

R 2025003809

GUARNE

Radicado: E 2025005674

Guarne, 2025/04/03 2:29 PM

Remitente: 1010

Destinatario: MARIA EUGENIA GIRALDO

Radicado Por: ESTELA MARIA MARIN GALLEGO



1 de 6

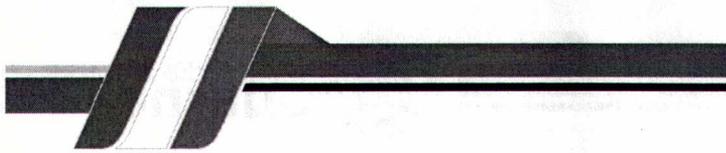
RESOLUCIÓN NÚMERO 084 DEL 27 DE MARZO DE 2025 RADICADO 234 DE 2024

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICION DE LA RESOLUCION 007 DE ENERO DE 2025 POR MEDIO DE LA CUAL SE NIEGA UN ACTO DE RECONOCIMIENTO

La Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, en uso de sus facultades legales en especial las conferidas en la Ley 388 de 1997, Decretos Nacionales 1077 de 2015, 1333 de 2020 y 1783 de 2021, Acuerdos Municipales 003 de 2015, 013 de 2023 y 014 de 2022, Decreto Municipal 192 de 2023 y 009 de 2025, y aquellos que lo modifiquen adicionen o sustituyan y con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Que la señora **MARIA EUGENIA GIRALDO MARTINEZ**, quien se identifica con **C.C.43.566.833**, solicitó con radicado número 234 del 08 de julio de 2024, **LICENCIA URBANISTICA EN LA MODALIDAD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CERRAMIENTO**, para el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria número 020 – 18104 en la Vereda (11) y catastralmente con el predio número 328 del Municipio de Guarne – Antioquia.
2. Que la peticionaria, a través de su apoderado especial, dejó expreso dentro del trámite la autorización para ser notificado al correo electrónico, **mariaeugenia1028@icloud.com**.
3. Que presenta fotografía de la valla de solicitud según Decreto 1077 de 2015.
4. Que presentó las copias del proyecto firmado por el arquitecto **LEON FABIAN GIL VELEZ**, con matrícula profesional 8570032749ANT.
5. Que el peritaje estructural fue firmado por el ingeniero **GABRIEL ANGEL HURTADO LOPEZ** con matrícula No. 0520200909ANT.
6. Que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo acto para ser desarrollado, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo municipal 03 de 2015 y 014 de 2022 (PBOT), y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia.
7. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional.
8. Que, una vez realizado el análisis jurídico del predio antes enunciado, se puede resaltar que el solicitante de la licencia de construcción en la modalidad de reconocimiento; no es la propietaria inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número **020 – 18104**
9. Que al interior del presente tramite se anexo visita ocular del bien inmueble **020 – 18104**, realizada el día 02 de octubre de 2024, “..**CONSTRUCCION CERRAMIENTO**: inicialmente se observó construcción de un cerramiento, conformado con varias hiladas en bloque gris de sobrecimiento, columnas, tubos metálicos y malla eslabonada, (ver imágenes 5,6,7,8 y 9), una vez verificada la planimetría que reposa dentro del expediente en esta secretaria con numero de



2 de 6

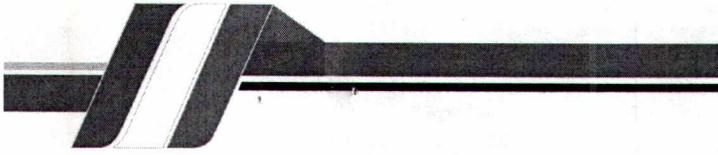
radicado 234 del 2024, las intervenciones se realizaron gran parte dentro del mismo predio 328, siguiendo gran parte del mismo y según la forma geométrica del predio, mediante la cartografía municipal parte integral del **DECRETO MUNICIPAL D 2023000192 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2023, "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN LOS ACUERDOS 003 DE 2015 Y 014 DE 2022"**, pasando gran parte sobre el predio 0329, ver imágenes 2 y 3 según los planos el cerramiento cuenta con 124.86metros lineales...

