



Señor
JEFE DE SEGURIDAD CIUDADANA
Secretaría del Interior
Alcaldía de Manizales
Ciudad

Referencia: GED 48699-2024
Asunto: Informe técnico de inspección - Carrera 33 No. 10-47 Barrio Centenario

Cordial saludo,

En atención al trámite relacionado en el asunto, el Equipo Técnico de Vigilancia y Control Urbanístico adscrito a la Secretaría del Interior, realizó visita de inspección a un inmueble ubicado en la Carrera 33 No. 10-47 (C 10A 32A 42 según SIG), del Barrio Centenario, Comuna La Macarena, obteniendo lo siguiente:



ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

Teléfono 892 80 00 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 9689888

www.manizales.gov.co



2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	Juan Camilo López Ospina Johnatan Diego López Ocampo
CÉDULA O NIT	1.002.635.799 16.076.974
DIRECCION:	Carrera 33 No. 10-47 (C 10A 32A 42 según SIG)
FICHA CATASTRAL:	170010104000001940031000000000
MATRICULA INMOBILIARIA	100-33884

Nota: La información reportada con respecto a la identificación del inmueble fue tomada de la base catastral urbana - Consulta Cartográfica POT Urbano 2017-2031 con fecha de corte a diciembre de 2021, de propiedad de MASORA (Gestor catastral del municipio de Manizales), no obstante, se precisa la importancia de acudir a documentos públicos tales como: certificado de libertad y tradición vigente para efectos de verificar el titular del inmueble.

3. DESCRIPCIÓN DE LO VERIFICADO IN SITU

- El día 09 de julio de 2024, se realizó visita de inspección técnica al inmueble ubicado en la Carrera 33 No. 10-47 (C 10A 32A 42 según SIG) del Barrio Centenario, evidenciándose la ejecución de actividades constructivas en la vivienda.
- En el primer nivel se evidencian modificaciones arquitectónicas y estructurales, tales como la ampliación de vanos, modificación de muros y conexión de elementos para el soporte de una losa de entrepiso con lámina colaborante (Metaldeck) para soportar la construcción de un segundo nivel, en el cual, se observan columnas y vigas de concreto, muros en mampostería en proceso de revoque, y una cubierta en teja de fibrocemento. Finalmente, en parte del inmueble, se evidencia la construcción de un tercer nivel, donde se observan muros en mampostería, columnas, vigas de concreto y cubierta en teja de fibrocemento.
- Al momento de la visita, los encargados de la obra, quienes no se identificaron, informan que NO cuentan con licencia de construcción. Igualmente, no se observa la presencia de valla informativa que indique la existencia de licencia y al efectuar consulta en la base catastral de MASORA en el Sistema de Información Geográfica de la Alcaldía de Manizales, no se encuentra registro de actuaciones de Curaduría. En este orden de ideas, es posible concluir que dichas labores se están desarrollando sin la expedición de la respectiva licencia de construcción.
- El área aproximada construida sin licencia corresponde a:
 - Primer nivel: 120,00 m²
 - Segundo nivel: 120,00 m²
 - Tercer nivel: 20,00 m²

Área total infracción (Construcción sin licencia): 260,00 m²



Nota: Esta área fue estimada mediante el aplicativo del Sistema de Información Geográfica y de acuerdo con las observaciones obtenidas en campo.

- De otro lado, en la parte externa de la vivienda, sobre la Calle 10A, se observa una escalera de acceso al segundo nivel del inmueble, así como un cerramiento metálico. Dicha ocupación, se presenta en área de antejardín, de conformidad con el perfil vial de la Calle 10A certificado por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, mediante comunicación SPM-2247 del 12 de julio de 2021, así:

CALLE 10 A-medidas tomadas en el sitio	
Elemento del perfil	Medidas aproximadas
Antejardín	2.22 metros
Andén	1.62 metros
Zona Verde	1.86 metros
Calzada	Existente (5.00 metros)

Tomado de: Comunicación SPM-2247 de 2021 emitida por la Secretaría de Planeación

Dicha área de antejardín se encuentra completamente endurecida, y adicionalmente, posee un cerramiento con una altura superior a 0.40 m; con lo anterior, se infringe lo establecido en el artículo 1.2.1.2.5 del Anexo 10 - Normas Generales, del Plan de Ordenamiento Territorial 2017-2031.

De todo lo anterior, se tiene que un área intervenida en zona de antejardín, que no cumple con el POT de aproximadamente **22.20 m²**.

