

UGR 717-16  
Manizales, abril 22 del 2016

Señor  
JUAN DAVID ALZATE  
Cra 12 N° 3-52  
Topacio  
3127630438  
Ciudad

Asunto: Demoliciones inconclusas en casa vecina ubicada en la Calle 4 N° 11-64, Topacio.

En atención al asunto de la referencia, se destinó personal de la Unidad de Gestión del Riesgo para que realizara una visita técnica en la vivienda ubicada en Calle 4 N° 11-64, Barrio Morrogacho, Topacio, con ficha catastral n° 104000001640009000000000, de la cual se derivan las siguientes observaciones:

En la visita realizada, se observó nuevamente que no se ha realizado la demolición de los dos últimos niveles, como se recomendó el 09 de febrero del 2012 mediante oficio OMPAD 157, ya que la estructura con sistema de mampostería (ladrillo farol y bloque de concreto) confinada principalmente por vigas, no cuenta con continuidad en algunos de sus elementos estructurales y los entrepisos conformados por tendido de guadua, no cuentan con la resistencia y las placas fundidas sobre las guaduas representan un peso gravitacional importante que deriva en elevados índices de sobre - esfuerzo a los elementos resistentes (guaduas). Debido a esto, la estructura no se ajusta a los requerimientos técnicos que exige la Norma Sismo Resistente.

En vista del incendio ocurrido en la vivienda vecina, se observa que la estructura sufrió grandes afectaciones. Los muros en mampostería (bloque de cemento) presentan un agrietamiento que se extiende en varios niveles en forma vertical y diagonal, esto sumado a la separación entre los bloques que los conforman y la falta de alineamiento y verticalidad. Debido a la ausencia de columnas y la mala calidad de la mano de obra utilizada, la estructura no tiene la capacidad de soportar un evento principal.

Existen elementos en peligro de caer, y la madera de entre piso se observa deteriorada y afectada por 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 que gradualmente van alterando la composición de los elementos de madera que componen el entre piso de la estructura.



*Imagen 1. Vista lateral de la vivienda. Grietas verticales y exposición de la madera de entre piso.*



ALCALDÍA DE  
**MANIZALES**

**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



CP 0204-1, CP 0204-2, CP 0204-3



*Imagen 2. Vista frontal de la vivienda.*



*Imagen 3. Mampostería confinada con vigas. Ausencia de columnas en los niveles superiores.*

#### Recomendaciones y conclusiones

- La vivienda no cuenta con los requerimientos que la norma sismo resistente exige, debido a que está construida en etapas diferentes, no existe homogeneidad en sus elementos constructivos y no hay continuidad en las columnas de confinamiento de los muros que la conforman. La vivienda presenta un nivel de **Riesgo Alto**, ya que la edificación ha sufrido daños importantes en sus elementos estructurales, existe una inestabilidad potencial debido a la disminución de la capacidad para resistir las cargas verticales o laterales.

- Existe un Riesgo asociado a la entrada y ocupación del edificio por la extensión de los daños y la presencia de elementos en peligro de caer.
- La Unidad de Gestión del Riesgo recomienda la demolición completa de la edificación, ya que las deformaciones que presenta la edificación están cercanas a un estado de desplome. La estructura no tiene resistencia suficiente ante fuerzas laterales de un evento superior.
- 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.

*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
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.

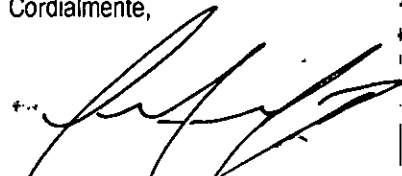
*De otra parte, en el evento de negarse quien tiene la obligación de efectuar las reparaciones, el afectado puede acudir en querrela de policía por perturbación y ante la justicia ordinaria en reclamación de perjuicios."*

- Según lo establecido en la ley 1523 del 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 o jurídica, 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, que es condición necesaria para el ejercicio de la solidaridad social, es decir, todas las personas naturales y jurídicas, sean estas últimas de derecho público o privado, apoyarán con acciones humanitarias a las situaciones de desastre y peligro para la vida o la salud de las personas.

- Es de aclarar que las decisiones de restaurar las zonas afectadas por la vetustez, por los insectos y por la humedad de sus elementos estructurales, es decisión del propietario del inmueble, así como las consecuencias que pueda acarrear el desprendimiento de elementos y los daños que cause a terceros por no repararlos a tiempo.

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.

Con copia: Propietarios vivienda ubicada en la Calle 4 N° 11-64



Daniela Robledo P.

ALCALDÍA DE MANIZALES

6210615006 CODIGO POSTAL

Mes Acopio: **ABR-2016** MES CAUSAL:  ABR-2016  MAY-2016

27 28 29 30 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12

Remite y Dirección: MUNICIPIO DE MANIZALES ALCALDIA DE MANIZALES MANIZALES

Destinatario: ROPIETARIOS VIVIENDAS CALLE 4-11-64 CALLE 11 4-64 BARRIO MORROGACHO .TOPACIO

MANIZALES UGR

Entrega  
 Intente de Entrega  
 Dir Incompleta  
 Refusado  
 Desconocido  
 No Recibido  
 Dir. Errada  
 No Reclamado  
 Otros

Casa  
 Edificio  
 Negocio  
 Confinio

Blanca  
 Crema  
 Ladrillo  
 Otro

Madera  
 Metal  
 Vidrio  
 Otro

1385699 UGR 717-16

**NO RECLAMAR**

Firma: S. M. Lopez Baena  
Calle 4 N° 11-64  
21083-2016



**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

