S-CO-SH-2026-35414
Manizales, miércoles 07 de octubre de 2026

Señora
**YAMILE YEPES JIMÉNEZ**
yamileyepes@gmail.com
La ciudad

**Asunto:** Respuesta derecho de petición trasladado por competencia por la Secretaría de Planeación – GED E-CO-2026-23046

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, mediante la cual formula diversos interrogantes relacionados con las bahías localizadas frente al CONJUNTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR "TORRES DE LA PRESENTACION" P.H, ubicada en la Calle 55 No. 39G-22, barrio Camilo Torres, comuna Universitaria de esta ciudad, la Oficina Coordinadora de Bienes Inmuebles se permite manifestar que una vez analizada la petición, el equipo técnico de esta dependencia realizó las verificaciones correspondientes, con el propósito de establecer la identificación y situación jurídica de las áreas objeto de consulta.

Como resultado de dicha verificación, y de acuerdo con la información obrante en la base catastral oficial de Manizales, consultada a través del visor del gestor catastral MASORA, se identificaron dos inmuebles asociados al sector objeto de consulta, registrados como áreas de cesión y relacionados con la urbanización TORRES DE LA PRESENTACION, identificados con los números prediales nacionales 17001010200000831000800000000 y 17001010200000831000700000000.

De igual manera, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-215479, se verificó que el Municipio de Manizales figura como titular del derecho de dominio, inmueble cuya destinación jurídica corresponde a *“área de parqueaderos exteriores”*, con un área de 233,07 m², cuyos linderos y demás especificaciones constan en la Escritura Pública No. 708 del 29 de abril de 2016, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Manizales.

En consecuencia, se procede a dar respuesta a los interrogantes planteados, de competencia de esta Oficina:

> *"3.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA BAHÍA Solicito que la autoridad competente determine expresamente cuál es la naturaleza jurídica del espacio objeto de esta*

*petición. En particular, solicito establecer si corresponde a: Un bien común de la propiedad horizontal, Un bien perteneciente al Municipio de Manizales, Un bien de uso público, Espacio público, Una vía pública, Una bahía de estacionamiento integrante de la estructura vial, Una zona de cesión urbanística, Otra categoría jurídica. Respecto a la titularidad, solicito se me informe:*

*1. ¿Quién es el titular jurídico del terreno donde se encuentra la bahía?*

**Respuesta:** De acuerdo con la información registral verificada, el Municipio de Manizales figura como titular del derecho de dominio sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-215479.

*2. ¿La bahía fue objeto de cesión urbanística al Municipio de Manizales?*

**Respuesta:** De la documentación y antecedentes revisados se advierte que la urbanizadora Betania efectuó la inscripción del inmueble a nombre del Municipio de Manizales. No obstante, esta dependencia no evidencia que se haya surtido la entrega material de las áreas de cesión ante la Secretaría de Planeación de este municipio, en los términos y bajo el procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable.

*3. ¿La bahía se encuentra incorporada dentro del inventario municipal de espacio público?*

**Respuesta:** El inmueble no figura actualmente incorporado en la base de datos de predios administrados por esta dependencia, circunstancia relacionada con el hecho de que no se evidencia que se haya culminado el procedimiento de entrega material de las áreas de cesión por parte de la urbanizadora.

*4. ¿Existe algún acto administrativo que haya determinado su destinación? Concepto urbanístico y jurídico de fondo.*

**Respuesta:** De acuerdo con la información revisada, la destinación del inmueble se encuentra asociada a las cargas y obligaciones urbanísticas derivadas del respectivo desarrollo urbanístico y de la licencia urbanística correspondiente.

*5. ¿Existe algún documento oficial mediante el cual se haya reconocido a Torres de la Presentación algún derecho de propiedad, adm*inistración, uso exclusivo o aprovechamiento sobre dicha bahía?"

