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

DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA	07/07/2025	No. PRELIMINAR	N/A
OBJETO DE LA VISITA	CONTROL URBANO	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	2025643490103136E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 21 A N°6 - 82	CHIP	AAA0035KYYX
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	N/A	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	N/A
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	SAUL GUERRERO AREVALO	No. IDENTIFICACIÓN	79.503.840
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	CARRERA 21 A N°6 - 82	TELÉFONO	N/A

ASPECTOS TÉCNICOS

VERIFICACIÓN DOCUMENTAL

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI	LICENCIA No.	11001-5-25-0207
FECHA DE EJECUTORIA	31/01/2025	FECHA DE VIGENCIA	31/01/2028
LICENCIA DE URBANISMO	-	RESOLUCION No.	-
FECHA DE EJECUTORIA	-	FECHA DE VIGENCIA	-

ANÁLISIS DE LA LICENCIA

MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-5-25-0207 DEL 27 DE ENERO DEL 2025, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL. PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN (2) DOS PISOS DESTINADA A UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA VIS CON DOS CUPOS DE VEHICULOS DE MICRODEBILIDAD (PATINETAS)

CONSULTA NORMA URBANA

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

Conformidad con el Decreto 555 de 2021, Artículo 310. Normas de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación. Aplica las siguientes normas: 1. Los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de las normas normativas.
Los valores en pisos que pueden alcanzarse por predios se indican en los mapas CU-5.4.2 o CU 5.4.3 – 'Edificabilidad máxima', para el caso de las Unidades de Planeamiento Local, que forman parte del presente Plan.

ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN002

¿ES OBRA EN CONSTRUCCIÓN?	SI	**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	COMERCIAL	**VOLADIZO**	NO
ALTURA EN PISOS	3	**SÓTANO Y/O SEMISÓTANO**	NO

