

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Departamento	Tolima	Municipio	Ambalema
Dirección	Calle 7 No.2 - 25		
Sector	02	Barrio	Campoalegre
N° Manzana	21	No. Predio	02
Código Catastral	730300102000000210002000000000		
Matrícula Inmobiliaria	-	Avalúo Catastral	\$144.006.000
Nombre del Propietario	Departamento del Tolima		
Nombre del Ocupante			

2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL BIEN

2.1 Características del predio

No. Predios que componen el inmueble original				1
Área (m2)	3205,32	Frente (ml)	38,48	Área Libre (m2) 1314,35
Área ocupada (m2)	1890,97	Fondo (ml)	83,3	

2.2 Características de la construcción

No. Pisos o niveles	1	Piso 1	Área (m2)	2425,8
		Piso 2	Área (m2)	

3. TENENCIA DEL INMUEBLE

Propiedad	<input checked="" type="checkbox"/>	Arriendo	<input type="checkbox"/>	Comodato	<input type="checkbox"/>	Posesión	<input type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

4. VALORACIÓN

4.1 Valor Histórico

Se trata de la edificación más antigua del centro urbano, construida en 1778 por los españoles como epicentro del estanco tabacalero que se estaba conformando en este territorio. La edificación no solo es emblemática por su monumentalidad, sino porque a partir de ésta se conformó lo que hoy se conoce como el centro histórico declarado en el ámbito nacional tras la re-fundación de Ambalema 1825. Es testigo material de la historia tabacalera, así como del proceso de consolidación de la economía nacional.

4.2 Valor Estético

La antigua Factoría es una edificación que posee claros rasgos del lenguaje colonial, constituye un ejemplo valioso de la arquitectura industrial y se destaca por ser la primera edificación de la zona construida en teja de barro. Su tipología desarrollada a partir de dos patios, junto con los espacios de grandes alturas y su construcción a partir de materiales de la región, la convierten en una claro referente arquitectónico para las primeras edificaciones de la re-fundación de Ambalema a principios del siglo XIX.

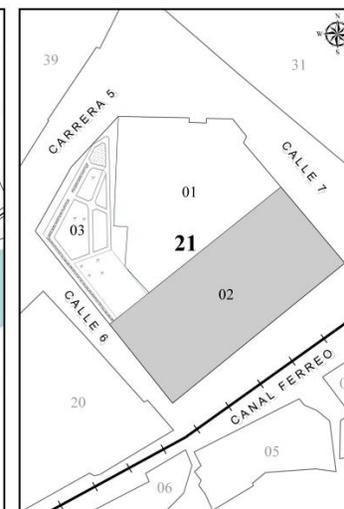
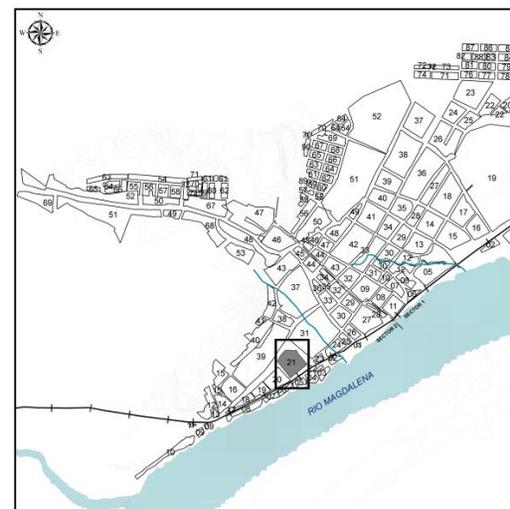
4.3 Valor Simbólico

Por ser la construcción más antigua de Ambalema, hace parte fundamental de la memoria histórica de la comunidad ambalemuna, representa los auges y declives de Ambalema ligados a la producción tabacalera desde finales del siglo XVIII y hasta inicios del siglo XX. Asimismo, en la memoria colectiva permanece la idea de la participación de este inmueble en la revolución de los comuneros, pues sería tomado por José Antonio Galán a su paso por Ambalema.

