



-2024-449

20621-2024

Manizales, jueves 21 de marzo de 2024

Señor

JUAN ANTONIO MENDIETA VALDES

CARRERA 26 27-19

Manizales

Asunto: Respuesta PQR 20621-2024

De acuerdo con la solicitud realizada por usted:

Se recibe queja en la que informan que el predio ubicado en la Carrera 26 No 27-01 esquina del Barrio San Joaquín, habitan el inquilino de nombre Fernando Moreno con numero de celular 3113151532, Se informa que este predio por la parte trasera linda con la propiedad del peticionario esta a punto de colapsar, hace alrededor de 4 meses hubo desprendimiento de parte de la estructura del techo que esta en material de madera cayo al techo del peticionario quebrándole algunas quejas. Se requiere visita de la Unidad de Gestión del Riesgo para evaluar dicho predio mas que todo en la parte trasera ya que el peticionario teme por que se desplome la parte restante del techo y que la pared provoque un accidente mayor.

Nos permitimos informarle lo siguiente:

De la manera más atenta, el funcionario Álvaro Vásquez Vásquez de Unidad de Gestión del Riesgo, da respuesta a su solicitud mediante el oficio UGR-0383-24, el cual se adjunta para su conocimiento y fines pertinentes.

Proyectó respuesta:

ALVARO VASQUEZ VASQUEZ

Unidad de Gestión del Riesgo

Cordial saludo,

Alcaldía de Manizales



UGR 0383-24

Manizales, 20 de marzo de 2024

Señores

PROPIETARIOS DE INMUEBLE

Carrera 26 No. 27-01-05

Ciudad

Asunto: Solicitud de intervención sobre inmueble**Radicado:** GED 20621-24

Cordial Saludo;

De conformidad con el asunto de la nos permitimos informar que se destinó parte de personal técnico adscrito a la Unidad de Gestión del Riesgo- UGR, al predio ubicado en la Carrera 26 No. 27-01-05 del Barrio San Joaquín e identificado con la ficha catastral No. 0105000002000019000000000, de la cual se derivan las siguientes observaciones:

Localización



Observaciones:

- Se trata de una edificación multifamiliar de uso residencial de tres niveles. La vivienda se encuentra construida con un sistema de bahareque con recubrimiento en mortero de cemento.
- La vivienda es colindante por su culata lateral derecha con el inmueble identificado con la nomenclatura Carrera 26 No. 27-19. Dicho inmueble se encuentra dos niveles más bajo que el predio identificado como Carrera 26 No. 27-01-05; al momento de la visita se evidencio que la vivienda localizada en la Carrera 26 No. 27-19 fue afectada parcialmente por la caída de tejas del predio que se encuentra más alto.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

Teléfono 892 80 00 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 9689888

www.manizales.gov.co



- Si bien las afectaciones al momento de la visita se evidencian como leves (daño de tejas), se debe indicar que el alero colindante ente los inmuebles y perteneciente al predio identificado como Carrera 26 No. 27-01-05 presenta algunas afectaciones en su estructura de soporte (lata de esterilla); ya que el mismo en algunos sectores no cuenta con este elemento de soporte y en potras parte presenta deterioro por humedades y presencia de agente deteriorantes.,
- Así mismo se evidencia un desplazamiento de las tejas de barro cemento, sumado a que una fracción del alero posee un recubrimiento en concreto que funge como elemento de pega de las tejas, el cual esta generando un sobre peso en la estructura de soporte que se percibe en regular estado

ESTADO ALERO Y FACHADA	SI	NO
FISURAS	X	
HUMEDADES	X	
PERDIDA DE MATERIAL	X	
RIESGO DE COLAPSO	ALTO	

Registro fotográfico



Conclusiones y recomendaciones

- Así las cosas, se recomienda
 1. Reparar de manera prioritaria el alero colindante entre los dos predios, a fin de evitar la materialización de escenarios de riesgo en la vivienda ubicada en la Carrera 26 No. 27-19
 2. Así mismo todas las demás reparaciones locativas que garanticen el buen funcionamiento de la edificación.
- Es preciso aclarar que las adecuaciones en las viviendas de propiedad privada, que estén encaminadas para el adecuado funcionamiento estructural y garantizar la seguridad, es responsabilidad del propietario, de acuerdo al Art 2350 del Código Civil, también el Art 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 del 2015 y la ley 1523 del 2012 Art 3 numeral 4 Principio de Autoconservación que son:

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

Teléfono 892 80 00 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 9689888

www.manizales.gov.co



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 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas. "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 y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

Artículo 2°. De la responsabilidad. La gestión del riesgo es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes del territorio colombiano. En cumplimiento de esta responsabilidad, las entidades públicas, privadas y comunitarias desarrollarán y ejecutarán los procesos de gestión del riesgo, entendiéndose: conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, en el marco de sus competencias, su ámbito de actuación y su jurisdicción, como componentes del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres. Por su parte, los habitantes del territorio nacional, corresponsables de la gestión del riesgo, actuarán con precaución, solidaridad, autoprotección, tanto en lo personal como en lo de sus bienes, y acatarán lo dispuesto por las autoridades".

(...) "Artículo 3°. Principios generales. Los principios generales que orientan la gestión del riesgo son:

(...) 4. 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, que es condición necesaria para el ejercicio de la solidaridad social.

(...) 8. Principio de precaución: Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastre, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo.

- Finalmente, se recuerda que si se desean realizar demoliciones, reforzamientos u otras intervenciones diferentes a las reparaciones locativas sobre el predio se debe dirigir a las entidades competentes

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

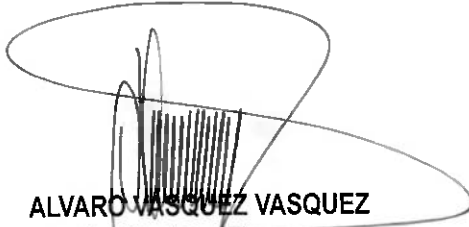
Teléfono 892 80 00 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 9689888

www.manizales.gov.co



como la curaduría y seguir los lineamientos establecidos por el artículo 1077 de 2015, además de los códigos de construcción NSR-10.

Atentamente;



ALVARO VASQUEZ VASQUEZ
Director Técnico (E)
Unidad de Gestión del Riesgo



DEYBER TIBERIO VALLEJO GÓNZALEZ
Contratista
Unidad de Gestión del Riesgo

C.C: Sr. Juan Antonio Mendieta – Carrea 26 No. 27-19

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 Decreto 1077 de 2015 además de los códigos de construcción NSR-10.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM

Teléfono 892 80 00 – Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000 9689888

www.manizales.gov.co