

UGR 334-16
Manizales, marzo 09 del 2016

Señora
DEYANIRA PARRA ROJAS
C 13ª 30ª 16
Barrio El Bosque
Ciudad.

Asunto: Visita técnica al predio localizado en la C 13ª 30ª 16, Barrio El Bosque

Referencia: UGR 334-16

Con relación a la solicitud entablada por la Señora Deyanira Parra, acerca de una inspección en su vivienda, se destinó personal de la Unidad de Gestión del Riesgo para que realizara nuevamente una inspección ocular, de la cual se derivan las siguientes observaciones:



Imagen 1. Ubicación del predio según aplicativo ArcReader

12306-2016

La vivienda cuenta con un sistema constructivo de mampostería, de uso residencial de un nivel, posee estructura aporticada, con muros en ladrillo farol, el entrepiso está conformado por una placa maciza de concreto. La cubierta está soportada en perfiles tubulares y cuarterones de madera, terminado en lámina de zinc.



Imagen 2. Fractura en andén.

En el exterior de la vivienda se observa un andén con fracturas a lo largo de este y grietas que evidencian desplazamientos del talud en el que se encuentra. En la vía adyacente se observan algunas grietas y asentamientos en la vivienda y en el exterior de esta.

Una parte de la vía se encuentra en voladizo y ha perdido algunas piezas debido al incremento de las grietas que indican una inestabilidad en el terreno. El aporte de lluvias y material suelto en la superficie, ha generado procesos erosivos en el talud, incrementando el nivel de riesgo al que están expuestas las viviendas cercanas a este.



Imagen 3. Fractura en la vía adyacente a la vivienda.



Imagen 4. Talud en Zona de Amenaza Alta por Deslizamiento.

Recomendaciones y conclusiones

- Según la consulta al aplicativo Arc Reader, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial POT, adoptado mediante el Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, modificado y adicionado por Acuerdo 663 de 2007, la zona se encuentra afectada por **Amenaza Alta por Deslizamiento**, y se han realizado obras de tratamiento geotécnico.
- La vivienda se clasifica en nivel de **riesgo alto** (Disminución de la capacidad para resistir cargas verticales o laterales), existe inestabilidad potencial, y riesgo en el uso y ocupación de esta, debido a la disminución de su capacidad sismo resistente.
- Se recomienda realizar un apuntalamiento en la vivienda o un posible reforzamiento estructural hasta suelo firme, en la zona inmediatamente superior a la ladera, ya que se encuentra localizada en zona de amenaza alta por deslizamiento, mientras se evalúa la posibilidad de una posible intervención, ya que la ladera está generando grandes hundimientos en el andén y fracturas en la vía adyacente a la vivienda. Se debe realizar un constante monitoreo y en caso de que el fenómeno continúe, avisar al Cuerpo Oficial de Bomberos o a La Unidad de Gestión del Riesgo para tomar medidas del caso.
- Se traslada solicitud a **Secretaría de Obras Públicas**, para realizar una inspección en la ladera, como posible intervención, ya que se requiere de una Obra de Estabilidad.
- 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 ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

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

1. *Cumplir con los reglamentos e establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*
2. *Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros presentes, responder de conformidad con las normas materia. y, en caso de que se civiles que regulan la*
3. *Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o 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 la materia.

De otra 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."

- Para cualquier intervención en el inmueble se debe requerir los permisos pertinentes ante cualquier curaduría urbana de la ciudad, tal y como lo estipula la ley en su Decreto Nacional 1469 de 2010 en el artículo 7 el cual manifiesta:

(...) " **Artículo 7º. Licencia de construcción y sus modalidades.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial; los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:..."

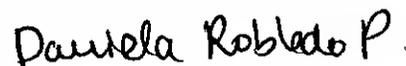
- Y por último Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones, el principio de auto conservación: toda persona natural, bien sea de derecho público o privado, tiene el 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 BAENA.
Director Técnico.
UGR.



DANIELA ROBLEDO POSADA
Profesional Universitario
UGR.

Con copia:

Sandra Inés López Ramírez, Profesional Universitaria, Secretaría de Obras Públicas.



ALCALDÍA DE MANIZALES
Calle 19 N° 21 - 44 Propiedad Horizontal CAM
Teléfono 887 9700 Ext. 71500
Código Postal 170001
Atención al Cliente 018000 968988
www.manizales.gov.co
Alcaldía de Manizales @CiudadManizales