LOCALIZACIÓN

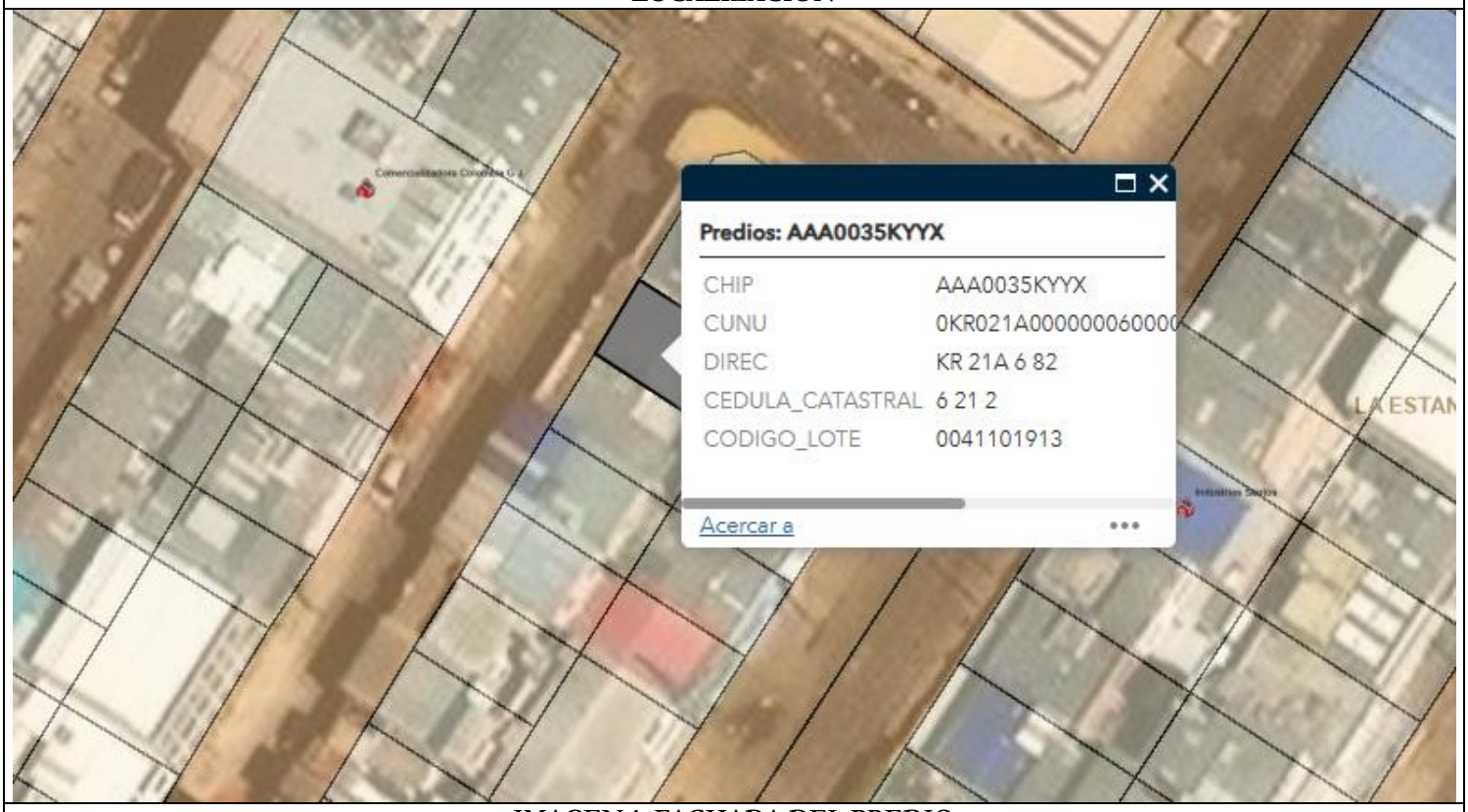


IMAGEN 1: FACHADA DEL PREDIO



IMAGEN 2: AISLAMIENTO POSTERIOR



IMAGEN 3 NOMENCLATURA



IMAGEN 4: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

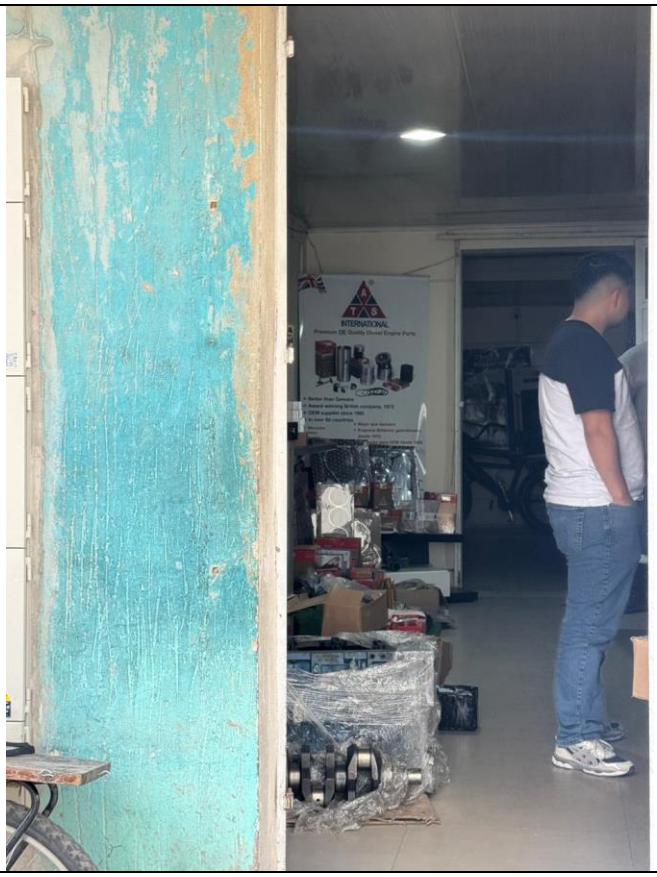


IMAGEN 8: PREDIO CON VALLA INFORMATIVA



OBRAS EJECUTADAS

Durante la presente visita de verificación no fue posible obtener acceso al interior del predio ubicado en la dirección KR 21A # 62, lo cual imposibilitó realizar una constatación directa de algunos aspectos técnicos requeridos, específicamente relacionados con el aislamiento posterior y el número total de pisos construidos, elementos necesarios para verificar las observaciones consignadas en el informe técnico previamente elaborado el día 12/03/2025.

