

Resolución No. (0383) de 2026

**“POR LA CUAL SE DECLARA EN ESTADO DE RUINA UN INMUEBLE Y SE IMPONE
UNA MEDIDA CORRECTIVA DE DEMOLICIÓN”**

EL ALCALDE (E) DE MANIZALES

En uso de las facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere en los artículos 2, 314 y 315 de la Constitución Política; el artículo 2.2.6.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, Numeral 15 del artículo 205 de la Ley 1801 de 2016 y el Acuerdo Municipal de Manizales No. 1010 de 2018 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que la Unidad de Gestión del Riesgo – UGR – adscrita al Despacho del alcalde del Municipio de Manizales, corrió traslado a la Secretaría del Interior, -... para que se adelanten los trámites pertinentes por AMENAZA DE RUINA según se evidencia en el oficio S-CODA-UGR-2025-45289 del 17 de diciembre de 2025, en el que plasmaron las observaciones de la visita realizada al predio ubicado en la carrera antigua vía a Neira oficio que reposa en el expediente, donde informa lo que a continuación se transcribe:

(...)

*“... Se concluye que la vivienda presenta una clasificación de habitabilidad con base en los niveles de riesgo: **PELIGRO DE COLAPSO** y se solicita a la Secretaría del Interior realizar los trámites pertinentes según sus competencias por **AMENAZA DE RUINA TOTAL** sobre el predio, ya que no existe condiciones necesarias de seguridad a nivel de estabilidad, además existen deficiencias de construcción en elementos estructurales, y como cuerpo rígido no tendría reacciones necesarias para el desarrollo del equilibrio y menos ante un evento principal entre paréntesis sismo...”*

Con fundamento en dicho informe la Inspección Décima de Convivencia y Paz de Manizales, dependencia adscrita a la Secretaría del Interior, profirió auto de **APERTURA DE UN PROCESO ADMINISTRATIVO**, de fecha 22 de diciembre de 2025, bajo el Expediente 2025-20835 y ordenó iniciar “investigación preliminar” a fin de determinar una presunta “amenaza a ruina” de un inmueble e individualizar el o los propietarios del mismo y se fijó fecha para el inicio de la audiencia verbal

En la misma actuación se identificó el inmueble así:

- Ubicación: Carrera Antigua Vía a Neira del Municipio de Manizales
- Propietario: José María Arcila Aguirre.
- Anexo informe de la UGR.

Este auto se remitió al señor **JOSÉ MARÍA ARCILA AGUIRRE** O QUIEN HAGA SUS VECES, EN CALIDAD DE PROPIETARIO, POSEEDOR Y/O TENEDOR DEL INMUEBLE, mediante oficio S-CO-SINT-USC-I10-2025-45847 para la notificación personal de la investigación iniciada y posteriormente, se remitió notificación por aviso.

Que el día 29 de diciembre se dio inicio a la audiencia de la que trata el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 según lo dispuesto en el Decreto 0768 de 2025 del ministerio de Justicia en su art. 2.2.8.18.7.9.

Llegados el día y la hora de la audiencia se hizo presente la señora **María del Carmen Giraldo Martínez** en representación de sus padres, **María Teresa Martínez** (73 años), y **José Evelio Giraldo** (84 años, oxígeno-dependiente) quienes son los propietarios y/o poseedores del inmueble objeto de investigación, manifestando que no pudieron comparecer a la diligencia por su delicado estado de salud.

Durante su intervención la señora María del Carmen Giraldo Martínez comentó que sus padres no se encuentran habitando la vivienda, pero que su hermano Julián Andrés Giraldo de 42 años es quien la habita temporalmente en las noches e informa que es un paciente psiquiátrico, también solicitó ayuda de vivienda o subsidio de vivienda para sus padres y manifestó que son beneficiarios del subsidio de adulto mayor.

