

## 2019-430 conjunto residencial Agora vs Ingenal S.A. CONTESTACION A LA DEMANDA REFORMADA

fernando Gonzalez <fernando@gonzalezgonzalezabogados.com>

Mar 2/11/2021 11:46 AM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Roberto Vergara <robertovergaramonte@gmail.com>;LM <contacto@gonzalezgonzalezabogados.com>

Adicionalmente se reenvia el link para acceder a las pruebas presentadas con la contestación a la demanda inicial

<https://drive.google.com/drive/folders/1NFkDxQtwYaepZWcw91HoBTBG6I2UbOr2?usp=sharing>

Atentamente,

Fernando González Cifuentes  
Abogado

González y González Abogados Asociados S.A.S.

Calle 41 No 25 – 42 Oficina 201

Bogotá – Colombia

571 2680299

57 310 2286710

[fernando@gonzalezgonzalezabogados.com](mailto:fernando@gonzalezgonzalezabogados.com)

[www.gonzalezgonzalezabogados.com](http://www.gonzalezgonzalezabogados.com)

Este correo electrónico, incluyendo cualquier documento adjunto contiene información que puede calificarse como confidencial o considerarse como información no destinada al uso público. La intención es que sea recibido solo por la(s) persona(s) designada(s) en el encabezado del correo. Si usted no es el destinatario nombrado en este correo, por favor notifique a quien se lo envió, dando respuesta a este mensaje y posteriormente debe borrarlo del sistema. La utilización, diseminación, distribución o reproducción de este correo por parte de personas que no son el verdadero destinatario, no está autorizada y puede considerarse ilegal.

The preceding e-mail message (including any attachments) contains information that may be confidential or may be otherwise intended as non-public information. It is intended to be conveyed only to the designated recipient(s), if you are not an intended recipient of this message, please notify the sender by replying to this message and then delete it from your system. Use, dissemination,

distribution, or reproduction of this message by unintended recipients is not authorized and may be unlawful.



Bogotá, Noviembre 2 de 2021.

Señora:

JUEZA 3ª CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

DRA. LILIANA CORREDOR MARTINEZ

[j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

Referencia **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA REFORMADA**  
**DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 P.H.**  
**DEMANDADO: INGENAL ARQUITECTURA Y**  
**CONSTRUCCIÓN S.A.**  
**PROCESO 2019-430**

Fernando González Cifuentes, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado, actuando como secretario con funciones de representante legal de la sociedad INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A. identificada con el Nit. 830.009.651-7 como consta en el certificado de existencia y representación adjunto, encontrándome en tiempo por medio de la presente descorro el traslado para contestar demanda reformada en los siguientes términos indicando que en el formato digital podrá hacer clic en cualquier título de la tabla de contenido para ser conducido directamente a la página correspondiente:

#### Tabla de contenido

<b><i>PARTE DEMANDADA</i></b> .....	<b>2</b>
<b><i>PETICIONES</i></b> .....	<b>3</b>
<b><i>ACLARACIONES PREVIAS - HECHOS DE LA DEMANDADA</i></b> .....	<b>3</b>
<b><i>MANIFESTACIÓN A LOS “FUNDAMENTOS FACTICOS” DE LA DEMANDANTE:</i></b> .....	<b>4</b>
<b><i>III. MANIFESTACIÓN ANTE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA</i></b> .....	<b>132</b>
<b><i>OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO</i></b> .....	<b>135</b>
<b><i>OBJECCIÓN A LA PRUEBA DOCUMENTAL</i></b> .....	<b>136</b>
<b><i>OBJECCIÓN A LAS PRUEBAS TESTIMONIALES B.2.</i></b> .....	<b>139</b>
<b><i>OBJECCIÓN A LA RECEPCIÓN DE DECLARACIÓN PERICIAL</i></b> .....	<b>140</b>
<b><i>OBJECCIÓN AL APORTE EXTEMPORANEO DE PRUEBAS</i></b> .....	<b>140</b>
<b><i>OBJECCIÓN A LA SOLICITUD DE EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS</i></b> .....	<b>140</b>
<b><i>EXCEPCIONES DE MERITO</i></b> .....	<b>141</b>



FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.....	141
FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.....	141
INEXISTENCIA DE CONTRATO.....	141
INEXISTENCIA DE CONDUCTA QUE GENERE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL .....	141
INEXISTENCIA DE DAÑO.....	142
INEXISTENCIA DE AFECTACIÓN ESTRUCTURAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	142
INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL .....	142
INEXISTENCIA DE CAUSAL DE SANEAMIENTO .....	142
PRESCRIPCIÓN DE LOS TÉRMINOS DE GARANTÍA DE LA CONSTRUCCIÓN .....	143
CONFIANZA LEGITIMA .....	143
EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE GARANTÍAS .....	143
CADUCIDAD DE LA ACCIÓN POR GARANTÍAS: .....	144
HECHO DE LA VICTIMA .....	144
GENÉRICA.....	145
<b>FUNDAMENTOS DE DERECHO. ....</b>	<b>145</b>
<b>PRUEBAS .....</b>	<b>145</b>
Declaración de Parte: .....	145
Documentales: .....	145
Interrogatorio de Parte.....	146
Testimonios.....	146
Inspección Judicial con acompañamiento de perito ingeniero:.....	147
<b>ANEXOS.....</b>	<b>147</b>
<b>NOTIFICACIONES: .....</b>	<b>147</b>

## PARTE DEMANDADA

**DEMANDADA:** INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A. identificada con el Nit. 830.009.651-7, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá, con dirección Cra 9 # 80-45 Of 1001 de la ciudad de BOGOTÁ, correo electrónico [contabilidad@ingenal.com.co](mailto:contabilidad@ingenal.com.co) representada legalmente por ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 79.988.283, con domicilio y residencia en Bogotá, con correo electrónico [gerencia@ingenal.com.co](mailto:gerencia@ingenal.com.co)

**ABOGADO:** Fernando González Cifuentes, mayor de edad, tarjeta profesional de abogado 68.037 del C.S de la J., cédula de ciudadanía 19.398.554 de Bogotá, con oficina



en la calle 41 # 25 42 oficina 201 en la ciudad de BOGOTÁ o en el correo [fernando@gonzalezgonzalezabogados.com](mailto:fernando@gonzalezgonzalezabogados.com) teléfono 310 2286710.

## PETICIONES

1. Se rechacen todas las pretensiones de la demanda.
2. Se declare la prosperidad de las excepciones.
3. Teniendo en cuenta la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el suscrito solicito respetuosamente se condene a la demandante al pago de las agencias en derecho tasadas en 10 salarios mínimos mensuales legales vigentes según lo establece el acuerdo vigente del Consejo Superior de La judicatura.
4. Por los honorarios y demás gastos pagados para la defensa judicial solicito respetuosamente se condene a la demandante al pago de las costas del proceso tasadas en la suma de Ciento Sesenta y Cuatro Millones Ciento Cincuenta y Siete Mil Quinientos Veintinueve Pesos (**\$164.157.529**).

## ACLARACIONES PREVIAS - HECHOS DE LA DEMANDADA

1. La demandada es una compañía especializada en construcciones de vivienda con más de 25 años de experiencia y miles de metros cuadrados de construcción.

INGENAL LTDA, hoy INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A., inició operaciones en la ciudad de Bogotá, en el año 1995 como subsidiaria de la firma ARPRO LTDA., fundada desde 1978 y que hacía parte del grupo industrial y comercial Chaid Neme Hermanos. Los socios y fundadores fueron Leonardo Mora, Nayib Neme y José Carlos Matamala.

El área de acción en los primeros 10 años de la compañía se enfocó en proyectos industriales y comerciales para la organización, diversificando así el portafolio a partir de los años 90.

Para el periodo de 1998-2000 la actividad de la compañía se expandió a proyectos a lo largo de América Latina y del caribe que se desarrollaron para American Airlines.

Igualmente es de notar la alianza para el desarrollo de vivienda y proyectos comerciales con firmas como: Concreto, PNDU, Colsubsidio, etc.

2. En el proyecto AGORA 2 se ofreció un conjunto de 33 viviendas. De estrato 4 en la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá, como lo señala la publicidad usada en su



momento, viviendas que fueron entregadas a satisfacción a sus compradores, quienes en su mayoría las habitan con sus familias o las tienen arrendadas.

3. El precio promedio inicial de cada casa fue de **\$455.000.0000**
4. El precio actual de una vivienda en este conjunto es de **\$550.000.000** como se prueba con el avalúo que se adjunta, con lo cual se puede probar que los compradores no han recibido un detrimento sino un aumento del valor de su propiedad.
5. Los bienes y zonas comunes esenciales de AGORA II P.H. según lo dispone el artículo 24 de la ley 675 de 2001 se presumen entregados a la copropiedad desde el momento en que fue entregada la primera unidad de vivienda.
6. La fecha de entrega de la primera unidad de vivienda fue el **28 de diciembre de 2016**.
7. Todos los documentos, planos y garantías fueron entregados al representante de la copropiedad el **20 de octubre de 2017**.
8. En el mes de enero de 2018 invitamos nuevamente a la administración de la copropiedad a recibir copia de los documentos, bienes y zonas comunes, pero el representante de la copropiedad se negó a recibirlos.
9. Dentro de todo proceso constructivo hay una etapa de atención de postventas por garantías, la cual por disposición de la Ley 1480 de 2011 es de un año, dentro de este periodo se atienden las reclamaciones de los compradores y se hacen los ajustes que por asentamiento se presentan en toda construcción.
10. La Demandante solicitó algunas garantías, pero no permitió la ejecución de las obras en todas ellas argumentando que no le gustaba la forma en que las haríamos. No obstante, el administrador del momento y el presidente del consejo de administración, copropietarios en Ágora 2, si permitieron que en sus viviendas casas 47 y 58 si se efectuaran las atenciones de postventas.
11. Solo se atendieron las postventas solicitadas dentro del termino de la garantía, tanto de unidades privadas como de bienes comunes.

**MANIFESTACIÓN A LOS “FUNDAMENTOS FACTICOS” DE LA DEMANDANTE:**

1. *“PRIMERO. El CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, fue construido por la sociedad, INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA: ES CIERTO.**



2. *“SEGUNDO. Para poder desarrollar el proyecto constructivo del CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A. obtuvo la licencia de construcción LC – 15 -5-0589 del 1 de septiembre de 2015, con número de radicación 14-5-2601 del 16 de diciembre de 2014.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA:** ES CIERTO.

3. *“TERCERO. Culminada la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, por parte de INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A., procedieron con la venta del mismo.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA:** NO ES CIERTO, las ventas se iniciaron simultáneamente con la construcción del proyecto.

El proceso de enajenación y construcción del proyecto se desarrolló así:

- Las personas interesadas se vinculaban al fideicomiso AGORA ETAPA 2, representado por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ con quien suscribían el respectivo contrato de DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA.
  - Una vez cumplida la condición de punto de equilibrio los BENEFICIARIOS DE ÁREA dieron la instrucción a FIDUCIARIA BOGOTÁ para que desembolsara el dinero a INGENAL S.A. quien como constructor responsable ejecutaría la obra civil.
  - Una vez cumplida la condición que los beneficiarios de área pagaran o aseguraran el pago del precio de las unidades inmobiliarias la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ transfería el inmueble a cada uno de los beneficiarios a título de restitución de aporte.
4. *“CUARTO. finalizada la etapa de ventas, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, se procedió a constituir a través de ESCRITURA PÚBLICA, POR PARTE DE LA NOTARÍA 28 DE BOGOTÁ D.C., ESCRITURA NÚMERO 1411, DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2016, EL CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL, identificado con el NIT. 901.115.109- 7, CON EL PROPÓSITO QUE TENGA LA PERSONERÍA JURÍDICA SOBRE LAS ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA:** Contiene varios hechos:

No es cierto que el reglamento de Propiedad Horizontal se haya protocolizado al finalizar las ventas.

Es cierto que se protocolizó el R.P.H. en los términos de la ley 675 de 2001.



5. *“QUINTO. El CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL, una vez constituido, procedió a contratar A LA FIRMA CONCREARTE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN LTDA., para que procediera con el recibo de las zonas comunes del edificio, el 16 de julio de 2018, teniendo en cuenta que la constructora pretendía entregar mediante actas de entrega las zonas comunes de este.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA:** No consta la actuación o contrato entre terceros (la demandante y la firma Concreate). Por otra parte, la demandada no “pretendía entregar” simplemente cumplía con una obligación legal de entregar zonas comunes no esenciales tal como lo impone la ley 675 de 2001, de los cual se dejan actas.

6. *“SEXTO. Efectuado el dictamen pericial, se confirman las sospechas de las deficiencias constructivas que presentaba el CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL, en sus zonas comunes, evidenciando lo siguiente:*

1. *DOCUMENTOS PENDIENTES POR ENTREGAR, LOS CUAL, HASTA NO ENTREGARSE, NO EXISTE CUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO.*
2. *PROYECTO ARQUITECTÓNICO APROBADO DISTINTO AL PROYECTO CONSTRUIDO, LO CUAL ES UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.*
3. *PROYECTO ESTRUCTURAL APROBADO DISTINTO AL CONSTRUIDO, LO CUAL ES UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.*
4. *NO ENTREGA DEL SALÓN COMUNAL, EN LO REFERENTE AL ÁREA Y CONSTRUCCIÓN DEL SALÓN DE REUNIONES, GIMNASIO, ZONA HÚMEDA INCLUIDO JACUZZI, DUCHAS Y VESTIER.*
5. *VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LAS CUBIERTAS.*
6. *VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LAS FACHADAS.*
7. *VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LA PLATAFORMA.*
8. *VICIOS CONSTRUCTIVOS CON EL CUARTO DE BASURAS.*
9. *INCUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO DEL TÍTULO J DE LA NSR 10, (SISTEMA DE EVACUACIÓN), SIENDO UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.*
10. *INCUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO DEL TÍTULO K DE LA NSR 10, SIENDO UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.*
11. *INCUMPLIMIENTO EN LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, SIENDO UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.*
12. *VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LA RED ELÉCTRICA. “*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** No debe tomarse el “informe – opiniones – cotización” hoy remozado en la reforma a la demanda y aportado como un presunto dictamen pericial, porque dicho escrito no reúne los requisitos exigidos en el artículo 226 del C.G.P. para la prueba pericial.

Ese informe expresamente establece en su primera página que solo tienen como fin el recibo de bienes comunes y que no tienen otro propósito como lo pretende establecer el apoderado del demandante.



A lo largo y a lo ancho del “informe – opiniones - cotización” su autor manifiesta su opinión de cómo le gustaría o cómo hubiera él diseñado el proyecto, pero su particular gusto estético manifestado ex post facto no constituye una norma u obligación para el diseñador del proyecto, así como tampoco constituye prueba de deficiencias constructivas.

Las diferencias que se pudieron presentar entre lo diseñado inicialmente y lo finalmente construido en manera alguna constituyen un detrimento, el criterio siempre fue el de mejorar la funcionalidad y accesibilidad de los residentes.

El “INFORME DIAGNOSTICO PARA RECIBO DE BIENES COMUNES” aportado con la demanda inicial y no modificado en la reforma, carece de los siguientes requisitos para ser tenido en cuenta como un dictamen pericial:

- Carece de la manifestación que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.
- Carece de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.
- No es ni claro, ni preciso, ni exhaustivo y ni detallado;
- No se explican los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, ni los fundamentos técnicos, científicos de sus conclusiones.
- No se establece la identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
- No se indica la dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
- No se indica la profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. anexando los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
- No se anexa La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años.
- No se anexa la lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.



- No se anexa si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
- No se indica si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P., en lo pertinente.
- No se Declara si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- No declaró si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
- No se relacionó y no adjuntó los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

No constan las pruebas de las “sospechas” de la demandante y no es cierto que existan deficiencias constructivas como se probará en el proceso.

A pesar del tratamiento que debe dársele al “informe – opiniones - cotización” presentado como espurio y debería ser rechazado de plano por el honorable juez, daremos respuesta punto por punto a las afirmaciones subjetivas carentes de técnica y rigurosidad científica.

Finalmente, los 12 puntos del hecho son solo conjeturas sin sustento documental ni científico.

*“1-DOCUMENTOS PENDIENTES POR ENTREGAR, LOS CUAL, HASTA NO ENTREGARSE, NO EXISTE CUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA** Esta norma no existe, es una afirmación producto de la imaginación del libelista. Además los documentos se entregaron oportunamente a la administración.

*“2. PROYECTO ARQUITECTONICO APROBADO DISTINTO AL PROYECTO CONSTRUIDO, LO CUAL ES UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO CONSTA Y DEBE SER PROBADO.** La simple afirmación que existe una “deficiencia constructiva” no sirve de prueba, la carga de la prueba es para quien afirma y no existe ninguna prueba de la existencia de alguna deficiencia constructiva.



No existe prueba científica que demuestre la afirmación del demandante, puesto que no hubo ningún incumplimiento de las normas o reglamentos en la construcción de la copropiedad.

*“3. PROYECTO ESTRUCTURAL APROBADO DISTINTO AL CONSTRUIDO, LO CUAL ES UN VICIOCONSTRUCTIVO GRAVE”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA** No consta, debe ser probado por el demandante.

