

UGR 1866-16  
Manizales, octubre 14 del 2016

Doctora  
**MARIA DEL PILAR PÉREZ RESTREPO**  
Secretaria de Planeación  
**Secretaría de Planeación Municipal**  
Ciudad

Asunto: Inspección en viviendas por amenaza de ruina.

En atención al asunto de referencia, se destinó personal de la Unidad de Gestión del Riesgo para que realizara una inspección en las viviendas localizadas en la K 16 14 11 13 y la K 16 14 15 19, de la cual se derivan las siguientes observaciones:

En la visita realizada se pudo apreciar solo desde el exterior el estado actual de las viviendas ya que en el momento de la inspección no se encontraban habitadas, las cuales presentan un sistema en bahareque de dos niveles, cubierta compuesta por estructura en madera y teja de barro, los cuales no se encuentran bien distribuidos y en algunos se observan rupturas, y un posible colapso hacia el interior de la vivienda, dejándola expuesta al ingreso de la lluvia. Las dos viviendas se encuentran protegidas por plásticos, pero estos favorecen la acumulación de agua y al deterioro de los aleros, los cuales se encuentran en riesgo de colapsar y con presencia de elementos en peligro de caer al exterior de las viviendas.



Imagen 1. Localización de las viviendas.

UGR 1866-16

La fachada de las viviendas presenta desprendimiento de material, abombamientos a causa de las humedades y agrietamientos verticales en la fachada, más notoria en la unión entre muros lateral y exterior en la vivienda con nomenclatura K 16 14 15 19, encontrándose también que la vivienda en su segundo nivel presenta una inclinación hacia el interior.



Imagen 2. Estado exterior de las viviendas.

La fachada de la vivienda identificada con nomenclatura K 16 14 11 13, presenta estado de deterioro avanzado en la fachada, con pérdida de recubrimiento en las zonas de concentración de esfuerzos, como son los vanos de las puertas y las ventanas, con elementos en peligro de caer hacia el exterior.

#### Recomendaciones y conclusiones

- Las viviendas desocupadas, identificadas con fichas catastrales 10400650015000 y 10400650014000, se encuentran en un nivel de riesgo alto debido a la disminución de su capacidad para resistir cargas verticales y laterales, por la extensión de los daños y la presencia de elementos en peligro de caer. Por lo anterior, **se recomienda la demolición inmediata de los inmuebles**. Se traslada solicitud a Secretaria de Planeación Municipal para las acciones y fines de su competencia por amenaza de ruina.

UGR 1866-16

- Es preciso aclarar que las adecuaciones necesarias en la vivienda de propiedad privada, que estén encaminadas para el adecuado funcionamiento estructural y garantizar la seguridad, es responsabilidad del propietario, de acuerdo al código de policía ART 2350 del código de policía, donde establece que la responsabilidad de los daños que cause un inmueble por la ausencia de reparaciones oportunas, es netamente del propietario del inmueble.~

“ 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 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 materia.
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.”.

- Por último según lo establecido en la ley 1523 de 2012, **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.

UGR 1866-16

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 LÓPEZ BAENA  
Director Técnico  
UGR.

  
DANIELA ROBLEDO POSADA  
Profesional Universitario  
UGR.

Con copia: MARIA MELVA GÓMEZ DE RAMÍREZ, K 16 14 11 13, Las Américas.  
SOLEDAD LÓPEZ DE BETANCUR, K 16 14 15 19, Las Américas.

60578-2016



**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](http://www.manizales.gov.co)  
Alcaldía de Manizales @CiudadManizales

