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

DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA	11/08/2025	No. PRELIMINAR	N/A
OBJETO DE LA VISITA	CONTROL URBANO	No. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	2025643490104517E
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CALLE 12 #25ª-12	CHIP	AAA0285BJPA
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE	DIANA AYURE	TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN	1.032.400.055
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	DIANA AYURE	No. IDENTIFICACIÓN	1.032.400.055
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION	CALLE 12 #25ª-12	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

La señora Dalila Cipaguatá, propietaria del apartamento 1110, fue informada por parte de la administración sobre una fuga de agua en su inmueble que estaría afectando a predios vecinos. Según se relata en la querella, pese a las visitas realizadas por la administración y la constructora, no hubo disposición de la propietaria para permitir las reparaciones.

Indica que la situación ocasionó el desprendimiento de parte del techo, un corto eléctrico que dañó su ducha, así como olores y niveles de humedad que la obligaron a desalojar el predio el 9 de abril por afectaciones a su salud y la de su familia. Señala además que la filtración alcanzó a afectar al apartamento a otro apartamento y solicita atención urgente, aportando incapacidad médica.

Con base en los hechos narrados por la ciudadana y las observaciones técnicas de la visita, se establece que actualmente no existen elementos que permitan corroborar una fuga activa de agua, aunque sí se evidencian daños residuales como el desprendimiento del cielo raso y leves cambios de tonalidad en la pintura.

Se identifica una controversia entre la administración, la constructora y los propietarios, respecto a la responsabilidad en la atención y reparación de la filtración. Mientras la constructora sostiene que el mantenimiento corresponde a los propietarios, el análisis técnico sugiere que la falla podría estar asociada a las instalaciones hidráulicas iniciales, lo cual comprometería la responsabilidad de la empresa constructora en tanto ejecutora de la obra.

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	RICAURTE	**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		**SÓTANO Y/O SEMISÓTANO**	NO