*“4. NO ENTREGA DEL SALON COMUNAL, EN LO REFERENTE AL AREA Y CONSTRUCCION DEL SALON DE REUNIONES, GIMNASIO, ZONA HUMEDA INCLUIDO JACUZZI, DUCHAS Y VESTIER.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No es cierto. según acta adjunta, todos esos espacios ya fueron recibidos a satisfacción por las administraciones de AGORA y sus residentes están haciendo uso de ellas desde el 17 de noviembre de 2020; el salón comunal si existe, así como el gimnasio, la zona húmeda incluido jacuzzi, duchas y Vestier, una simple inspección al conjunto permitirá corroborar esta afirmación.

Es importante establecer que el CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 P.H. no está legitimado en la causa para reclamar incumplimientos contractuales toda vez que no existe ningún contrato suscrito entre la demandante y la demandada.

*“5. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LAS CUBIERTAS”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No consta, el demandante deberá probar cuales son esos vicios y el daño que causan.

*“6. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LAS FACHADAS”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No consta, el demandante deberá probar cuales son esos vicios y el daño que causan.

*“7. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LA PLATAFORMA”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No consta, el demandante deberá probar cuales son esos vicios y el daño que causan.

*“8. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON EL CUARTO DE BASURAS”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No consta, el demandante deberá probar cuales son esos vicios y el daño que causan.

*“9. INCUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO DEL TITULO J DE LA NSR 10, (SISTEMA DE EVACUACION), SIENDO UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.”*



**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No consta, el demandante deberá probar cuales son esos vicios y el daño que causan.

Es importante establecer que el CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 P.H. no está legitimado en la causa para reclamar incumplimientos contractuales toda vez que no existe ningún contrato suscrito entre la demandante y la demandada.

*“10. INCUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO DEL TITULO K DE LA NSR 10, SIENDO VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No consta, el demandante deberá probar cuales son esos vicios y el daño que causan.

Es importante establecer que el CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 P.H. no está legitimado en la causa para reclamar incumplimientos contractuales toda vez que no existe ningún contrato suscrito entre la demandante y la demandada.

*“11. INCUMPLIMIENTO EN LAS BARRERAS ARQUITECTONICAS, SIENDO UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No consta, el demandante deberá probar cuales son esos vicios y el daño que causan.

Es importante establecer que el CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 P.H. no está legitimado en la causa para reclamar incumplimientos contractuales toda vez que no existe ningún contrato suscrito entre la demandante y la demandada.

*“12. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LA RED ELECTRICA.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No consta, el demandante deberá probar cuales son esos vicios y el daño que causan.

Es importante establecer que el CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 P.H. no está legitimado en la causa para reclamar incumplimientos contractuales toda vez que no existe ningún contrato suscrito entre la demandante y la demandada.

7. **“SÉPTIMO.** *En el dictamen pericial que se menciona en el hecho anterior, se especificaron los errores constructivos que no están de acuerdo con lo estipulado en las normas técnicas, urbanísticas, legales o de buenas prácticas constructivas, incluyendo los planos aprobados ante la curaduría respectiva; y que, por lo tanto, la responsabilidad recae netamente sobre el extremo pasivo, que es el constructor. Cada una de estas observaciones viene soportada con el respectivo registro fotográfico y su ubicación puntual. (VER ANEXO PROBATORIO).”*



**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA:** Contiene multiplicidad de hechos que respondemos así:

NO ES CIERTO, la cotización hoy remozada para darle apariencia de dictamen pericial no prueba nada diferente a las obras que quiere hacer el cotizante y las remodelaciones que pretende hacer ver como errores constructivos.

Es importante establecer que el CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 P.H. no está legitimado en la causa para reclamar incumplimientos contractuales toda vez que no existe ningún contrato suscrito entre la demandante y la demandada.

*7.1. DOCUMENTOS PENDIENTES POR ENTREGAR, LOS CUALES, HASTA NO ENTREGARSE, NO EXISTE CUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO. VIOLACIÓN FLAGRANTE AL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR Y LA LEY 674 DE 2001, ARTÍCULO 24. “La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios”. “PARÁGRAFO 2o. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal”.*

*Lo que hace falta es lo siguiente:*

- *Planos record de redes eléctricas*
  
- *Especificaciones técnicas, manuales de uso y funcionamiento y garantías de equipos. Subestación eléctrica, tableros eléctricos y en general, todos los equipos de que sirve el conjunto.*
  
- *Certificado de ocupación*
  
- *Diseño estructural con las respectivas memorias.*
  
- *Concepto de supervisión técnica en los términos del título I de la NSR 10. • Certificaciones de acuerdo a la NSR 10 de equipos de detección y alarmas sonoras.*
  
- *Certificado de bomberos*
  
- *Certificación RETIE y RETILAB de las instalaciones eléctricas emitida por empresa acreditada por la ONAC, de iluminación en general y de emergencia, así como también de todos los equipos y accesorios de las instalaciones eléctricas de áreas privadas y comunes.*



- *Certificados de conformidad de los equipos expedidos por el CIDET o entidad internacional con su homologación.*
- *Análisis de riesgo para sistema de protección contra descargas ambientales (SIPRA).*
- *Certificación de conformidad expedida por la supervisión para las redes de gas natural (resolución 90902).*
- *Especificaciones técnicas, manuales de uso y mantenimiento de los siguientes acabados:*
  - ✓ *Impermeabilización de cubierta de casas y edificio de equipamiento comunal*
  - ✓ *Cubierta en teja de casas con sus respectivas canales y bajantes*
  - ✓ *Impermeabilización de plataforma de casas y edificio de equipamiento comunal*
  - ✓ *Losas flotantes de plataforma de primer piso* ✓ *Impermeabilización de tanque*
  - ✓ *Impermeabilización de fachadas*
  
  - ✓ *Puerta corta fuego de transformador*
  - ✓ *Enchape piso de recepción y salón bajo la portería* ✓ *Sello entre ventanas y muros*
  - ✓ *Cerramiento*
  - ✓ *Cajas de paso de aguas pluviales y residual*
  - ✓ *Zonas verdes.*

*Hasta la radicación de esta demanda, no se sabe si el conjunto cumple con estas certificaciones, pues no las ha entregado. Que proceda a entregarlas; o si no, que indemnice por incumplimiento en las certificaciones aludidas.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA:** NO ES CIERTO, mediante acta de fecha 20 de octubre de 2017 se entregaron a la administración de la copropiedad los siguientes documentos:

1. Planos estructurales en digital y físico.
2. Planos arquitectónicos en digital y físico
3. Planos eléctricos aprobados por CODENSA en físico.
4. Planos hidrosanitarios e hidráulicos en físico.
5. Planos de gas aprobados en físico.
6. Estudio de suelos en digital en digital.

7. Licencia de construcción en digital.
8. Memorias de cálculo en digital.
9. Certificados de garantía de:
  - Brazos hidráulicos puerta vehicular J&J INGENIERIA
  - Puerta cortafuego eléctrica TIVLOCK
  - Citofonía para 33 casas CITERPHONE DE COLOMBIA.
  - Circuito de T.V. JOSE ANDRADE.
  - Equipo de presión BARNES DE COLOMBIA
10. Manual físico zonas comunes. (ANEXO)

OBRA AGORA CASAS  
MEMORANDO INTERNO

MEMORANDO INTERNO ST-0175-17

FECHA: 20 de octubre de 2017

DE: Ing. Edith Johana Núñez,  
Residente de Obra  
OBRA AGORA CASA

PARA: Ronald Montealegre  
Administrador Agora Etapa II

ASUNTO: Entrega documentación Agora etapa II

CONCEPTO

Por medio de la presente le hago entrega de la siguiente documentación Agora Etapa II física y en magnético.

- 1) Planos estructurales (digital y físico)
- 2) planos arquitectónicos (digital y físico)
- 3) Planos eléctricos aprobados por CODENSA (físico)
- 4) Planos hidrosanitarias e hidráulicos (físico)
- 5) Planos de gas aprobados (físico)
- 6) Estudio de suelo (digital)
- 7) Licencia de construcción (digital)
- 8) Memorias de cálculo (digital)
- 9) Garantías de:  
Brazos hidráulicos puerta vehicular J&J INGENIERIA  
Puerta cortafuego eléctrica TIVLOCK  
Citofonia 33 casas CITERPHONE DE COLOMBIA

OBRA AGORA CASAS  
MEMORANDO INTERNO

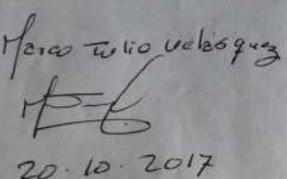
Circuito de T.V. JOSE ANDRADE  
Equipo de presión BARNES DE COLOMBIA

10) Manual físico zonas comunes.

Nota: se realiza entrega de CD documentos y físicos.

Firma

Entrega:   
Ing. Edith Johana Núñez  
Residente de obra  
OBRA AGORA CASAS

Recibe:   
Administrador Encargado

20.10.2017

*7.2. PROYECTO ARQUITECTÓNICO APROBADO DISTINTO AL PROYECTO CONSTRUIDO, LO CUAL ES UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE, porque viola el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. PARÁGRAFO 2o. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal”, generando un vicio constructivo grave, porque le están modificando el edificio de adquirieron en los planos aprobados.*

*Existen modificaciones en lo siguiente, lo cual se explica técnicamente en el dictamen pericial que se anexa:*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES CIERTO. No necesariamente una modificación constituye un vicio constructivo. Un vicio por definición es algo de mala calidad, que tiene defecto o que genera un daño físico en las cosas; en un proyecto civil pueden existir reformas que, por el contrario al término empleado por la demandante, permiten un mejor aprovechamiento de los espacios y mejoran las condiciones que inicialmente se proyectaron. Sin embargo, el apoderado de la copropiedad pretende establecer su silogismo como cierto el cual se resume en concluir que si existe un cambio existe un vicio per se y a su vez ese “vicio” hace ser merecedor de una indemnización, pero, finalmente solo es la autoridad que vigila la actividad constructiva en Colombia la capacitada para determinar si lo aprobado y lo construido coinciden y será el juez del caso quien establezca si existe un detrimento patrimonial.

- *MODIFICACIÓN EN LA UBICACIÓN DE LA ESCALERA.* No coincide con los planos aprobados. Arbitrariamente se cambió.

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** ES CIERTO que se modificó la ubicación sin embargo no causa daño. NO ES CIERTO que la modificación se hizo de forma arbitraria o caprichosa. El ajuste de la escalera representa un beneficio para la copropiedad, específicamente para el frente de la casa 53 y 52, ya que se genera más espacio en la plazoleta del primer piso, aumentando las zonas de circulación del proyecto mejorando las características visuales, se debe tener en cuenta que no se realizó un ajuste de la escalera para perjudicar a la copropiedad, por el contrario, se mejoró el entorno sin que el propósito de la escalera dejara de ser el mismo, funcionar como ruta de evacuación. Para lo cual su estructura y capacidad no fueron alterados.

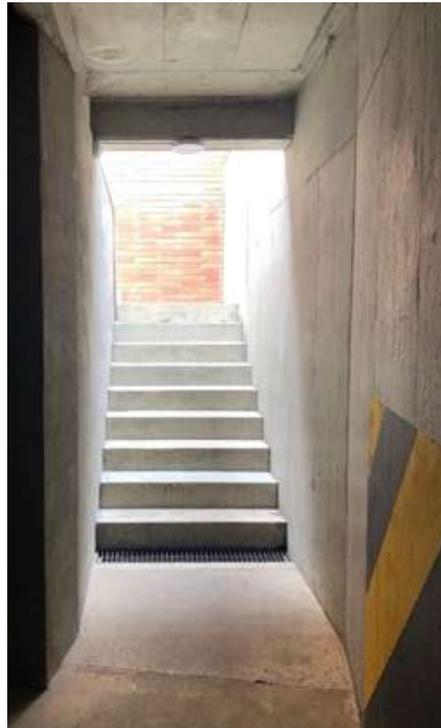
ESCALERA DE  
EVACUACIÓN DE  
SOTANO





SALIDA DE  
SOTANO  
HACIA NIVEL  
1





SALIDA DE  
SOTANO  
HACIA NIVEL  
1

- *MODIFICACIÓN EN EL ANDÉN ADYACENTE A CASA 54. No se diseñó.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** ES CIERTO. Si se construyeron unos andenes. Teniendo en cuenta que los andenes anteriormente mencionados no influyen en la circulación vehicular y que adicionalmente sirven como zona de seguridad en el momento de tomar la lectura de los medidores, estos se construyeron como mejoras

adicionales en el sótano ya que no afecta las maniobras ni movilidad de los vehículos y no representan una afectación para el tránsito libre y seguro de la copropiedad.



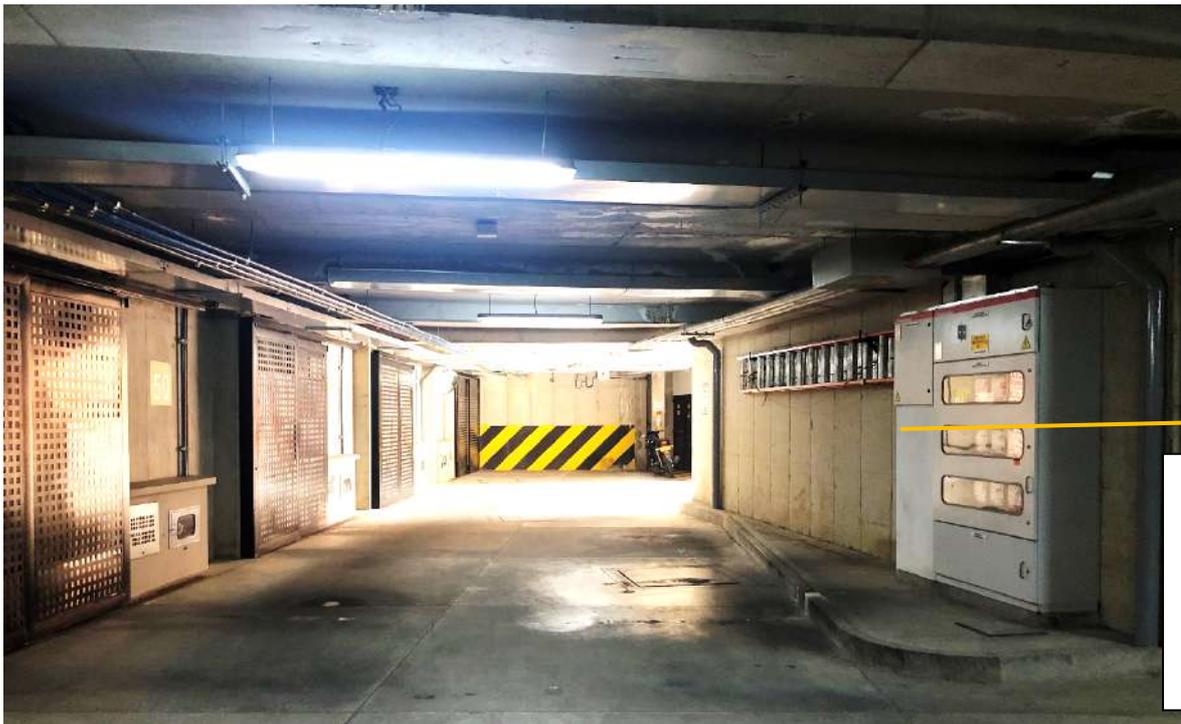
Anden que no obstaculiza maniobras vehiculares en el sótano y mejora la seguridad de los medidores y su lectura.



