



I-CO-SINT-UC-ICPCU-2026-7753

Manizales, jueves 28 de mayo de 2026

Señor

PROFESIONAL ESPECIALIZADO

Unidad de Seguridad Ciudadana

Secretaría del Interior

Alcaldía de Manizales

Asmed.heredia@manizales.gov.co

Ciudad

Referencia: Respuesta GED E-CO-2026-13157

Asunto: Informe técnico de inspección – Vereda Alto Tablazo, sector el Vergel- Corregimiento Agroturístico

Cordial saludo,

En atención al trámite relacionado en el asunto, el día 25 de mayo de 2026, el Equipo de Control Urbanístico adscrito a la Secretaría del Interior, realizó visita de inspección a un inmueble ubicado en las coordenadas (5.040998 -75.528149), en la Vereda Alto Tablazo, sector el Vergel- Corregimiento Agroturístico, obteniendo lo siguiente:

1. LOCALIZACIÓN GENERAL

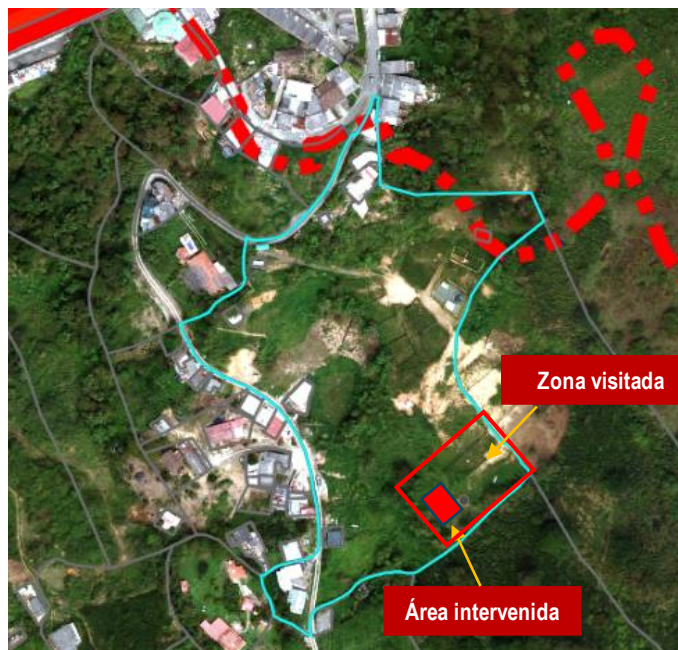


Imagen No. 1 Cartográfica. Vereda Alto Tablazo, Corregimiento Agroturístico. Información catastral copyright MASORA, antes IGAC (Gestor Catastral Consulta Cartográfica POT Urbano 2017-2031) - SIG. Fuente: sig.manizales.gov.co



Imagen No. 2 Registro visual Agosto 2025. Tomado de: Google earth

ZONA			BARRIO	COMUNA
URBANA	RURAL	OTRA	Vereda Alto Tablazo	Corregimiento Agroturístico
	X			

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

PROPIETARIOS

YERSON	DARIEN	MARULANDA	BARCO	1007231734
LUIS	EMILIO	SALDARRIAGA	GIRALDO	10216213
JULIAN		GIRALDO		10263724
JOSE	ASDRUBAL	VALENCIA	BERMUDEZ	10282387
ALEJANDRO		BETANCOURTH	RENDON	1053781705
JENNIFER	ANDREA	ARISTIZABAL	BLANCO	1053785940
NESTOR		BALLESTEROS	GOMEZ	1053788292
JUAN	SEBASTIAN	GARCIA	GARCIA	1053793130
LEIDY	VIVIANA	MONCADA	GONZALEZ	1053799505
KAROL	YULIET	CEBALLOS	GARZON	1053802908
DANIELA		MORALES	VARGAS	1053814711
HARLINSON		COCA	ESCOBAR	1053816693
YEISON	EDUARDO	DIAZ	HENAO	1053834852
CARLOS	ALBERTO	GIL	GUTIERREZ	1053843506
KAROL	DAHIANA	QUINTERO	GIRALDO	1053868987
VALENTINA		CARDONA	GONZALEZ	1054997590
KEIMER	ANDRES	PEREZ	GENES	1063719769
NATALIA		NOREÑA	CASTAÑO	1073324396
YEFERSON		RAMIREZ	GONZALEZ	1130588964
LUDIBIA		SERNA	DUQUE	30278194
EIDA		ARENAS	GONZALEZ	30318813