4. SI EL PREDIO ES APTO O NO PARA REALIZAR INTERVENCIONES URBANÍSTICAS

- El predio objeto de consulta se encuentra localizado en el Ámbito Normativo AN-6, tratamiento de CONSOLIDACIÓN URBANA área de actividad RESIDENCIAL, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0958 de 2017.
- Sin embargo, de conformidad con el Plano U-4 del Plan de Ordenamiento Territorial, el predio se encuentra ubicado en una zona de AMENAZA Y RIESGO MEDIO POR DESLIZAMIENTO.
- Para efectos de conocer con certeza las limitaciones contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial 2017-2031, se recomienda que el propietario del inmueble realice consulta ante el despacho de los Curadores Urbanos, con relación al trámite y expedición del CONCEPTO DE NORMA URBANÍSTICA.
- Con relación al área intervenida de Antejardín, es necesario tener en cuenta que según el numeral 1 del artículo 1.2.1.2.5 ANTEJARDINES del Anexo 10 - Normas Generales POT Manizales:
 - “(…) Los antejardines en las áreas de actividad residencial se tendrán que conservar en un 50% y tratarse como área verde empradizada y arborizada (…).”*

Igualmente, en el numeral 2 del mismo artículo, se indica:



“(…). Los muros de protección del antejardín serán de una altura máxima de 0.40 metros y en ningún caso podrán ser ocupados con adiciones o ampliaciones del inmueble (…).”

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fecha: 09 de julio de 2024



Fotografía 1: Se observa vista general del inmueble donde se realiza construcción sin licencia. Se observa en la parte baja de la imagen, la disposición de residuos de construcción en espacio público.



Fotografía 2: Vista lateral desde la Carrera 33, se observa la intervención en el primer y segundo nivel del inmueble.



Fotografía 3: Vista lateral de la edificación desde la Carrera 33, se denota la intervención constructiva en el primer, segundo y tercer nivel.



Fotografía 4: Vista frontal del inmueble, se aprecia antejardín con cerramiento en rejilla metálica y con una escalera metálica de acceso al segundo nivel.



Fotografía 5: Se observa detalle de la ocupación en área de ANTEJARDÍN.

6. CONCLUSIONES

- Las actividades constructivas desarrolladas en el inmueble están siendo desarrolladas sin contar con la respectiva licencia de construcción, en un área aproximada de **260,00 m²**, configurándose una infracción a la norma urbanística.
- En este sentido, cabe mencionar que según lo establecido en el Decreto No. 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.1.7, se tiene: “(...) *Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación (...)*”. Así las cosas, las obras en desarrollo requieren de una licencia de construcción expedida por uno de los Curadores Urbanos de la ciudad para poder ser ejecutadas, razón por la cual, al no contar con la misma, estas adecuaciones infringen la norma urbanística.



- Se recomienda la suspensión de obra como medida preventiva.
- En la parte frontal del inmueble, se tiene un área de antejardín, la cual se encuentra endurecida, con un cerramiento en reja metálica y con una escalera en estructura metálica para dar acceso al segundo nivel; dicha área no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 1.2.1.2.5 ANTEJARDINES del Anexo 10 - Normas Generales del Plan de Ordenamiento Territorial 2017-2031.
- Se envía el presente informe al JEFE DE LA UNIDAD DE SEGURIDAD CIUDADANA, para su conocimiento, fines pertinentes y para el respectivo reparto.

Atentamente,

ING. NORBERTO JAVIER ARENAS CANABAL

Profesional Universitario

Equipo Técnico de Vigilancia y Control Urbanístico.

Secretaría del Interior

Alcaldía de Manizales



-2024-1405

53363-2024

Manizales, viernes 26 de julio de 2024

Señor

Anónimo

Anónimo

Anónimo

Asunto: Respuesta PQR 53363-2024

De acuerdo con la solicitud realizada por usted:

en esta dirección está ampliando una casa que hay en el sector que queda sobre la Calle 10a con 32A-42, donde la ampliaron sobre al Cra 33 con 10, esta casa quedaba sobre un barranco y le hicieron escalas para bajar por la parte de arriba sobre la calle 10A hacia la Cra 33, donde están realizando una ampliación sin los debidos permisos, y ya van para el tercer piso, situación que preocupa mucho por el peso con el que está quedando dicha casa y va a afectar el terreno y las casas vecinas. Solicita visita urgente por parte de la Inspección de Control Urbano y solicite los respectivos permisos y/o suspendan dicha obra ya que le trabajan día y noche.

Nos permitimos informarle lo siguiente:

De manera atenta el Equipo Técnico de Vigilancia y Control Urbanístico, adscrito a la Secretaría del Interior, da respuesta a su solicitud mediante oficio SINT-VC-0708-2024 en el trámite GED 48699, el cual se envió al JEFE DE SEGURIDAD CIUDADANA para el respectivo reparto. Actualmente, el proceso se encuentra en la Inspección Permanente de Policía para proceder con medida de suspensión de obra. Se indica que la respuesta será publicada en la página web de la Alcaldía de Manizales en: <https://manizales.gov.co/notificaciones-a-terceros/>. Para fines pertinentes.

Proyectó respuesta:

NORBERTO JAVIER ARENAS CANABAL
Secretaría del Interior

Cordial saludo,

Alcaldía de Manizales