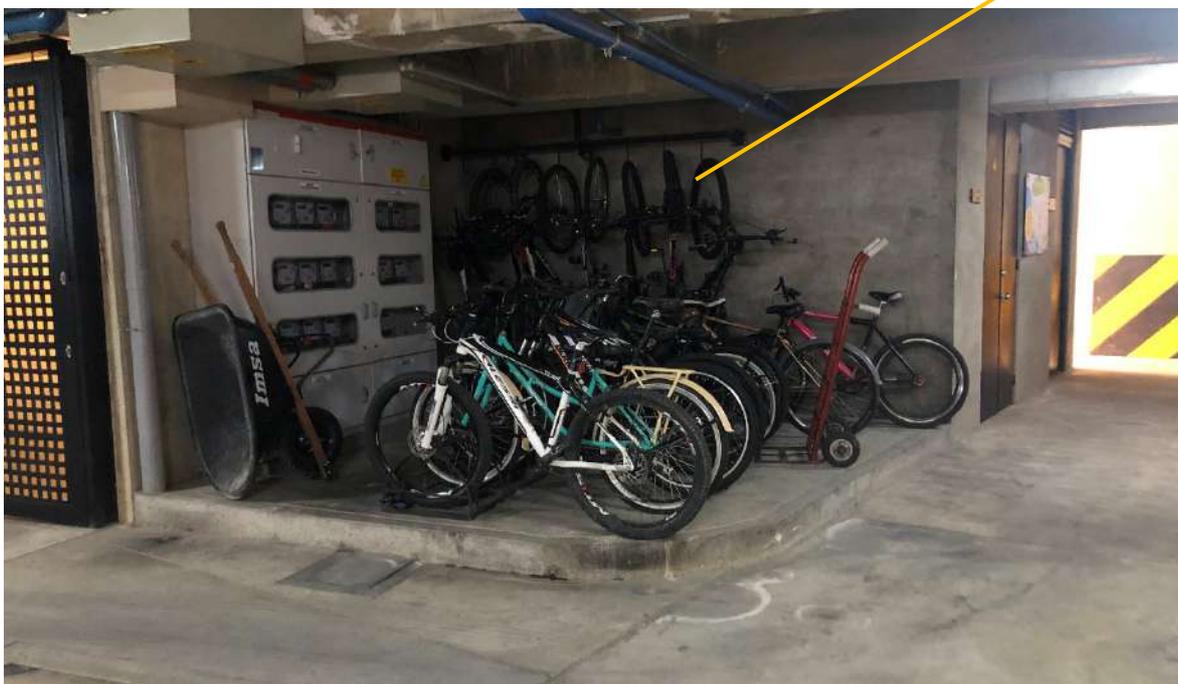
*Andenes construidos*

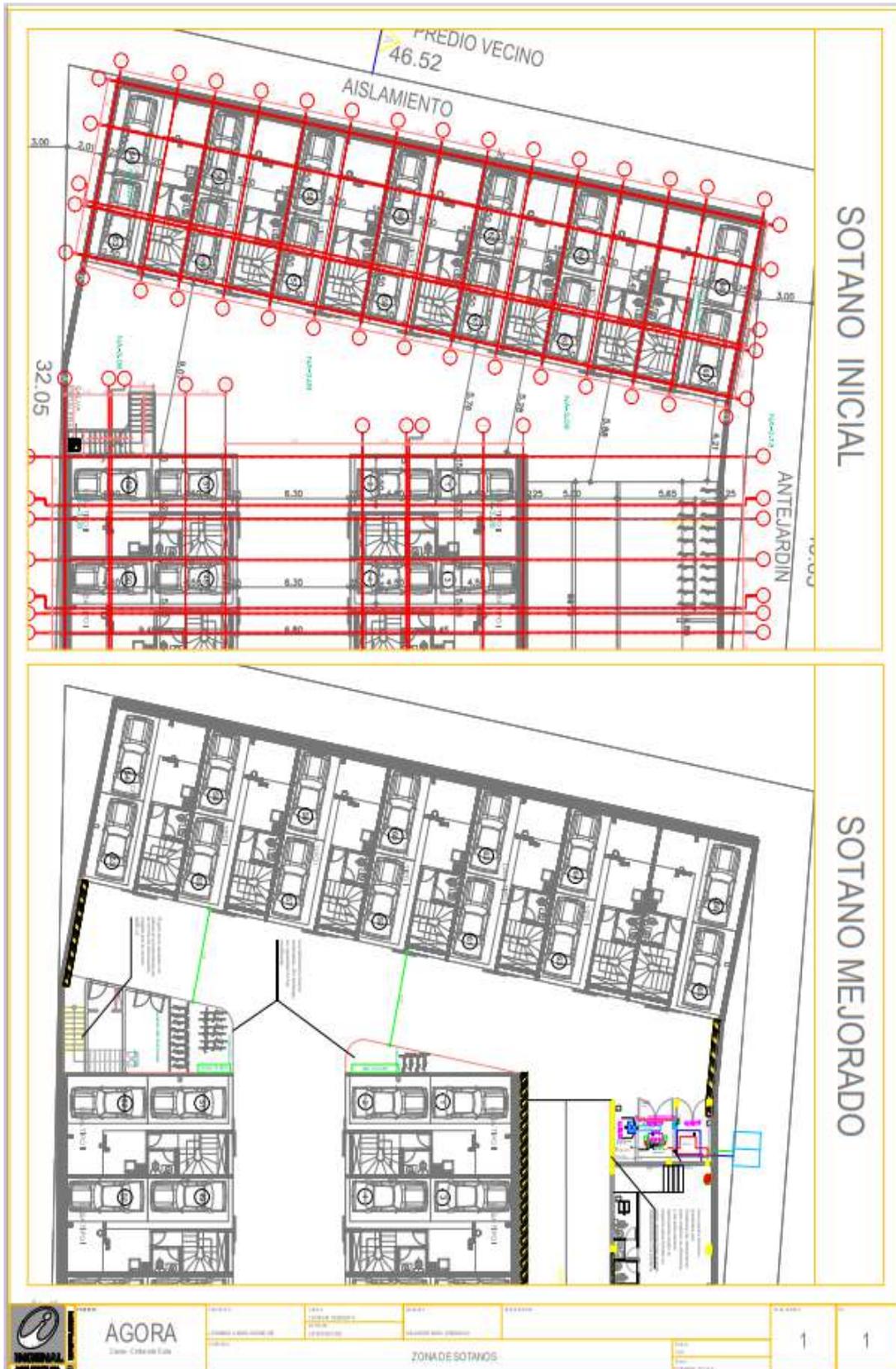
- *MODIFICACIÓN EN EL ANDÉN ADYACENTE A LA CASA 79. No se diseñó.*

ES CIERTO. Si se construyeron unos andenes. Teniendo en cuenta que los andenes anteriormente mencionados no influyen en la circulación vehicular y que adicionalmente sirven como zona de seguridad en el momento de tomar la lectura de los medidores, estos se construyeron como mejoras adicionales en el sótano ya que no afecta las maniobras ni movilidad de los vehículos y no representan una afectación para el tránsito libre y seguro de la copropiedad.



Anden que no obstaculiza maniobras vehiculares en el sótano y mejora la seguridad de los medidores y su lectura.





- *MODIFICACIÓN EN EL ARMARIO DE MEDIDORES. No coincide con el diseño.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** ES CIERTO. Primero es importante establecer que esos armarios de medidores no son un bien común de la copropiedad, es un conjunto de bienes muebles y 1 bien inmueble de la empresa de servicio público.

No es deber diseñarlos en los planos por que los armarios de medidores corresponden a diseños estandarizado por la norma técnica AE308 Armario de medidores. Especificaciones generales. Teniendo en cuenta eso, no es necesario diseñar estos elementos en los planos ya que cuentan con una normativa que los regula. Se aclara que en la zona que se localizaron es la más idónea ya que cuenta con andenes que generan seguridad y en el momento de tomar lectura, y no están expuestos a zonas exteriores.

ENEL CODENSA como propietario de esos armarios los apruebo y los recibió, y si existe alguna pretensión sobre estos elementos la empresa deberá comparecer al presente proceso al verse eventualmente perjudicado por la decisión que acá se tome.

Las afirmaciones hechas en el “informe” y transcritas por el libelista en este hecho dejan en evidencia la ignorancia del autor del informe sobre las normas y la realidad de lo que es la construcción de una obra civil.





## **AE308 Armario de medidores. Especificaciones generales**

NORMA TÉCNICA



<b>Elaborado por:</b>	<b>Revisado por:</b>
DPTO NORMAS	DPTO D, N y R
<b>Revisión #:</b>	<b>Entrada en vigencia:</b>
AE308	26/06/2020



-Esta información ha sido extractada de la plataforma Likinormas de Codensa en donde se encuentran las normas y especificaciones técnicas. Consulte siempre la versión actualizada en <http://likinormas.micodensa.com/>



Los armarios para medidores de energía serán instalados sobrepuestos o empotrados en paredes de edificios, fuera del local del centro de transformación, con alimentación trifásica desde las redes de distribución secundaria (Distribución trifásica tetrafilas 120/208 V).

Los armarios deberán ser construidos en lámina de acero Cold Rolled calibre 16 BWG (1,588 como mínimo) o en políester reforzado con fibra de vidrio.

Los armarios para medidores pueden construirse en forma modular para facilitar el reemplazo de partes, montaje y desmontaje de piezas, el acople entre estructuras y los trabajos de mantenimiento.

Cuando se utilicen materiales sintéticos o fibra de vidrio para la construcción de los armarios para medidores de energía, deberán garantizarse entre otros, los siguientes aspectos:

- Alta resistencia al impacto.
- Auto extingüible.
- No higroscópico.
- Baja degradación.
- Resistencia a la deformación por altas temperatura.
- Excelentes propiedades dielécticas.

Sobre el armario fabricado en lámina de acero se debe aplicar una pintura epóxica, color gris RAL serie 70 (similar al RAL 7032), la cual debe ser homocada y resistente a los rayos ultravioleta. El total de la capa de recubrimiento será mínimo de 60 µm en el área exterior y de 50 µm en el área interior, sin la presencia de áreas sin recubrimiento.

Todas las capas de pintura deben garantizar una adherencia mínima de 400 libras/pulg<sup>2</sup>, garantizada y probada según norma ASTM D 4541 de 1995.

Para instalación exterior el grado de protección que deberá tener la envoltura exterior del armario deberá ser como mínimo IP-43 según norma IEC 60144. Cuando el armario esté localizado junto a tableros de registros de gas, o muy cercano, se deberá dar un grado de protección IP 559 (protegido contra polvo, agua y lluvia en todas direcciones y una energía de choque de 20 Julios).

El armario de medidores deberá quedar anclado al piso. El sistema de anclaje no deberá estar en un lugar fijo de la base del armario, sino que pueda ser desplazado sobre su base para adaptarlo a la parte civil de la obra sin necesidad de hacerle modificación alguna.

Para proteger la estructura del armario durante la manipulación e instalación del mismo se debe instalar un ángulo en hierro de 1 1/2" x 1/8" en la parte inferior.

Los armarios deberán instalarse sobre una base de 5 cm de altura, mínimo.

Para armarios hasta 10 cuentas, se permitirá reducir su altura y podrá tener dos bandejas porta-medidores. En este caso, el centro de la bandeja inferior para los medidores, deberá estar a 1,2 m del nivel del piso y deben ser instalados sobre un machón al cual se fijarán los armarios.

El interior del armario está dividido en tres compartimientos separados, de los cuales el superior e inferior serán intercambiables en su función según las características de instalación, cada una con las particularidades definidas a continuación.

## COMPARTIMIENTO DEL INTERRUPTOR GENERAL Y BARRAJE

El acceso a este compartimiento es exclusivo del personal de ENEL CODENSA debidamente autorizado. Este compartimiento tendrá instalado un barraje tetrapolar protegido por policarbonato o acrílico con portaseñal.

Se colocará una ventana exclusiva al totalizador para evitar que los clientes tengan que abrir la puerta del compartimiento en caso de fallas o desenergización total. El totalizador se instalará sobre un soporte ajustable en su altura.

Sobre esta puerta se remachará una placa de acero inoxidable, aluminio, plástico o acrílico con la siguiente inscripción:

TOTALIZADOR Y BARRAJE USO  
EXCLUSIVO DE ENEL  
CODENSA

Si entre el transformador y el armario, la distancia es inferior a 15m no se requiere instalar totalizador adicional al del armario.

Este compartimiento debe contar con chapa de seguridad con sistema porta-señal.

Estos documentos tienen derechos de autor. PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL SIN LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE CODENSA. Artículo 29 del Decreto 460 de 1995.



codensa  
**COMPARTIMIENTO DE MEDIDORES**

De acuerdo con la cantidad de cuentas, en este compartimiento se colocarán las bandejas removibles sobre las cuales se instalarán los medidores; en ningún caso se aceptarán bandejas soldadas.

En armarios con ancho inferior o igual a 120 cm se aceptarán puertas de una sola hoja por compartimiento. Con ancho superior a 120 cm las puertas deberán tener dos hojas; en estos casos se deberán hacer las perforaciones para los medidores de tal forma que no queden medidores en la unión de las dos hojas, cumpliendo con las distancias a cada lado de unión de las puertas indicadas en esta norma.

A este compartimiento sólo tendrá acceso el personal de ENEL CODENSA debidamente autorizado.

La puerta de este compartimiento deberá tener por fila de medidores una ventana con policarbonato transparente de 3 mm de espesor y 23 cm de altura. La ventana debe garantizar que la lectura de los medidores de energía se pueda realizar sin ningún inconveniente desde el exterior, por lo cual la altura podrá ser mayor a 23 cm si se requiere.

Sobre la puerta irá remachada, una placa de similares características a la descrita anteriormente, con la siguiente inscripción:

MEDIDORES USO  
EXCLUSIVO DE ENEL  
CODENSA

Este compartimiento debe contar chapa de seguridad con sistema porta-sello.

**COMPARTIMIENTO DE INTERRUPTORES AUTOMATICOS**

Se instalarán mini-interruptores que posean perforaciones para la instalación de sellos al suspender el servicio, estos mini-interruptores cumplen la doble función de proteger y suspensión de los diferentes circuitos que se derivan del armario. Se montarán en este compartimiento sobre bandejas metálicas removibles frontalmente.

En el caso de requerirse interruptores automáticos por la carga a manejar, deben incluir bloqueador mecánico para la suspensión del servicio.

A este compartimiento podrán tener acceso los usuarios. Este compartimiento podrá tener una o dos bandejas.

Sobre la puerta irá remachada una placa de acero inoxidable, aluminio, plástico o acrílico, con la siguiente inscripción de letras indelebles:

AUTOMATICOS – CLIENTES

Igualmente se remachará sobre la puerta de mayor altura una placa del fabricante con características similares a la anterior y la siguiente información (el tamaño de las letras será de 3 mm como mínimo):

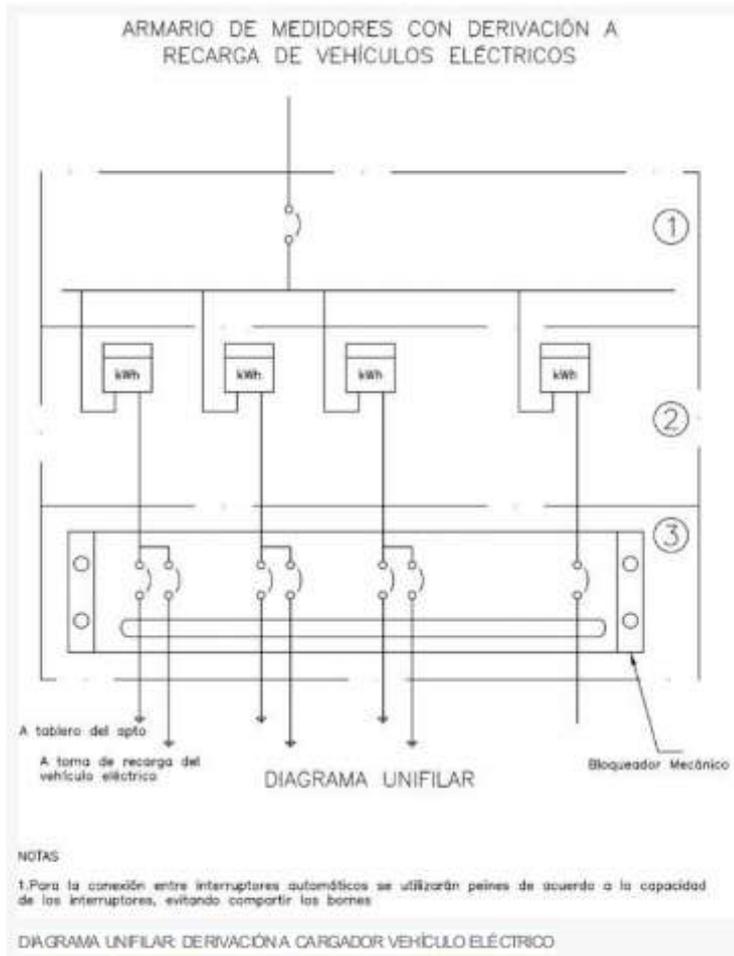
- Capacidad de corriente del banco en amperios
- Tensión nominal
- Número de fases
- Número de hilos
- Número de cuentas (capacidad total del armario)
- Nombre del fabricante
- Número de serie de fabricación
- Dirección de la fábrica
- Fecha de fabricación
- Número de certificado de producto con norma técnica y con RETE.

Este compartimiento no requiere chapa de seguridad, debe ser de fácil acceso y no requiere sistema porta-sello.

-Estos documentos tienen derechos de autor, PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, SIN LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE CODENSA, Artículo 29 del Decreto 460 de 1995.



Se incluye en este compartimento la opción de adicionar un mini-interruptor por cada cuenta que se diseñe con cargador de carros eléctricos. Esto se hace teniendo en cuenta que en edificios, el cargador va en primer piso o sótanos y la cuenta es de pisos superiores. Esta opción se aclara con el siguiente diagrama unifilar.



#### DIMENSIONES DE LOS ARMARIOS DE MEDIDORES

Nº de cuentas	Nº de bandejas	Ancho (cm)	Alto (cm)	Profundidad (cm)	Nº de puertas
24	3	200	175	40	2
21	3	180	175	40	2
18	3	160	175	40	2
15	3	120	175	40	1
12	3	100	175	40	1
10	2	120	142	40	1
8	2	100	142	40	1
6	2	80	142	40	1

-Estos documentos tienen derechos de autor. PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL SIN LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE CODENSA. Artículo 29 del Decreto 460 de 1995.



