

UGR 300 GED 5663-16
Manizales, marzo 03 del 2016

Señora
LUZ MERY VELEZ
Cra. 27 No. 21-16
Ciudad

Asunto: Diagnóstico de inspección vivienda en la Cra 27 No. 21-16,
Barrio 20 de Julio.

Referencia: UGR 300 GED 5663-16

De acuerdo a la solicitud de visita técnica interpuesta el Cuerpo Oficial de Bomberos, se destinó personal de la Unidad de Gestión del Riesgo de Manizales para realizar inspección ocular a la vivienda con Ficha Catastral No. 010500000910003000000000, dando como resultado las siguientes observaciones:



Imagen 1. Localización del predio según el aplicativo ArcReader



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
Alcaldía de Manizales @CiudadManizales



USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

La vivienda cuenta con un sistema constructivo en mampostería de dos niveles. En el primer nivel se observan algunas fisuras verticales y diagonales en la parte media de los muros, algunas casi imperceptibles. Otras con anchos mayores que han sido cubiertas con una mezcla de agua-cemento.

En el patio trasero se perciben algunos desprendimientos de material de acabado, y fracturas en la losa inferior, dejando expuesto el acero de refuerzo y generando grandes peligros a los ocupantes de la vivienda. En el momento de la visita, la losa se encontró cubierta por algunas tablas en proceso de descomposición y piezas de concreto que no garantizan la estabilidad de esta.

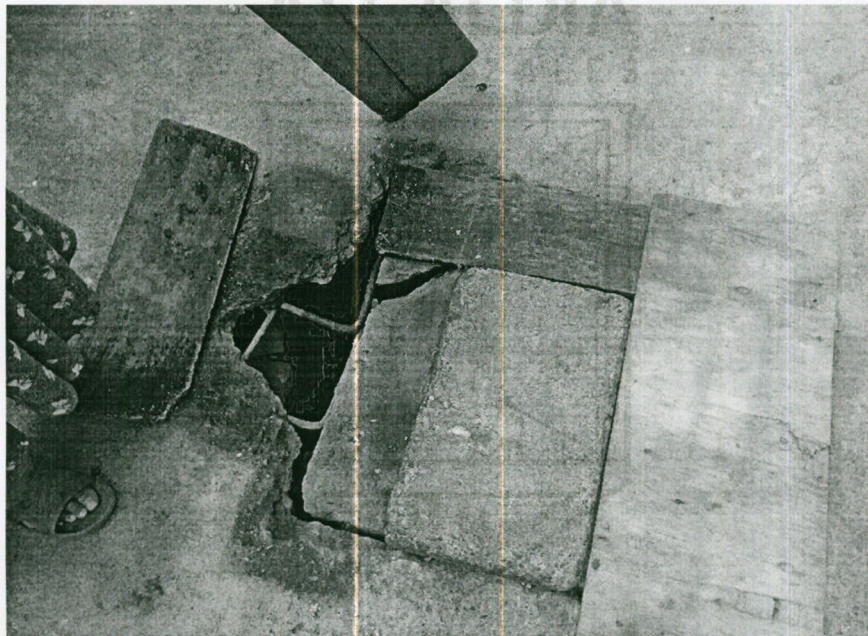


Imagen 2. Fractura en concreto de la losa.



También se evidencian algunas grietas horizontales en la unión de la losa con el muro, debido a la falta de buen confinamiento por la escasez de muros laterales.

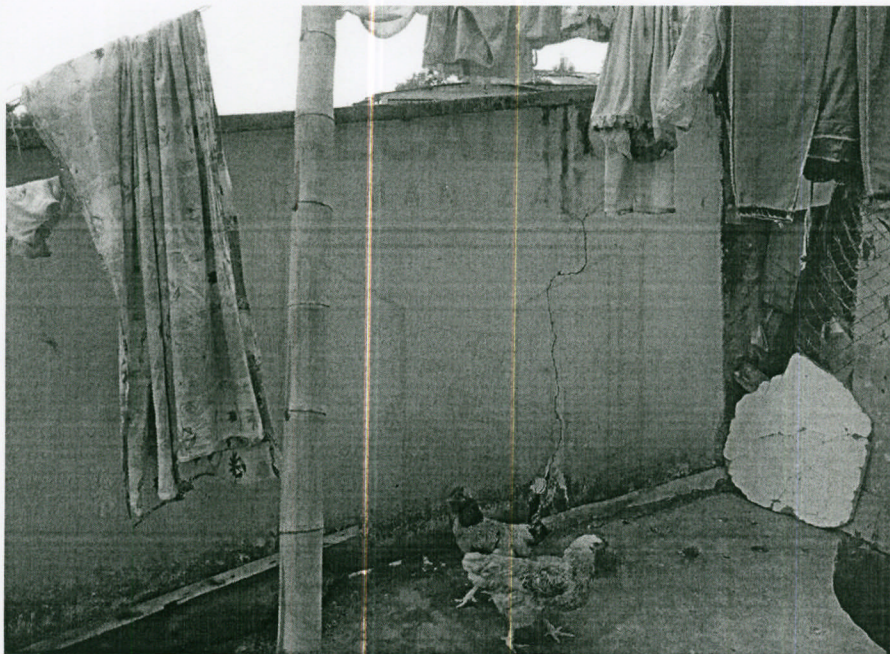


Imagen 3. Grietas verticales en muro exterior.