	EIDA	ARENAS	GONZALEZ	30318813	
	ADRIANA	SOTO	GALVIS	30319571	
	CARLOS	ROBERTO	SALDARRIAGA	MONTOYA	16071338
	JOSE	DAVID	GUARIN	RODRIGUEZ	16074327
	JESUS	ALBERTO	GAVIRIA	VELANDIA	16074408
	JHON	JAMES	CEBALLOS	SERNA	16079988
	LUIS	GILDARDO	OSPINA	LOPEZ	16111783
	JOSE	ALONSO	SANCHEZ	OROZCO	16612023
	NUBIA	ALBA	DURAN	RAMIREZ	24873616
	MARIA	NORA	CASTAO	SANCHEZ	25100546
	MONICA	ALEJANDRA	RAMIREZ	GARCIA	30237276
	SARA	PATRICIA	GARCIA	GARCIA	30306880
	LINA	ESPERANZA	LEON	CARDONA	30330500
	CAROLINA	SALAZAR	CASTAO		30338028
	RUTH	ESPERANZA	HENAO	CEBALLOS	30339460
	SANDRA	JAMILETH	SERNA	URREA	30401625
	ANGELINA	RIOS	QUIROGA		42078644
	GERMAN	ESCOBAR	GOMEZ		4456683
	LILIA	GONGORA	ALVAREZ		52789672
	NORBERTO	GIRALDO	MARIN		75067239
	ARLESC	DURAN	CALDERON		75083703
	JOSE	FERNEY	SALGADO	DUQUE	75089987
	JUAN	CARLOS	GOMEZ	HERNANDEZ	75107216
	JORGE	ANDRES	BARCO	DELGADO	75108042
	ORLANDO	MEJIA	FRANCO		79392008
	ORFANY	ARIAS	SANCHEZ		30326738
DIRECCION:	EL VERGEL (5.040998 -75.528149)				
FICHA CATASTRAL:	170010002000000130351000000000				
MATRICULA INMOBILIARIA	100-101205				
Nota: La información reportada con respecto a la identificación del inmueble fue tomada de la base catastral urbana - Consulta Cartográfica POT Urbano 2017-2031, 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. CUENTA CON LICENCIA	
SI	☐ No. DE RESOLUCION:
NO	☒ Al momento de la visita no cuenta con licencia de construcción
NO APLICA	☐ OBSERVACION:
SIN INTERVENCION AL MOMENTO DE LA VISITA	☐

4. DESCRIPCIÓN DE LO VERIFICADO IN SITU
El día 25 de mayo de 2026, se realizó visita de inspección técnica al predio ubicado en las coordenadas 5.040998 -75.528149, en la Vereda Alto Tablazo sector el Vergel, evidenciándose lo siguiente:

- Durante la visita se encontraban desarrollando actividades de obra consistentes en la construcción de una vivienda nueva, en mampostería estructural, se evidencia además acumulación de materiales de construcción, como puede evidenciarse en el registro fotográfico aportado.
- Al momento de la visita no fue posible realizar el ingreso y verificación visual completa de la obra adelantada toda vez que también se está construyendo puerta en perfilera metálica y el sector en general se encuentra con cerramiento en guadua y alambre de púa.
- Si bien no fue posible identificar el responsable de la construcción, en la petición se informa que el presunto infractor es el señor LUIS GILDARDO LOPEZ OSPINA quien se encuentra registrado como uno de los propietarios acorde a MASORA.
- Se debe tener en cuenta que en la petición se manifestó lo siguiente: *"(...) Se realizó un cerramiento impidiendo el único acceso al predio de los otros vecinos, esto fue una actuación unilateral del señor Luis Gildardo López Ospina donde no se tuvo consentimiento de los otros propietarios al momento de realizar el cerramiento impidiendo el uso y goce y disfrute de los otros copropietarios. A su vez el señor instaló sin autorización y sin seguir lineamientos técnicos Pozos sépticos en los predios de los vecinos esto genera malos olores y plagas, una perturbación a la posesión, corto el suministro del agua y la luz (...)"*. Durante la visita de inspección visual, el equipo técnico sólo pudo constatar la instalación de la puerta.
- En el lugar NO se observa la presencia de una valla informativa que indique la radicación de un trámite para la obtención de licencia urbanística de construcción en alguna de sus modalidades; y que, para tal efecto, es indispensable contar con la respectiva licencia de construcción expedida y debidamente ejecutoriada, en los términos del Decreto 1077 de 2015.
- Igualmente, al realizar consulta de la base catastral de MASORA en el Sistema de Información Geográfica de la Alcaldía de Manizales, no se encuentra registro de actuaciones de Curaduría recientes.
- **En este orden de ideas, se concluye que en la actualidad dichas labores se están desarrollando sin la expedición de la respectiva licencia de construcción.**