Tabla 1. Dimensiones para armarios con medidores exclusivamente trifásicos o bifásicos

Nº de cuentas	Nº de bandejas	Ancho (cm)	Alto (cm)	Profundidad (cm)	Nº de puertas
24	3	160	154	40	2
21	3	144	154	40	2
18	3	112	154	40	1 o 2
15	3	96	154	40	1 o 2
12	3	80	154	40	1 o 2
10	2	96	128	30	1
8	2	80	128	30	1
6	2	64	128	30	1

Tabla 2. Dimensiones para armarios con medidores exclusivamente monofásicos

Si el armario tiene combinación de medidores trifásicos o bifásicos y monofásicos las dimensiones del armario pueden modificarse siempre y cuando se mantengan las siguientes distancias:

c Separación entre ejes:

- 20 cm para medidores trifásicos y/o bifásicos
- 16 cm para medidores monofásicos
- 18 cm para medidores trifásicos, bifásicos y monofásicos

c Separación entre eje del medidor y estructura del armario:

- 20 cm para trifásicos y/o bifásicos
- 16 cm para monofásicos

En el caso de usar interruptores de caja moldeada, la altura total del armario se incrementa en 10 cm debido a que el alto del compartimento de interruptores aumenta en 10 cm.

Las dimensiones indicadas en las tablas 1 y 2 son valores mínimos. Estas dimensiones deben ser verificadas por el fabricante del armario por el caso de los diseños con cargadores para carros eléctricos que incluyan un mini-interruptor adicional (ver diagrama unifilar). En esta revisión se debe considerar el número de cuentas por armario que tengan esta opción, para verificar las dimensiones del compartimento de interruptores automáticos.

Para casos especiales, se podrán modificar las dimensiones del armario siempre que se cumpla con todas las distancias de seguridad y demás condiciones estipuladas en la especificación ET911.

Incluyendo el medidor para la cuenta de servicios comunes, alumbrado exterior y alumbrado de punto fijo (escaleras), todo armario deberá contar como mínimo un espacio de reserva para instalar un medidor trifásico en ampliaciones futuras.

El calibre del conductor de puesta a tierra y el del conductor entre el neutro y la barra de tierra del armario deberá cumplir lo estipulado en la tabla 250-94 de la norma NTC 2050, donde se especifica que el calibre mínimo del conductor de puesta a tierra, es el Nº8 AWG.

Tanto la barra del neutro como la estructura del armario deberán estar conectadas a tierra.

Todos los dispositivos de protección y alambrado, deberán ser de características tales que se obtenga una coordinación y selectividad completas. El alambrado deberá hacerse de tal forma que los puntos vivos se conecten al "ON" (encendido) del dispositivo y los puntos muertos al "OFF" (apagado) en posición vertical u horizontal del dispositivo. En posición vertical, el dispositivo deberá ser alimentado por la parte superior en donde deberá estar el "ON", y en posición horizontal "ON" a

-Estos documentos tienen derechos de autor, PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL SIN LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE CODENSA, Artículo 29 del Decreto 460 de 1995.



ENEL CODENSA instalará los medidores y hará la conexión de los mismos una vez el **usuario** haya cumplido con los requisitos exigidos, y adelantado los trámites requeridos.

Los sitios para ubicación medidores e interruptores de protección, deberán identificarse claramente con la dirección y número del apartamento o local respectivo, mediante marquillas de acero inoxidable, aluminio o plástico firmemente remachadas. No se permitirán marquillas pegadas, atornilladas, hechas con rotuladora, pintura, cinta, marcador o similar. (NTC 2050 art. 110-22).

El **usuario** suministrará el armario debidamente instalado y alambrado con todas las cuentas identificadas y con los suficientes espacios de trabajo para accionar los aparatos de **maniotra** y protección. (NTC 2050 art. 110-16 y 230-64)

La identificación de las cuentas o medidores y su disposición, deberá estar ordenada de menor a mayor y de arriba hacia abajo, ejemplo:

Cuentas	1	4	7	Etc	Bandeja N° 1
Cuentas	2	5	8	Etc	Bandeja N° 2
Cuentas	3	6	9	Etc	Bandeja N° 3

En el caso de centros comerciales con medidores para islas, bahías, zonas comunes o cajeros electrónicos, estas cuentas se incluirán (ordenadas de menor a mayor) al final identificándolas claramente por el piso y ubicación.

Si en un mismo armario se tienen medidores de cuentas residenciales, locales y servicios comunes (punto fijo o escaleras), los medidores deben ubicarse ordenados de menor a mayor empezando por los medidores residenciales, luego por los locales y finalizando por los medidores de servicios comunes. Todas estas cuentas deben ir debidamente identificadas.

Los interruptores de protección se deben identificar de menor a mayor de izquierda a derecha. Las protecciones de las islas, cajeros o servicios comunes se incluirán al final también en forma ordenada.

El instalador deberá garantizar que las marquillas correspondan a la cuenta indicada para evitar problemas de inversión de cuentas. En cuyo caso, ENEL CODENSA no tendrá ninguna responsabilidad de los problemas ocasionados al **usuario** derivados por los cruces de facturas de cobro de energía.

El extremo de cada conductor de entrada o salida que va a la bornera del correspondiente medidor, deberá estar claramente identificado mediante sendas marquillas en cinta de enmascarar firmemente adherida al conductor.

No se permitirá localizar en un armario cuentas de diferentes bloques de apartamentos.  
Cada bloque deberá tener su propio armario de medidores.

La acometida de B.T. para armarios de medidores debe ser en tubería metálica galvanizada tipo IMC o rígido de diámetro acorde con la carga que alimenta.

## NOTAS GENERALES

Desde el armario de medidores no deben hacerse derivaciones a otros armarios o cajas de medidores, excepto cuando se deriva para un **equipo** de medida indirecta en BT (Ver Norma AE 3142). En caso de requirirse más de un armario debe utilizarse un tablero general de acometidas.

Los armarios de medidores son instalados en sótanos, semisótanos o Halla de acceso y primer piso.

En edificaciones de gran altura (superiores a 15 pisos) se permite utilizar armarios en máximo un piso diferente al sótano, semisótano y/o primer piso.

Para mejorar la regulación de tensión se presentan las siguientes alternativas:

- Se deben realizar cálculos para determinar hasta que altura se pueden colocar los armarios
- Emplear el uso de subestaciones adicionales en pisos superiores siempre y cuando su tecnología sea aislamiento en aire o resina y se disponga de ascensores adecuados para el traslado de los equipos para facilitar la instalación, operación y el mantenimiento.
- Se permiten también instalar armarios en pisos superiores cuando se ubiquen sólo en pisos superiores
- En conjuntos de varias torres colocar más de una subestación, buscando ubicarlas cerca al centro de carga de alimentadores a los armarios.

Estos documentos tienen derechos de autor. PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL, O PARCIAL SIN LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE CODENSA. Artículo 29 del Decreto 460 de 1995.



La instalación de armarios en pisos superiores se acepta siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

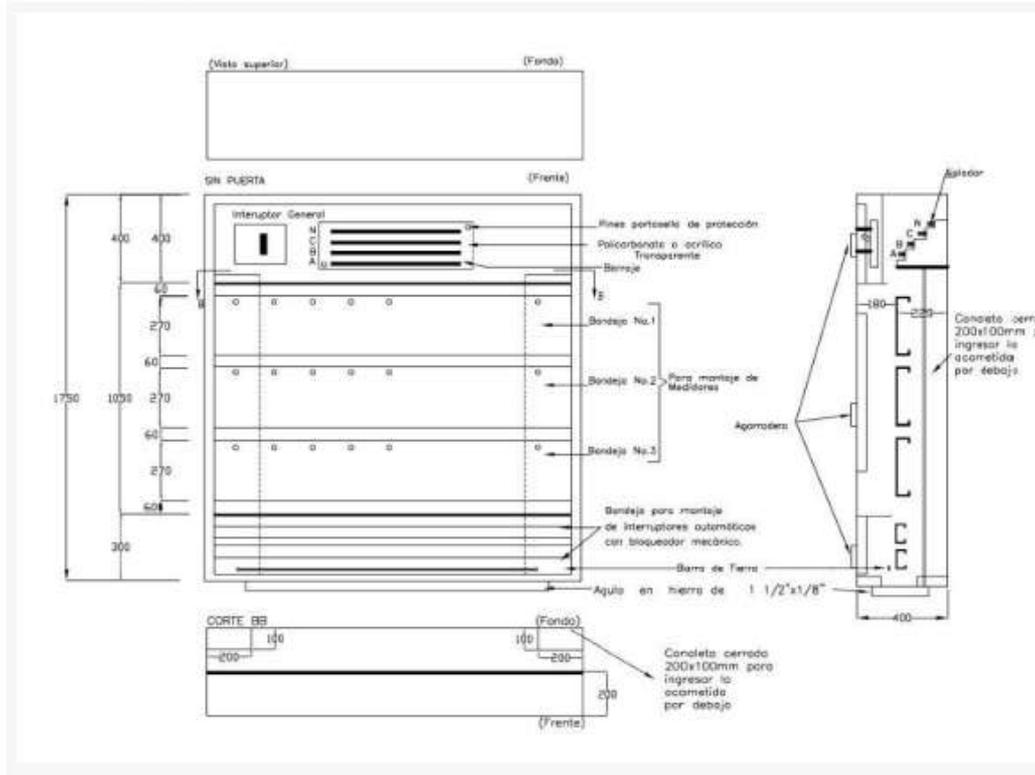
- La acometida al armario debe ir en tubería metálica galvanizada tipo MC o rígido.
- El armario debe ubicarse en áreas comunes donde se permita el libre acceso para la lectura de los medidores.
- Cuando la distancia entre el transformador y el armario supere los 15 m se debe ubicar una protección de acometidas fuera del área destinada al transformador (Ver Norma AE310).
- Se deben cumplir las condiciones de espacio libre indicadas en la norma **Generalidades 7.3**.
- Como alternativa se permite la instalación del sistema de medida centralizada, ver norma **AE428** y especificaciones **ET927** y **ET927A**.

Quando el armario se ubique en exteriores y no pueda empotrarse totalmente, se deberán construir muros laterales y un techo en desnivel para protección contra la intemperie. Los muros deben permitir una fácil instalación y/o retiro del armario.

Para una información más detallada de los armarios para medidores, se puede consultar la especificación técnica ET911.

**FIGURA 1 - ARMARIO DE MEDIDORES DE 6 A 10 CUENTAS TRIFASICAS ACOMETIDA POR DEBAJO Y PARCIALES POR DEBAJO**

---



• Para acometidas (general y parcial) por debajo, se instalará dos canaletas cerradas por detrás de los compartimientos de "automáticos-clientes" y de "medidores"

**FIGURA 3 - ACOMETIDA POR DEBAJO PARCIALES POR ENCIMA**



- *MODIFICACIÓN EN EL CUARTO DE BOMBAS Y CUARTO DE ALMACENAMIENTO TEMPORAL DE BASURAS. No coincide con los diseños.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES CIERTO En los planos de licencia no se encuentra la distribución definitiva del cuarto de almacenamiento temporal ni el cuarto de bombas, ya que estos no son pre-requisito para la licencia, teniendo en cuenta que esta indicación se encuentra explícita de la siguiente forma en la licencia.

**Obligaciones del titular de la presente licencia:**

- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Dec. 1140 de 2003.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (artículo 2.2.6.1.2.3.6 decreto nacional 1077 de 2015)

De acuerdo con los artículos anteriormente mencionados a la hora de diseñar dichas zonas , se tuvieron en cuenta las directrices de las normas que lo regulan; también se aplicó la norma técnica colombiana que regula la condición física de un cuarto de almacenamiento temporal cual es la GTS 24 -2009-05-20 (GESTION AMBIENTAL-RESIDUOS SOLIDOS. GUIA PARA SEPARACIÓN EN LA FUENTE). Numeral 6. Manejo de los residuos. Y 6.2.1. (Características del almacenamiento temporal): “Las instalaciones y contenedores deberían contar con las características estructurales, de resistencia química-física y de equipos de emergencia, adecuados para los residuos que allí se almacenen. Estos sitios deberían reunir unas condiciones adecuadas para facilitar el acopio seguro y contar con recipientes que faciliten la labor. Además, deberían:

- Contar con adecuada señalización
- Permanecer en estado de orden y aseo
- Contar con protección de aguas lluvias
- Contar con iluminación y ventilación adecuados
- Poseer paredes lisas de fácil limpieza, pisos duros y lavables, con ligera pendiente al interior.
- Poseer acometida de agua y drenaje para lavado.
- Contar con equipos adecuados de extinción de incendios y con fecha de vencimiento.

Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia en las imágenes que el cuarto dispuesto en el proyecto cuenta con las condiciones idóneas para su funcionamiento según lo dispuesto en la norma técnica, si bien para tener un espacio libre de proliferación de

roedores se debe mantener aseado y libre de exposición de residuos sueltos, ya que este es un factor de proliferación de roedores.

Si bien la construcción corresponde al constructor, el mantenimiento y el aseo corresponden a la administración de la copropiedad.





- *MODIFICACIÓN EN EL TANQUE DE AGUA. No coincide con los planos aprobados.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** ES CIERTO. La reubicación del tanque de agua no es una deficiencia constructiva y lo construido cumple con lo aprobado en los términos de la licencia.

Los metros cúbicos de almacenamiento de agua no se alteraron, son los mismos 42 metros cúbicos de almacenamiento requerido para la etapa siendo así que se cumple con la demanda de reserva de agua, adicional a esto cuenta con una escotilla de inspección para su revisión desde el cuarto de bombas.



Nuevamente es necesario informar que el propietario de esos armarios es la empresa ENEL CODENSA y es ella quien los aprueba y recibe, deberá comparecer al presente proceso al verse eventualmente perjudicado por la decisión que acá se tome.



- *MODIFICACIÓN PARQUEADEROS DE BICICLETAS. No coincide con los diseños.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA NO ES CIERTO.** Lo construido corresponde a lo aprobado; en el espacio se pueden ubicar 19 bicicletas: 12 colgadas y 7 en piso. El término de garantía feneció el 20 de noviembre de 2017 por lo que si no se solicitó dentro del término ya no es responsabilidad del constructor.





- **MODIFICACIÓN EN SALVA ESCALERA.** *Se diseñó, pero no se construyó.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES CIERTO. lo construido corresponde a lo aprobado en las licencias de construcción por la curaduría urbana.

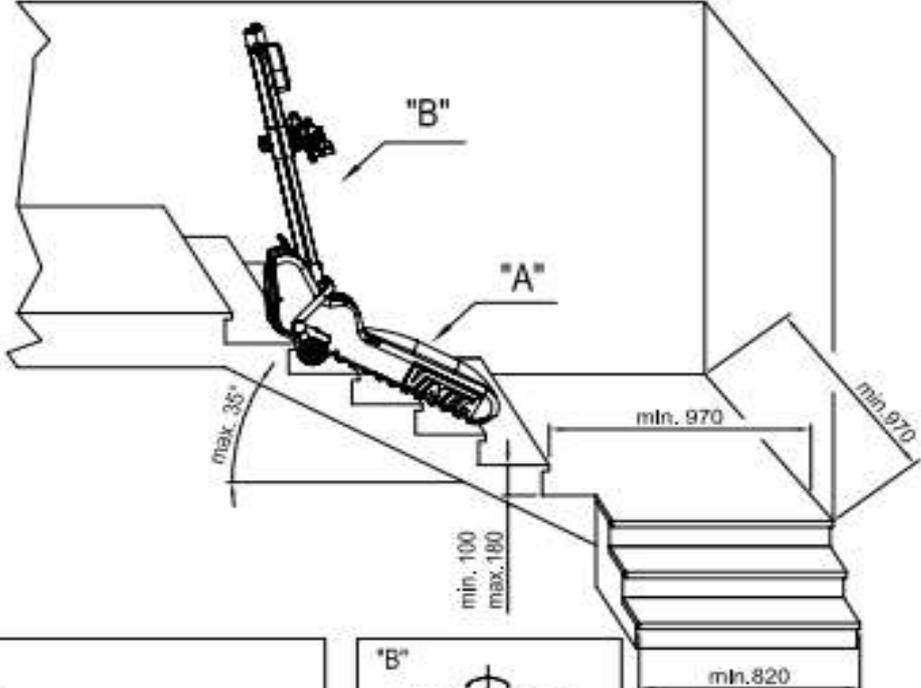
Establece el párrafo tercero del artículo 2.2.6.1.1.1 del DECRETO 1203 DE 2017: *“El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.”*

No es obligatorio “CONSTRUIR” un salva escalera toda vez que el salva escalera puede ser artefacto para transportar a una persona (sentada o de pie) o a una persona en silla de ruedas entre dos descansos, por medio de un asiento o plataforma móvil en un plano inclinado.

En cumplimiento de esta obligación se ofreció INSTALAR y entregar el ELEVADOR MOVIL PARA ESCALERA T09 ROBY STANDARD MARCA VIMEC pero la administración se negó a recibirlo así como se negó a recibir las zonas y bienes comunes y tampoco permitió hacer las labores de postventas de las zonas y bienes comunes.

