



## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Alcaldía de Manizales

### RESOLUCIÓN No. 051-2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION"

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL en ejercicio de sus facultades legales, específicamente las conferidas en el Decreto Municipal 0366 de 2019 y las normas concordantes - Decreto 1077 de 2015 y Ley 1437 de 2011 procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor **FERNANDO MARTINEZ**, según escrito, en contra de la **Resolución No. 21-1-0110-NG "MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA NEGACION DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION"**.

#### I. CONSIDERANDO QUE:

Que el señor **FERNANDO MARTINEZ**, identificado con **C.C No. 75.063.230**, radicó ante la Primera Curaduría Urbana de Manizales solicitud de licencia urbanística para en el predio ubicado en la Calle 36A No. 34A – 27 barrio Arrayanes e identificado con ficha catastral **No. 0105000003850025000000000** y Matricula Inmobiliaria **No. 100-67860**.

Que en el adelanto del trámite y la negación a la misma el señor **FERNANDO MARTINEZ**, identificado con C.C No. 75.063.230, el día 26 de abril de 2021 presentó recurso de apelación ante la Administración Municipal a través del correo institucional y remitido a este despacho por el sistema SyQual 10 con **GED 20057-2021**, respecto de la **Resolución No. 21-1-0110-NG "MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA NEGACION DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION"**, del trámite bajo radicado 17001-1-20-0560.

Que el recurso de Apelación presentado el día 26 de abril de 2021 por el señor **MARTINEZ**, fue interpuesto dentro del término legalmente establecido y en el cual se establece las principales pretensiones:

#### *"(...) PETICIÓN*

*Solicito, conceder la apelación propuesta contra la resolución anteriormente mencionada, para que quien corresponda decidir proceda a revocar el auto en mención.*

#### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

*En mi calidad de ciudadano, vecino de esta ciudad y beneficiario de la ley 1979 del 25 de julio de 2019, artículo 2, literal a) Veterano: Son todos los miembros de la Fuerza Pública con asignación de retiro, pensionados por invalidez y quienes ostenten la distinción de reservista de honor. Y como tal en la CP Artículo 51. "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna"; es mi deseo y mi derecho mejorar las condiciones de dignidad y comodidad de mi vivienda. Que el Artículo 58. CP "Se garantizan a la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores"; que las leyes y normas con las cuales fue revisado mi caso son leyes posteriores a las de la construcción del barrio los arrayanes. Así mismo creo y estoy seguro que los profesionales (arquitectos, ingenieros, geólogos y mi persona) que intervinieron en la preparación de los diferentes documentos presentados, en el trámite en cuestión, actuaron de acuerdo al Artículo 83 CP. "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".*

*Constituyen argumentos que sustentan este recurso, los siguientes: En diciembre del año 2009, cuando decidí retirarme del servicio activo de las F.F.M.M, fue mi deseo y el de mi familia radicar nuestro domicilio en esta bella y amable ciudad, adquiriendo a principios del 2011, la vivienda en la cual habito con mi familia, la cual consta de 2 pisos, (primer piso, sala, comedor, cocina, baño social y patio garaje – segundo piso, 2 habitaciones, baño y estudio) por encontrarse bien ubicada, dentro de mi presupuesto al momento de la compra, y además porque la podría ampliar*

#### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**



**RESOLUCIÓN No. 051-2021 “POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION**

*más adelante cuando obtuviera los recursos para ello, construyendo una habitación mas y el patio de ropas sobre el garaje.*

*El día 1 de diciembre del 2020, después de recolectar los documentos necesarios para solicitar la licencia de construcción, radicó estos en la curaduría primera (No de Radicado: 17001-1-20-0560), después de que la arquitecta YULI PAULINA HENAO ROJAS realizara unos ajustes en los planos, el 31 de diciembre de 2020 quedo el proyecto formalmente radicado. El día 23 de febrero de 2021, soy notificado del acta de observaciones y correcciones, las cuales de manera diligente los profesionales proceden, a corregir las diferentes observaciones, dando respuesta una a una por escrito mediante cartas firmadas por cada uno de ellos; estos documentos fueron radicados en la curaduría el día, 23 de marzo de 2021.*