Fuente: No. 1 y 2 IGAC / No. 3 al 6 PEMP Ambalema, 2016

5. LOCALIZACIÓN

Manzana	Predio
---------	--------



6. FOTOGRAFÍA



Sector	02
Nº de manzana	21
Nº de predio	02

6. TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS		7. ACCIONES SUGERIDAS
MANTENIMIENTO	Son las obras relacionadas con la preservación del buen estado de los elementos existentes, sin alterar las características físicas y constructivas del mismo.	Se recomienda realizar acciones de mantenimiento preventivo y correctivo en términos de limpieza general, reparación de acabado de muros interiores y exteriores, y realizar limpieza y reposición de tejas e impermeabilizaciones.
RESTAURACIÓN	Obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad.	Requiere de la restauración parcial de la cubierta colapsada en el ala suroriental. Se sugiere adelantar estudios técnicos para revisar el estado de la estructura y manto de cubierta en toda la edificación.
PRIMEROS AUXILIOS	Obras urgentes a realizar en un inmueble que se encuentra en peligro de ruina, riesgo inminente, o que ha sufrido daños por agentes naturales o por la acción humana. Incluye acciones y obras provisionales de protección para detener o prevenir daños mayores, tales como: apuntalamiento de muros y estructuras, sobrecubiertas provisionales y todas aquellas acciones para evitar el saqueo de elementos y/o partes del inmueble, carpinterías, ornamentaciones, bienes muebles, etc	El inmueble requiere de apuntalamiento de la estructura adyacente a la parte de la cubierta colapsada para que no cauce mayores daños en la edificación.
REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL	Es la consolidación de la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.	Se sugiere adelantar los estudios técnicos que determinen el real estado de conservación de la edificación, verificando su comportamiento estructural ante un sismo y si requiere de reforzamiento estructural.
REPARACIONES LOCATIVAS	Obras para mantener el Inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su materia original, su forma e integridad, su estructura portante, su distribución interior y sus características funcionales, ornamentales, estéticas, formales y/o volumétricas. Incluye obras de mantenimiento y reparación como limpieza, renovación de pintura, eliminación de goteras, remplazo de piezas en mal estado, obras de drenaje, control de humedades, etc.	Se requieren obras de reparación de goteras y control de la humedad que está afectando el acabado de los muros.
REINTEGRACIÓN	Obras dirigidas a restituir elementos que el Inmueble ha perdido o que se hace necesario reemplazar por su deterioro irreversible.	El inmueble requiere de la reintegración de elementos de la carpintería de puertas y ventanas que se encuentran deteriorados.
CONSOIDACIÓN	Fortalecimiento de una parte o de la totalidad del inmueble.	El inmueble requiere de la reparación de pañetes afectados por la humedad.
REHABILITACIÓN O ADECUACIÓN FUNCIONAL	Obras necesarias para adaptar un inmueble a un nuevo uso, garantizando la preservación de sus características. Permiten modernizar las instalaciones, y optimizar y mejorar el uso de los espacios.	El inmueble no requiere de obras de adecuación funcional.
LIBERACIÓN	Obras dirigidas a retirar adiciones o agregados que van en detrimento del inmueble ya que ocultan sus valores y características.	El edificio no presenta elementos adicionados que deban ser liberados.

8. AUTORIDAD COMPETENTE PARA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓN

Ministerio de Cultura. Nota: los inmuebles colindantes a los inmuebles clasificados como Nivel 1 Conservación Integral también deberán solicitar autorización para intervención ante el Ministerio de Cultura.

Sector	02
Nº de manzana	21
Nº de predio	02

9. NORMA GENERAL AMPLIACIONES

Índice de ocupación = 0.6 o 60% máximo de área ocupada. Actualmente la ocupación del predio se encuentra por encima de la nueva norma de ocupación permitida (69%) por lo que no se podrían realizar ampliaciones al interior del predio. Únicamente se podrán realizar ampliaciones en caso de englobe con otro predio.

En caso de aprobado el englobe con otro predio, donde haya la posibilidad de construir ampliaciones de debe cumplir con las siguientes condiciones:

H. máx: la altura máxima permitida para las ampliaciones será de un piso, continuando con la misma altura de la crujía de un piso existente.

*Las nuevas crujías que se construyan adyacentes al inmueble, deben ubicarse cumpliendo con los aislamientos establecidos, deberán ser construidas con cubierta inclinada, aislandose del cuerpo principal, es decir que la nueva crujía debe plantear una cubierta independiente.

10. AMPLIACIONES Y LIBERACIONES

En caso de englobe con otro predio se permitirán ampliaciones cumpliendo los aislamientos establecidos y el índice de ocupación permitido.

