

UGR 321 PQR 3189-16  
Manizales, marzo 07 del 2016

Señor  
CARLOS EDUARDO CUERVO RAMIREZ  
Calle 42 No. 25-05  
Tel. 3116115257  
Ciudad.

Asunto: Diagnóstico de visita por deterioro estructural en la dirección ubicada en la Calle 42 No. 24-37, Barrio Vélez.

Referencia: UGR 321 PQR 3189-16

Con relación a la solicitud entablada por el señor Carlos Eduardo Cuervo, acerca de una inspección en la vivienda con ficha catastral 0102000003300011000000000, Ubicada en el Barrio Vélez en la Calle 42 No. 24-37, se destinó personal de la Unidad de Gestión del Riesgo para que realizara inspección ocular, de la cual se derivan las siguientes observaciones:



Imagen 1. Localización del predio según el aplicativo ArcReader

La vivienda Ubicada en el Barrio Velez, presenta un sistema estructural en bahareque, con entramado en madera guadua y terminado en esterilla, entrepiso conformado por estructura en madera y terminado en tablas de madera, cubierta en lamina de zinc ondulada y aleros en madera.

En el interior de la vivienda, se evidencia cierto grado de deterioro en las vigas de madera que componen la cubierta, afectados físicamente por factores tales como el intemperismo (cambios de humedad por secado y humedecimiento) y por la agresión ambiental particularmente por la humedad relativa, los insectos xilófagos como el comején, los hongos, etc. Constituyéndose en agentes deteriorantes que gradualmente van alterando la composición de los elementos (paredes, entrepiso, cubierta).



*Imagen 2. Humedades en la entrada de la vivienda.*

En el primer nivel de la vivienda se observa una inundación debido a una tubería rota que pasa por allí y deposita agua con tierra. Se perciben malos olores y grandes humedades en las paredes debido a las constantes inundaciones en el pasillo del primer nivel.

La fachada presenta grandes desprendimientos de material que ponen en riesgo los peatones y la estructura de la vivienda, ya que la esterilla está expuesta a la intemperie. La estructura de la cubierta está conformada por madera, la cual presenta grados avanzados de deterioro, con presencia de hongos, e insectos, y con indicios de colapsar.



*Imagen 3. Vista frontal de la vivienda.*

El entrepiso de la vivienda está compuesto por madera completamente deteriorada y pone en peligro los habitantes, ya que presenta grandes orificios que deben ser cubiertos con tablas para evitar caídas. Los malos olores debido a la humedad y a la vetustez de los elementos que conforman la vivienda, pueden generar a corto y mediano plazo, problemas de salud a sus inquilinos.



*Imagen 4. Entre piso de la vivienda en alto grado de deterioro.*

#### Recomendaciones y conclusiones

- Se recomienda la evacuación preventiva de la vivienda, ya que presenta serios problemas de estabilidad y grandes deterioros de sus elementos estructurales.
- La vivienda se clasifica en nivel de **riesgo** alto (Disminución de la capacidad para resistir cargas verticales o laterales. Existe inestabilidad potencial, riesgo en el uso y ocupación de la vivienda, debido a la disminución de su capacidad sismo resistente.

- La cubierta y algunos muros presentan límites últimos de resistencia por lo tanto se traslada a la **Secretaría de Planeación Municipal**, ya que en consideración de la Unidad de Gestión del Riesgo la vivienda se encuentra en amenaza de ruina.
- Cabe resaltar que la responsabilidad de mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad es responsabilidad netamente del propietario del inmueble, como lo estipula la ley en el código civil ART 2350.

\* 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.

*Artículo 10. Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornata sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. Na requerirán licencia de construcción las reparaciones a mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 a la norma que la odiciane, modifique a sustituya.*

*Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución a mejoramiento de los materiales de pisos, cielarrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.*

*Sin perjuicio de la anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:*

1. Cumplir con las reglamentaciones establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros presenten, responder de conformidad con las normas materia. y, en caso de que se civiles que regulan la
3. Cumplir con las procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica a bienes de interés cultural." (...)

También es importante mencionar que la responsabilidad de ocasionar daños a terceros por la ausencia de reparaciones en la vivienda es del propietario del inmueble, según Decreto 1469 de 2010: **"Artículo 10. Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. (...)**

2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros, y en caso que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan lo materia.

*De otro parte, en el evento de negarse quien tiene la obligación de efectuar las reparaciones, el afectado puede acudir en querrela de policía por perturbación y ante la justicia ordinaria en reclamación de perjuicios."*

- Y por último Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones, el principio de auto conservación: toda persona natural, 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, es decir usted debe buscar una vivienda que garantice su estabilidad, y no genere ningún riesgo a su integridad.

Nota: La información suministrada en el presente documento no constituye un pronunciamiento sobre la titularidad del predio, tampoco refleja la verdadera aptitud del suelo en caso de querer ser urbanizado, el documento no representa un permiso de construcción ni de intervención del predio para realizar los cambios en el predio se debe dirigir a las entidades competentes como la curaduría y seguir los lineamientos establecidos por el artículo 1469 de 2010 además de los códigos de construcción NSR-10.

Cordialmente.

**JAIRO ALFREDO LOPEZ BAHENA.**  
Director Técnico.  
UGR.

*Daniela Robledo P.*  
**DANIELA ROBLEDO POSADA.**  
Profesional Universitario  
UGR.

Con copia:

Jorge Iván Quintero Jaramillo, Comandante cuerpo Oficial de Bomberos.  
Doctor Gustavo Adolfo Vélez, Secretario de despacho, Secretaría de planeación.  
María del Socorro Calambay, Calle 42 No. 24-37 (Inquilinos)