*El día 19 de Abril del 2021 soy notificado vía electrónica que, el día 12 de Abril de 2021, el PRIMER CURADOR URBANO DE MANIZALES expedio la Resolución No 21-1-01-10-NG NEGACION DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION, cuyo fin es el de adelantar las obras de modificación y ampliación de una edificación, destinada al uso de vivienda unifamiliar; entre los motivos expuestos se encuentran los siguientes:*

*1-. De acuerdo con la información contenida en El Certificado de Tradición, no se encuentran descritos técnicamente los linderos y el área del predio; razón por la cual se deberá adjuntar la Escritura pública Nro. 1620 del 21/08/84 de la Notaria de Villamaria en la cual esté contenida dicha información. En respuesta se anexan a este documento copias, la Escritura pública Nro. 1620 del 21/08/84 de la Notaria de Villaneria en la cual está contenida dicha información solicitada así mismo se anexa CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL y CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL. Dicen no resolverse totalmente*

*2-. Respecto al Formulario Único Nacional se deberá completar y corregir si es el caso, la información contenida, en los numerales 1,1, 1,5 y 4. En respuesta se indica que no es necesario el cambio en el numeral 1,1 (LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN), en el numeral 1,5 (AMPLIACIÓN), en el numeral 4, (LINDEROS, DIMENSIONES Y ÁREAS) se aclaran con el aporte de las escrituras públicas Nro. 1620 del 21/08/84, Nro.2.384 del 14/09/98 y la Nro. 9900 del 14/12/2011, ya que la obra que se desarrollara, es solo de ampliación de una habitación y el patio de ropas que se construirán sobre el garaje ya existente. Dicen no resolverse totalmente*

*3-. Si bien se adjunta la licencia de construcción 008/84 mediante la cual fue aprobada la construcción de la urbanización “Los Arrayanes”, los planos arquitectónicos contenidos en dicho acto administrativo no corresponden con la tipología de vivienda objeto del trámite; razón por la cual deberá adjuntar la licencia de construcción mediante la cual se autorizó la construcción de este inmueble en específico, o en su defecto, se deberá solicitar el Reconocimiento de la Existencia de la Edificación en un trámite independiente, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.4.1.1 Reconocimiento de la existencia de edificaciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el decreto 1333 del 06 de octubre de 2020. En respuesta se hace énfasis que la licencia de construcción 008/84 mediante la cual fue aprobada la construcción de la urbanización “Los Arrayanes” se solicita que se anexe el lote 1º, así mismo se encuentra incluido en los planos generales del proyecto, posteriormente en la licencia de construcción 131/85; en los planos generales vuelve a parecer el lote 1º; de igual manera en las copias de las escrituras públicas Nro.2.384 en la cual la señora MARIA DEL SOCORRO VILLA GOMEZ C.C 24.929.290, le vende el predio a la señora ESNEDA MARIN OCAMPO C.C Nro. 24.287.864 y la Nro. 9900 del 14/12/2011 donde se actualiza nomenclatura; aparece RECONOCIDA LA EDIFICACION; además en CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL y CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL, en los DATOS DEL PREDIO e INFORMACIÓN FISICA se RECONOCE una área de terreno de 67.03m<sup>2</sup> y una área construida de 80.0m<sup>2</sup>. En los planos arquitectónicos anexos, como respuesta a la acta de observaciones, plano 2 de 6 planta arquitectónica piso 1, plano 3 de 6 planta arquitectónica piso 2, los cuales reconocen la distribución y áreas de la vivienda existente y la ampliación que se realizara, así mismo en el plano 6 de 6 corte longitudinal, se puede apreciar los demás aspectos arquitectónicos. Por los motivos antes expuestos solicito se considere lo concerniente a (Reconocimiento de la existencia de edificaciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el decreto 1333 del 06 de octubre de 2020) ya que: primero en las diferentes escrituras se reconoce la existencia del bien inmueble desde el año 1984,*