LOCALIZACIÓN

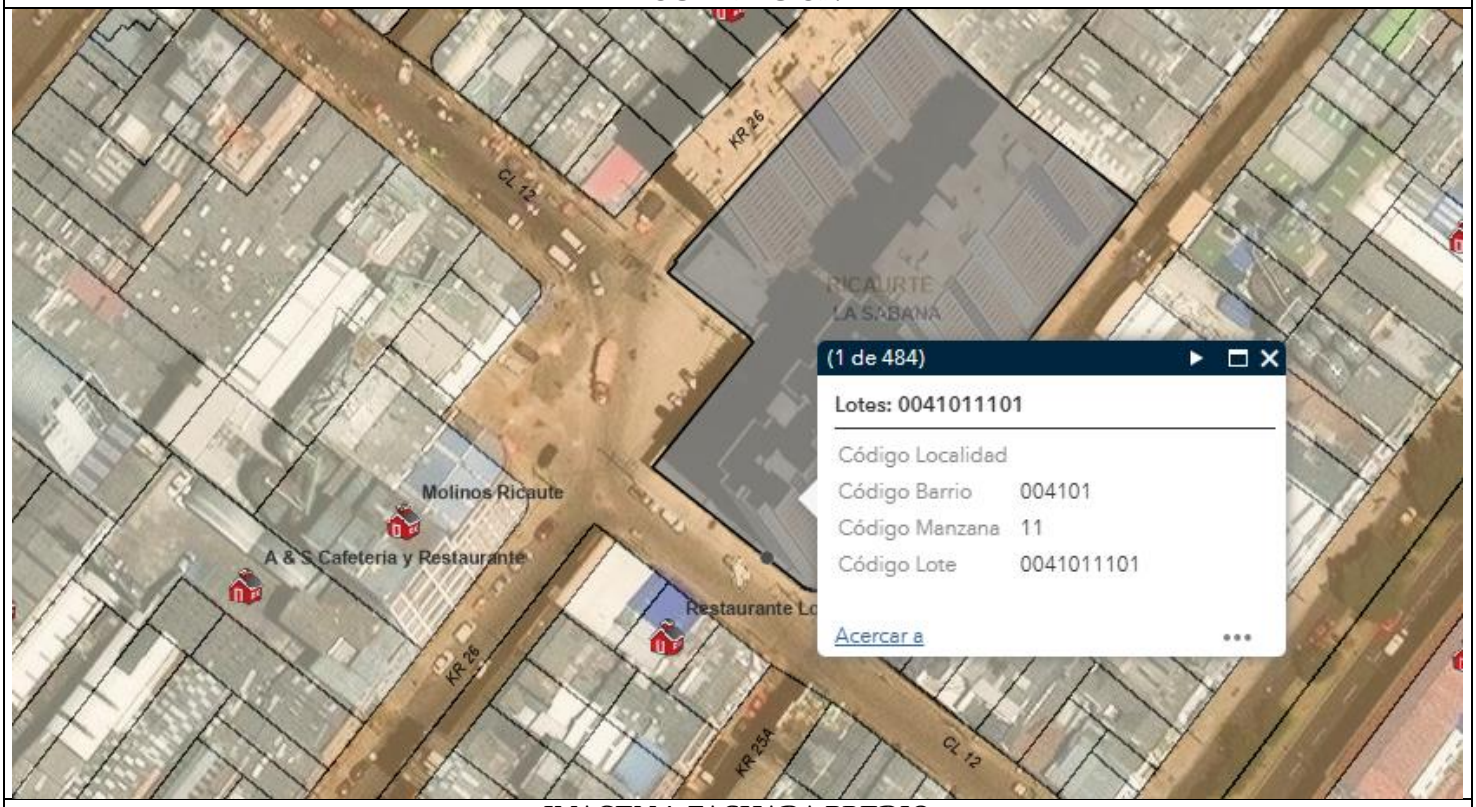


IMAGEN 1: FACHADA PREDIO



IMAGEN 2: AFECTACIONES BAÑO



IMAGEN 3 HUMEDAD PRESENTADA PREDIO

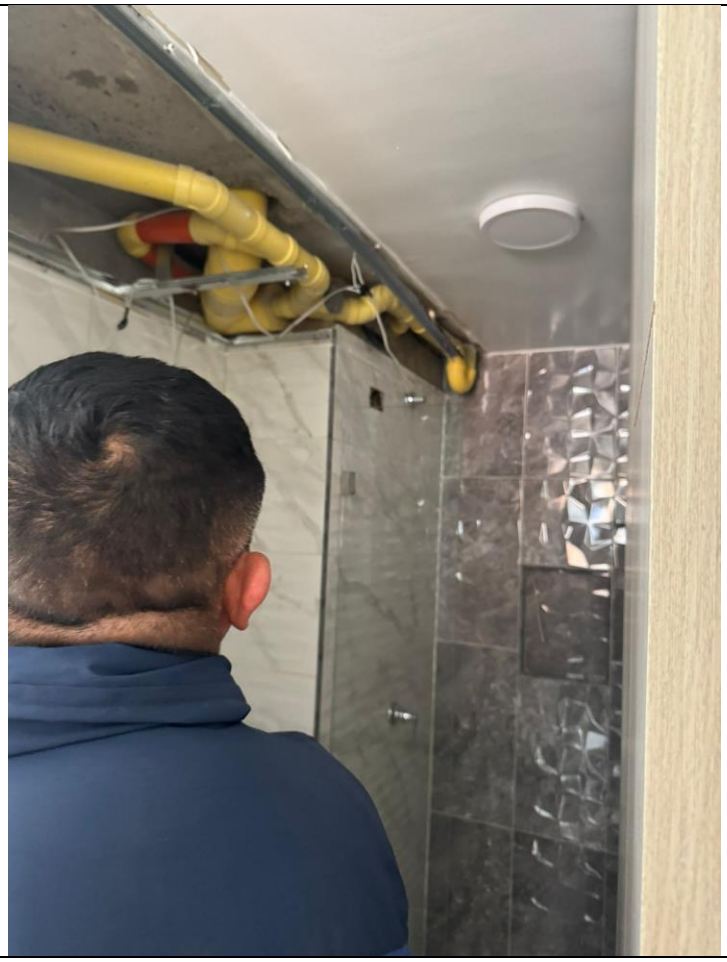
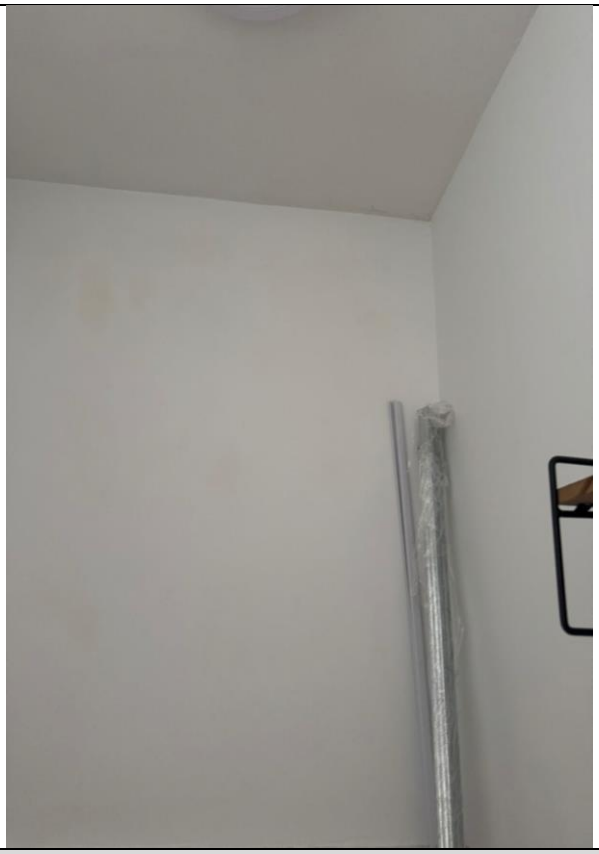
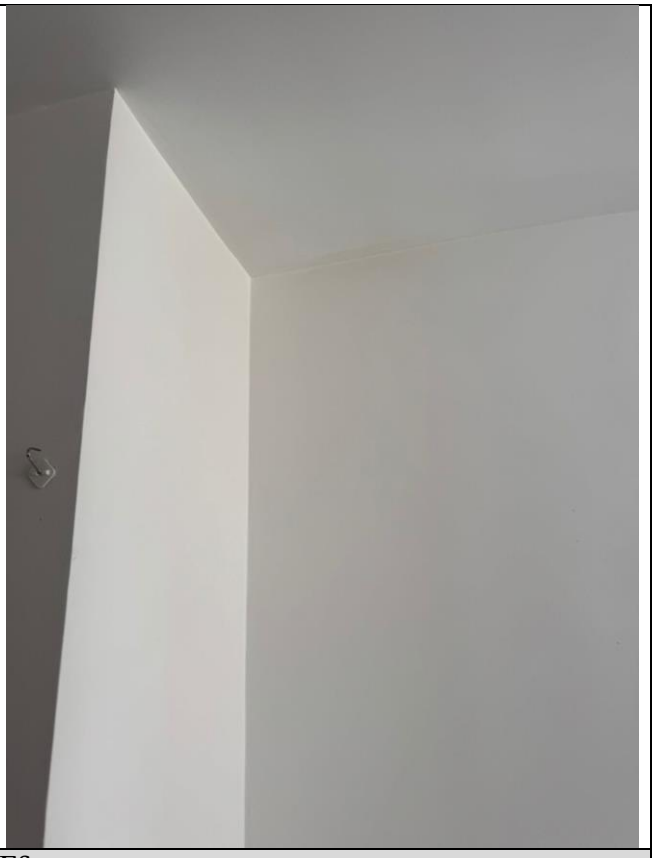


