

CIRCULAR

TRD-121.1.08.02.00000001.5.2025000002

Palmira, 4 de junio de 2025

PARA: POBLACIÓN DE PALMIRA EN GENERAL



Municipio de Palmira
Ventanilla Única - Correspondencia Externa

Fecha y Hora : 2025-06-04 10:35:57

Enviado por : jarangoc

Radicado a : - sospinas Nro. Folios : 8 Nro. Anexos : 0



ASUNTO: SOBRE PREDIOS SIN CERRAMIENTO, EN APARENTE ESTADO DE ABANDONO, DESCUIDO O RUINA EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA

Cordial Saludo.

La Subsecretaría de Inspección y Control en ejercicio de sus competencias y funciones, señaladas en el Decreto Municipal No. 213 de 2016, el Decreto Municipal No. 015 de 2023 y la Resolución No. 053 de 14 de mayo de 2024 de la Secretaría General, se permite expedir la presente Circular Informativa Externa para efectos de informar a la población palmirana acerca de las herramientas con las cuales cuentan para dar a conocer ante las autoridades competentes, la existencia de predios en el Municipio de Palmira que no cuenten con el debido cerramiento o incumpliendo con sus obligaciones de cuidado o conservación, se encuentren en aparente amenaza de ruina o pudieren representar riesgo o peligro para la vida e integridad.

En primera medida, se debe recordar que el Artículo 58 de la Constitución Política, establece que la propiedad debe cumplir con una función social y ecológica, así mismo dispone que la propiedad implica el cumplimiento de unas obligaciones, lo que supone que los propietarios deben velar para que sus propiedades cumplan con estas funciones y obligaciones. Esto implica que la propiedad no debe representar o ser causa de perjuicios, daños o peligros para los bienes de terceros, la vida, integridad y bienestar humano y animal, así como tampoco ir en desmedro de la protección del medio ambiente.

En Sentencia C-426 de 2023, la Corte Constitucional sobre la propiedad privada, consideró:

«117. [L]a Constitución Política establece que la propiedad privada se reconoce como un derecho subjetivo al que le son inherentes unas funciones sociales y ecológicas, por virtud de las cuales es válido imponer obligaciones al propietario para legitimar su derecho de dominio, siempre que las mismas no afecten su núcleo esencial y sean razonables y proporcionadas.

118. En cuanto a la función social de la propiedad, este tribunal ha resaltado que ella le impone al titular del dominio obligaciones en beneficio de la sociedad. En otros términos, “el contenido social de

CIRCULAR

las obligaciones limita internamente el contenido individual de [las] facultades o poderes del propietario. (...) [E]n una palabra, la función social consiste en que el derecho de propiedad debe ser ejercido en forma tal que no perjudique sino que beneficie a la sociedad, dándole la destinación o uso acorde con las necesidades colectivas y respetando los derechos de los demás.”.

119. En este mismo orden de ideas, la Corte ha precisado que la función social de la propiedad le permite al Legislador consagrar obligaciones dirigidas a asegurar el cumplimiento de varios deberes constitucionales, entre los cuales se destacan la salvaguarda de los derechos ajenos, el urbanismo, la seguridad y la promoción de la justicia, la equidad y el interés general como manifestaciones fundamentales del Estado Social de Derecho (CP arts. 1° y 95, num. 1 y 8)».

En este sentido, en la Ordenanza No. 343 de 2012 de la Asamblea del Departamento del Valle del Cauca y el Acuerdo Municipal No. 057 de 2010 del Concejo de Palmira, en las que se contemplan algunas disposiciones en materia de limpieza, ornato, cuidado y mantenimiento de bienes inmuebles.

Los Artículos 131 y 132 de la Ordenanza No. 343 de 2012, sobre la obligación del cerramiento y construcción de muros propios, señalan:

«ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y UNO.- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR MUROS.- Los dueños de predios urbanos sin construir, contiguos a las vías públicas, los mantendrán cercados hasta una altura mínima de 1.50 metros. (...)».

«ARTÍCULO CIENTO TREINTA Y DOS .- OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR PAREDES PROPIAS.- El dueño de edificación nueva está en la obligación de construir paredes propias que permitan el aislamiento requerido con propiedades colindantes. (...)».

A su vez, el Artículo 108 del Acuerdo Municipal No. 057 de 2010, en relación con la limpieza de los lotes, el cerramiento y enlucimiento del mismo, dispone:

«ARTÍCULO 108.- Todo lote situado dentro del perímetro urbano deberá permanecer completamente limpio de maleza, cercado con muro por línea de paramento a una altura no menor de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts), debidamente enlucido. El área de antejardín deberá empadronarse y conservarse debidamente».

