

UGR 471 GED 8315  
Manizales, abril 01 del 2016

Señor  
**GABRIEL HURTADO ARIAS**  
Cra 19 n° 31-46  
Barrio Las Delicias

Asunto: Verificación de estado de la vivienda localizada en la cra 19 n° 31-46, Barrio Las Delicias por vertimientos de aguas residuales y posible colapso de Servidumbre.

Referencia: **CEMAI-700.7-676/16**

De acuerdo con la solicitud interpuesta por la Personería de Manizales, se destinó personal de la Unidad de Gestión del Resigo para que realizara una inspección visual en el sitio de referencia, del cual se derivan las siguientes observaciones:

En el interior de la vivienda se observa el flujo de aguas residuales por una tubería de PVC, que al parecer proviene de la vivienda localizada en le calle 32 n° 19-32, la cual presenta malos olores.



Imagen 1. Servidumbre alcantarillado.

15627-2016

El recorrido del agua se hace sobre terreno natural, lo que ocasiona humedades en la losa del patio y fisuras debido a asentamientos.  
En la parte posterior de la vivienda se observa un muro no confinado en mampostería, el cual presenta grandes humedades y riesgo de caída.



Imagen 2. Muro en mampostería no confinada en riesgo.

### Recomendaciones y conclusiones

- Se recomienda realizar una inspección en la vivienda que se cree que está depositando las aguas residuales y en caso de ser el responsable, debe adoptar las medidas estipuladas en 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 acaeciére por caso fortuito, como avenida, rayo o terremoto.

Si el edificio perteneciére a dos o más personas pro indiviso, se dividirá entre ellas la indemnización, a prorrata de suscuotas 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."**

- El nivel de riesgo en que se encuentra la vivienda es Bajo después de tomar medidas, se recomienda realizar la demolición del muro y confinarlo para evitar daños en viviendas y a los habitantes de las viviendas vecinas.
- Se debe proyectar un drenaje con el fin de recepcionar, canalizar y evacuar las aguas que puedan afectar directamente la vivienda.
- Y por último, 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.

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.

  
DANIELA ROBLEDO POSADA  
Profesional Universitario  
UGR.



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

