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	18/07/2025	No. PRELIMINAR	N/A
OBJETO DE LA VISITA	CONTROL URBANO	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	2025643490101320E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 19 #2-53	CHIP	AAA0034TBTD
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	MELANIE UESSELER HERNANDEZ	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	1026579069
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	MELANIE UESSELER HERNANDEZ	No. IDENTIFICACIÓN	1026579069
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	CARRERA 19 #2-53	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

Durante la visita técnica realizada al inmueble en mención, se constató que el predio ha sido objeto de intervenciones recientes de carácter locativo, las cuales incluyen cambios visibles como pintura general, cambio de tejado, enchapado de superficies y mantenimiento general del inmueble. Este tipo de obras, al no comprometer la estructura ni modificar el diseño arquitectónico ni los elementos estructurales, no requieren licencia urbanística, conforme a lo dispuesto en la norma vigente, que establece las excepciones a la obligación de obtener licencia de construcción.

Sin embargo, se identificó una modificación sustancial en la fachada del inmueble, específicamente con la apertura de nuevos vanos y la instalación de ventanas, lo cual constituye una alteración del diseño arquitectónico y estructural original del predio. Este tipo de intervención sí requiere licencia de construcción en la modalidad de adecuación, dado que implica una afectación de la envolvente exterior del inmueble, altera el aspecto urbano y puede comprometer elementos estructurales y de seguridad.

CONSULTA NORMA URBANA					
U.P.L.	UPL23 - Centro Histórico	**TRATAMIENTO**	CONSOLIDACIÓN	**PREDIO DE INTERES CULTURAL**	**NO**
BARRIO CATASTRAL	EDUARDO SANTOS	**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	2	**SÓTANO Y/O SEMISÓTANO**	NO