No obstante, la falta de ingreso, desde el espacio público fue posible realizar una inspección visual parcial. En dicha revisión externa se observa una edificación de cuatro (4) pisos, de los cuales tres (3) niveles se encuentran completamente construidos a manera de estructura terminada, mientras que el cuarto (4.º) nivel presenta una cubierta, lo que indica un posible uso habitacional o de cubierto no permanente.

Adicionalmente, desde la parte lateral visible del predio, no se evidencia la existencia de aislamientos posteriores, al menos en lo que puede observarse desde la vía pública. Esta situación impide confirmar el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes en cuanto a retrocesos y aislamientos exigidos para este tipo de tratamientos urbanísticos.

OBSERVACIONES

En el marco del proceso de verificación y control urbanístico adelantado por esta Alcaldía Local, se hace constar que con anterioridad, específicamente el día 12 de marzo de 2025, se realizó una visita técnica al predio ubicado en la dirección KR 21A # 62, con el fin de constatar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia urbanística No. 11001-5-2357-2022, cuya fecha de vigencia se extiende hasta el 31 de enero de 2028.

Durante dicha visita se evidenció, mediante inspección visual desde el espacio público, la existencia de un (1) nivel adicional no autorizado, lo cual representa un presunto incumplimiento a las condiciones estipuladas en la licencia urbanística vigente. El número de pisos construidos superaba lo permitido en el acto administrativo, situación que constituye una posible infracción urbanística de tipo técnico.

En esa misma ocasión, no fue posible obtener acceso al interior del predio, lo que imposibilitó realizar una verificación directa del aislamiento posterior, elemento urbanístico fundamental para determinar el cumplimiento de los parámetros normativos establecidos en el Decreto 555 de 2021. No obstante, mediante observación externa, no se evidenciaron aislamientos posteriores visibles desde la vía pública o desde la parte lateral del predio.

Cabe resaltar que para la presente visita técnica, también programada en el marco del procedimiento administrativo sancionatorio y debidamente notificada a las personas responsables del predio, no se obtuvo respuesta ni presencia alguna por parte del propietario, residente o responsable, razón por la cual no se permitió el ingreso al inmueble para completar la verificación técnica correspondiente.

Esta conducta podría estar configurando una presunta infracción urbanística adicional por obstrucción a la función de vigilancia y control del ente territorial, conforme a lo previsto en la normatividad vigente, al no facilitar el acceso al predio a pesar de haber sido formalmente notificada la visita.

CONCLUSÓN:

En consecuencia, se deja constancia de los hechos observados y se recomienda continuar con el trámite administrativo sancionatorio correspondiente, con base en los hallazgos técnicos preliminares y la conducta omisiva del presunto infractor frente a los requerimientos de la autoridad urbanística.

Adicionalmente, se deja constancia de que hasta la fecha no ha sido aportada copia de la licencia urbanística por parte del presunto infractor, a pesar de los requerimientos y de la apertura del trámite de verificación. Esta omisión impide verificar de manera documental y oficial los alcances, parámetros autorizados, y condiciones específicas contenidas en dicha licencia, lo cual dificulta la plena constatación de los posibles incumplimientos previamente observados, especialmente en lo relativo al número de pisos permitidos y a la existencia de aislamientos posteriores exigidos normativamente. La no presentación de este documento puede ser considerada un obstáculo para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control por parte de la autoridad urbanística.

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**	