Después de escuchados los argumentos el despacho optó por suspender la audiencia y oficiar a la Secretaría de infraestructura, Unidad de Vivienda y a la UGR para que informaran al despacho de los subsidios de vivienda que podrían estar disponibles para las partes en este proceso; el 27 de febrero del año avante se reiteró la solicitud de información de subsidios de vivienda ante la UGR, el lunes 02 de marzo se ofició nuevamente a la UGR solicitando una aclaración de informe para continuar el trámite y teniendo como prioridad el debido proceso, el despacho citó al Ministerio Público – Personería Municipal para que sirvieran como garantes en el proceso.

Que la UNIDAD DE GESTIÓN DEL RIESGO bajo el radicado I-CO-DA UGR-2026-2859 del 03 de marzo de 2026, rindió nuevo informe de visita técnica, el cual hizo llegar el expediente del que se extracta lo siguiente:

“(…) Observaciones:

...Es así que, una vez evaluados los siguientes aspectos, según el **MANUAL DE CAMPO PARA LA INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES DESPUÉS DE UN SISMO**, de la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica -AIS:

- El riesgo por estabilidad global
- El riesgo por problemas geotécnicos
- El riesgo por daños estructurales
- El riesgo por daños no estructurales

Tabla 3-22. Clasificación de la habitabilidad con base en los niveles de riesgo

Habitabilidad	Descripción nivel de riesgo
Peligro de colapso	Si fueron asignadas una o más calificaciones de RIESGO MUY ALTO o dos o más de calificación de RIESGO ALTO
No habitable	Si fue asignada por lo menos una calificación de RIESGO ALTO
Uso restringido (parcialmente habitable)	Si fue asignada por lo menos una calificación de RIESGO BAJO DESPUÉS DE MEDIDAS
Habitable	Si las cuatro clasificaciones de riesgo fueron BAJAS

Siendo así, la vivienda presenta una clasificación de habitabilidad con base en los niveles de riesgo: **PELIGRO DE COLAPSO** y se solicita a la Secretaría del Interior realice los trámites pertinentes según sus competencias por **AMENAZA DE RUINA TOTAL** sobre el predio, ya que no existen condiciones necesarias de seguridad, a nivel de estabilidad, además existen deficiencias de construcción en elementos estructurales, y como cuerpo rígido no tendría reacciones necesarias para el desarrollo del equilibrio y menos ante un evento principal (sismo).

por tal razón se recomienda iniciar con los trámites administrativos para la **demolición total del inmueble**.

...” (negrilla y subraya fuera de texto)

Reanudada la audiencia el 4 de marzo de 2026, se hicieron presentes los señores **María Teresa Martínez** (75 años), **José Evelio Giraldo** (84 años, oxígeno-dependiente) en compañía de su hija la señora **María del Carmen Giraldo Martínez**, quienes manifestaron que ellos son los propietarios del inmueble, que no se encuentran habitando la vivienda ya que viven en casa de un hijo, que el señor Julián Giraldo se encuentra en estado de habitante de calle y que va a la vivienda en algunas ocasiones, pero que no habita de manera constante el predio

Durante la audiencia se les concedió la oportunidad de revisar el material probatorio arimado al expediente policivo:

1. Oficio S-CO-DA-UGR-2025-45289 del 17 de diciembre de 2025.
2. Oficio S-CO-SINT-USC-I10-2025-45847 del 23 de diciembre de 2025.
3. Oficio I-CO-SINF-2025-18730 del 31 de diciembre de 2025.
4. Oficio S-CO-SINF-UGV-2025-46244.
5. Oficio I-CO-DA-UGR-2026-2972 del 03 de marzo de 2026.
6. Oficio I-CO-DA-UGR-2026-7535 del 03 de marzo de 2026.
7. Toda la documentación que reposa en el expediente con Rad. 2025-20835

Al correr traslado y ofrecerles el despacho la oportunidad de contradicción y defensa y no presentar los señores Giraldo Martínez ninguna manifestación en contra de los medios de prueba citados de tipo DOCUMENTAL – ENTREVISTA e INFORMES TÉCNICOS ESPACIALIZADOS, éstos son incorporados al proceso y se tienen como medios de prueba “ceñidos a los términos y procedimientos” según lo dispuesto en el artículo 217 de la Ley 1801 de 2016.