**Respuesta:** Revisados los antecedentes documentales que reposan en esta dependencia, no se evidencia la existencia de documento, título de propiedad o acto administrativo mediante el cual se haya reconocido o transferido a favor de la Propiedad Horizontal Torres de la Presentación derecho alguno de propiedad sobre el inmueble de propiedad del Municipio de Manizales, identificado con matrícula inmobiliaria No. **100-215479.**

> *"SOBRE LA CIRCUNSTANCIA DE QUE LA BAHÍA ESTÉ AL LADO DE LAS TORRES*
> *Solicito un pronunciamiento específico respecto de la siguiente situación:*
> *1. ¿El hecho de que una bahía de estacionamiento se encuentre físicamente al lado, frente o inmediatamente contigua a una propiedad horizontal genera por sí mismo algún derecho de propiedad, administración, uso exclusivo o regulación a favor de dicha propiedad horizontal?*
> *2. En caso negativo, ¿qué elementos jurídicos deben acreditarse para que una propiedad horizontal pueda ejercer facultades sobre dicho espacio?*
> *3. ¿Es necesario que el espacio se encuentre incluido dentro de los linderos, planos aprobados, escritura, reglamento de propiedad horizontal o títulos correspondientes para que pueda ser considerado un bien de la propiedad horizontal?*
> *4. ¿Puede la mera proximidad física entre una bahía y una propiedad horizontal modificar la naturaleza jurídica del espacio?"*

**Respuesta:** La sola circunstancia de que un área se encuentre físicamente contigua, frente o al lado de una propiedad horizontal no determina, por sí misma, la titularidad, naturaleza jurídica ni la existencia de derechos de uso exclusivo, administración o aprovechamiento a favor de dicha propiedad.

La determinación de tales derechos debe establecerse con fundamento en los respectivos títulos de propiedad, folios de matrícula inmobiliaria, escrituras públicas, planos aprobados, licencias urbanísticas, reglamento de propiedad horizontal, actos administrativos y demás documentos jurídicamente idóneos.

En el presente caso, de acuerdo con la información jurídica revisada, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-215479 figura a nombre del Municipio de Manizales, por lo que su proximidad física a la propiedad horizontal Torres de la Presentación no constituye, por sí sola, título jurídico suficiente para atribuir a esta última derechos de propiedad o uso exclusivo sobre el área.

De otra parte, tratándose de áreas destinadas al uso público, resultan aplicables los principios constitucionales previstos en los artículos 63 y 82 de la Constitución Política, relacionados con la protección y preservación del espacio público y con el régimen de los bienes de uso público, los cuales tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables, en los términos constitucionalmente establecidos.

*"ESPACIO PÚBLICO Y ESTACIONAMIENTO EXCLUSIVO En caso de determinarse que la bahía constituye espacio público, solicito pronunciamiento sobre la posibilidad de que una propiedad horizontal residencial la reserve para uso exclusivo de sus residentes.*
*1. ¿Existe alguna norma nacional o municipal que permita a una propiedad horizontal residencial reservar unilateralmente para sus residentes un espacio público destinado al estacionamiento?*
*2. ¿Puede un espacio público ser convertido de hecho en parqueadero exclusivo mediante pintura, avisos o señalización privada?*
*3. ¿Se requiere acto administrativo o autorización de la autoridad competente para establecer una destinación exclusiva?*
*4. ¿Existe actualmente algún acto administrativo que conceda a Torres de la Presentación un uso exclusivo sobre esta bahía?*
*5. En caso negativo, ¿puede la propiedad horizontal atribuirse unilateralmente dicha exclusividad?*

**Respuesta:** Para dar respuesta a los interrogantes planteados, resulta pertinente precisar que, la bahía objeto de consulta tiene la naturaleza jurídica de bien de uso público, su régimen se encuentra sujeto a las disposiciones constitucionales y legales que regulan la protección y destinación del espacio público.