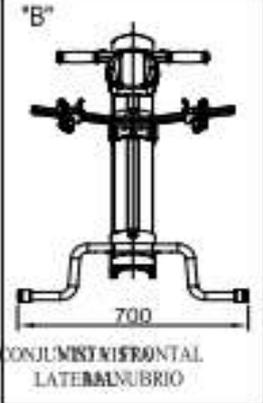


**Mod. T09 Roby Standard**  
ELEVADOR MÓVIL PARA ESCALERAS





CONJUNTO VISTA LATERAL



CONJUNTO VISTA LATERAL MANUBRIO



VISTA FRONTAL MANUBRIO

CARACTERISTICAS TECNICAS				
Carga	Tensión Alimentación	Autonomía	Peso	Velocidad
130 [daN]	CC 24 [V]	23 [NIVELES]	47 [daN]	5 [m/min]
<small>La VIMEC se reserva el derecho de hacer cualquier modificación que crea oportuna.</small>				
<small>Si las medidas "mín.970–mín.820–máx.35" reseñadas no respectan las medidas arriba indicadas, la onaga no es utilizable en la escalera en objeto.</small>				

**VIMEC** Mod. T09 Roby P.P.P.  
ELEVADOR MÓVIL PARA ESCALERAS

CONJUNTO VISTA LATERAL

VISTA FRONTAL MANUBRIO

VISTA FRONTAL TRACTOR

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS							
Carga	Tensión alimentación	Autorritmo	Peso	Velocidad			
130 [daN]	OC 24 [V]	23 [NIVELES]	47 [daN]	5 [m/min]	Data	Cod.	Rev.
					01/04/07	8640703	b

La VIMEC se reserva el derecho de hacer cualquier modificación que crea oportuna.  
Si las medidas "min.820-min.820-max.35" reseñadas no respectan las medidas arriba indicadas, la oruga no es utilizable en la escalera en objeto.



**DATOS TECNICOS MOD.T09 ROBY**

**INFORMACION  
GENERAL**

**T09 – “Roby”**

Reúne los requisitos establecidos por las siguientes Directivas Europeas:

Directiva Europea 89/336 (Compatibilidad Electromagnética)

Directiva Europea 93/42 (Equipos Electromédicos /autocertificación)

Norma IEC 601-1 (Equipos Electromédicos / CEI 62.5)

Directiva Europea 98/37 Directiva Máquinas

Homologación voluntaria Berlin Cert en curso de aprobación

**PESO**

**47 Kg. (de los cuales 37 de unidad móvil y 10 del timón)**

**ALIMENTACION**

**24 V, mediante 2 baterías estancas sin mantenimiento en serie de 12 V-12 Ah. Cargador de baterías electrónico incorporado de 24 V-3amp, realizado con tecnología switching alimentado directamente de la red 230V. Conector para el cable de alimentación del cargador de baterías instalado en el cuerpo de la máquina con relé que desactiva la misma mientras está conectado a la red doméstica.**

**VELOCIDAD A  
PLENA CARGA**

**5 m/1' en subida; 5 m/1' en bajada (misma velocidad sin carga).**

**AUTONOMIA**

**23 plantas reales.** Una vez que empiece a parpadear el LED verde situado en el timón hay que recargar las baterías (la batería podría aguantar un piso más)

**CINTA**

**En goma que no marca el suelo y alto coeficiente de fricción, que garantiza la adherencia y no resbala en el recorrido.**

**PENDIENTE**

**35° max;** La indicación de pendiente de la escalera está incorporado en el timón.

**GARGA**

**130 Kg.**

**PROFUNDIDAD  
MINIMA DEL  
DESCANSILLO**

**970 mm.** Con silla de ruedas con apoyo pies y persona a bordo para las versiones estándar y A.R.P. Para la versión P.P.P. la medida es 1.100mm.

**LONGITUD MIN.  
ESCALERA**

**820 mm.**

**MANDOS**

**Botón de subida/descenso de “usuario presente” incluido en el timón.**



**TRANSPORTE**

El salvaescaleras es desmontable en 2 partes con una única maniobra, sin esfuerzo; el cuerpo, más pesado, está dotado de 2 manetas para subirlo y transportarlo en el maletero de un automóvil normal.

**USO**

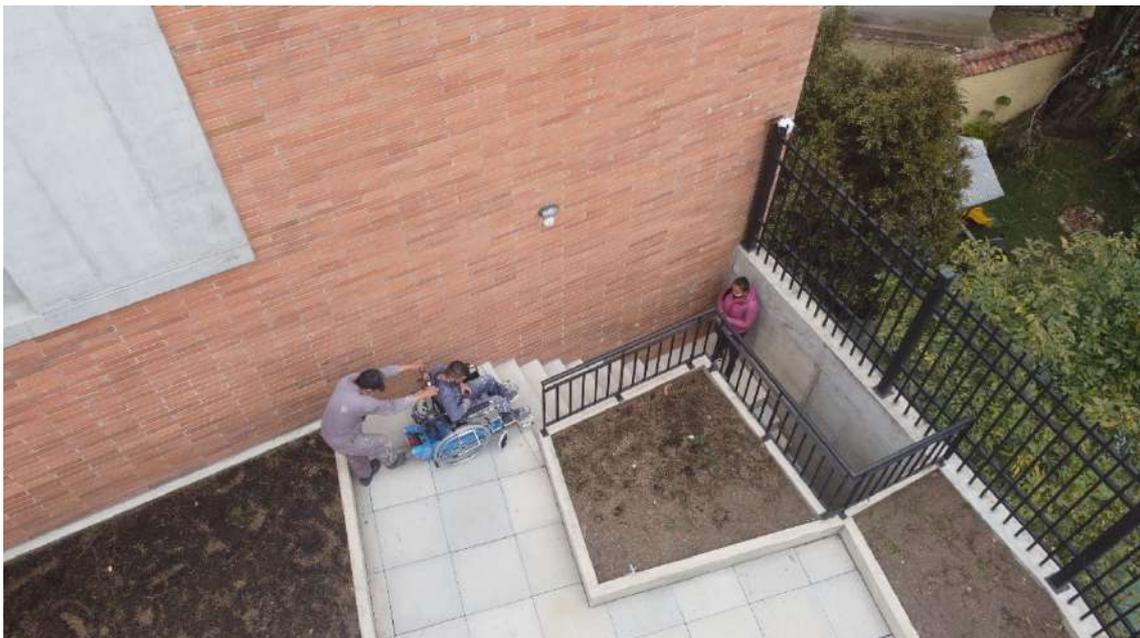
Puede ser utilizado con diferentes tipos de sillas de ruedas de nueva generación que pueden ser fijadas mediante enganches con altura y anchura regulables. Pueden utilizarse para sillas de ruedas plegables, con respaldo rígido y ruedas traseras con diámetro de 5/60 cm.

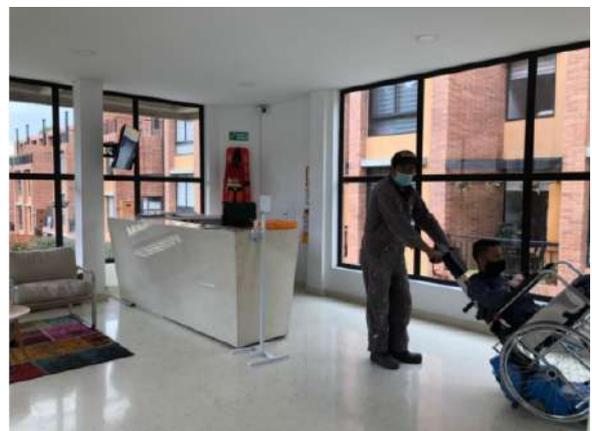
**SEGURIDAD**

Reductor irreversible; control electrónico de la velocidad, mandos retardados contra presiones involuntarias; doble sistema de anclaje mecánico del timón controlado por micro de seguridad; activación del motor solo cuando el timón esté correctamente enganchado; cinturón de seguridad y apoyacabezas regulable. Anclaje de seguridad para la silla, contra apertura accidental. STOP de emergencia.

Los datos son indicativos y no obligatorios. Se guarda el derecho de aportar las modificaciones que se crean oportunas.

01/04/2007







PRUEBA REALIZADA EN AGORA 2 P.H.

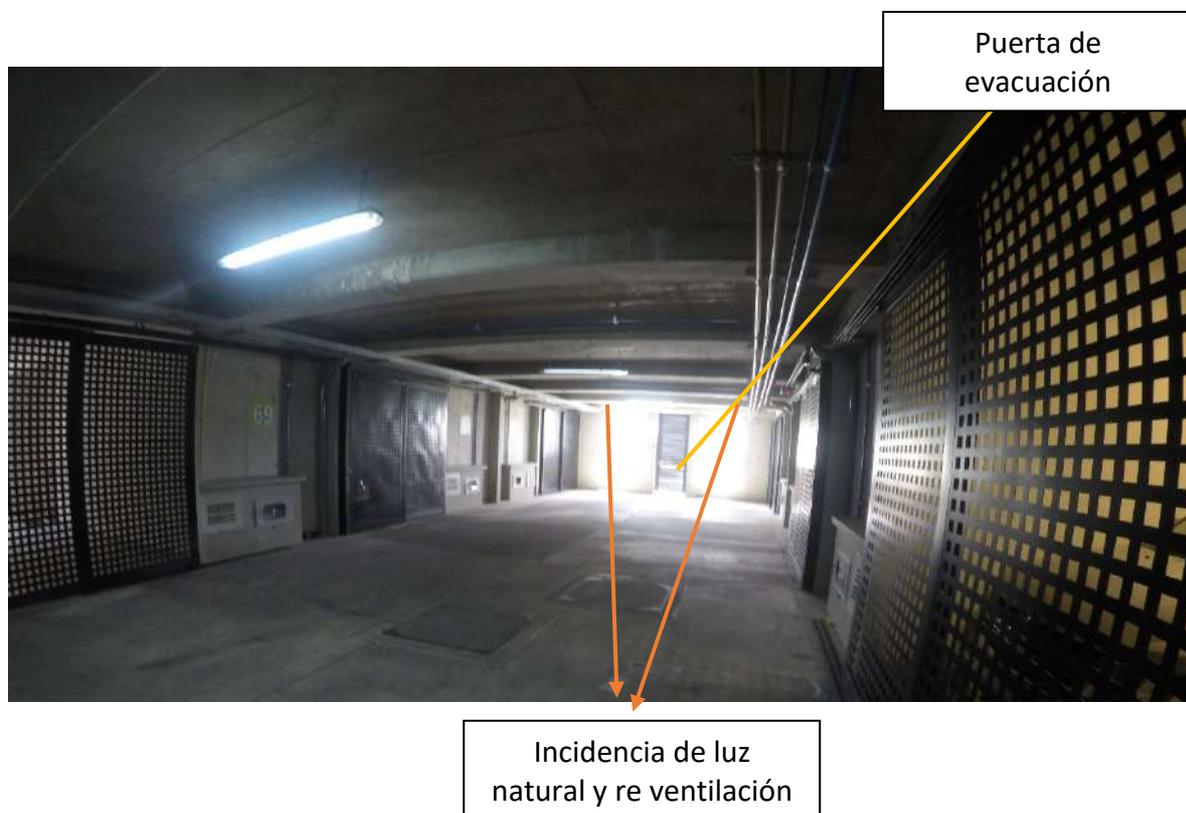
- *MODIFICACIÓN PUERTA EN COSTADO SUR. No coincide con los planos aprobados.*

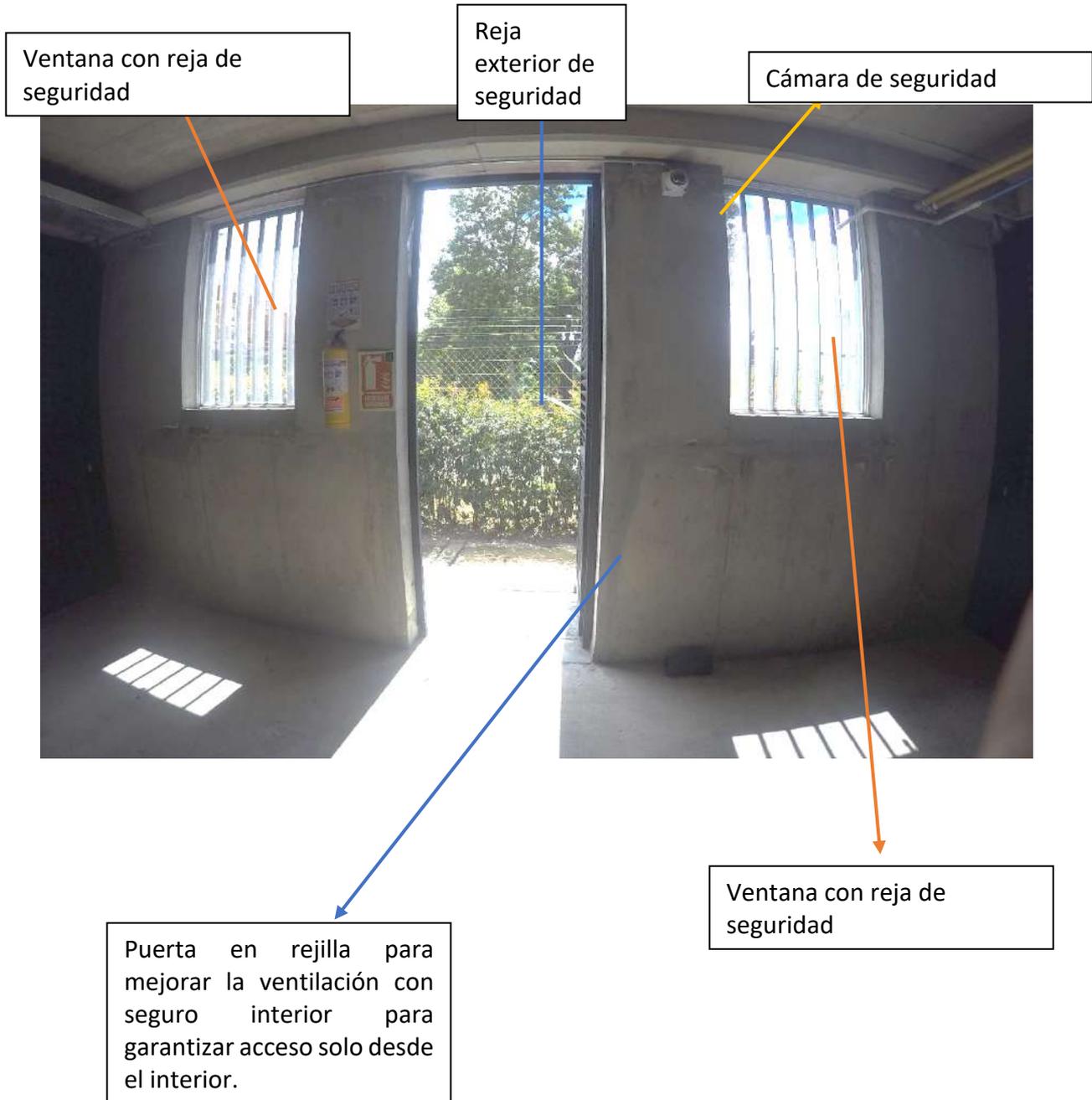
**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** ES PARCIALMENTE CIERTO. es cierto que se construyó una puerta y dos ventanas en el muro de cerramiento en el costado sur, sin embargo, no es una deficiencia constructiva ni una desmejora, por el contrario, la construcción de la ventanearía funciona como mecanismo de reventilación del sótano ya que los carros generan gases contaminantes y estos son evacuados con mas facilidad gracias a estos elementos.

La puerta sirve para las labores de mantenimiento de las zonas y bienes comunes y adicionalmente sirve como salida de evacuación adicional en caso de siniestro.

Las ventanas y la puerta son una mejora y no una desmejora, lo cual tuvo un mayor costo para la demandada.

En cuanto a la opinión sin fundamento de seguridad, llama la atención que “CONCREARTE” ¿es también experta en temas de seguridad?, no lo acreditó y por lo tanto su decir debe ser desechado, como se señalo al inicio, el autor del informe manifiesta su opinión y su gusto personal pero sin fundamento alguno.







Cerramiento exterior de malla eslabonada y línea eléctrica en la parte superior, que encierra el conjunto AGORA 2





Ruta de evacuación sótano

- *MODIFICACIÓN ESCALERA FRENTE A CASA 68. Se diseñó, pero no se construyó.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA ES CIERTO.** Fue una mejora para facilitar la evacuación en caso de siniestro, lo cual no constituye detrimento alguno.



- *MODIFICACIÓN BAHÍA PARA PARQUEADEROS DE VISITANTES. Se diseñó, pero no se construyó. Falta área.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA: NO ES CIERTO.** Los parqueaderos SI FUERON CONSTRUIDOS y se encuentran en el sitio aprobado. Teniendo en cuenta que la capacidad del primer diseño era de solo de 4 parqueaderos para visitantes y 1 para movilidad reducida (5 en total) finalmente se amplió a 12 parqueaderos, es decir, 6 más de los inicialmente ofrecidos. ¿cómo puede ser una desmejora entregar más parqueaderos que los ofrecidos siendo 12 más que 5?

Para probar lo anterior se adjuntan:

1. **Fotografías de referencia:** donde se evidencia que actualmente se usa como espacio de parqueadero y no cuenta con ninguna anomalía.
2. **Plano de urbanismo:** el cual tiene las dimensiones de la bahía inicial.
3. **Plano de localización de parqueaderos:** Donde se evidencia la mejora en la capacidad de parqueaderos.