- El área de terreno afectada aproximada corresponde a: 6.0mts x 9.0mts
ÁREA APROXIMADA: 54m² aprox.

Nota: El área fue estimada mediante los datos obtenidos en campo durante la visita técnica, considerando las actividades detectadas hasta el momento de la inspección y acorde al registro fotográfico aportado, considerando que no fue posible el ingreso hasta la construcción.

- Las obras desarrolladas en el predio requieren de licencia de construcción expedida por uno de los despachos de los curadores urbanos de la ciudad. En tal sentido, se debe considerar lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.7, así:

*"(...) **ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 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 (...).

5. CONSIDERACIONES POT

El predio identificado con ficha catastral No. 170010002000000130351000000000, el cual fue objeto de consulta, se encuentra localizado en la Ficha Normativa **Rural R05** Corregimiento Agroturístico, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0958 de 2017.

Adicionalmente, acorde a la consulta cartográfica temática en el POT Rural Manizales 2017-2031, el predio se encuentra:

- En zona de Infraestructura Ecológica – Laderas Perimetrales.
- En zona de Amortiguamiento del Paisaje Cultural Cafetero
- Sobre la faja mínima de protección de corrientes hídricas rurales (R-2) ResIn 0193-20 (DEROGADA POR LA RESLN 0825-23)_faja 30 mts_Corpocaldas
- En Zona de Amenaza y Riesgo por Deslizamiento MEDIO (Planos R-11 y R-12),

Considerando lo anterior, el predio presenta restricciones para ser intervenido.

No obstante, 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.

Las obras realizadas requieren licencia de construcción en alguna de sus modalidades.

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fecha: 25 de mayo de 2026





Imagen 1 a 4. Estado actual de la intervención. Fuente propia

7. CONCLUSIONES

Según lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.1 donde se establece:

*“(…) **ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes. (...)”*

Así las cosas, las obras desarrolladas requieren de una licencia de construcción expedida por uno de los despachos de los curadores urbanos de la ciudad. Por lo tanto, **se recomienda la suspensión de actividades constructivas, como medida preventiva.**

Teniendo en cuenta lo anterior; se da traslado del presente informe a la **UNIDAD DE SEGURIDAD CIUDADANA**, para su conocimiento, fines pertinentes y respectivo reparto por la realización de obras de construcción sin contar con los debidos permisos.

Respecto a las afectaciones reportadas, se precisa que aquellas conductas que afecten la convivencia y la integridad por actos de perturbación no se inician de manera oficiosa, sino que requieren la interposición de

QUERRELLA DE POLICÍA, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1801 de 2016, en concordancia con lo señalado en el Título VII, artículos 76 a 82 de la citada norma y el Decreto 0768 de 2025, trámite que debe adelantarse ante Inspección de Policía:

*“(...) **ARTÍCULO 79. Ejercicio de las acciones de protección de los bienes inmuebles.** Para el ejercicio de la acción de Policía en el caso de la perturbación de los derechos de que trata este título, las siguientes personas, podrán instaurar querrela ante el inspector de Policía, mediante el procedimiento único estipulado en este Código:*

1. El titular de la posesión o la mera tenencia de los inmuebles particulares o de las servidumbres.

2. Las entidades de derecho público.

3. Los apoderados o representantes legales de los antes mencionados. (...)”

En consecuencia, el presente documento técnico funciona como medio de prueba documental, que podrá ser utilizado por el interesado para decidir sobre el mecanismo legal a activar ante la autoridad competente.

Atentamente,


BETTY JOHANA TORRES PAVAS
Profesional Universitario
Equipo Técnico de Vigilancia y Control Urbanístico.
Secretaría del Interior
Alcaldía de Manizales