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	04/08/2025	No. PRELIMINAR	N/A
OBJETO DE LA VISITA	CONTROL URBANO	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	2025643490104261E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 20 #16-09	CHIP	AAA0072XAMS
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	ROSA GILMA FUQUEN LOPEZ	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	51.784.917
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	JOSE OLINTO JAIMES MARTINEZ BLANCA NIDIA GIRALDO CARDENAS	No. IDENTIFICACIÓN	17.083.983 24.568.871
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	CARRERA 20 #16-09	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 se verificó la presencia de afectaciones visibles por humedad en los muros del predio inspeccionado. Las superficies presentan manchas, pintura descascarada y sensación de humedad al tacto, especialmente en aquellos muros colindantes con el lote demolido.

El querellante manifiesta que estas patologías se intensificaron notoriamente tras la demolición de la edificación vecina, evento que dejó expuesta una pared originalmente medianera, sin protección contra la intemperie. Este comportamiento coincide con el fenómeno técnico denominado "efecto cubo de azúcar", en el cual los materiales porosos de un muro anteriormente protegido comienzan a absorber humedad en forma capilar, al quedar súbitamente expuestos a las condiciones climáticas externas (lluvia, viento, humedad ambiente). Cabe resaltar que, posterior a la manifestación de los daños, la constructora que realizó la demolición ejecutó trabajos de sellado en la medianera, especialmente en las juntas de unión con el muro afectado, lo que contribuyó a reducir las filtraciones. Asimismo, se indica que no se han presentado lluvias recientes, por lo que no se puede establecer con certeza si las condiciones actuales de humedad se mantendrán, disminuirán o empeorarán en el próximo periodo lluvioso. Sin embargo, durante el periodo posterior a la demolición y antes de las reparaciones, el predio sufrió una afectación significativa, con presencia de agua filtrada en cantidades importantes, lo que evidencia una alteración directa en el comportamiento higrotérmico del inmueble.

CONSULTA NORMA URBANA					
U.P.L.	UPL23 - Centro Histórico	**TRATAMIENTO**	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	**PREDIO DE INTERES CULTURAL**	**NO**

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

BARRIO CATASTRAL	EL LISTON	**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)	N/A	**AISLAMIENTO POSTERIOR**	NO
INICIO DE LAS OBRAS	SIN DETERMINAR		
USOS	RESIDENCIAL	**VOLADIZO**	NO
ALTURA EN PISOS	3	**SÓTANO Y/O SEMISÓTANO**	NO