El Artículo 27 Numeral 5 de la Ley 1801 de 2016, sobre el deber retirar o reparar en los inmuebles los elementos que representen riesgo a la vida o integridad, señala: ~~§~~

CIRCULAR

«Artículo 27. Comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad. Los siguientes comportamientos ponen en riesgo la vida e integridad de las personas, y, por lo tanto, son contrarios a la convivencia:

(...)

5. No retirar o reparar, en los inmuebles, los elementos que ofrezcan riesgo a la vida e integridad. (...).

El Artículo 186 de la Ley 1801 de 2016, sobre la medida correctiva de construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble, establece:

«Artículo 186. Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble. Es la orden de Policía de mantener, reparar, construir, cerrar o reconstruir un inmueble en mal estado o que amenace ruina, con el fin de regresarlo a su estado original o para que no implique riesgo a sus moradores y transeúntes. Esta orden puede aplicarse a cualquier clase de inmueble. Se incluye en esta medida el mantenimiento y cerramiento de predios sin desarrollo o construcción».

Por su parte, en los Artículos 79, 99, 102, 103 y 106 del Acuerdo Municipal No. 057 de 2010, se contemplan obligaciones frente al cuidado de los antejardines, fachadas y otros elementos del espacio público de propiedad privada (así como inclusive frente a los andenes), al señalar:

«ARTÍCULO 79.- Deberes generales para la protección del espacio público.- Son deberes generales para la protección del espacio público, entre otros, los siguientes:

(...)

7. Contribuir al cuidado y mejoramiento de las calidades estéticas y espaciales de las áreas públicas mediante el buen mantenimiento, aseo y enlucimiento de las fachadas de las viviendas y edificaciones de uso privado, así como de sus frentes de jardín y antejardín».

«ARTÍCULO 99.- Construcción y reparación de andenes.- Corresponde a los dueños de casas, edificaciones y lotes en general construir y conservar a su costa, los andenes que den frente a las vías y sitios públicos en la forma y condiciones legalmente establecidos».

«ARTÍCULO 102.- La limpieza de los andenes en la longitud que corresponda a las fachadas de las edificaciones o lotes, tanto públicos como privados está a cargo de los propietarios, arrendatarios, usuarios o administradores».

«ARTÍCULO 103.- Los propietarios, administradores o encargados de edificios, conjuntos residenciales, condominios o casas de habitación, dentro del perímetro urbano de la ciudad, están

CIRCULAR

obligados al enlucimiento exterior general de su predio que comprende fachadas, muros, puertas, ventanas, balcones y verjas».

«ARTÍCULO 106.- *En las edificaciones en proceso de construcción, para los cuales se exigen casetas de administración y muros de cerramiento, según el caso, deberán los constructores proceder a enlucir dichas fachadas con el fin de conservar la estética de la ciudad».*

Adicionalmente, el Artículo 2.2.6.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, sobre el estado de ruina, dispone:

«Estado de ruina. *Sin perjuicio de las normas de policía y de las especiales que regulen los inmuebles y sectores declarados como bienes de interés cultural, cuando una edificación o parte de ella se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el alcalde o por conducto de sus agentes, de oficio o a petición de parte, declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará 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 declarará cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción, firmado por un ingeniero acreditado de conformidad con los requisitos de Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los 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 de interés cultural también deberá contar con la autorización de la autoridad que lo haya declarado como tal.*

Parágrafo. *De conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando la declaratoria del estado de ruina obligue la demolición parcial o total de una construcción o edificio declarado como bien de interés cultural, se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables, previa autorización del proyecto de intervención por parte de la autoridad que hizo la declaratoria».*

Así mismo, desde la Dirección de Gestión del Riesgo de Desastres se continuará prestando el apoyo a los Inspectores de Policía como autoridades de control urbanístico, en el desarrollo de las visitas de inspección para la elaboración de los informes técnicos que permitan determinar técnicamente el estado de amenaza de ruina de los inmuebles y así como los riesgos que representen los inmuebles por el estado de su infraestructura, aunque no sea predicable la existencia de una amenaza de ruina.