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500

Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**



## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Alcaldía de Manizales

### RESOLUCIÓN No. 051-2021 “POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION

*segundo, así mismo el CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL y CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL no solo reconocen el área de terreno, sino también área construida y por ultimo además se anexan planos arquitectónicos en los cuales se puede reconocer las áreas construidas además de la ampliación solicitada. Dicen no resolvió*

*Con respecto a lo arquitectónico se encuentran puntos como: no se indican los puntos de detección de extinción de incendios, la calidad del dibujo no se resolvió. No soy ni ingeniero, ni arquitecto señor alcalde, pero soy respetuoso de la ley, y ya he invertido más de 3 millones de pesos en este trámite; trámite que me tiene estresado y angustiado, no solo a mí sino también a mi familia – en mi familia veo frustración - ; era menos estresante combatir la guerrilla en las montañas de nuestra patria, y causaba menos angustia un enfrentamiento armado con las FARC-EP, que enfrentarse contra la tramito manía, a la cual me veo hoy sometido; solo a causa de pretender mejorar mis condiciones de vida y la de mi familia, con tan solo agregar una habitación y cambiar de sitio el patio de ropas, a mi propiedad; propiedad que adquirí con mi trabajo horrado al servicio de mi país por más de 20 años, e inclusive hasta arriesgando mi propia vida.  
(...)”.*

Que la Primera Curaduría Urbana de Manizales en la Resolución No. 21-1-0110-NG “MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA NEGACION DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION”, en consecuencia informo que contra la presente procedían los recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio el de apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal, tal y como se resuelve en el ARTICULO CUARTO de la citada resolución.

#### II COMPETENCIA

Que la Secretaría de Planeación Municipal – Oficina de Gestión Urbanística es competente para asumir el conocimiento del recurso en subsidio de apelación directamente, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del cargo Profesional Universitario – Gestión Urbanística cód. 219 grado 05 del Decreto Municipal 0366 del 26 de junio de 2019, el cual establece la siguiente función a nuestro cargo:

*(...) Sustanciar aclaraciones, modificaciones o revocatorias de las licencias urbanísticas que otorgan los curadores urbanos, durante el proceso de recurso de apelación de que trata el artículo Decreto 1077 de 2015, o el que lo modifique o sustituya.*

Así mismo el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 frente a la competencia para la resolución de recursos reglamenta:

**“ARTICULO 2.2.6.1.2.3.9 Recursos.** *Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:*

- 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*
- 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.*

#### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**



Alcaldía de Manizales

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

### RESOLUCIÓN No. 051-2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION"

*Parágrafo 1. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso."*

Que el recurso de apelación interpuesto el día 26 de abril de 2021 contra la **Resolución No. 21-1-0110-NG**, se resolverá bajo los preceptos de la Ley 1437 de 2011, "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

Que el artículo tercero del mencionado estatuto estableció que las autoridades públicas deben actuar con arreglo a los principios que orientan las actuaciones administrativas. En virtud del principio de eficacia, se tendrá en cuenta que los procedimientos deben lograr su finalidad, removiendo de oficio los obstáculos puramente formales y evitando decisiones inhibitorias.

Que, de acuerdo con nuestra legislación y la doctrina existente, el recurso de apelación constituye un instrumento legal mediante el cual la parte interesada tiene la oportunidad de ejercer el derecho de controvertir una decisión, para que la administración previa su evaluación, la confirme, aclare, modifique o revoque, previo el lleno de las exigencias legales establecidas para dicho efecto.