LOCALIZACIÓN

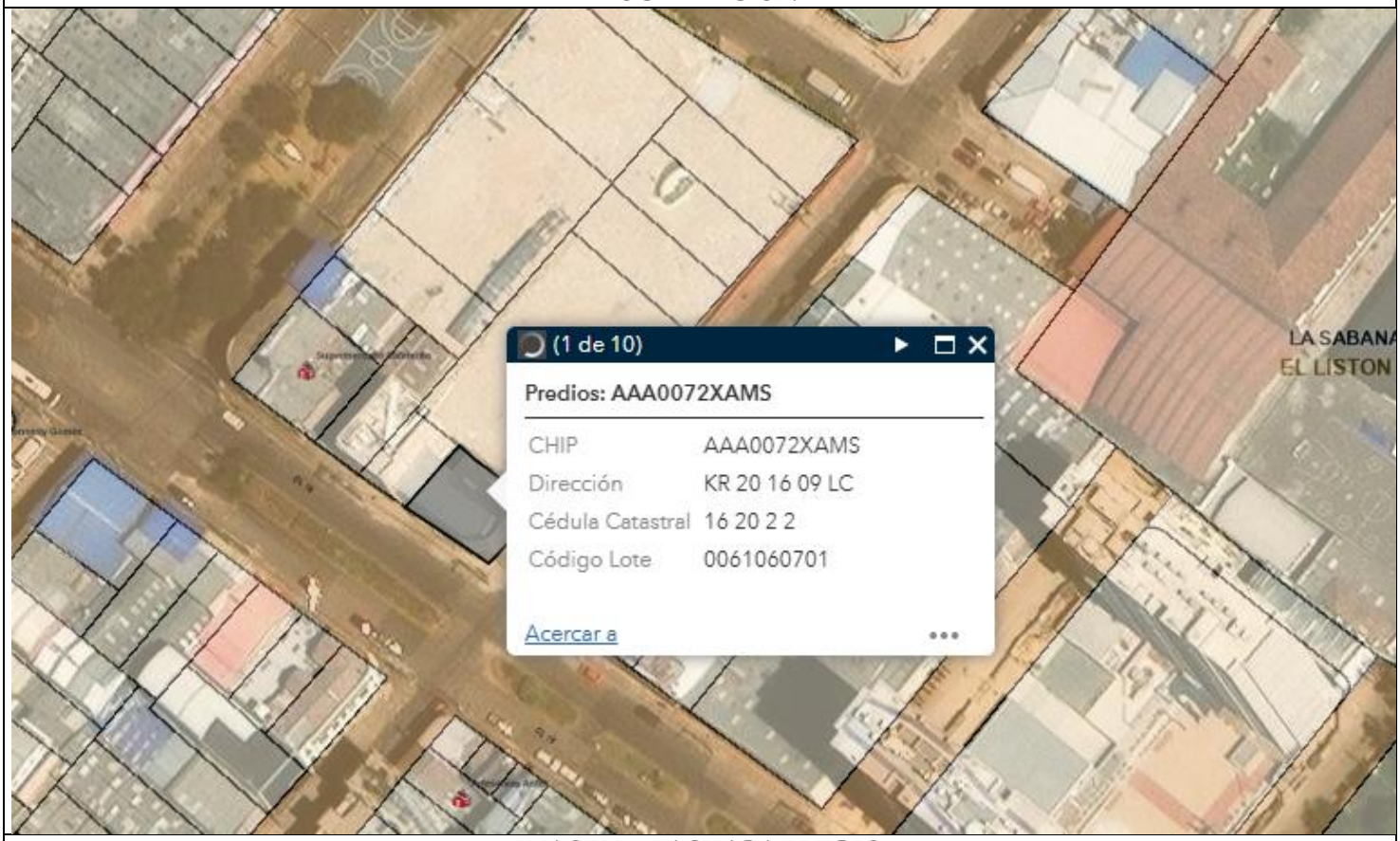


IMAGEN 1: FACHADA PREDIO



IMAGEN 2: PREDIO COLINDANTE



IMAGEN 3 HUMEDAD PRESENTADA PREDIO

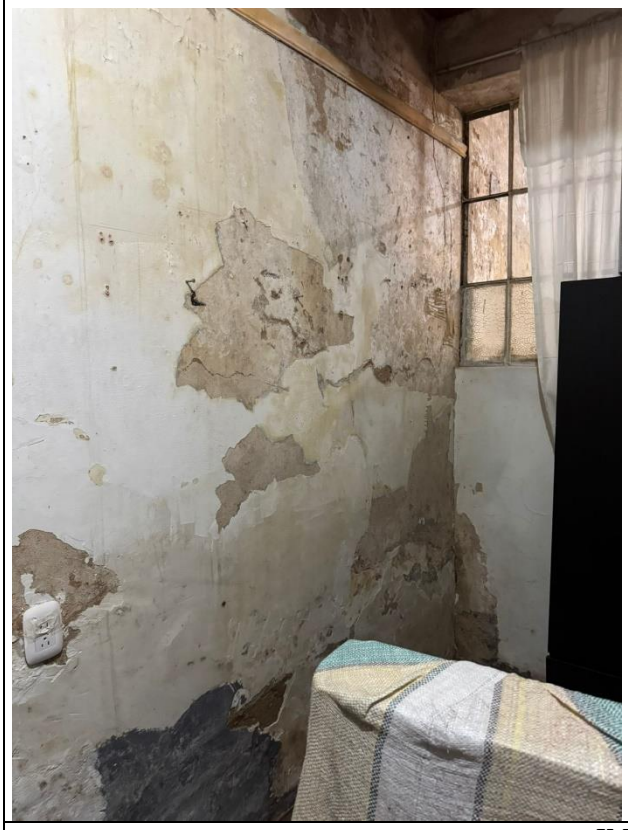
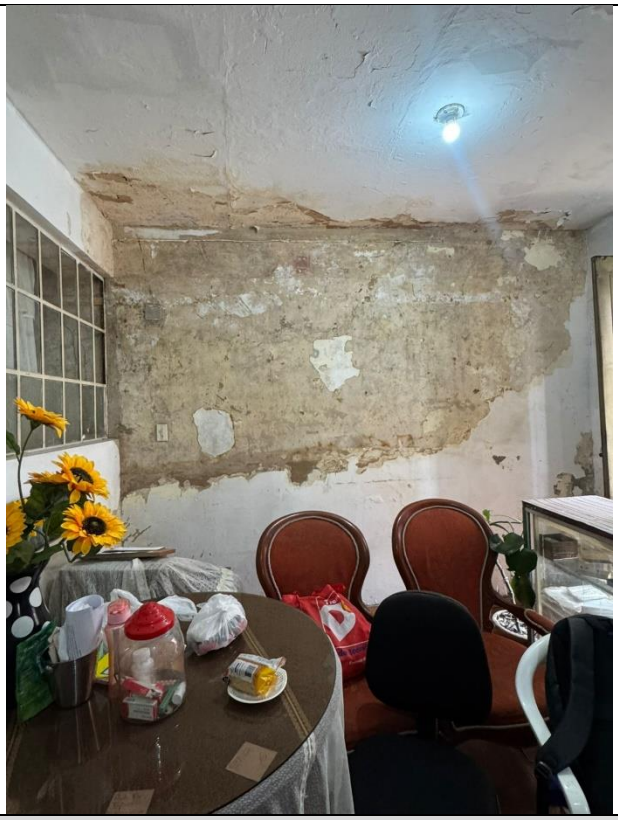
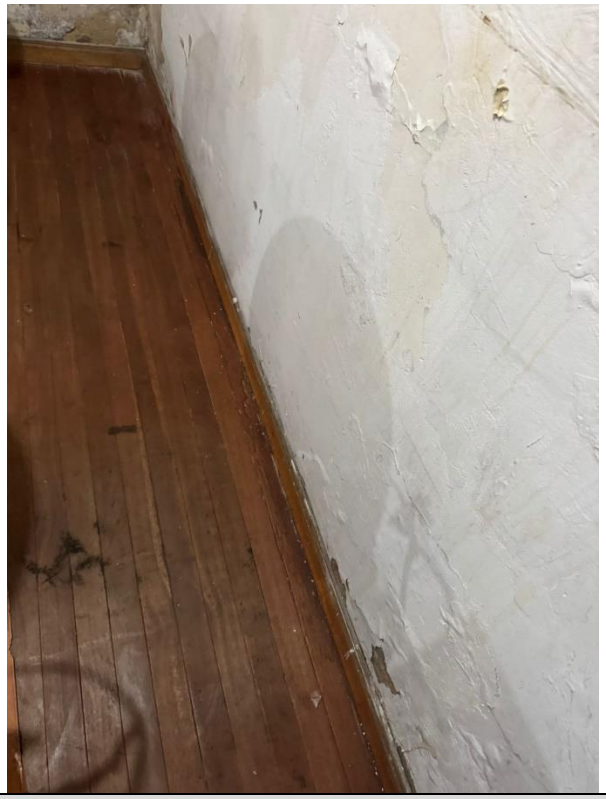