Es por ello que las personas que estimen que existen predios o inmuebles que pudieren estar en aparente estado de ruina o que estarían incumpliendo con las obligaciones urbanísticas de limpieza, mantenimiento, cuidado o enlucimiento, o en los que no se hayan reparado o retirado elementos que

CIRCULAR

podrían ofrecer riesgos para la vida o integridad de las personas, podrán presentar sus quejas ante la Alcaldía de Palmira, a través de los canales de atención informados en la página web, especialmente en forma presencial en la Ventanilla Única, ubicada en el primer piso del Edificio de la Alcaldía de Palmira, o bien en la dirección electrónica ventanillaunica@palmira.gov.co

Es esencial que en estas quejas se proporcione información detallada acerca del lugar de ocurrencia de los hechos (e.g. direcciones, coordenadas y/u otras indicaciones claras y comprensibles) y, en el mejor de los casos, si los conoce, indicar los nombres o indicaciones de las personas que aparentemente estarían dando lugar a los hechos o las direcciones o lugares donde las personas responsables pueden ser encontradas (si lo conoce). Así mismo, resulta necesario que se acompañen con las evidencias con las cuales cuenten que permitan vislumbrar la ocurrencia de los hechos puestos en conocimiento.

De igual manera, si lo conoce, resulta de especial importancia poder contar con el número de matrícula inmobiliaria del inmueble, el código predial o el número de cedula catastral, pero no es un requisito indispensable para que se pueda dar trámite a la queja.

El suministro de una información mínima por parte del quejoso es una carga que debe asumirse por parte de los administrados, por cuanto ninguna autoridad está obligada a adelantar gestiones inconducentes por la falta de suministro de información y evidencias pertinentes. En este sentido, es dable resaltar que en la Sentencia C-832 de 2006, la Corte Constitucional con ocasión del estudio del Artículo 81 de la Ley 962 de 2005, precisó que en el mismo se contemplan los requisitos universales para cualquier queja o denuncia, no sólo para las quejas o denuncias anónimas, al señalar:

«26. La disposición demandada reproduce en un texto único una regla que ya existe en los distintos regímenes de procedimiento penal, disciplinario y fiscal. Se trata de impedir que cualquier queja o denuncia anónima obligue a las autoridades respectivas a iniciar un trámite que puede resultar completamente innecesario, inútil y engorroso. (...). Como entra a estudiarse, todas estas previsiones persiguen que la administración no se vea obligada a iniciar trámites engorrosos que puedan terminar por congestionarla y afectar los principios constitucionales de eficacia y eficiencia administrativa.

27. La norma contenida en el artículo 81 demandado recoge en una única disposición los requisitos universales que debe contener una denuncia o queja para ser admitida por la autoridad correspondiente. Esta norma autoriza a la administración a racionalizar su actuación y a desestimar las denuncias o quejas anónimas que no ofrezcan razones de credibilidad. En otras palabras, evita que denuncias anónimas que en principio no ofrecen credibilidad, den lugar a actuaciones administrativas que suponen un desgaste de tiempo y recursos y que terminan por congestionar a las autoridades públicas y por comprometer los principios de eficiencia y eficacia de la función pública.»

CIRCULAR


(...). Solo cuando el anónimo va acompañado de medios probatorios, es decir, *elementos de juicio que sumariamente den cuenta de la irregularidad administrativa y que permitan inferir seriedad del documento, se le debe dar credibilidad y por ende activar la función estatal de control.*

28. En general la Ley 962 de 2005 pretende promover los principios de moralidad, transparencia, eficacia y eficiencia de la función administrativa, a través de la racionalización de trámites. El artículo 81 demandado, persigue la promoción de los mismos principios. Para ello, aclara en una única disposición, que una denuncia o queja, para dar lugar a una investigación, debe cumplir con unos requisitos mínimos que le confieran seriedad y credibilidad. Adicionalmente habilita a la administración para que deje de actuar frente a denuncias o quejas que no reúnan tales requisitos. (...).

Por otro lado, en virtud de lo señalado en el Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, los Inspectores de Policía pueden conocer de las querellas (las cuales son demandas de naturaleza civil) por los comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de inmuebles, entre los cuales se enmarcan los inmuebles que amenazan ruina y aquellos que por su estado representan riesgos o peligros (Artículo 77 Numeral 2 *ibidem*), por lo que el titular de derechos de posesión o mera tenencia sobre el predio vecino o aledaño puede pretender que se ordene por parte de la autoridad de policía que el responsable del inmueble que amenaza ruina o representa riesgo o peligro, repare los daños materiales que haya causado sobre su inmueble. Es dable mencionar que esta misma protección se puede pretender ante los jueces civiles del Municipio de Palmira, conforme se desprende del Código Civil y el Código General del Proceso.

A título meramente indicativo, puede referirse que los requisitos formales y sustanciales de estas querellas son, haciendo los cambios que sean necesarios, los mismos que se predicarían de una demanda de naturaleza civil para promover un proceso posesorio, por lo que es necesario acreditar por lo menos el cumplimiento de los Artículos 82 (Nums. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 y 10), 83, y 84 (Nums. 1, 2 y 3) de la Ley 1564 de 2012, atendiendo que el Inspector de Policía en estos procesos actúa como una autoridad jurisdiccional aplicando en lo pertinente las normas del Código General del Proceso, además de la Ley 1801 de 2016.

