

Manizales, Caldas 28 de abril de 2026

AUTO POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARA LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA POLICIAL

RADICADO: 2021-20653

CONTRAVENTOR: CARMELO ZULUAGA RAMÍREZ (SUCESIÓN)

QUEJOSO: ANÓNIMO

DIRECCIÓN: CALLE 27 # 7-46 PREDIO INTERIOR 2 – BARRIO LA AVANZADA

LA SUSCRITA INSPECTORA DÉCIMA DE CONVIVENCIA Y PAZ DE LA ALCALDÍA DE MANIZALES, en ejercicio de sus facultades legales, especialmente las conferidas en el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y demás normas concordantes, procede a proferir la presente providencia con base en los siguientes:

ANTECEDENTES Y HECHOS

El proceso administrativo tuvo su génesis en el año 2021, a raíz de una queja referente al estado de seguridad y estabilidad de un inmueble ubicado en el Pasaje Morro Santo, entrada por la Calle 27 # 7-46 del Barrio La Avanzada.

El 24 de agosto de 2021, el equipo de Control y Vigilancia Urbanística realizó inspección técnica (Informe SGM-VC-0978-2021), identificando un sistema estructural de bahareque y drywall con deficiencias en la cimentación.

En la misma anualidad, la Unidad de Gestión del Riesgo (UGR), mediante informe UGR-2161-21, calificó el predio en zona de amenaza y riesgo medio por deslizamiento, advirtiendo una vulnerabilidad física alta.

Reposa en el plenario el informe **Arco 14582-2024 de la UGR**, emitido el 16 de abril de 2024, el cual realiza una actualización de las condiciones del inmueble. En dicho documento, si bien se reiteran las deficiencias constructivas, el criterio técnico permite inferir que la situación no configura una ruina inminente bajo los presupuestos del artículo 138, sino que se enmarca en una **infracción a las normas urbanísticas** por intervenciones sin licencia y falta de cumplimiento de la norma NSR-10.

CONSIDERACIONES DE LA INSPECCIÓN

Este Despacho advierte que el informe técnico emitido por la UGR en el año 2024 precisa que la problemática asociada al predio tiene origen en una construcción ejecutada en contravención de la Norma Sismo Resistente NSR-10, así como en deficiencias relacionadas con el manejo de aguas, circunstancias que ubican la situación objeto de estudio en el ámbito del incumplimiento de disposiciones

urbanísticas y constructivas, y no en el supuesto de demolición por estado de ruina inminente previsto en el artículo 138 de la Ley 1801 de 2016.

En ese sentido, se evidencia un cambio sustancial en el criterio técnico que dio origen a la presente actuación administrativa, toda vez que inicialmente se puso en conocimiento una presunta situación de ruina, mientras que posteriormente la autoridad técnica competente concluyó la existencia de una posible infracción urbanística. Tal variación desvirtúa los fundamentos fácticos y jurídicos que motivaron la apertura del presente trámite.

De igual forma, resulta de especial relevancia para este Despacho el análisis del principio de confianza legítima, en atención a que, si bien dentro del expediente se evidencia la existencia de una compraventa de posesión y mejoras y no ha sido posible identificar plenamente al titular del bien a través de la ficha catastral, la Unidad de Rentas de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Manizales certificó que al señor CARMELO ZULUAGA RAMÍREZ se le ha venido efectuando el cobro del impuesto predial correspondiente a la mejora existente en el inmueble.

Dicha actuación administrativa generó en el administrado una expectativa razonable de legalidad respecto de su tenencia y de la construcción allí existente, en tanto la propia administración, mediante actos de recaudo tributario sobre la mejora, validó de manera tácita la situación material del ciudadano. En consecuencia, no resulta acorde con los postulados de buena fe y confianza legítima el ejercicio sorpresivo de la facultad sancionatoria por parte de la administración frente a una situación que previamente había sido tolerada y reconocida por sus propias actuaciones.

Ahora bien, para la continuidad del proceso verbal abreviado por comportamientos contrarios a la convivencia, conforme al procedimiento previsto en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, se requiere la existencia de elementos mínimos que permitan inferir razonablemente la ocurrencia del comportamiento y la posible responsabilidad del presunto infractor, en garantía del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política.