Que la Ley 1437 de 2011, en su artículo 74 establece:

**"Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos.** Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito."

Que así mismo en cuanto a la oportunidad y presentación de los recursos, el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone:

**"Artículo 76. Oportunidad y presentación.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios."

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500

Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**



## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Alcaldía de Manizales

### RESOLUCIÓN No. 051-2021 “POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION

Por lo anterior y en virtud del deber que le asiste a la Secretaría de Planeación acerca de resolver las peticiones de los ciudadanos de manera motivada, garantizando el debido proceso, derecho de contradicción y de defensa que asiste al titular; procede este despacho a emitir el presente acto administrativo.

#### IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

De acuerdo a lo expuesto por el apelante, este Despacho procedió de conformidad a oficiar mediante oficio OGU 417-21 del 04 de junio de 2021 al Primer Curador Urbano (P) de Manizales para solicitar en calidad de préstamo íntegramente el expediente No. De Radicación 17001-1-20-0560, con el fin de ser atendida a cabalidad la presente, siendo contestada favorablemente con el oficio PCU No. 0416-2021 del 8 de junio de la presente calenda.

Que así mismo el recurrente por el mismo correo había solicitado información acerca del radicado GED 20057-2021 a la Administración Municipal en este caso Secretaría de Planeación Municipal, en la cual solicitaba cita para exponer particularmente su caso a lo que este despacho se comunicó telefónicamente con el señor MARTINEZ, y también envió al correo electrónico [ferma1345@hotmail.com](mailto:ferma1345@hotmail.com) invitación a reunión relacionada con el respectivo trámite y que contó con el acompañamiento de la Arquitecta LUISA FERNANDA QUINTERO de la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en la que se escuchó atentamente al mismo y se le expuso por parte de los profesionales las razones técnicas y jurídicas de la posible negación de permiso y a la cual el recurrente señor FERNANDO MARTINEZ, no presentó nuevos argumentos de valor que permitieran cambiar el sentido de la decisión optada por el Primer Curador Urbano de Manizales.

Que considera este despacho que después de realizar el análisis detalladamente a la luz de lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y las normas urbanísticas y de edificaciones vigentes y el POT del Municipio de **ACUERDO 0958 DE 2017 - “Por el cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenidos de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales”**, de la siguiente manera:

Una vez consultadas las bases de datos que corresponden íntegramente al Plan de Ordenamiento Territorial, POT vigente al momento de la solicitud (Acuerdo 0958 de 2017), “*Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales*”, el predio ubicado en la Calle 36A No. 34A – 27 barrio Arrayanes e identificado con ficha catastral No. 0105000003850025000000000 y Matricula Inmobiliaria No. 100-67860, tal como se precisa en la Resolución No. 21-1-0110 del 12 de abril de 2021, “**MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA NEGACION DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION**”, al señor FERNANDO MARTINEZ resalta las razones ampliamente, en cada una de las normas citadas taxativa y categóricamente en los considerandos de la misma resolución, el cual debe ser acorde con la normatividad vigente, norma urbanística y usos del suelo permitidos por el POT, ficha como se hace claridad y a la que atañe el presente de alzada el cual niega el trámite solicitado, y tal como precisa ampliamente el primer curador de la ciudad.

#### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES**  
**+GRANDE**

Página 5 de 11



**RESOLUCIÓN No. 051-2021 “POR MEDIO DE LA CUAL  
SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION**

Que en las licencias No. 008/84 y 131/85 expedidas por la sección de aplicación y control urbano del municipio de Manizales, se aprobó la urbanización “Los Arrayanes” según plano de loteo adjunto y también fue aprobada la construcción de las viviendas con **diseño tipo**, diseño que **NO** corresponde con la forma del predio en cuestión, la cual se determina con el mencionado plano de loteo y con los linderos contenidos en las escrituras públicas N°1620 del 21/08/1984 de la notaría de Villamaría, N°2384 del 14/09/1998 de la notaría quinta del círculo de Manizales y N°9900 del 14/12/2011 de la notaría segunda del círculo de Manizales, inscritas en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Dado que no se adjuntaron las licencias originales con base en la cual se autorizó la construcción de la edificación existente, el titular y/o propietario del inmueble debió solicitar el Reconocimiento de la Existencia de la Edificación en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, aportando la información requerida dentro de la cual se destacan los siguientes documentos:

1. **El Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones** y otros documentos adoptado mediante la Resolución 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya, diligenciado por el solicitante. (Snft)
2. **Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente**, firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este. (Snft)
3. Copia del **peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción** y las intersecciones **y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación**, cuando a ello hubiere lugar. **El peritaje técnico estará firmado por un Ingeniero Civil matriculado y facultado para este fin**, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.
4. La **declaración de la antigüedad de la construcción**. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

El proyecto sometido a consideración no se enmarca dentro de los linderos contenidos en las escrituras públicas N°1620 del 21/08/1984 de la notaría de Villamaría, N°2384 del 14/09/1998 de la notaría quinta del círculo de Manizales y N°9900 del 14/12/2011 de la notaría segunda del círculo de Manizales; inscritas en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Si bien se adjuntó el certificado plano predial catastral expedido por el IGAC, en este documento la misma entidad aclara que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 42 la Resolución 70 de 2011 “(...) la inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión”.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial por medio de la Circular Externa N° 3000-2-104583 del 19 de agosto de 2010, Aplicación del Decreto 1469 de 2010 (hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015), estableció lo siguiente:

**ALCALDÍA DE MANIZALES**

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500

Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)



Alcaldía de Manizales

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

### RESOLUCIÓN No. 051-2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION"

*"Alinderamiento e identificación de predios con certificados de tradición y libertad en mayor extensión (Numeral 1 del artículo 21)*

Las licencias urbanísticas de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción se expiden para predios, es decir, para los lotes que cuentan con folio de matrícula inmobiliaria.

Los linderos de los predios están definidos en sus títulos de propiedad, pero existe la posibilidad de expedir licencias para partes de ese predio, por lo que se debe verificar que lo que se aprueba esté ubicado dentro de los linderos del predio, inscritos en el folio de la matrícula inmobiliaria. En algunos casos estos folios señalan que los linderos están registrados en las escrituras de propiedad, evento en el cual se deben revisar las mismas." Subrayado fuera del texto original

Que teniendo en cuenta los argumentos expuestos por el recurrente de la presente, que fueron objeto de amplia revisión y análisis por ambos despachos tanto por el Curador Urbano en el trámite, estudio de proyecto y negación por incumplimiento cabal de los requisitos exigidos y posteriormente lo relacionado en el Acta de Observaciones y Correcciones y posterior en el análisis de la Apelación como segunda instancia a la luz de la normatividad vigente y que apuntaran a situaciones de fondo, es preciso reiterar que los requisitos incumplidos por el solicitante se encuentran taxativamente en la norma, aclarando que con el cumplimiento a satisfacción con todo lo estipulado por el Decreto 1077 de 2015, permitía acceder al otorgamiento del permiso de conformidad a las características de modificación y ampliación, negada por el "Ad Quo" en la página 4, que reza así en la parte resolutive:

*"(...) ARTÍCULO PRIMERO Negar la licencia solicitada por el titular del inmueble arriba descrito, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución, encontrándonos dentro de los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015 (...)"*

Dicho lo anterior se tiene que la negación se realizó frente a las modalidades requeridas y las cuales se encuentran definidas en el Decreto 1077 de 2015, de la siguiente manera:

**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. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:**

**1. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.**

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

MANIZALES  
+GRANDE

Página 7 de 11



**RESOLUCIÓN No. 051-2021 “POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION**

*2. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.*

*ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.*

Que teniendo en cuenta que tanto los argumentos expuestos por el recurrente de la presente, fueron objeto de amplia revisión y análisis principalmente en segunda instancia a la luz de la normatividad vigente y que apuntaran a situaciones de fondo, es preciso reiterar que cada uno de los requisitos a cumplir a cabalidad por el mismo se encuentran taxativamente en la norma y siendo reiterativos en la obligación de atender todos los requerimientos elevados mediante el ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES del 19 de febrero de 2021, situación adicional esta que acaeció de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015 y que no fueran satisfechas a cabalidad por el solicitante de la presente y que a continuación cito textualmente así:

*“(…) Acta de observaciones y correcciones*

*Artículo 2.2.6.1.2.2.4. Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, prórrogas, revalidaciones de licencias y otras actuaciones, **levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones** en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.*

*El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.*

Así mismo se indica que Respecto a los términos para resolver la solicitud, la norma precisa así:

*Artículo 2.2.6.1.2.3.1. Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias. Los curadores urbanos y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, **tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento** contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. (...)*

**Respecto a los requisitos:**

**ALCALDÍA DE MANIZALES**

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500

Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)



Alcaldía de Manizales

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

### RESOLUCIÓN No. 051-2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION"

RESOLUCIÓN 462 DE 2017  
(Julio 13)

*Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes*

**Artículo 1. Documentos.** Toda solicitud de Licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.
3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.
6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.
7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.

**Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción.** Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales
2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales

#### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**

Página 9 de 11



**RESOLUCIÓN No. 051-2021 “POR MEDIO DE LA CUAL  
SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION**

3. Los estudios geotécnicos y de suelos

4. Planos estructurales del proyecto

5. El proyecto arquitectónico, **elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud.** Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

5.6. Cuadro de áreas.

6. (...)

7. Si la solicitud de licencia se presenta **ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original,** se adjuntarán las **licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos.** Cuando estas **no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones** regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Este capítulo fue modificado por el decreto 1333 del 6 de octubre de 2020

8. (...)

9. (...)

10. (...)

**Parágrafo.** Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.



## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Alcaldía de Manizales

### RESOLUCIÓN No. 051-2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACION"

Citado lo anterior, es de suma relevancia resaltar que la norma es clara y esta taxativa al precisar lo que está permitido o prohibido y lo que se debe ajustar o aclarar de conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales o demás normas de índole nacional, por lo que los argumentos de derecho están consignados ampliamente en todo el material que reposa íntegramente en el expediente remitido por el Primero Curador Urbano de Manizales a este despacho.

Es por lo anterior, que no se puede exigir cumplimiento de requisitos adicionales, así mismo como permitir incumplimiento cabal a los ya requeridos por la norma, para el trámite, aprobación y expedición de la solicitud requerida por cualquier ciudadano, así que la actuación por parte de la curaduría es ajustada a derecho.

Con base en las anteriores consideraciones este Despacho:

#### RESUELVE:

**PRIMERO: CONFIRMAR** lo resuelto en la Resolución No. 21-1-0110-NG del 12 de abril de 2021 "**MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA NEGACION DE LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCION**", proferida por la Primera Curaduría Urbana de Manizales, en lo relacionado con el trámite bajo el radicado expediente 17001-1-20-00560, del predio ubicado en la Calle 36A No. 34A – 27 barrio Arrayanes e identificado con ficha catastral No. 105000003850025000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 100-67860, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de la presente resolución a los interesados en las resultas de la misma.

**TERCERO: DEVOLVER** la actuación con todos los anexos a la Primera Curaduría Urbana de Manizales facilitados en calidad de préstamo, para los demás fines pertinentes.

#### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Manizales, a los veinticinco (25) días del mes de junio de 2021.

**NATALIA ESCOBAR SANTANDER**  
Secretaria de Despacho  
Secretaria de Planeación Municipal

**JUAN DAVID AGUDELO GIL**  
Profesional Universitario  
Secretaría de Planeación Municipal

#### ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500  
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.  
[www.manizales.gov.co](http://www.manizales.gov.co)

**MANIZALES  
+GRANDE**