También se les puso de presente el oficio I-CO-DA-UGR-2026-2849 del 03 de marzo de 2025, que indica

*“...Adjunto nos permitimos remitirle oficio S-CO-DA-UGR-2026-7159 del 03/03/2026 por medio del cual la Unidad de Gestión del Riesgo **autoriza** a la Cruz Roja Colombiana -Seccional Caldas el pago a la señora MARÍA DEL CARMEN GIRALDO MARTÍNEZ identificada con c.c. 30.332.507 de un auxilio de arrendamiento por un periodo de tres (3) meses por valor de \$359.239 cada uno.*

*Se advierte que la asignación de este subsidio obedece única y exclusivamente a la **condición de alto riesgo por deslizamiento que actualmente tiene la vivienda de propiedad de ésta, ubicada en la calle 31 # 30-80, sector del barrio Galán**. Sin embargo, es importante precisar que la vivienda presenta condiciones de riesgo estructurales las cuales fueron presentadas a su despacho para el respectivo procedimiento de amenaza de ruina; esta condición de riesgo antecede el riesgo por deslizamiento.*

Actualmente la administración en el sector conjunto a la vivienda se encuentra ejecutando una obra de mitigación para los procesos de estabilidad en la zona...”

Luego de lo cual se les consultó de manera verbal si estaban de acuerdo con que el municipio de Manizales realizara la demolición, a lo que manifestaron estar de acuerdo.

Que en atención a la **amenaza de ruina** que presenta el bien inmueble en comento, resulta necesario, en primer lugar, adelantar el procedimiento establecido en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.8.18.7.9 del Decreto Nacional 0768 de 2025

Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, el cual dispone:

“ARTICULO 2.2.6.1.1.8 Estado de Ruina. Sin perjuicio de las normas de policía y de las especiales que regulan los inmuebles y sectores declarados como bienes de interés cultural, cuando una edificación o parte de ella se encuentra en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el alcalde o por producto de sus agentes, de oficio o a petición de parte, declarara el estado de ruina de la edificación y ordenara su demolición parcial o total. El acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición. El estado de ruina se declara cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural del a construcción, firmado por un ingeniero acreditado de conformidad con los requisitos de la ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y el reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya quien se hará responsable del dictamen. Tratándose de la demolición de un bien cultural también deberá contar con la autorización de la autoridad que lo haya declarado como tal...”

Que el artículo 3° de la Ley 1523 de 2012 reza:

“... ARTÍCULO 3o. PRINCIPIOS GENERALES. Los principios generales que orientan la gestión del riesgo son: ... 4. Principio de auto conservación: Toda persona natural o jurídica, bien sea de derecho público o privado, tiene el deber de adoptar las medidas necesarias para una adecuada gestión del riesgo en su ámbito personal y funcional, con miras a salvaguardarse, que es condición necesaria para el ejercicio de la solidaridad social...”

Que el Código Civil Colombiano en su artículo 2350, establece:

"... ARTICULO 2350. RESPONSABILIDAD POR EDIFICIO EN RUINA. El dueño de un edificio es responsable de los daños que ocasione su ruina, acaecida por haber omitido las reparaciones necesarias, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia. No habrá responsabilidad si la ruina acaeciere por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto. Si el edificio perteneciere a dos o más personas pro indiviso, se dividirá entre ellas la indemnización, a prorrata de sus cuotas de dominio..."

Así refieren algunos apartes del Código Nacional de Convivencia y Seguridad Ciudadana:

"Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

Parágrafo 5°. Cuando el infractor incumple la orden de demolición, mantenimiento o reconstrucción, una vez agotados todos los medios de ejecución posibles, la administración realizará la actuación urbanística omitida a costa del infractor.

(...)