10. Que al verificarse en el expediente se pudo constatar que existen construcciones en las cuales se solicita licencia en la modalidad de reconocimiento, que estan por fuera del predio 328 y que se encuentran al interior del predio 329 según informe de visita del día 02 de octubre de 2024." pasando gran parte sobre el predio 0329, ver imágenes 2 y 3 según los planos el cerramiento cuenta con 124.86metros lineales..." por lo cual es imposible fáctica como jurídicamente otorgar una licencia de construcción en un predio que no fue relacionado en el presente tramite, así como también se desconoce la titularidad del bien o autorización para el presente tramite.
11. Que la señora **DIOSELINA ORTIZ ALZATE** identificada con **C.C.39.431.141** quien se hizo parte en el presente tramite presento **OPOSICION**, afirmando ser la propietaria del folio de matrícula inmobiliaria número **020 – 18104** no ha otorgado ninguna autorización a la señora **MARIA EUGENIA GIRALDO MARTINEZ** para dichas construcciones por el contrario ha instaurado varias **QUEJAS**, por perturbaciones en dicho predio objeto de la presente solicitud.
12. Que de conformidad con lo establecido por el decreto 1333 de 2020, ley 1848 de 2017 y el decreto 1077 de 2015, la Secretaria de Planeacion y Desarrollo del municipio de Guarne en primera instancia considero que No es viable la expedición de la Licencia de Construcción en la Modalidad de "RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES" para el presente tramite.
13. Que la doctora **MARGARITA OCAMPO BORRERO** identificada con **T.P 147.557 C.S.J**, actuando como apoderada de la señora **MARIA EUGENIA GIRALDO MARTINEZ**, presento mediante radicado **2025003809** del **17 de febrero de 2025** en su debida oportunidad legal, en los términos conferidos para instaurarlo por lo cual se dará tramite a sus inconformidades con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES

Los motivos de inconformidad de la resolución 007 del 007 de enero de 2025, propuestos en el recurso de reposición, se puede hacer un estudio profundo de cada uno y analizar si prosperan dichos fundamentos determinados así: en primer lugar invocan el numeral 8 de la resolución así; una vez realizado el análisis jurídico del predio antes enunciado, su puede resaltar que el solicitante de la licencia de construcción en la modalidad de reconocimiento; no es la propietaria inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 020 – 18104.

La apoderada afirma que la señora **MARIA EUGENIA GIRALDO MARTINEZ** no es la titular, ya que nunca se ha hecho referencia a dicha declaratoria, y en su defecto invoca la compraventa realizada entre su poderdante y la señora **DIOSELINA ORTIZ ALZATE**, aduce además que el predio fue pagado en su totalidad por lo cual es prueba mas que suficiente para demostrar la posesión material, del bien inmueble; este primer motivo de inconformidad se analizara de manera profunda, advirtiendo que la secretaria de Planeacion y Desarrollo del municipio de Guarne de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.2.6.1.2. 3.3. del decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique,



3 de 6

o sustituya, **“Se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre un inmueble o inmuebles objeto de ella...”**, por lo anterior para resolver el presente recurso no se va a tener en cuenta los fundamentos para definir la **posesión o la titularidad** del bien inmueble **020 – 18104**, ya que la competencia para definir dicho conflicto esta en cabeza de la jurisdicción ordinaria en este caso un juez de la republica.

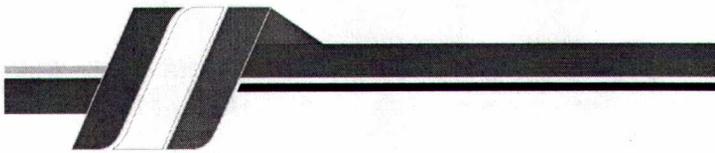
En lo concerniente al analisis que corresponde a esta dependencia de los requisitos para la otorgar una licencia por acto de reconocimiento, es claro que el primer requisito es la antigüedad de construcción que no se puede confundir con la posesión; al tenor de lo consagrado en el Decreto 1333 de 2020, y ley 1848 de 2017, el cual reglamento el otorgamiento de las Licencia de Construcción en la modalidad de reconocimiento encontrando que para el presente caso **NO** se cumple con lo establecido en dichos decretos por los siguientes fundamentos:

Que de conformidad con el artículo 6 de la ley 1848 de 2017, “Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio del cual se declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la licencia respectiva, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes, y que **y que la edificación se haya concluido como mínimo 5 años, antes de la solicitud de reconocimiento..”**

Es claro que para el presente caso si analizamos los extremos temporales entre la conclusión de la obra y la solicitud de licencia, mas allá de toda duda procesal la construcción inicio en el momento de la suscripción de la compraventa es decir el día **23 de julio de 2021**, y la solicitud de licencia por acto de reconocimiento se radica el día **08 de julio de 2024**, el tiempo es de 3 años aproximadamente incumpliendo el primer requisito que la edificación haya concluido como mínimo **5 años** antes de la solicitud de licencia por reconocimiento.

Afirma la apelante que la señora **DIOCELINA ORTIZ** actuó de mala fe por que realizo unos cambios dentro del proceso de sucesión de los causantes **ADAN ORTIZ GALLEGU Y GLICERINA ALZATE JARAMILLO**, proceso que se adelanta en el juzgado primero promiscuo municipal del municipio de Guarne con radicado **1981-387**, ya que por medio del **auto 0201 del 17 de febrero de 2023**, se realizaron una corrección al trabajo de partición, alterando las condiciones del contrato de compraventa, para el presente fundamento se aclara nuevamente que la secretaria de planeación y desarrollo del municipio de Guarne, **NO** tiene la facultad o potestad para definir un conflicto de titularidad, que para el presente caso precisamente se encuentra en un juzgado quien tomara la decisión que en derecho corresponda; en lo referente a la competencia de este despacho determinara con base en los procesos que se llevan a cabo en las inspecciones y en el juzgado primero promiscuo de Guarne, si estos afectan el presente tramite, para lo cual se revisara exhaustivamente los casos en que no opera la licencia por reconocimiento al tenor de lo consagrado en despacho contradice los postulados consagrados en el decreto 1333 de 2020, situaciones en las cuales no procede el reconocimiento de edificaciones al siguiente tenor:

“...ARTÍCULO 2.2.6.4.1.2 Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones. De conformidad con la Ley 1848 de 2017, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:



1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección de conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.

2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

PARÁGRAFO. El reconocimiento de la existencia de edificaciones no se adelantará en los predios que se encuentren en litigio, hasta que se resuelvan. Es claro para el presente caso que el predio con folio de matrícula inmobiliaria **020 – 18104** se encuentra en un litigio por parte de la titular y la opositora, así lo demuestran los procesos que se han adelantado tanto en la inspección de policía como en el juzgado promiscuo municipal de Guarne.

A) ACTA DE AUDIENCIA PVA 3-2024-017

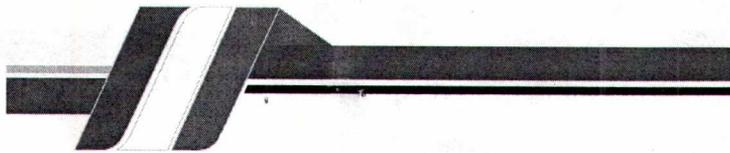
B) VISITA DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 EQUIPO DE PREVENCIÓN VERIFICACION Y CONTROL DE INFRACCIONES URBANISTICAS.

C) VISITA 02 DE OCTUBRE DE 2024 por la Doctora **PAULA ANDREA OSORIO CASTRO**, inspectora Tercera de policía y **DIEGO ALEXANDER FLOREZ CASTAÑO** Técnico Operativo de la secretaria de Planeación y Desarrollo.

D) Proceso por adjudicación y partición que se lleva a cabo en el juzgado primero promiscuo municipal de Guarne con radicado **1981-387**, ya que por medio del auto **0201 del 17 de febrero de 2023**, se realizaron una corrección al trabajo de partición afectando la titularidad del bien objeto de licencia por reconocimiento matrícula inmobiliaria **020-18104** de la oficina de instrumentos públicos de Rionegro.

