



I-CO-SINT-UC-ICPCU-2026-5108

Manizales, martes 14 de abril de 2026

Señor
JEFE DE SEGURIDAD CIUDADANA
Profesional Especializado
Secretaría del Interior
Alcaldía de Manizales
Asmed.heredia@manizales.gov.co
Ciudad

Referencia: Trámite GED E-CO-2026-9036

Asunto: Informe técnico de inspección – Carrera 23D 69 05 – barrio Palermo, comuna Palogrande

Cordial saludo,

En atención al trámite relacionado en el asunto, el día 24 de febrero de 2026, el Equipo de Control Urbanístico adscrito a la Secretaría del Interior, realizó visita de inspección a un inmueble con nomenclatura Carrera 23D 69 05 ubicado en las coordenadas 5.0522 -75.4861, en el barrio Palermo – Comuna Palogrande, obteniendo lo siguiente:

1. LOCALIZACIÓN GENERAL



Imagen No. 1 Cartográfica. Barrio Palermo, Comuna Palogrande. 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 julio 2024. Fuente: Google Street View

ZONA			BARRIO	COMUNA
URBANA	RURAL	OTRA	PALERMO	Comuna Palogrande
X				

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	1. AUGUSTO LOAIZA CASTRO 2. ALEJANDRO LOAIZA CASTRO 3. MARIO ANDRES LOAIZA CASTRO 4. JUAN CARLOS LOAIZA CASTRO
CÉDULA O NIT	1. 1.053.768.746 2. 1.053.796.785 3. 75.077.972 4. 75.091.921
DIRECCION:	K 23D 69 05 C 69
FICHA CATASTRAL:	170010101000001040001000000000
MATRICULA INMOBILIARIA	100 14963

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 13 de abril de 2026, se realizó visita de inspección técnica al inmueble con nomenclatura Carrera 23D 69 05, en el barrio Palermo, evidenciándose lo siguiente:

- Durante la visita se observó disposición de material de obra y desarrollo de actividades de obra consistentes en modificaciones internas en el primer nivel de la vivienda, intervenciones en la fachada, reforzamiento con perfiles metálicos, endurecimiento de antejardín y ampliación del área de cubierta sobre antejardín colindante con la carrera 23D, como puede evidenciarse en el registro fotográfico aportado.
- La visita fue atendida por personal de obra quienes manifestaron que dichas intervenciones correspondían a la adecuación del predio para locales comerciales.
- 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 aproximada intervenida sin licencia corresponde a: 10mts x 20 mts
ÁREA INTERVENIDA SIN LICENCIA: 200m² aprox.

Nota: El área fue estimada mediante el aplicativo del Sistema de Información Geográfica y con los datos obtenidos en campo durante la visita técnica, considerando las actividades detectadas hasta el momento de la inspección.

- Las obras desarrolladas en el inmueble 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. 170010101000001040001000000000 y con nomenclatura Carrera 23D 69 05, el cual fue objeto de consulta, se encuentra localizado en el Ámbito Normativo **AN 4.2**, tratamiento de **RENOVACIÓN URBANA EN MODALIDAD DE REACTIVACIÓN** área de actividad **RESIDENCIAL**, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0958 de 2017.

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 en el inmueble requieren licencia de construcción en alguna de sus modalidades.

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fecha: 13 de abril de 2026





Imagen 1 a 8. Vista exterior e interior de la intervención

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.

- **Se recomienda la suspensión de actividades constructivas, como medida preventiva.**

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

Atentamente,


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