Recomendaciones y conclusiones

- El nivel de riesgo en que se encuentra la vivienda, es **Bajo después de medidas**, ya que el inmueble ha sufrido daños leves muy puntuales, en elementos estructurales que no ponen en peligro a los habitantes o a la estructura. No existen claramente condiciones que hagan la ocupación de la edificación insegura, pero el daño observado impide que se tenga una ocupación total y debe ser restringido el acceso en algunos sectores cuya ocupación puede estar condicionada a la reparación o apuntalamiento de aquellos elementos que ofrezcan peligro.
- Ya que la vivienda se encuentra localizada en la cercanía de una ladera, la reacomodación de partículas o algunos asentamientos, pueden ser la causa del agrietamiento y los daños generados en la vivienda. No existen claramente condiciones que hagan la ocupación de la vivienda insegura, pero se recomiendan algunas medidas de carácter preventivo, ya que es probable que se genere alguna



activación de movimientos de partículas en la ladera. Los agrietamientos presentes en la vivienda, posiblemente se deben a fallas en la cimentación y/o suelo, generándose un asentamiento general en la vivienda o asentamientos diferenciales por comportamiento no homogéneo de los suelos o de la cimentación sobre la cual se apoya la vivienda. En este caso, se recomienda realizar un reforzamiento estructural, para evitar que el fenómeno continúe.

- Se recomienda realizar un cambio parcial en la losa del patio de la vivienda, ya que está generando un nivel de riesgo alto. Por el momento se recomienda mantenerlo cubierto, hasta no realizar una adecuada intervención y restringir el acceso ya que su ocupación está condicionada a la reparación.
- 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 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."

- Es importante resaltar que si la intención del propietario es la demolición del inmueble, o la intervención para fortalecer las capacidades de resistencia, se debe requerir los permisos pertinentes ante la curaduría Urbana, 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 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.

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 P.
DANIELA ROBLEDO POSADA
Profesional Universitario
UGR.

Con copia:

Jorge Ivan Quintero Jaramillo, Comandante Bomberos Manizales



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
Alcaldía de Manizales @CiudadManizales



UGR 300 GED 5663-16
Manizales, marzo 03 del 2016

Señor
HUMBERTO GALEANO LOPEZ
Cra. 32 No. 49-40
Ciudad

Asunto: Diagnóstico de inspección vivienda en la Cra 32 No. 49-40,
Barrio González.

Referencia: UGR 300 GED 5663-16

De acuerdo a la solicitud de visita técnica interpuesta el Cuerpo Oficial de Bomberos, se destinó personal de la Unidad de Gestión del Riesgo de Manizales para realizar inspección ocular a la vivienda, dando como resultado las siguientes observaciones:

La vivienda de antigüedad considerable, con sistema constructivo en bahareque (Entramado de guadua, cuarterones de madera, terminado en esterilla) se encuentra en un alto grado de deterioro debido a la vetustez de sus elementos, algunas causas externas como la humedad y los hongos, debido a que la construcción principal está conformada por madera, materiales naturales de composición orgánica que son afectados físicamente por factores 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 cada uno de sus componentes ocasionando pérdida paulatina de resistencia de los mismos y generando con el tiempo grados de vulnerabilidad estructural relativamente altos.

Recomendaciones y conclusiones:

- Ya que la vivienda se encuentra en estado total de abandono y amenaza ruina, se traslada solicitud a **Secretaría de Planeación** para tomar medidas sobre el caso. (No se localizó la dirección exacta del predio, por lo cual no se obtuvo su ficha catastral).
- 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.



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

Alcaldía de Manizales @CiudadManizales



- 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 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."

Nota: En la visita realizada no se permitió el ingreso total a la vivienda, por lo cual no se pudo realizar una evaluación completa de los daños que la vivienda abandonada está generando a los vecinos.



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 P.
DANIELA ROBLEDO POSADA
Profesional Universitario
UGR.

Con copia:

Jorge Iván Quintero Jaramillo, Comandante Bomberos Manizales.
Gustavo Adolfo Vélez Gutiérrez, Secretaría de Planeación.



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
Alcaldía de Manizales @CiudadManizales

