomienda implementar un sistema de drenaje pluvial adecuado, con canalización de aguas hacia el sistema general, sin necesidad de cubrir el espacio.

3.Se insta a la administración de la propiedad horizontal a revisar el caso en asamblea y evaluar mecanismos de apoyo o solución técnica que armonice el componente social con el cumplimiento normativo.

4.Se recomienda al residente realizar los trámites correspondientes ante la copropiedad y, de ser necesario, ante la Curaduría Urbana, para estudiar soluciones ajustadas a la norma.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se concluye que el propietario del apartamento 101, ubicado en la Carrera 18BIS #23-31, ha incurrido en una presunta infracción urbanística y al régimen de propiedad horizontal, al realizar la instalación de una estructura metálica con cubierta sobre un área común destinada como aislamiento posterior, sin contar con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, ni con los permisos urbanísticos correspondientes.

Dicha intervención constituye una modificación no permitida sobre un espacio común, clasificado normativamente como aislamiento posterior, el cual debe permanecer libre de construcciones y sin cubrimientos, conforme a lo establecido en el Decreto 555 de 2021 y la Ley 675 de 2001. Esta acción altera las condiciones físicas y funcionales del espacio, contraviniendo los parámetros urbanísticos establecidos y afectando el equilibrio del régimen de propiedad horizontal.

Por lo anterior, se ratifica que el propietario es responsable de una infracción técnica, motivo por el cual se recomienda continuar con el trámite administrativo sancionatorio correspondiente y, de ser el caso, requerir la restitución del área a su estado original, garantizando así el cumplimiento de la normativa vigente.

CONCLUSIONES

AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	N/A	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	N/A
		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  Ingeniera Civil	**RECIBIDO POR:**	**NOTA**	