En este sentido, los artículos 63 y 82 de la Constitución Política establecen, respectivamente, que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, destinado al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

De igual manera, cuando un área se ha destinado al espacio público como consecuencia de las obligaciones urbanísticas derivadas de una licencia de urbanización, su destinación y régimen de uso no pueden ser modificados unilateralmente por particulares, en tanto se encuentra sometida al régimen jurídico propio de los bienes de uso público.

*"VERIFICACIÓN EN CAMPO Solicito, si resulta necesario para establecer la situación jurídica y física del espacio, que las dependencias competentes realicen una verificación técnica y documental en el lugar, teniendo en cuenta:*
*• ubicación exacta de la bahía;*
*• linderos de Torres de la Presentación;*
*• planos aprobados;*
*• destinación urbanística;*
*• naturaleza jurídica;*
*• titularidad;*
*• cesiones;*
*• condición de espacio público;*

• *señalización;*
• *demarcación;*

**Respuesta:** Esta dependencia no cuenta con la información solicitada, toda vez que no se ha surtido la entrega material, por lo que es la urbanizadora la que debe suministrar toda la información cartográfica con la cual le dieron licencia de construcción.

Respecto de la solicitud de realizar una verificación técnica y documental relacionada con la ubicación exacta de la bahía, linderos, planos aprobados, destinación urbanística, naturaleza jurídica, titularidad, cesiones, condición de espacio público, señalización y demarcación, se precisa que la información técnica y cartográfica correspondiente al desarrollo urbanístico debe ser consultada en los documentos que sirvieron de fundamento para la aprobación de la respectiva licencia urbanística, así como en los planos y demás documentos técnicos asociados al proyecto.

*"PRETENSIÓN PRINCIPAL Solicito un pronunciamiento claro y expreso sobre la siguiente situación:*

*Si se determina que la bahía ubicada al lado e inmediatamente contigua a Torres de la Presentación, en inmediaciones de la Calle 55 No. 39 g-22, se encuentra por fuera de los linderos y bienes de la propiedad horizontal y constituye espacio público, ¿puede la administración de Torres de la Presentación, sin autorización de la autoridad competente, regular dicho espacio, establecerlo como parqueadero exclusivo de sus residentes, instalar avisos o demarcaciones con tal finalidad, impedir el estacionamiento de terceros, exigir a ciudadanos ajenos a la copropiedad que retiren sus vehículos o sancionar a los propietarios y residentes por utilizar dicho espacio?*

*Igualmente, se solicita determinar qué autoridad tiene competencia para regular su uso y estacionamiento, y si la administración de la propiedad horizontal puede ejercer facultades de regulación, exclusividad, señalización, demarcación, retiro de vehículos o imposición de sanciones respecto de dicho espacio.*

*La circunstancia de que la bahía se encuentre físicamente al lado o inmediatamente contigua a las Torres de la Presentación no permite, por sí sola, establecer su titularidad o naturaleza jurídica. Por ello, se requiere que dicha circunstancia sea determinada con fundamento en los linderos, títulos, planos aprobados, licencias urbanísticas, reglamento de propiedad horizontal, cesiones y demás documentos oficiales correspondientes."*

**Respuesta:** Para efectos de dar respuesta a los interrogantes planteados, es preciso señalar que, la bahía objeto de consulta tiene la condición jurídica de bien de uso público, su utilización se encuentra sometida al régimen constitucional y legal aplicable al espacio

público y, por tanto, no puede ser objeto de apropiación, reserva o destinación exclusiva por parte de particulares al margen de las competencias y procedimientos establecidos por el ordenamiento jurídico.

En ese sentido, cuando un área adquiere la condición de espacio público como consecuencia de las cargas u obligaciones urbanísticas derivadas de un proceso de urbanización y de la correspondiente licencia urbanística, su destinación al uso público se encuentra sometida al régimen jurídico que le es propio. Por consiguiente, dicha condición no puede ser desconocida ni modificada unilateralmente por los particulares mediante actuaciones materiales que pretendan restringir el acceso o establecer un uso exclusivo en favor de un determinado grupo de personas.

