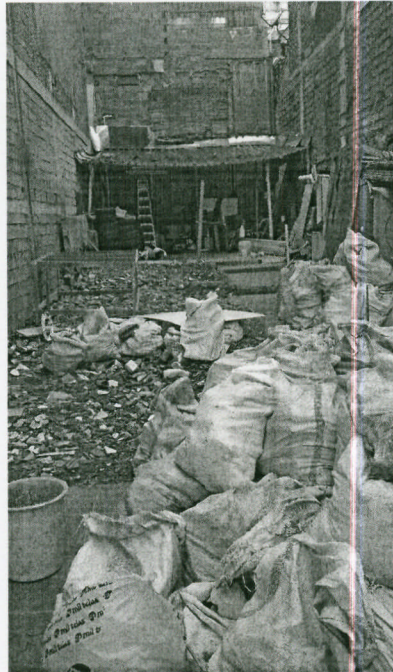




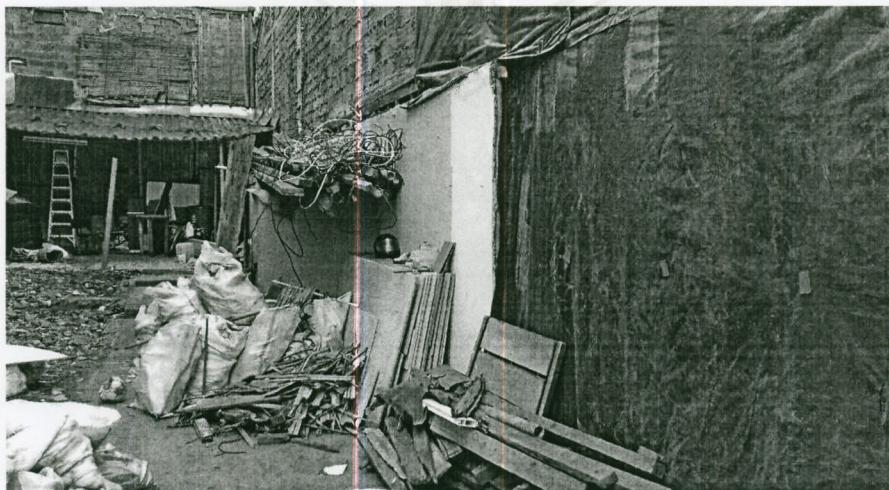
**UGR 391 GED 7001-16.**  
**Manizales, marzo 11 de 2016.**



**Estado actual del inmueble  
de la Carrera 25 N° 32-13-15**

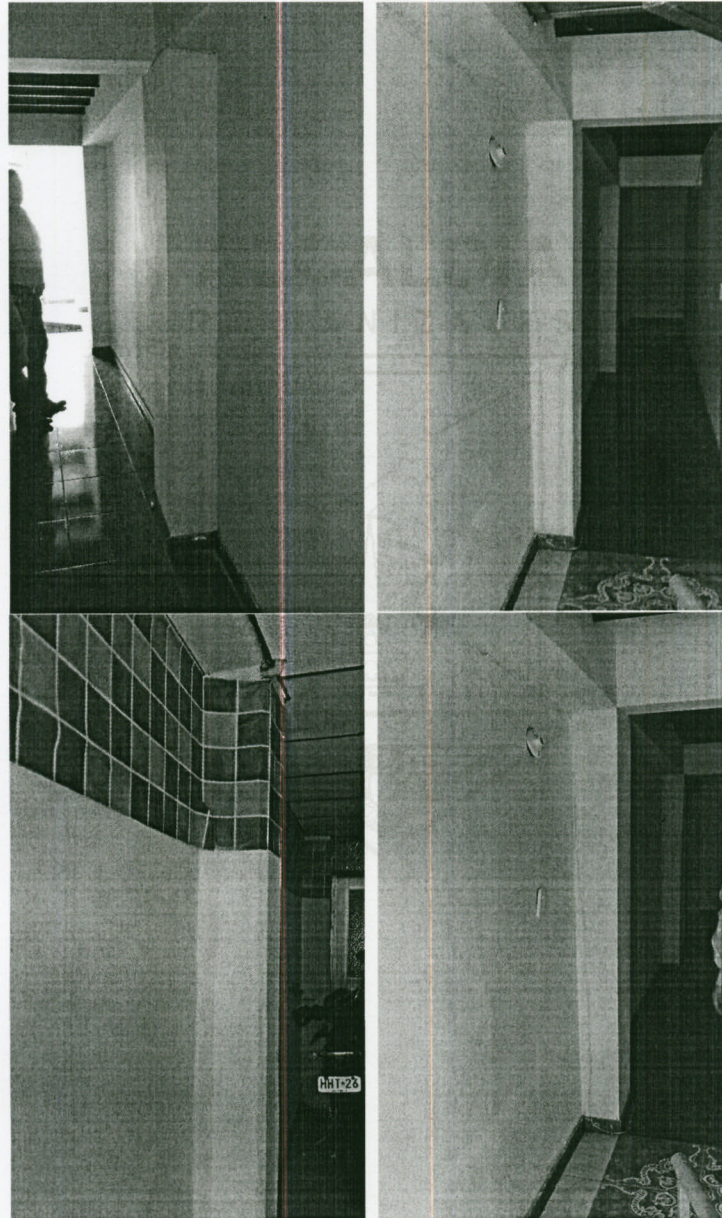


**Paredes cubiertas por plástico**



**Paredes cubiertas por plástico**

**UGR 391 GED 7001-16.**  
**Manizales, marzo 11 de 2016.**



**Reforzamiento de los elementos estructurales al interior del inmueble**

**UGR 391 GED 7001-16.**  
**Manizales, marzo 11 de 2016.**

Recomendaciones y conclusiones

- Las paredes de la fachada de la carrera 25 N° 32-13-15 que aún no se han demolido presentan riesgo de colapso, por lo tanto a concepto de la Unidad de Gestión del Riesgo lo que queda de la edificación se encuentra en amenaza de ruina, y se recomienda su demolición y posterior cerramiento lo más pronto posible.
- Debido a que algunos de los muros divisorios del inmueble de la 25 N° 32-17-19 están conformados por madera, materiales naturales de composición orgánica que son afectados físicamente por el medio ambiente tales como el tiempo, 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 estructurales que conforman las paredes ocasionando así pérdida paulatina de resistencia de los mismos y generando con el tiempo grados de vulnerabilidad estructural relativamente altos; se recomienda al propietario del predio realizar las adecuaciones necesarias en su inmueble.
- 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 acaeciére 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,*

**UGR 391 GED 7001-16.**  
**Manizales, marzo 11 de 2016.**

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
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."*

Y 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.

Cordialmente.

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

**JOHN ELBER RIOS PARRA**  
Profesional Universitario  
UGR.

Con copia:

Señor, LUIS HERNANDO LLANO, Carrera 25 N° 32-17-19 – barrio Linares, Ciudad.



**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