IMAGEN 4: HUMEDAD





OBSERVACIONES

Las superficies interiores presentan manchas por humedad, pintura descascarada y sensación de humedad al tacto, especialmente en muros colindantes con el lote demolido. - Se identifican agrietamientos superficiales localizados, sin evidencia preliminar de afectación estructural profunda, aunque requieren seguimiento.

El muro expuesto no presenta elementos de protección visibles (impermeabilización, recubrimientos, pantalla lateral u otra solución técnica).

La demolición del predio vecino ha dejado expuesta una pared que originalmente funcionaba como muro medianero, sin preparación para quedar a la intemperie. Esta superficie constituye la extensión total del aislamiento frontal obligatorio ocupado de forma permanente mediante cerramiento y cubierta, sin contar con la respectiva licencia urbanística ni autorización previa de la autoridad competente.

CONCLUSÓN:

Se concluye que las afectaciones reportadas, tales como humedad persistente, deterioro de acabados y agrietamientos, pueden estar asociadas a la exposición directa del muro colindante tras la demolición del predio vecino, lo cual

corresponde al fenómeno patológico tipo "cubo de azúcar", conocido en ingeniería como un proceso de absorción capilar por exposición súbita de muros medianeros.

Aunque la patología se relaciona principalmente con factores constructivos preexistentes (ausencia de impermeabilización en muros laterales), es técnicamente posible que la demolición haya acelerado o intensificado la manifestación de estos daños, al modificar las condiciones físicas y de exposición del predio inspeccionado. Se recomienda realizar un seguimiento técnico detallado, implementar medidas correctivas de impermeabilización en la cara expuesta del muro y, si se comprueba responsabilidad directa de terceros, canalizar el caso conforme al procedimiento civil o de aseguramiento correspondiente.

De acuerdo con la revisión técnica realizada, se evidencia que la afectación en los muros corresponde a un fenómeno patológico conocido como "cubo de azúcar", asociado a procesos de absorción y acumulación de humedad en los materiales de construcción. En concordancia con las actas de vecindad levantadas inicialmente, se constató que el predio ya presentaba problemas de humedad previos, por lo cual, de manera aparente, la demolición ejecutada en el predio colindante no constituye la causa principal de la patología evidenciada, siendo esta consecuencia de un deterioro progresivo derivado de las condiciones de humedad y del comportamiento propio de los materiales.

Asimismo, se observa que el lugar carece de una adecuada ventilación, lo que intensifica la condensación de agua en los muros y genera un marcado olor a humedad en el interior del inmueble. Finalmente, se recomienda que la edificación colindante implemente un adecuado manejo de las aguas lluvias, de manera que estas sean conducidas y evacuadas correctamente, evitando que su vertimiento incremente las condiciones de humedad y genere un mayor deterioro en el predio afectado.

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