En igual sentido, el principio de legalidad impone a la autoridad administrativa el deber de actuar con fundamento en hechos ciertos, verificables y plenamente determinados. Bajo el amparo del principio de presunción de inocencia, no resulta procedente adelantar actuación sancionatoria cuando no existe certeza sobre la ocurrencia del comportamiento investigado respecto del numeral 4 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, particularmente en lo relacionado con las circunstancias de tiempo que permitan establecer si la conducta es actual y susceptible de control policivo.

Así mismo, este Despacho considera que, en virtud de los principios de legalidad, debido proceso, economía, eficacia y coordinación administrativa, no resulta procedente ni pertinente continuar con la audiencia contemplada en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, toda vez que no existe certeza sobre la fecha de ejecución de la obra ni elementos fácticos suficientes que permitan estructurar adecuadamente el comportamiento investigado.

Lo anterior, por cuanto, si bien la UGR emitió inicialmente un informe mediante el cual se advertía una posible situación de ruina, posteriormente —transcurridos

casi tres años— emitió un nuevo concepto técnico en el que se indicó la existencia de una presunta infracción urbanística, circunstancia que obligaría a este Despacho a modificar el comportamiento inicialmente atribuido, rehacer la estructuración jurídica del asunto e iniciar nuevas actuaciones orientadas a la recolección y verificación de información relacionada con el nuevo supuesto fáctico.

Sin embargo, teniendo en cuenta las fechas de avocación de conocimiento y la oportunidad en que fue allegado el nuevo informe técnico, no resulta material ni jurídicamente posible adelantar dichas actuaciones dentro de los términos legalmente establecidos sin que opere el fenómeno de la caducidad de la facultad sancionatoria administrativa.

En consecuencia, al haber transcurrido más de tres años desde el inicio de la actuación sin que exista una decisión de fondo, y ante la ausencia de elementos suficientes que permitan estructurar válidamente el comportamiento inicialmente investigado, aunado al cambio de criterio técnico que desvirtúa la presunta ruina para señalar una posible infracción urbanística, este Despacho considera improcedente continuar con el presente trámite administrativo e imponer medidas correctivas o multas dentro del presente radicado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Decreto 1077 de 2015, Art. 2.2.6.1.4.11, El cual establece la competencia de los inspectores para ejercer vigilancia y control *durante la ejecución de las obras*. En el presente caso, al no haber obra en ejecución, se pierde el objeto inmediato de la medida preventiva.

La presente decisión se adopta con fundamento en lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, especialmente en:

Artículo 8, relativo a los principios que orientan la actividad de las autoridades de policía, particularmente los principios de legalidad, debido proceso, razonabilidad, proporcionalidad, eficacia, economía, coordinación administrativa y buena fe.

Artículo 135 literal A numeral 4, relacionado con los comportamientos contrarios a la integridad urbanística por realizar construcciones, modificaciones o intervenciones incumpliendo la normatividad urbanística vigente.

Artículo 138, El ejercicio de la función policial de control urbanístico, caducará en tres (3) años sólo cuando se trate de: parcelar, urbanizar, intervenir y construir en terrenos aptos para estas actuaciones.

Artículo 194, relacionado con las facultades de las autoridades para ordenar la demolición, suspensión o remoción de obras, edificaciones o construcciones cuando estas representen situaciones contrarias a la convivencia o vulneren las disposiciones urbanísticas y de seguridad.

De igual forma, la presente actuación se sustenta en los principios constitucionales de debido proceso, legalidad, presunción de inocencia, confianza legítima, buena fe y seguridad jurídica consagrados en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

Sentencia C-131 de 2004 (Corte Constitucional): Sobre el principio de confianza legítima, el cual impide que la administración altere súbitamente una situación que ella misma permitió o incentivó.

En mérito de lo expuesto, la Inspectora Décima de Convivencia y Paz de Manizales, en uso de sus facultades legales,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA CADUCIDAD de la acción policiva por lo argumentado en las consideraciones y, en consecuencia, ordenar el ARCHIVO del expediente derivado del Informe Técnico SGM VC 0978-2021 del 26 de agosto de 2021.

SEGUNDO: ABSTENERSE de continuar proceso sancionatorio o imponer medida correctiva de multa contra el señor CARMELO ZULUAGA RAMÍREZ (SUCESIÓN), por las razones expuestas en la parte motiva de este auto.

TERCERO: NOTIFICAR el contenido de la presente decisión al interesado, informándole que contra la misma no procede recurso alguno, publicar en la página web de la alcaldía.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ANGELA PATRICIA GIRALDO RÍOS

Inspectora Décima de Convivencia y Paz
Secretaría del Interior