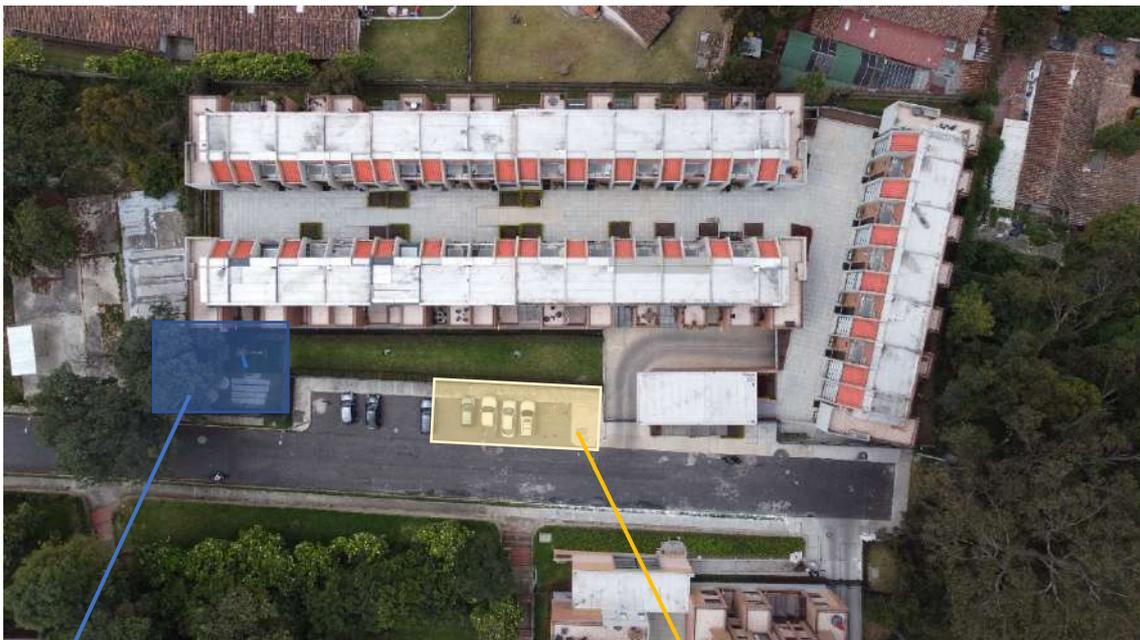
Foto tomada el 25 de enero del 2021



Foto tomada el 25 de enero del 2021

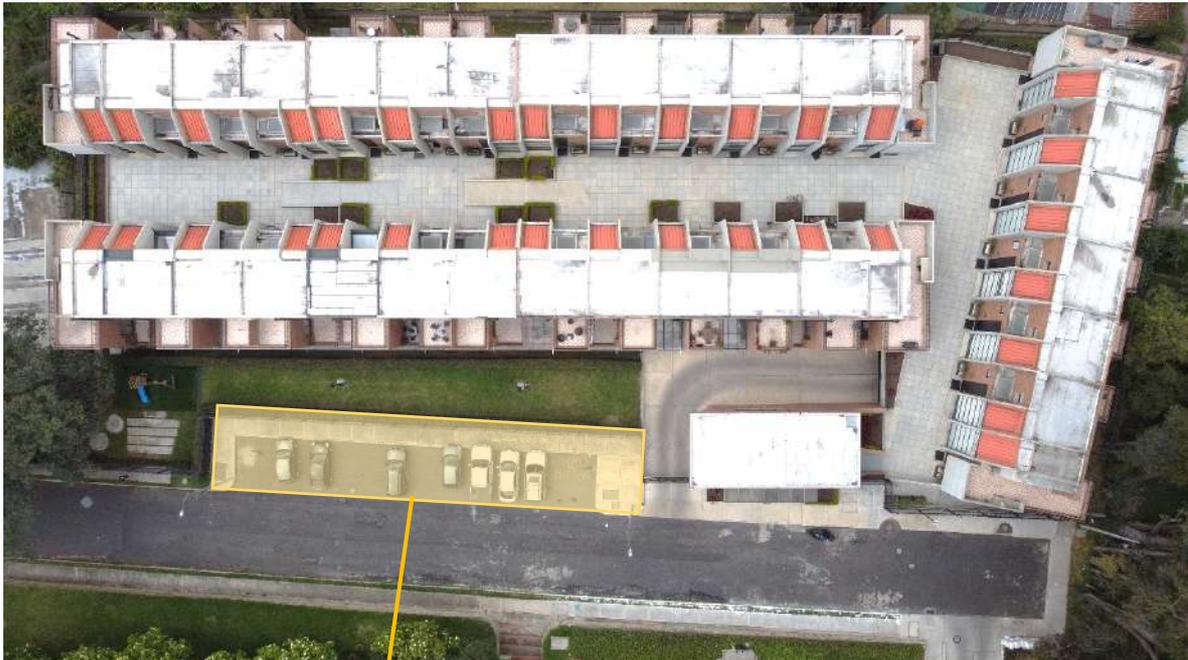


Foto tomada el 25 de enero del 2021



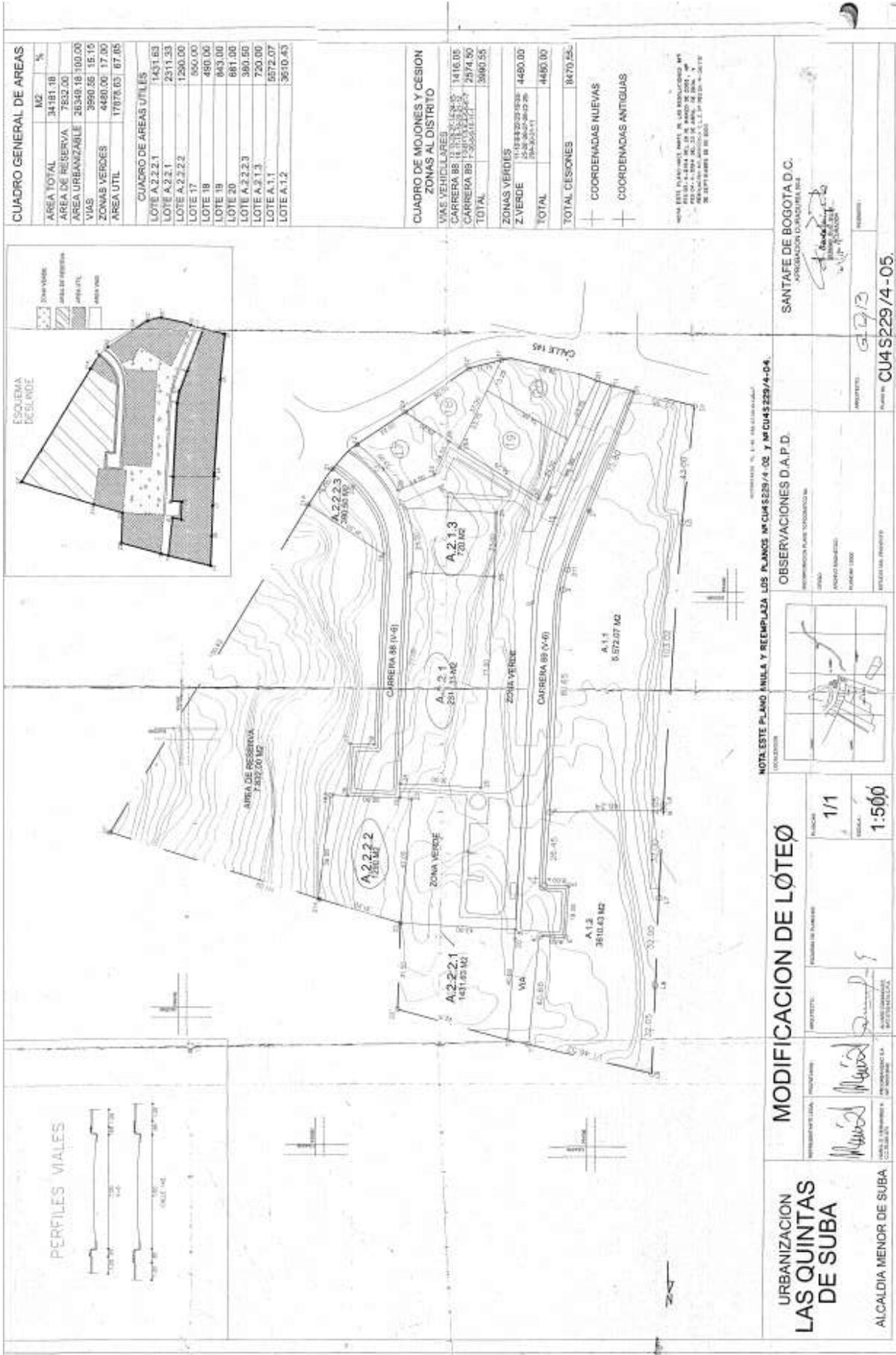
Localización inicial De parqueaderos, se mejora con zona verde para recreación infantil

Bahia inicial ver plano incorporacion topografica.  
(CU4S 229/4-05)



Bahia ajustada, la cual genera 12 estacionamientos contando con uno para personas con movilidad reducida, se mejora pasando de 5 estacionamientos a 12 estacionamientos.

- Para poder llegar a esta mejora, la constructora sedio parte del area util del predio para generar el espacio adicional que se requiere, y asi aumentar el numero de parqueaderos como se evidencia en el contenido de este punto.



AREA	M2	%
AREA TOTAL	34181.18	
AREA DE RESERVA	7532.00	
AREA URBANIZABLE	26349.18	100.00
VIAS	3590.56	15.15
ZONAS VERDES	4480.00	17.00
AREA UTIL	17078.63	67.05

LOTE A.2.2.1	1431.63
LOTE A.2.2.1	2511.35
LOTE A.2.2.2	1250.00
LOTE 17	900.00
LOTE 18	480.00
LOTE 19	943.00
LOTE 20	881.00
LOTE A.2.2.3	380.50
LOTE A.2.1.3	720.00
LOTE A.1.1	5572.07
LOTE A.1.2	3650.43

VIAS VEHICULARES	3590.56
CARRERA 88 (V-45)	1416.05
CARRERA 89 (V-46)	2574.50
TOTAL	3890.55

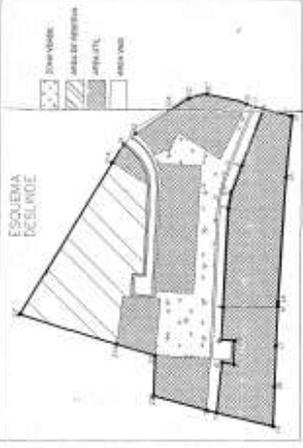
Z VERDE	4480.00
TOTAL	4480.00

TOTAL CESIONES	18470.55
----------------	----------

COORDENADAS NUEVAS  
COORDENADAS ANTIGUAS

NOTA ESTE PLANO TIENE VALOR DE PLAN DE CALIFICACION DE TERRENO Y NO DE PLAN DE DISTRIBUCION DE LOTES. EL DISTRITO DE BOGOTA, D.C. AUTORIZA LA EJECUCION DE ESTE PLANO EN SU CARACTER DE PLAN DE CALIFICACION DE TERRENO EN SU SUPUESTO DE SER VERDADERO.



SANTAFE DE BOGOTA D.C.  
CORPORACION LOCAL DEL DISTRITO

PROYECTANTE: [Signature]  
AUTORIZADO: [Signature]

NOTA ESTE PLANO ANULA Y REEMPLAZA LOS PLANOS MFCU4S229/4-02 Y MFCU4S229/4-04.

OBSERVACIONES D.A.P.D.

PROYECTO: [Signature]  
AUTORIZADO: [Signature]

MODIFICACION DE LÓTEO

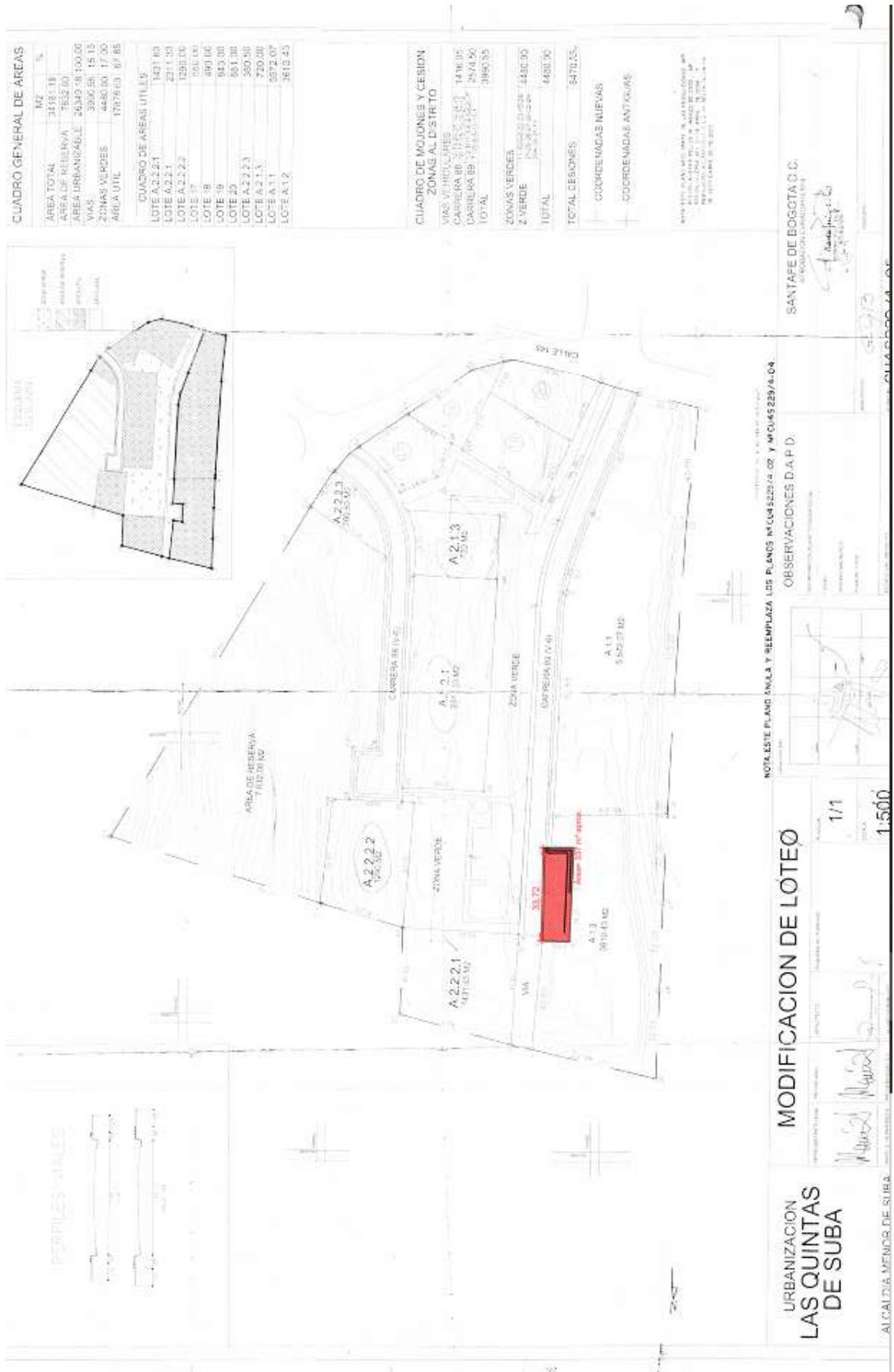
ESCALA: 1/1  
ESCALA: 1:500

URBANIZACION LAS QUINTAS DE SUBA

ALCALDIA MENOR DE SUBA

PROYECTANTE: [Signature]  
AUTORIZADO: [Signature]

PROYECTO: [Signature]  
AUTORIZADO: [Signature]



**CUADRO GENERAL DE ÁREAS**

ÁREA	MZ	%
ÁREA TOTAL	34183.18	
ÁREA DE RESERVA	7832.00	
ÁREA URBANIZABLE	26349.18	100.00
VÍAS	3935.81	15.15
ZONAS VERDES	4480.00	17.90
ÁREA ÚTIL	17878.63	67.85

**CUADRO DE ÁREAS ÚTILES**

LOTE A.2.2.2.1	1401.63
LOTE A.2.2.1	2311.39
LOTE A.2.2.2.2	1390.00
LOTE 37	261.04
LOTE 38	489.00
LOTE 39	945.00
LOTE 40	981.00
LOTE A.2.2.1.3	350.00
LOTE A.2.1.1	720.00
LOTE A.1.1	3572.07
LOTE A.1.2	3610.43