Artículo 173. Las medidas correctivas. Corregido por el art. 12, Decreto Nacional 555 de 2017. Las medidas correctivas a aplicar en el marco de este Código por las autoridades de Policía, son las siguientes:

(...)

15. Demolición de obra.

(...)

Artículo 194. Demolición de obra. Consiste en la destrucción de edificación desarrollada con violación de las normas urbanísticas, ambientales o de ordenamiento territorial, o cuando la edificación amenaza ruina, para facilitar la evacuación de personas, para superar o evitar incendios, o para prevenir una emergencia o calamidad pública."

Que respecto a la actuación orientada para la demolición de una construcción que amenaza ruina, como lo prevé la norma transcrita, la Corte Constitucional en Sentencia T-803 de 2005. M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil, dijo:

"(...) A ese respecto, en el artículo 216 del Código Nacional de Policía se dispone que "[l]os Alcaldes o quienes hagan sus veces impondrán demolición de obra: 1. Al dueño de edificación o construcción que amenace ruina, siempre que esté de por medio la seguridad y la tranquilidad públicas. (...)". Está claro que en el contexto del Código Nacional de Policía, en este caso se tiene como infractor al propietario del inmueble que amenaza ruina y es el destinatario directo de la actuación administrativa. (...)"

Que en la Sentencia T-232 de 1998, la Corte Constitucional consideró en relación con los casos similares al presente:

"DERECHO A LA VIDA- Naturaleza.

A nivel constitucional la vida es el primero de los derechos de la persona humana; además es un valor constitucional de carácter superior y su respeto y garantía aparece consagrado como un principio del ordenamiento jurídico político. Asegurar la vida, no es solo el derecho subjetivo que se tiene sobre la vida, sino la obligación de los otros a respetar el derecho a seguir viviendo o a que no se anticipe la muerte, en este sentido amplio está el preámbulo de la Constitución Política. Una de las metas y quizás la

primera es garantizar la vida, como derecho irrenunciable, que está por fuera del comercio, aunque en determinados casos obliga a reparar el daño que se le ocasione, pero, la finalidad de toda sociedad es mantener la vida en su plenitud.

DERECHO A LA VIDA- Responsables.

Si un particular viola o amenaza el derecho a la vida, es responsable no solo en la esfera de lo penal, policivo o civil, sino también en el ámbito constitucional. Este derecho fundamental adquiere dentro del Estado Social de Derecho una dimensión objetiva. La fuerza vinculante de este derecho como la de los demás derechos fundamentales, se hace extensiva a las relaciones privadas, aunque es el estado el primer responsable de su protección, garantías, respeto y desarrollo. No solamente el estado es responsable de proteger la vida a los asociados, sino que el derecho a la vida, como todos los derechos fundamentales, es también responsabilidad constitucional de los particulares. La protección a la persona humana se concreta frente a los actos u omisiones del Estado como de los particulares. Es más, la protección del derecho a la vida no debe ser solo de carácter forma ni abstracto sino fáctico y mirando el futuro como protección y al presente y al pasado como respeto..."

Que según los informes presentados por la Unidad de Gestión del Riesgo- UGR, se tiene que el inmueble objeto de actuación procesal, por hallarse en estado de total abandono, amenaza riesgo tanto para la comunidad que lo pudiere habitar como la circundante y por tanto amerita se decreta su demolición.

Que, conforme se evidencia en el oficio I-CO-DA-UGR-2026-7535 del 03 de marzo de 2026, emitido por la Unidad de Gestión del Riesgo –UGR–, se autorizó a la Cruz Roja Colombiana Seccional Caldas el pago de un auxilio de arrendamiento por un período de tres (3) meses al núcleo familiar del señor José Evelio Giraldo, conformado por la señora Teresa Martínez y el señor Julián Andrés Giraldo, como medida orientada a mitigar el riesgo identificado y a garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad.