Afirma la apoderada judicial en su escrito de apelación que la secretaria de planeación y desarrollo del municipio de Guarne no está haciendo un estudio profundo de la situación que hoy nos tiene en el presente trámite administrativo, por que confunde la posesión del paso del tiempo y el cumplimiento de lo pactado en el contrato de compraventa, pues bien para resolver dicho fundamento advierte este despacho nuevamente que no tiene la potestad para definir quien cumple con los requisitos para ser poseedor de un bien inmueble; así como tampoco definir quien cumplió un contrato de compraventa; sería nefasto jurídicamente que la secretaria de planeación y desarrollo del municipio de Guarne, tome decisiones para otorgar derechos reales sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria **020- 18104**.

Con base en lo anterior la función de la secretaria de planeación y desarrollo del municipio de Guarne, es determinar si para el presente caso, se cumplen con los requisitos para otorgar licencia por acto de reconocimiento, por solicitud realizada



5 de 6

por la señora **MARIA EUGENIA GIRALDO MARTINEZ** al tenor del decreto 1077 de 2015 y complementarios, determinando para el presente caso que según las pruebas documentales anexadas **NO** se cumplen, por condiciones jurídicas, técnicas y materiales que impiden que la secretaria expida licencia en la modalidad de reconocimiento.

La apelante en sus fundamentos de inconformidad deja de lado un informe de visita técnica realizada en compañía de la inspección tercera del municipio de Guarne, en referencia a que los planos anexados al expediente para la construcción objeto de reconocimiento, no solo se encuentran en el folio de matrícula **020-18104** sino que además hay elementos estructurales que se encuentran en un predio que no ha sido vinculado a este expediente, tal y como se concluye en la visita realizada el día 02 de octubre de 2024, **“..CONSTRUCCION CERRAMIENTO: inicialmente se observó construcción de un cerramiento, conformado con varias hiladas en bloque gris de sobrecimiento, columnas, tubos metálicos y malla eslabonada, (ver imágenes 5,6,7,8 y 9), una vez verificada la planimetría que reposa dentro del expediente en esta secretaria con numero de radicado 234 del 2024, las intervenciones se realizaron gran parte dentro del mismo predio 0328, siguiendo gran parte del mismo y según la forma geométrica del predio, mediante la cartografía municipal parte integral del DECRETO MUNICIPAL D 2023000192 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2023, “POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN LOS ACUERDOS 003 DE 2015 Y 014 DE 2022”, pasando gran parte sobre el predio 0329, ver imágenes 2 y 3 según los planos el cerramiento cuenta con 124.86metros lineales...”**

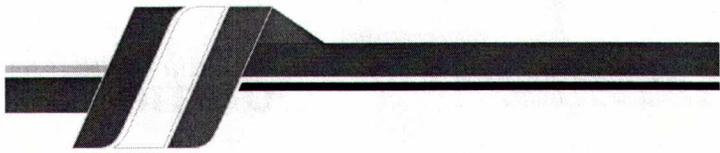
El informe es claro y anexado en el expediente se pudo constatar que existen construcciones en las cuales se solicita licencia en la modalidad de reconocimiento, que están por fuera del predio 328 y que se encuentran al interior del predio 329 según informe de visita del día 02 de octubre de 2024. **pasando gran parte sobre el predio 0329, ver imágenes 2 y 3 según los planos el cerramiento cuenta con 124.86metros lineales...”** por lo cual es imposible fáctica como jurídicamente otorgar una licencia de construcción en un predio que no fue relacionado en el presente tramite, así como también se desconoce la titularidad del bien o autorización para el presente tramite.

Por los fundamentos facticos y jurídicos relacionados anteriormente la secretaria de planeación y desarrollo del municipio de Guarne, confirmara la **RESOLUCION 007 DE ENERO DE 2025** en todas sus partes por imposibilidad técnica y jurídica, para expedir licencia de Reconocimiento a la señora **MARIA EUGENIA GIRALDO MARTINEZ** sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **020-18104** de la oficina de instrumentos publicos de Rionegro.