**CUADRO DE MOJONES Y CESION ZONAS AL DISTRITO**

VÍAS VERDE	3935.81
CARRERA 88	1476.05
CARRERA 89	2874.90
TOTAL	3890.55

**ZONAS VERDES**

Z. VERDE	4480.00
TOTAL	4480.00

**TOTAL CESIONES** 8470.55

**COORDENADAS NUEVAS**

**COORDENADAS ANTIGUAS**

NOTA ESTE PLANO INCLUYE Y REPLAZA LOS PLANOS MFC045229/4-05 Y MFC045229/4-04

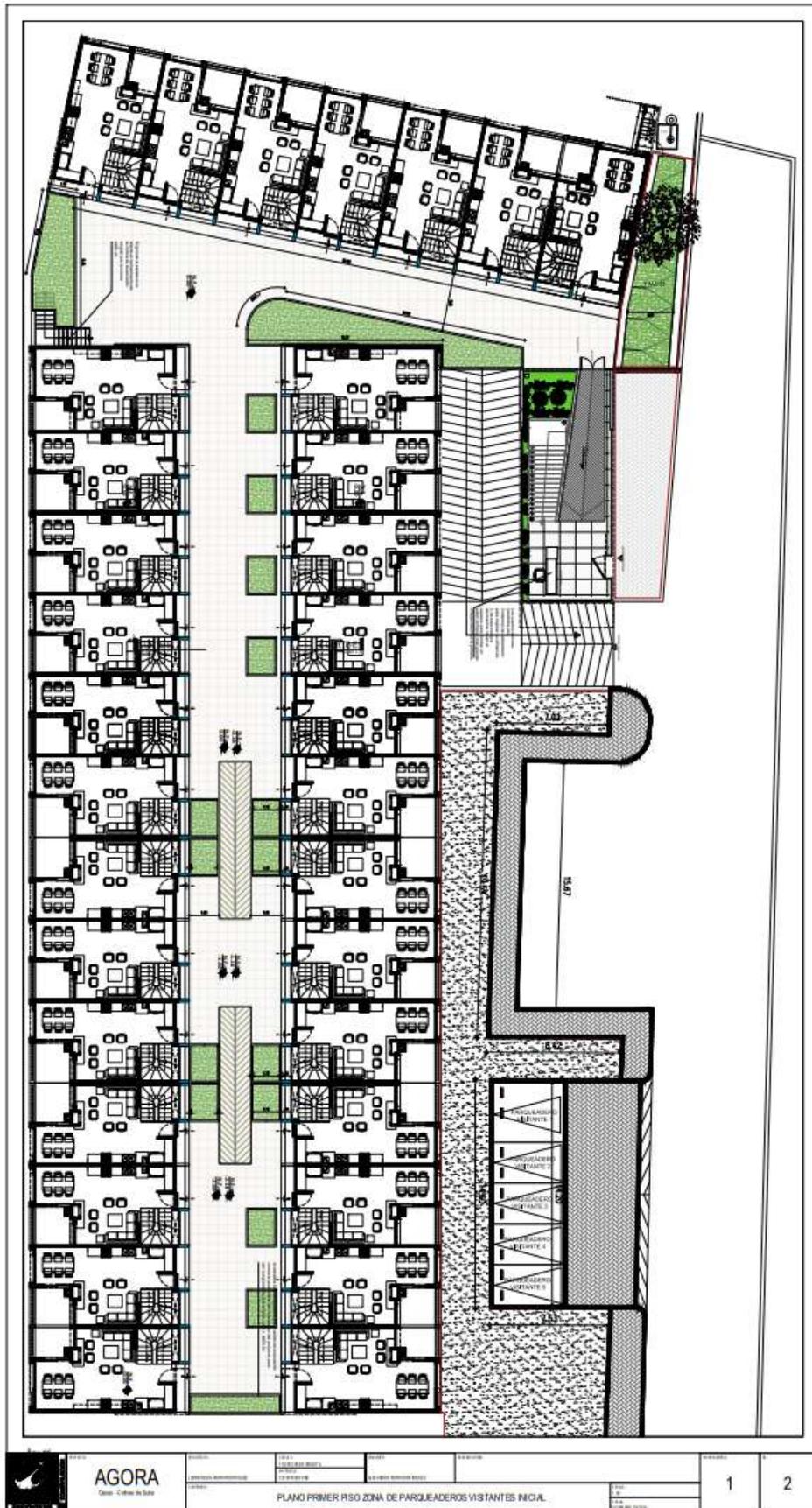
ELABORADO POR: MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ

FECHA: 2010-11-11

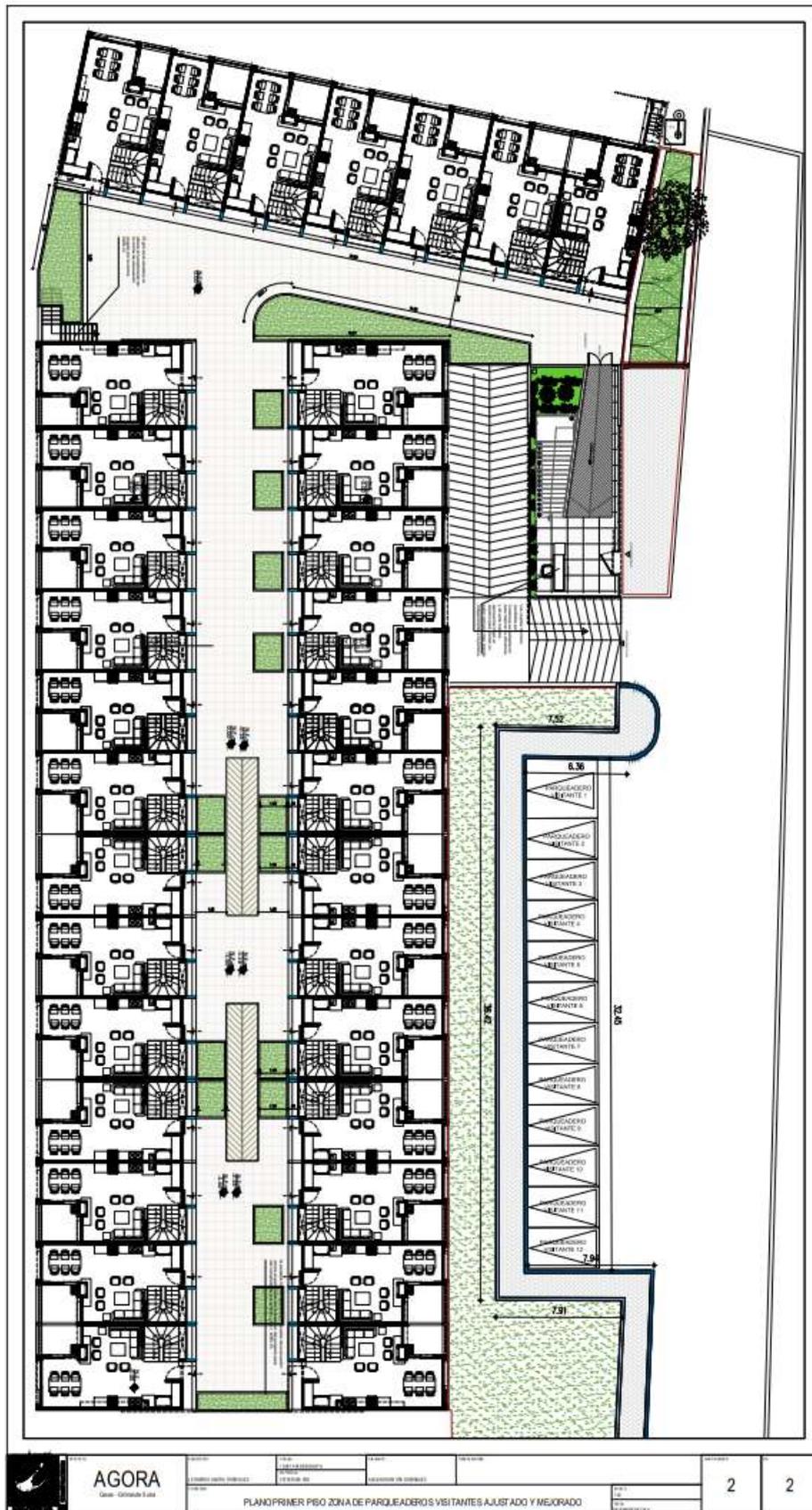
PROYECTO: URBANIZACION LAS QUINTAS DE SUBA

ALCALDIA MENOR DE SUBA

SANTAFE DE BOSQTA D.C.



Plano parqueadero visitantes inicial



Plano parqueadero optimizado.

La Bahía tiene de ancho 8,60 metros por 33,72 metros de largo para un área de 337 metros cuadrados. Los parqueaderos **SI FUERON CONSTRUIDOS** y se encuentran en el



sitio aprobado. Teniendo en cuenta que la capacidad del primer diseño era de solo de 4 parqueaderos para visitantes y 1 para movilidad reducida (5 en total) finalmente se amplió a 12 parqueaderos, es decir, 6 mas de los inicialmente ofrecidos. ¿como puede ser una desmejora entregar mas parqueaderos que los ofrecidos siendo 12 mas que 5? ANTES



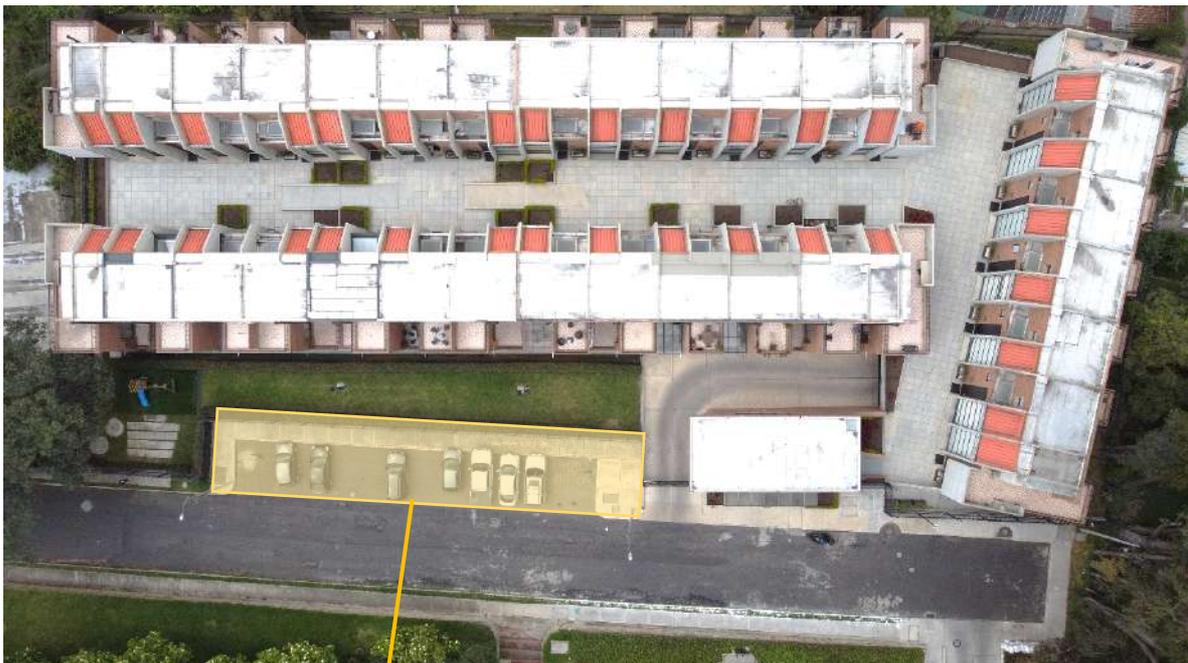
<p><b>AGORA</b>                  Casa - Construcción S.A.S.</p>	PROYECTO:	FECHA:	ESCALA:	HOJA:
	CLIENTE:	DISEÑADOR:	REVISOR:	2
PLANO: PRIMER PISO ZONA DE PARKINGUEOS VISITANTES AJUSTADO Y MEJORADO				2

DESPUES

- *MODIFICACIÓN PLANO DE LOTEO. No coincide con lo construido.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES UN HECHO.** Nuevamente el “*informe – solicitud – cotización*” carece de la idoneidad para ser tratado como un peritaje; sin embargo ante la ignorancia manifestada en la pregunta formulada en el punto 14 se aclara que una parte de la bahía vehicular ya se encontraba entregada al IDU por el anterior propietario, INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A. realizó la mejora de los estacionamientos teniendo en cuenta que se cedió área útil del proyecto para mejorar la bahía y ampliar los cupos de estacionamientos.

Deberá probar el demandante en que consiste el daño o el detrimento causado por la construcción de siete sitios de estacionamiento adicionales.

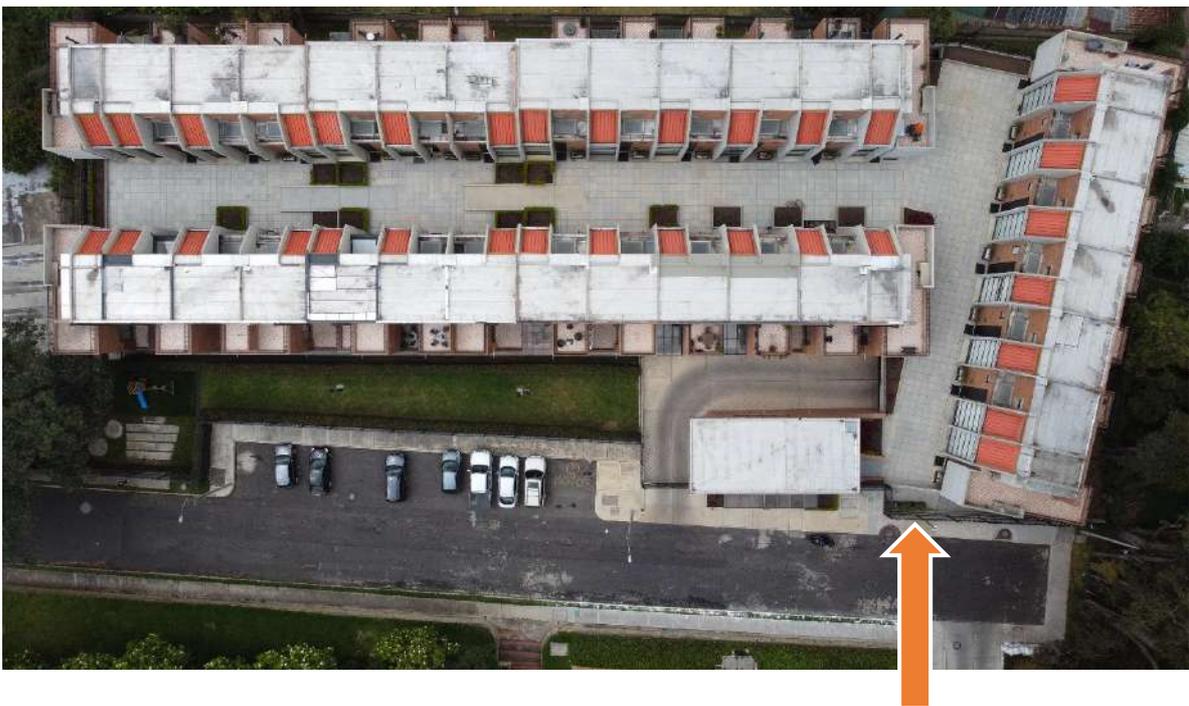


Bahía ajustada, la cual genera 12 estacionamientos contando con uno para personas con movilidad reducida, se mejora pasando de 5 estacionamientos a 12 estacionamientos.

- *MODIFICACIÓN ACCESO AL CONJUNTO. No coincide*

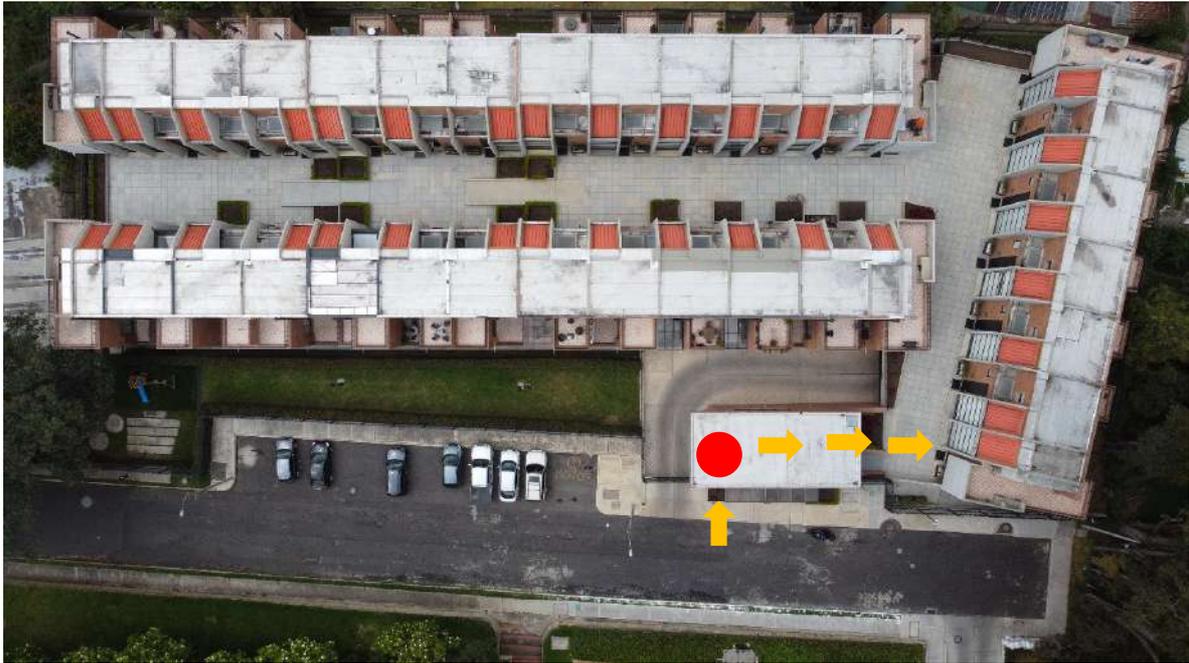
**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. ES CIERTO.** la modificación no es una desmejora en las condiciones ofrecidas y por el contrario beneficia a toda la copropiedad.

Deberá probar el demandante como la modificación genera un daño o un detrimento causado por la construcción del acceso.