Lo anterior se dispuso en cumplimiento de las obligaciones institucionales de protección de los derechos fundamentales, particularmente tratándose de personas en condición de vulnerabilidad por su edad y circunstancias de riesgo derivadas de la situación estructural del inmueble.

En igual sentido, se hace necesario precisar que durante el desarrollo de la audiencia prevista en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 estuvo presente la Personería del municipio de Manizales como Ministerio Público y como garante del respeto del debido proceso, verificando las actuaciones relacionadas con la notificación a las partes y el adecuado desarrollo de la diligencia, así como la salvaguarda de los derechos de las personas involucradas dentro del presente trámite administrativo.

Que acorde con lo indicado en el artículo 73 de la ley 1437 de 2011, se ordenará la publicación de la parte resolutive del presente acto en la página Oficial de la alcaldía de Manizales.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1°: DECLARAR, en estado de ruina e inminente peligro el inmueble ubicado en la carrera antigua vía a Neira, calle 31 # 30-80, sector del barrio Galán en jurisdicción del Municipio de Manizales

Parágrafo: DECLARAR que el presente acto administrativo hace las veces de Licencia de Demolición de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.6.1.1.8 del Decreto Nacional

1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

Artículo 2°: ORDENAR LA DEMOLICIÓN Y EL RETIRO DE LOS ESCOMBROS del bien inmueble referido en el Artículo 1°, dentro de los cinco (05) días siguientes al desalojo total del inmueble, atendiendo las medidas técnicas, preventivas y de seguridad con el fin de evitar daños a terceros. El retiro de los escombros tendrá disposición final en las escombreras legalmente establecidas por el Municipio de Manizales.

Artículo 3°: °: ORDENAR EL CERRAMIENTO DEL LOTE, dentro de los cinco (05) días siguientes a la demolición total del mismo, que deberá realizarse de conformidad con el numeral 2 del artículo 1.2.1.3.2.1. del Acuerdo 958 de 2017 (POT) Cerramiento de lotes, a una altura mínima de 2.30 metros, ubicado en el paramento oficial y construido en materiales que garanticen seguridad y buen aspecto para la ciudad.

Artículo 5°: ORDENAR que la demolición se haga a cargo por lo argumentado en el oficio I-CO-DA-UGR-2026-2972 del 03 de marzo de 2026 emitido por la UGR, el retiro de los escombros y el cerramiento del lote dentro de los términos ya referidos se llevará a cabo por la Administración Municipal, en cabeza de la UGR.

Artículo 6°: FIRMEZA Las decisiones adoptadas dentro del trámite previsto en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016 se profieren en audiencia pública, etapa procesal en la cual se garantiza a las partes el ejercicio de los derechos de defensa contradicción. En dicha diligencia se agotaron las oportunidades procesales para la interposición de recursos, absteniéndose los querellados de ejercer esta facultad, razón por la cual la presente decisión quedó en firme a partir de su notificación en estrados.

Artículo 7°: NOTIFICAR, por parte de la Inspección Décima de Convivencia y Paz, la presente decisión los señores **María Teresa Martínez** y **José Evelio Giraldo** en su calidad de propietarios y/o poseedores del inmueble declarado en estado de ruina ubicado en la antigua vía a Neira, en la calle 31 # 30-80, sector del barrio Galán

Artículo 8°: ORDENAR la publicación de la parte resolutive del presente acto en la página electrónica del Municipio de Manizales, como está dispuesto en los artículos 37 y 73 de la ley 1437 de 2011.

Dada en Manizales el,

2 5 MAR. 2026 NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

MANUEL GONZÁLEZ HURTADO
Alcalde (E)

Vo. Bo. LA SECRETARIA DE DESPACHO, SECRETARÍA JURÍDICA

MARÍA XIMENA QUINTERO MARÍN

Sustanció y proyectó: Angela Patricia Giraldo Ríos, Inspectora Décima de Convivencia y Paz, Secretaría del Interior

Revisó y ajustó: Gloria Mercedes Suárez González, Profesional Especializada, Secretaría Jurídica