En relación con los bienes que amenazan ruina los Artículos 988 y 992 del Código Civil, establecen:

«Artículo 988. El que tema que la ruina de un edificio vecino le pare perjuicio, tiene derecho de querellarse al juez para que se mande al dueño de tal edificio derribarlo, si estuviere tan deteriorado que no admita reparación; o para que, si la admite, se le ordene hacerla inmediatamente; y si el querellado no procediere a cumplir el fallo judicial, se derribará el edificio o se hará la reparación a su costa. 

CIRCULAR

Si el daño que se teme del edificio no fuere grave, bastará que el querellado rinda caución de resarcir todo perjuicio que por el mal estado del edificio sobrevenga.

(...)

Artículo 992. *Las disposiciones precedentes se extenderán al peligro que se tema de cualesquiera construcciones; o de árboles mal arraigados, o expuestos a ser derribados por casos de ordinaria ocurrencia».*

A su vez, los Artículos 18, 28 y 377 del Código General del Proceso, sobre los procesos posesorios, entre los cuales se incluyen las demandas cuyo origen sea la amenaza de ruina, riesgo o peligro de un inmueble y similares, contempla:

«Artículo 18. Competencia de los jueces civiles municipales en primera instancia. Los jueces civiles municipales conocen en primera instancia:

(...)

2. De los posesorios especiales que regula el Código Civil. (...)

«Artículo 28. Competencia territorial. La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas:

(...)

7. En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante. (...)

«Artículo 377. Posesorios. En los procesos posesorios se aplicarán las siguientes reglas:

1. Cuando la sentencia ordene cesar la perturbación o dar seguridad contra un temor fundado, o prohíba la ejecución de una obra o de un hecho, el juez conminará al demandado a pagar de dos (2) a diez (10) salarios mínimos mensuales a favor del demandante, por cada acto de contravención en que incurra.

La solicitud para que se imponga el mencionado pago deberá formularse dentro de los treinta (30) días siguientes a la respectiva contravención y se tramitará como incidente. El auto que confiera traslado de la solicitud se notificará por aviso.

2. La sentencia que ordene la modificación o destrucción de alguna cosa prevendrá al demandado para que la lleve a efecto en un término prudencial que se le señale, con la advertencia de que si no lo hiciere se procederá por el juez a su cumplimiento, debiendo además reembolsar al demandante los gastos que tal actuación implique. Para el efecto el demandante celebrará contrato que someterá



Alcaldía de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN Y CONTROL

CIRCULAR

a la aprobación del juez. La cuenta de gastos deberá aportarse con los comprobantes respectivos para la aprobación del juez.

3. Si la demanda se dirige a precaver el peligro que se tema de ruina de un edificio, de un árbol mal arraigado u otra cosa semejante, el demandante podrá pedir, en cualquier estado del proceso, que se tomen las medidas de precaución que fueren necesarias.

Formulada la solicitud acompañada de dictamen pericial, el juez procederá inmediatamente al reconocimiento respectivo; si del examen resulta un peligro inminente, en la diligencia dictará sentencia y tomará las medidas que fueren necesarias para conjurarlo».

Así las cosas, los ciudadanos cuentan con herramientas jurídicas a su alcance para efectos de poner en conocimiento de las autoridades administrativas, la existencia de inmuebles que aparentemente amenacen ruina o representen riesgos o peligros para la comunidad y, así como de ser su deseo, también podrán acudir ante las autoridades judiciales tales como los jueces civiles y los Inspectores de Policía (estos últimos quienes en forma transitoria se encuentran investidos de facultades jurisdiccionales para conocer de las querellas para la reparación de los daños que les sean causados).

La presente Circular Informativa Externa será publicada en la sección Gaceta Municipal de la página web de la Alcaldía de Palmira (www.palmira.gov.co). Así mismo se solicitará su difusión a través de las redes sociales de la entidad por conducto de la Dirección de Comunicaciones.

Cordialmente,

SANDRA LORENA OSPINA SALAMANCA
Subsecretaria de Inspección y Control

Proyectó: Jamie McGregor Arango Castañeda – Profesional Universitario Grado 2
Revisó: Sandra Lorena Ospina Salamanca – Subsecretaria de Inspección y Control
Abelardo Ángulo Cabezas – Director de Gestión del Riesgo de Desastres
Aprobó: Sandra Lorena Ospina Salamanca – Subsecretaria de Inspección y Control
Abelardo Ángulo Cabezas – Director de Gestión del Riesgo de Desastres