LOCALIZACIÓN

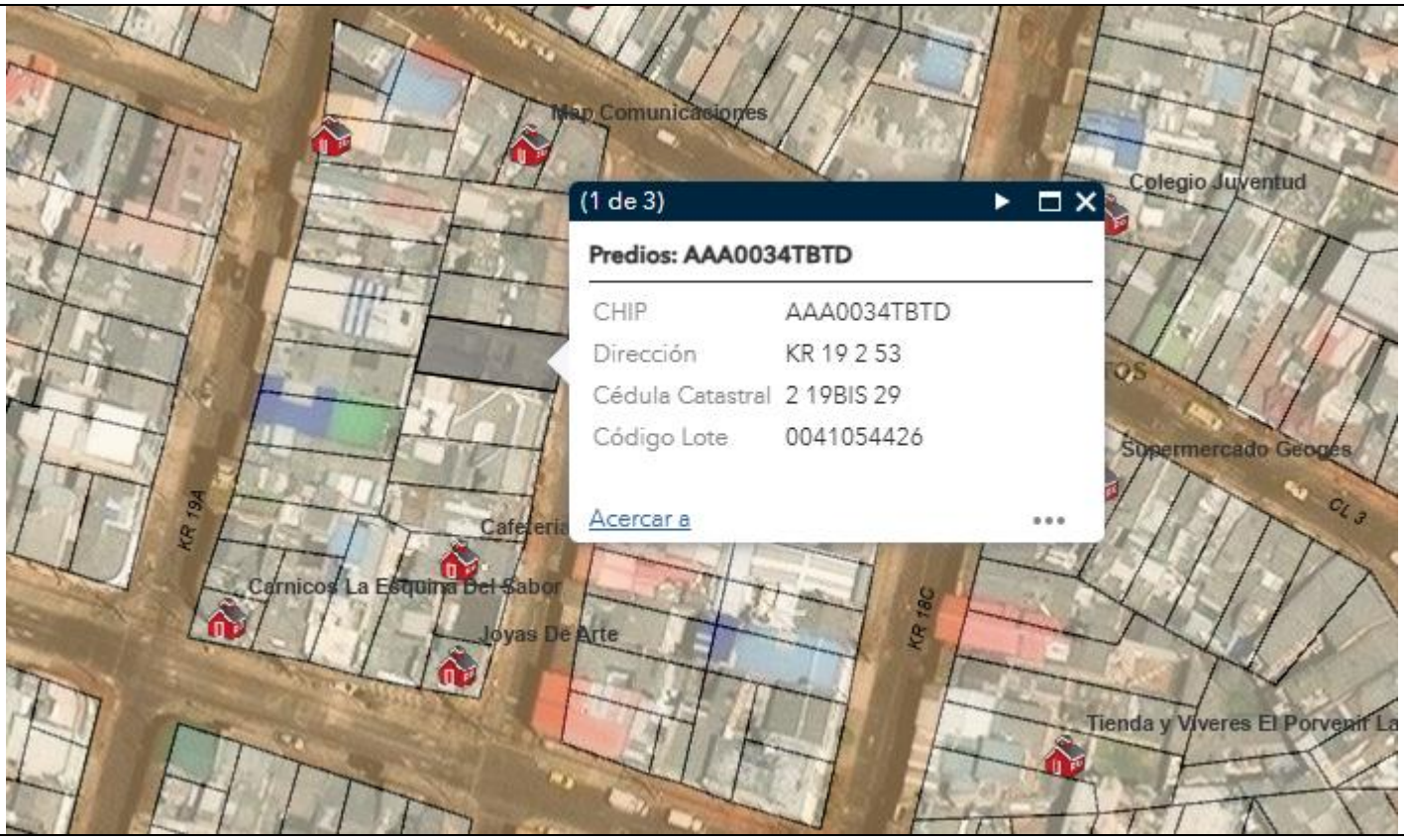


IMAGEN 1: FACHADA PREDIO



IMAGEN 2: TEJADO PREDIO

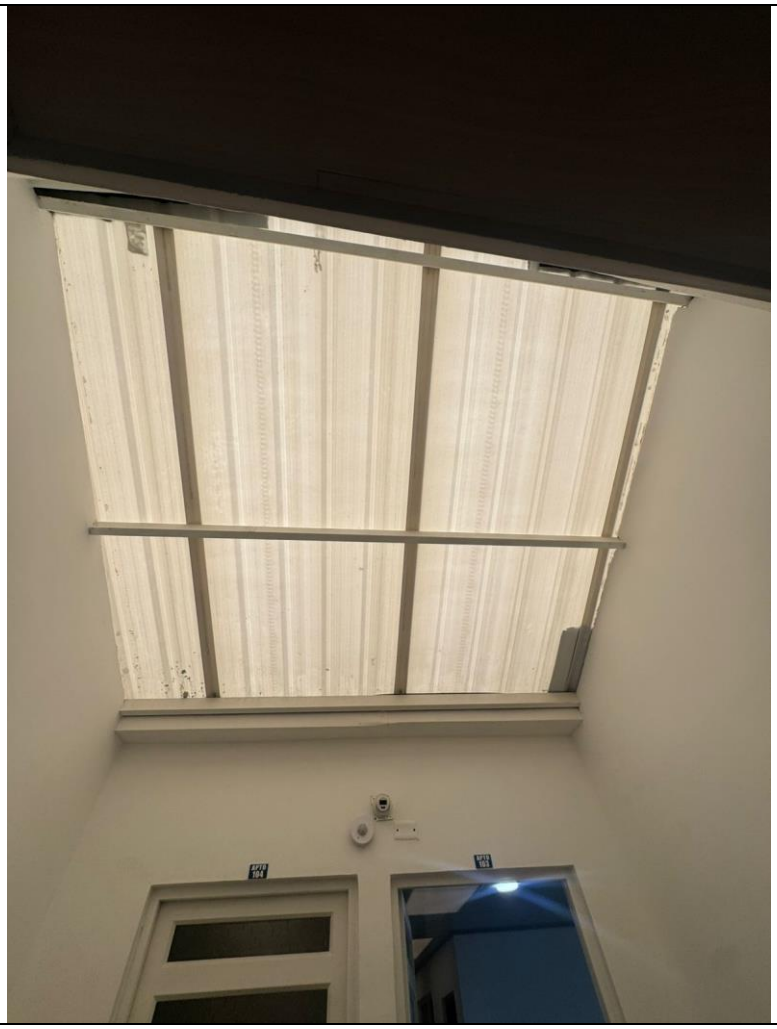


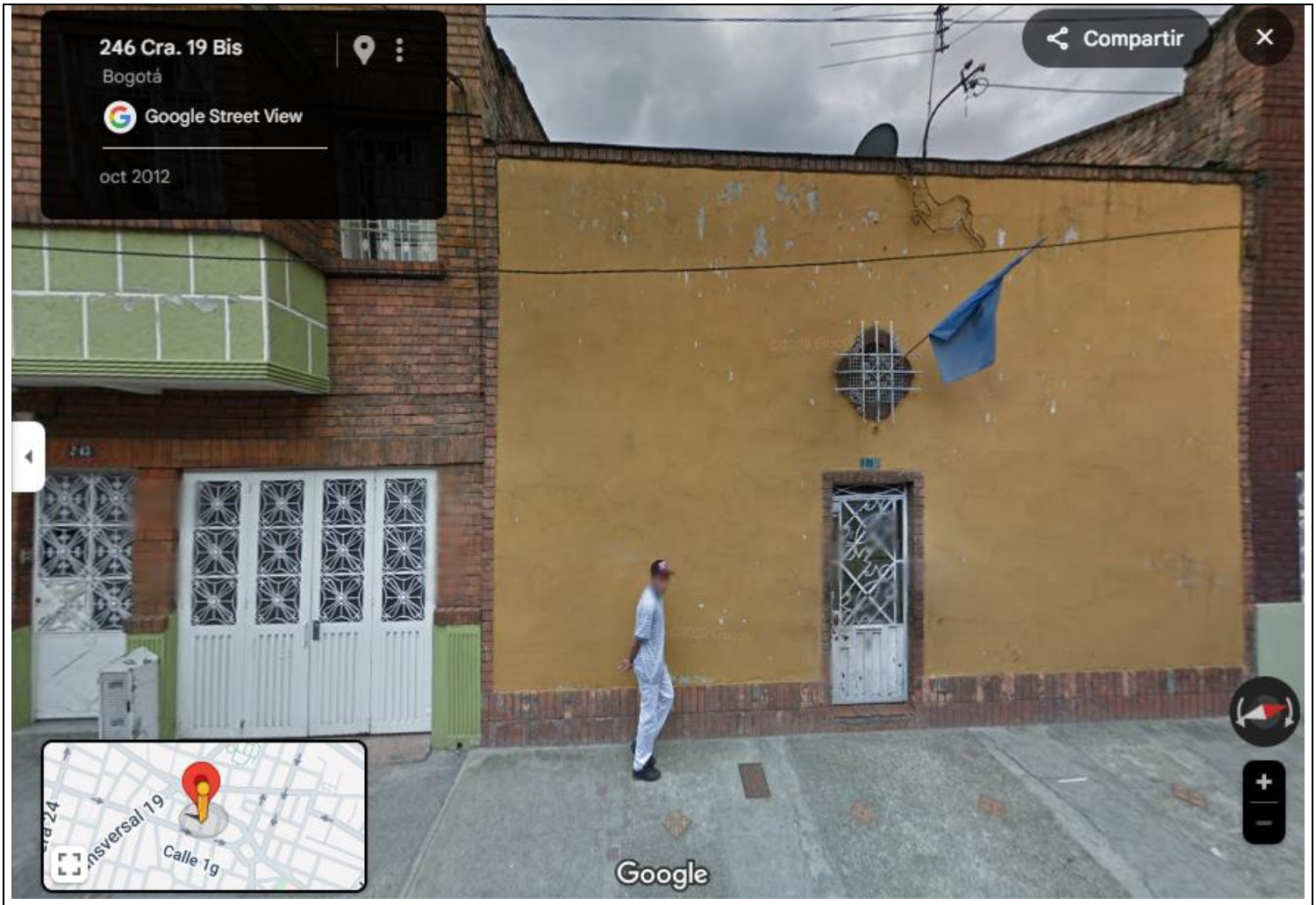
IMAGEN 3 TECHOS LUMINARIAS Y PAREDES



IMAGEN 4: FACHADA



IMAGEN 5: FACHADA GOOGLE MAPS



OBRAS EJECUTADAS

Durante la visita técnica realizada al inmueble, se constató la ejecución de las siguientes obras:

- Obras de carácter locativo, que incluyen:
- Aplicación de pintura exterior e interior.
- Cambio de tejas en cubierta.
- Instalación de enchapes nuevos en superficies internas.
- Mantenimiento general del inmueble.

Estas intervenciones corresponden a actividades menores de mejoramiento y conservación, que no implican alteración estructural ni requieren licencia urbanística, conforme a la normatividad vigente.

No obstante, se evidenció una obra que excede el alcance de una reparación locativa, consistente en:

- Modificación de la fachada principal, mediante la:
- Apertura de nuevos vanos.
- Instalación de ventanas en muros exteriores.

Dicha intervención constituye una modificación arquitectónica y potencialmente estructural, lo cual requiere licencia de construcción en la modalidad de adecuación, de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

OBSERVACIONES

1. Se observan modificaciones visibles en la fachada, que incluyen la apertura de nuevas ventanas y posibles modificaciones de muros exteriores.
2. El propietario del predio manifiesta que las intervenciones corresponden únicamente a obras locativas, sin embargo, el tipo de intervención realizada en fachada excede lo permitido como obra menor, al implicar una transformación estructural y arquitectónica visible desde el espacio público.