Ahora bien, respecto de la situación particular de la Propiedad Horizontal Torres de la Presentación, una vez revisados los antecedentes documentales que reposan en esta dependencia, no se evidencia documento, título, acto administrativo o instrumento jurídico mediante el cual se le haya reconocido, concedido o autorizado un derecho de uso exclusivo sobre la bahía objeto de consulta.

Finalmente, es importante precisar que corresponde al titular de la licencia urbanística, o a quien legalmente corresponda, efectuar la entrega material de las áreas de cesión obligatoria al Municipio, de conformidad con las condiciones y procedimientos establecidos para tal efecto. Dicha entrega deberá realizarse ante la Secretaría de Planeación, en el marco de sus competencias, a efectos de que se adelante el trámite correspondiente y se posibilite la incorporación de dichas áreas al inventario de bienes municipales, una vez se hayan cumplido los requisitos jurídicos, técnicos y administrativos aplicables.

Atentamente,

Daniela Soto Giraldo

**DANIELA SOTO GIRALDO**
Profesional Universitaria
Oficina Coordinadora de Bienes
Secretaría de Hacienda

Proyectó: Carlos David Álvarez Posada

Al responder citar: **S-CO-SP-UDOT-2026-38276**
**Destinatario:** YAMILE YEPES JIMÉNEZ
**Fecha:** 29/10/2026 10:16 am **Folios:** 1
**Tipo:** Comunicaciones Externas **Anexos:** 1
**Dependencia:** UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
**GED: E-CO-2026-25335.**

S-CO-SP-UDOT-2026-38276

Manizales, jueves 29 de octubre de 2026

Señora
**YAMILE YEPES JIMÉNEZ**
**C.C. No. 30.402.561**
Calle 55 No. 39g – 22, Torres de la Presentación, Torre 2, Apartamento 404
Correo electrónico: yamileyepes@gmail.com
Celular: 3217896701

Doctor
**JUAN FELIPE ÁLVAREZ CASTRO**
Secretario de Despacho
Secretaría de Movilidad
Correo institucional: juan.alvarez@manizales.gov.co
Ciudad

ALCALDIA DE MANIZALES

***Asunto:*** ***"RESPUESTA A DERECHO DE PETICIÓN"***
***Referencia:*** ***GED VIRTUAL: E-CO-2026-25335.***

Cordial saludo:

La Secretaría de Planeación del Municipio de Manizales se permite informar, respecto a sus peticiones, que este despacho ya había brindado una respuesta oportuna a las solicitudes alusivas a la bahía en cuestión mediante el oficio **I-CO-SP-UDOT-2026-13018 del 18 de septiembre de 2026**. En su momento, dicho requerimiento fue remitido a las secretarías de Movilidad y de Hacienda municipal, toda vez que el asunto se relaciona directamente con la regulación del estacionamiento y la naturaleza jurídica del predio. Al respecto, cabe precisar que la Secretaría de Hacienda (Unidad de Bienes), mediante el oficio **S-CO-SH-2026-35414 del 7 de octubre de 2026**, ya ratificó que dicha bahía tiene la naturaleza jurídica de bien de uso público.

En virtud de lo anterior, y ante su insistencia sobre la declaración, prohibición, administración y control de la bahía, le informamos que esta dependencia carece de la competencia para resolver de fondo su solicitud. Por lo tanto, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015, el cual regula las actuaciones de la autoridad sin competencia, se procederá a remitir nuevamente su petición a las entidades competentes.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES



USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

S-CO-SP-UDOT-2026-38276

Manizales, jueves 29 de octubre de 2026

Nota: Se anexa copia del oficio **S-CO-SH-2026-35414 del 7 de octubre de 2026** para los fines pertinentes.

Cordialmente,

**TATIANA OCHOA CARDENAS**
Secretaria de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal

**LUZ DENAIRA MURCIA RIOS**
Profesional Universitaria
Secretaría de Planeación Municipal

Proyectó: Arq. Luz Denaira Murcia Rios (Profesional Universitaria-Secretaría de Planeación)