Sin mas consideraciones esta secretaria

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR EN TODAS SUS PARTES LA RESOLUCION 007 DE ENERO DE 2025 POR MEDIO DE LA CUAL SE NEGÓ LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA URBANISTICA DE CERRAMIENTO presentada por la señora **MARIA EUGENIA GIRALDO MARTINEZ**, quien se identifica con **C.C. 43.566.833**, solicitud con radicado número 234 del 08 de julio de 2024; para el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria



6 de 6

número 020 – 18104 en la Vereda (11) y catastralmente con el predio número 328 del Municipio de Guarne – Antioquia. Con fundamento en los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: En firme la presente resolución continuar con el trámite del recurso de **APELACION** ya que fue instaurado de manera subsidiaria conforme a lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el municipio de Guarne a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco 2025.

WALTHER MOLINA GUZMAN
Secretario de Planeación y Desarrollo Municipal

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 9 de abril de 2025, a las 08:33 a.m se notifica el contenido de la presente Resolución a Maria Eugenia Giraldo Martinez con Cédula de Ciudadanía número _____, para constancia se firma y se hace entrega al notificado de un ejemplar de la Resolución.

El Notificado,

* Por correo Electronico
C.C. Nro.

El Notificador,

C.C. Nro 43.713.776

Proyecto y Aprobó: Juan Camilo Jaramillo
Asesor Jurídico Externo
Archivar en: Rad 234-2024



Certificado de notificación electrónica

Gestión de la Seguridad Electrónica (GSE) certifica que MUNICIPIO DE GUARNE con NIT 890982055-7, ha enviado una comunicación que se corresponde con la siguiente constancia de envío y con el texto que se detalla en las páginas siguientes: Fue enviado en fecha, contenido y forma, según consta en los registros de GSE, lo cual se certifica a instancias del propio interesado a los efectos probatorios conforme a derecho que estime pertinentes.

Remitente: correo.guarne@guarne-antioquia.gov.co

Destinatario: mariaeugenia1028@icloud.com

Asunto: Documento - 2025005674

Constancia de envío: 2025-abr-09 08:33:42 GMT-05:00

IP: 52.91.119.41

Constancia de entrega en servidor de correo: 2025-abr-09 08:33:51 GMT-05:00

Correo electrónico: mariaeugenia1028@icloud.com

Respuesta del servidor SMTP: 250 2.0.0 Ok: queued as 8A5B4C001FE

Contenido de la comunicación:

- Ver anexo (2 página/s).

Documentos adjuntos a la comunicación:

- **Nombre:** 2025005674.pdf

- **Tamaño:** 2862602 bytes



Cordial saludo, Me permito enviar por este medio la resolución 084 del 27 de marzo de 2025, mediante la cual se resuelve el recurso de reposición de la resolución 007 de enero de 2025. Agradecemos la atención prestada FAVOR NO CONTESTAR ESTE CORREO. PARA RADICACION DE PETICIONES, TENGA EN CUENTA QUE, La Alcaldía de Guarne ? Antioquia, ha puesto a disposición de los ciudadanos, diferentes medios, para presentar las diferentes modalidades de petición PQRSDF, estos son:CORREO ELECTRONICO: gestiondocumental@guarne-antioquia.gov.co, PÁGINA WEB: Sede Electronica Alcaldía de Guarne (guarne-antioquia.gov.co), ingresando en el botón PQRD, en esta opción, puede, además adicionar los archivos que considere necesarios. Una vez radicada la petición, se arrojará un número de radicado, con el cual puede realizar seguimiento a la respuesta.OFICINAS PRESENCIALES: Primer piso de la Alcaldía de Guarne (Ant.), en la Oficina de Gestión Documental.

El siguiente correo es una notificación oficial y certificada de GUARNE. CONFIDENCIAL. La información contenida en este e-mail es confidencial y sólo puede ser utilizada por el individuo o la compañía a la cual está dirigido. Si no es usted el destinatario autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje está prohibida y es sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, le ofrecemos disculpas y le agradecemos reenviar y borrar el mensaje recibido inmediatamente.

Adjuntos:

- [2025005674.pdf](#) 