



ALCALDÍA DE
MANIZALES

UGR 1630-15

Manizales, 27 de Noviembre de 2015.

Doctor
JOSE FERNANDO OLARTE OSORIO
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal
Calle 19 #21-44
Ciudad

Asunto: Diagnóstico de inspección ocular a la vivienda ubicada en la K 25 19 06 16 C 19 25 07 15, Barrio San Antonio, Identificado con ficha catastral No. 10500490001000.

De acuerdo a la solicitud entablada, se destinó personal de la Unidad de Gestión del Riesgo de Manizales para realizar inspección ocular a la vivienda ubicada en la dirección mencionada anteriormente, dando como resultado las siguientes observaciones:

La vivienda construida actualmente es de antigüedad considerable, consta de tres niveles con muros en bahareque (Entramado de guadua, cuártones de madera, terminado en esterilla), la cubierta está compuesta por teja de barro y estructura de soporte en madera; no se evidencian elementos estructurales como columnas. Este tipo de edificación no presenta buena respuesta ante la ocurrencia de un sismo, dado que no cumple con la normatividad vigente (NSR-10).

Durante la visita técnica realizada se observó deterioro estructural avanzado en la vivienda en general en la parte exterior dado que no se pudo ingresar; Se presentan fisuras en los elementos de cubierta; En los muros perimetrales, bajo las ventanas, se evidencia falla por esfuerzos de tensión diagonal. Los vanos de las ventanas generan debilidad en los elementos estructurales por la diferencia de rigidez entre el muro y el marco. El muro de fachada lateral presenta un alto grado de deterioro, con desprendimiento de material en algunas zonas.

USO OFICIAL · ALCALDÍA DE MANIZALES

Página 1 de 4



ALCALDÍA DE
MANIZALES

UGR 1630-15

Manizales, 27 de Noviembre de 2015.

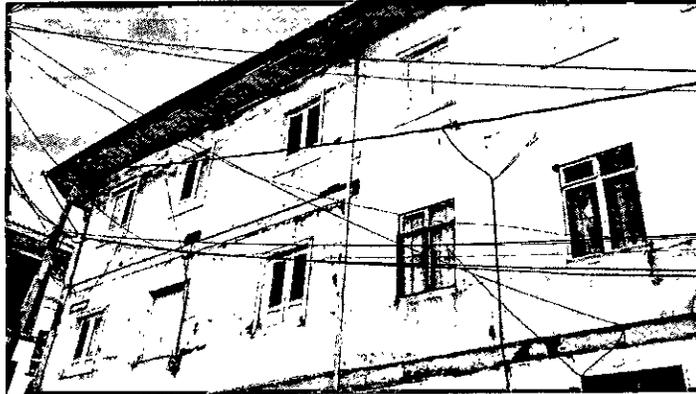


Imagen 3. Fachada y estructura de cubierta deteriorados



Imagen 4. Deterioro de muros perimetrales.

Recomendaciones y Conclusiones

- Es preciso aclarar que el desplome de la vivienda está determinado por muchos aspectos, tales como cargas adicionales o presencia de sismos, donde no se puede determinar el momento del acontecimiento, sin embargo la vivienda se encuentra con un estado de vulnerabilidad alto, que se debe atender.



ALCALDÍA DE
MANIZALES

UGR 1630-15

Manizales, 27 de Noviembre de 2015.

- Dado que no se pudo ingresar a la edificación, no se puede definir con claridad si la vivienda amenaza ruina en su totalidad, sin embargo se recomienda realizar las reparaciones locativas evidenciadas en el muro lateral, fisuras de fachada y estructura de cubierta y alero para evitar que el deterioro se acreciente.

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 fallado 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

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 7°. 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



ALCALDÍA DE
MANIZALES

UGR 1630-15

Manizales, 27 de Noviembre de 2015.

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.

JORGE ANDRES BERNAL SANCHEZ.
Director Técnico.
UGR.

CAROLINA DUQUE TOBON.
Profesional Universitario
UGR.

Con Copia. Sr. CESAR AUGUSTO BOTERO LOPEZ; tel. 3104908885, Calle 19 #25-35.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Página 4 de 4

5117.