IMAGEN 4: HUMEDAD





OBSERVACIONES

En la visita realizada no fue posible observar la trayectoria de la humedad, toda vez que, al momento de la inspección, el techo ya había sido retirado previamente. Tampoco se evidenció escape de agua activo u otros signos claros de filtración en curso.

Se constató que la pintura blanca de algunos sectores presenta un leve cambio de tonalidad hacia color amarillento, sin embargo, la afectación es poco notoria. En el lugar únicamente se aprecia la estructura del cielo raso colapsado como consecuencia del desprendimiento generado.

Respecto al predio ubicado en el piso superior, presuntamente causante del daño, se manifestó que se habían efectuado arreglos en una llave de agua potable, la cual, según los ocupantes, sería la que presentaba la filtración. No obstante, no fue posible constatar si dichas intervenciones realmente corrigieron el daño, dado que la propietaria no reside actualmente en el inmueble y no permitió una verificación directa de las instalaciones.

Desde el punto de vista técnico, se advierte que el origen del problema podría estar relacionado con deficiencias en las instalaciones hidráulicas internas. En criterio del suscrito, esta situación guarda relación con una posible mala práctica constructiva por parte de la constructora, teniendo en cuenta que la instalación de las tuberías corresponde a su

responsabilidad en el proceso de obra. No obstante, la constructora sostiene que dichas reparaciones competen a los propietarios, alegando que los apartamentos fueron entregados en obra gris y que el periodo de garantía ya expiró.

CONCLUSÓN:

No es posible confirmar en la visita una fuga activa de agua; sin embargo, se evidencian daños en el inmueble asociados a filtraciones previas. Se resalta que la afectación observada guarda relación con deficiencias en las instalaciones hidráulicas, lo cual indicaría una posible responsabilidad de la constructora en la patología presentada, a pesar de que esta alegue vencimiento de la garantía y entrega en obra gris.

Se recomienda realizar una verificación técnica especializada de las redes hidráulicas internas y establecer un plan de intervención inmediato que permita corregir definitivamente la situación, a fin de evitar la progresión de los daños y nuevas afectaciones a la salud de los ocupantes y a los predios colindantes.

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