3. No fue presentada licencia urbanística que ampare dicha intervención, ni evidencia de haber tramitado autorización ante curaduría urbana o autoridad competente.
4. El cambio de fachada afecta el diseño urbano y puede tener implicaciones en la seguridad estructural, habitabilidad o incluso en el cumplimiento de normas de sismo resistencia, dependiendo de la profundidad de la intervención.

CONCLUSÓN:

Con base en lo verificado en campo y en aplicación de la normatividad vigente, se concluye que el propietario del predio ha ejecutado una intervención sin licencia urbanística, al modificar la fachada mediante la apertura de vanos e instalación de ventanas, acción que requiere licencia de construcción en la modalidad de adecuación, según el Decreto 1077 de 2015.

Por tanto, se determina que el propietario incurre en una presunta infracción urbanística, al realizar obras que alteran la estructura exterior del inmueble sin contar con la debida autorización por parte de la curaduría urbana o la autoridad competente. Se recomienda iniciar el trámite administrativo sancionatorio correspondiente y requerir la legalización de la obra o el restablecimiento de las condiciones originales, según lo establecido por la ley.

CONCLUSIONES

AREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	N/A	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	N/A
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	0.00m2
TIPO DE INFRACCIÓN	INCUMPLIMIENTO SIN LICENCIA		
¿HAY OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?	SI__ NO __	**¿SE DEJÓ CITACIÓN?**	SI__ NO_X_

ELABORADO POR	**RECIBIDO POR:**	**NOTA**
Liliana Cendales P. Ingeniera Civil		