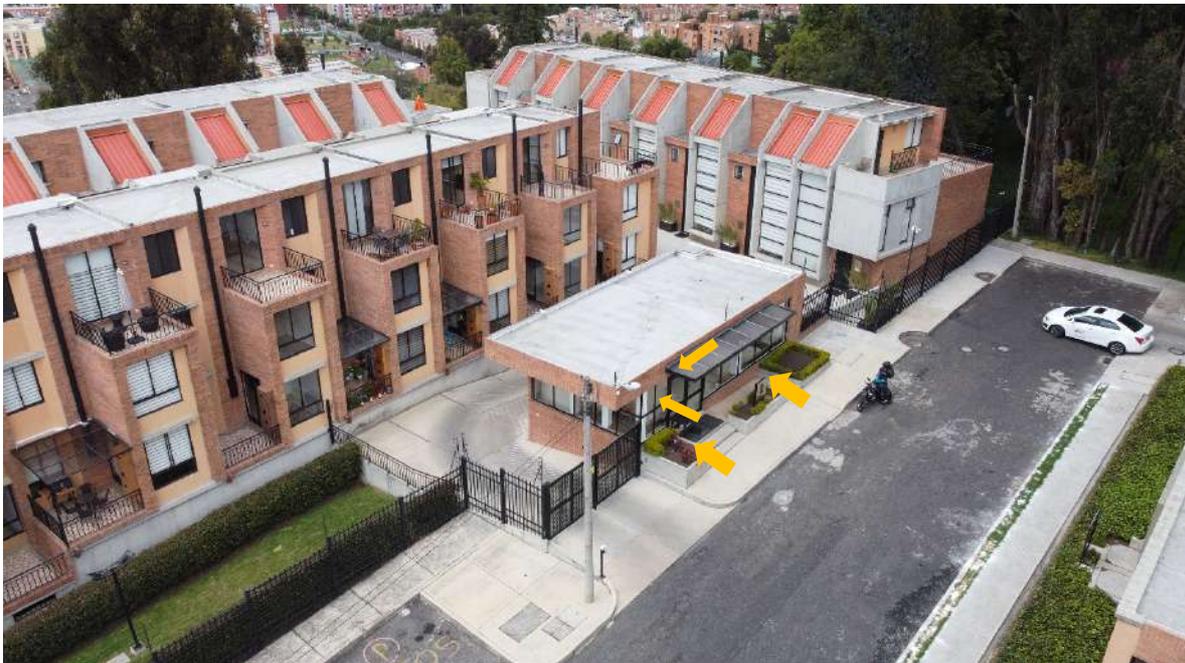
El acceso no se realiza por diferencia de niveles, se mejora ingreso con un control de portería.

Portería actual mejorada con control de portería.



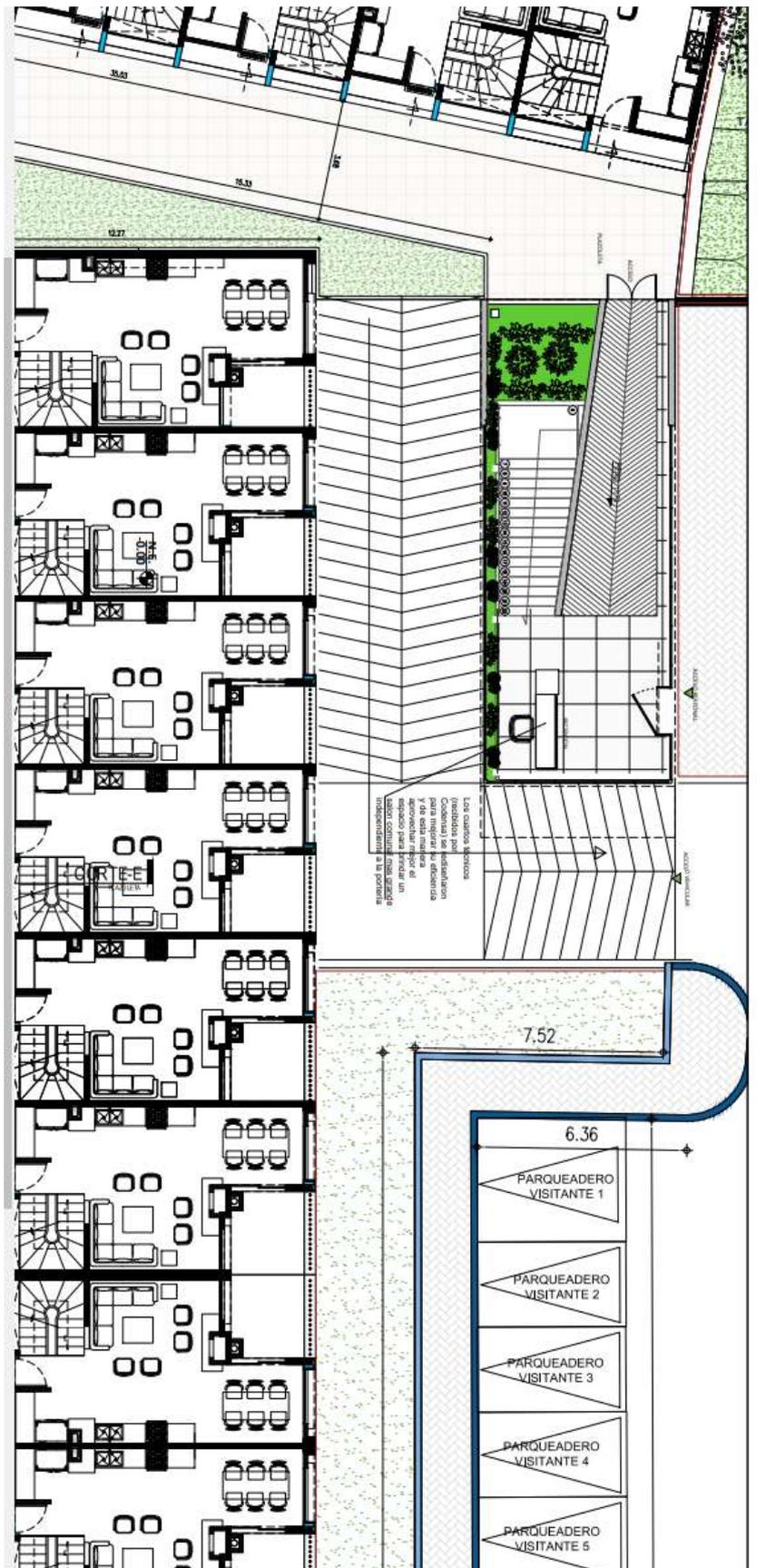
 Control de porteria

 Acceso porteria









Planos portería.



- MODIFICACIÓN DE LA PORTERÍA. No coincide con los planos aprobados. Se realizó un cambio estructural.

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** la portería si fue aprobada por la licencia de construcción en el lugar que se encuentra, teniendo en cuenta que solo se encuentran notas de salón social y notas de portería, es claro que se debía diseñar, la zona comunal que es compartida y se encuentra en AGORA 4 ya que así quedó estipulado en el reglamento de propiedad horizontal parágrafo tercero de la escritura 1411 – 30-09-2016 de la notaría 28.

Por otra parte es evidente que ni el libelista ni el autor del informe cotización, tienen remota idea de lo que significa el término “estructural”, o ¿puede señalarnos el demandante cual de las viviendas que conforman el proyecto ha tenido que ser demolida o deshabitada por problemas estructurales?



- MODIFICACIÓN DE RAMPA DE ACCESO AL SALÓN SOCIAL. No coincide con los planos aprobados.

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. ES CIERTO.** La modificación es una mejora para la circulación de las personas con movilidad reducida.

No es cierto que el salón social no haya sido construido, como ya se probó y a falta de 1 salón social AGORA 2 P.H. tiene 2 salones sociales completamente funcionales; uno que usa y otro que se ha negado a recibir.



Entrada salón social no recibo por ágora 2 P.H. donde se ve la rampa construida.



- MODIFICACIÓN DEL CERRAMIENTO. No coincide con los planos aprobados.

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES CIERTO. El cerramiento está construido como lo establece el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) de Bogotá D.C. el cual exige hacerse en mampostería contra predios vecinos y cerramiento con un 90% de visibilidad contra las zonas verdes y antejardines

Lo construido corresponde a lo aprobado en la licencia de construcción.









*7.3. PROYECTO ESTRUCTURAL APROBADO DISTINTO AL CONSTRUIDO, LO CUAL ES UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE, porque viola el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. PARÁGRAFO 2o. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal”, generando un vicio constructivo grave, porque le están modificando el edificio de adquirieron en los planos aprobados.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** No consta y deberá ser probado.

- *MODIFICACIÓN AL SALÓN SOCIAL.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES CIERTO. Las zonas y bienes comunes se encuentran contruidos según lo aprobado en licencias de construcción y especialmente en lo establecido en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL escritura 001411 del 30-09-2016 de la notaría 28 del círculo de Bogotá.

Bajo la gravedad del juramento manifestamos que la administración de ágora 2 se negó a recibir las zonas comunes el día 17 de noviembre de 2020, según citación previa y según lo manifestó por recomendación del apoderado de la copropiedad.



Fotografías zona comunal bajo la portería de ágora 2



Acta de entrega del salón comunal y las zonas húmedas

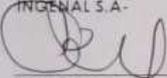
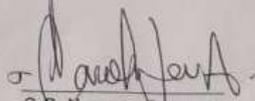
**PROYECTO: PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA  
SALON COMUNAL Y ZONAS HUMEDAS**

INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S. A  
**ACTA DE ENTREGA SALON COMUNAL Y ZONAS HUMEDAS ETAPA 1-2-3-4**

En la ciudad de Bogotá, a los 06 SETE (7) días del mes de NOVIEMBRE del año Dos mil veinte (2020) se hicieron presentes en la CARRERA 86 No 147B-25 de esta ciudad, de una parte Cathy Johana Rios mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma y actuando en representación de **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR** del inmueble en referencia y por otra parte: Cleuda Santos Admon etapa 1 Alberto Enrique Admon etapa 1 mayor de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) como aparece(n) al pie de su(s) firma(s) y obrando en representación del conjunto de propietarios Ágora casas etapa 1-2-3-4 **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** con el fin de realizar la entrega del salón comunal y zonas húmedas que hace parte del **PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA ETAPA 1-2-3-4. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que recibe(n) a su entera satisfacción en perfecto estado de funcionamiento, los cuales cumplen con las especificaciones ofrecidas por el acuerdo y convenidas entre las partes.

En caso de encontrar alguna dificultad con alguno de los elementos, favor diligenciar por medio de correo electrónico y/o formato anexo de solicitud localiva de la misma.

Terminada la diligencia de entrega y encontrando **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** todo de acuerdo a lo convenido, se firma por los que en ella intervinieron el día 17 (17) del mes de NOVIEMBRE del año Dos mil VEINTI (2020).

<p>FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR INGENAL S.A.-  C.C.No</p>	<p>BENEFICIARIO DE ÁREA  C.C.No <u>17701871</u> ADMON ET 1</p>	<p>C.C.No ADMON E2</p>
	<p>C.C.No ADMON ET3</p>	<p> C.C.No <u>1089442223</u> ADMON ET4</p>

NOTA: se recibe pero se lleva a revisión de que cumpla con lo definido en plan a y es así en zonas definidas por ingenal. Queda pendiente humedad 67m y humedad. fechado salón comunal

Calle 36 No 21-10 P-2 P.B.X. 2690949 . Cel. 320 3459163 Bogotá, D.C  
[www.ingenal.com.co](http://www.ingenal.com.co)

Una vez revisado se confirma en su totalidad este acuerdo con la entrega de















- *MODIFICACIÓN A LAS ESCALERAS ADYACENTES A CASA 54.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA ES CIERTO.** El hecho no constituye una desmejora o un perjuicio para la copropiedad.

- *MODIFICACIÓN A LA ESCALERA ADYACENTE A CASA 68.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA ES CIERTO.** Fue una mejora para facilitar la evacuación en caso de siniestro, lo cual no constituye detrimento alguno.

- *MODIFICACIÓN AL DISEÑO ESTRUCTURAL TANQUE DE RESERVA DE AGUA.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** se responderá punto por punto por que no son ciertas las conclusiones, que no observaciones, del “informe – opiniones – cotización”:

- El Calculo del volumen mínimo de 42m<sup>3</sup> cumple con el almacenamiento requerido para dos días de aprovisionamiento, según lo estipula el Manual de Urbanizadores y Constructores de la EAAB ya que se calculó un volumen para consumo diario de 20m<sup>3</sup> para todo el proyecto.
- En cuanto a la acometida, las memorias de calculo dieron como resultado un diámetro mínimo de  $\Theta 1\frac{1}{2}$ " que debería ser instalada desde la red matriz en  $\Theta 6$ ", ubicada por el costado oriental de la carrera 87, hasta la válvula flotador del tanque, sin embargo por políticas internas de la EAAB, el diámetro de conexión para 35 unidades no puede ser mayor a  $\Theta 3\frac{3}{4}$ ", dada esta circunstancia se ajustó



el diseño, dejando la acometida en  $\Theta 3/4''$  en el tramo comprendido desde la derivación de la red principal hasta aguas arriba del medidor totalizador, a partir de este punto y hasta la válvula flotador del tanque se debió instalar tubería PVC de  $\Theta 1 1/2''$ .

- En cuanto a los problemas de corrosión mencionados, se debe aclarar que la válvula flotadora debió ser instalada en material de bronce el cual presenta mayor resistencia a problemas de corrosión, pero no quiere decir que este exenta a un proceso de oxidación, lo mismo sucede con la tubería utilizada en la succión de las bombas, en cuanto a las tuberías de acero inoxidable, este tipo de materiales no es común usarlo en estos montajes, por otro lado al ser un metal expuesto a procesos de humedad igualmente termina siendo afectado por la corrosión la única ventaja es que se demora más en presentar dichas anomalías. Se le debe hacer mantenimiento lo cual corresponde a la administración de la copropiedad, es decir a la demandante.
- La instalación de la escalera de acceso al tanque de almacenamiento si debe ser de tipo obligatorio para labores de mantenimiento, tal como se indica en la solicitud.
- En cuanto a las pruebas de estanqueidad fueron hechas durante el proceso constructivo.
- El sistema fue concebido para dos bombas que trabajaran de manera alterna pero nunca las dos al tiempo hecho que fue verificado en su momento cuando el proveedor puso en marcha el equipo, ya que esto se debe a una condición electrónica y no hidráulica.
- El tema de las bases corresponde a un tema de mantenimiento y es muy normal por la vibración de los equipos.
- En cuanto a la potencia la bomba de 10 Hp, esta cumple con todo el requerimiento de mantener presurizado el sistema y de garantizar tanto el caudal como la presión necesaria para el correcto funcionamiento de los aparatos hidráulicos más alejados en distancia y altura, respecto a la posición de las bombas, se debe tener en cuenta que para las casas más alejadas del cuarto de bombas, los recorridos son bastante largos y tienen gran número de accesorios, lo que genera pérdidas en el sistema hidráulico, que deben ser compensados con el trabajo de las bombas.
- Las juntas flexibles en tuberías horizontales de PVC no son estrictamente necesarias por ser un material flexible, a no ser que se prevean asentamientos diferenciales muy grandes durante el proceso de asentamiento sufrido por las estructuras; en cuanto al gas este fue instalado en tubería metálica con una



rigidez mayor a la del PVC, además se está transportando un combustible con cierta volatilidad, lo que si obliga al uso de juntas flexibles.

- La EAAB exige que los medidores estén ubicados en una zona común del conjunto, por lo que se acordó ubicarlos de manera individual en el semisótano por razones estéticas, en cuanto a los materiales instalados en el proyecto toda la red está construida en tubería PVC presión hasta antes y después de los nichos, los materiales empleados dentro de los nichos fueron avalados por la EAAB ya que ellos reciben las cajillas de los medidores para poder autorizar la instalación de los mismos (Acta visita de obra 0008276 del 5 de junio de 2017), además, se debe tener en cuenta que para la época la norma NS 024 de la EAAB estaba en proceso de cambio y aun permitía el uso de niplería y de válvulas metálicas, hoy en día se están exigiendo solo materiales de tipo plástico.
- Cuando se inicia un proceso de conexiones definitivas en la EAAB, primero se hace entrega de las conexiones domiciliarias de alcantarillado (Aguas lluvias y residuales), como pre-requisito a la solicitud de medidores, estas fueron recibidas y aprobadas por la EAAB mediante oficio 3131003-2017-1867/S2017-109857 del 23 de junio de 2017, con lo cual se permitió continuar el proceso
- para la solicitud de medidores, vale la pena aclarar que la EAAB exige al constructor un plano récord de las conexiones domiciliarias entregadas como parte del paquete de documentos, pero este documento no va sellado ni firmado por representante alguno de la empresa, generalmente lo firman el representante legal de la constructora y el diseñador.
- La Norma NSR-10 “Código Colombiano de construcciones sismo resistentes”, en el numeral J.1.1.2. tabla J.1.1-1 clasifica la edificación como R-2 “Residencial Multifamiliar” por lo tanto el numeral J.4.3.5.1 (b) no aplica para este tipo de edificaciones, ya que corresponde a sitios de reunión diseñados con capacidad superior a 300 personas.
- De acuerdo con los requerimientos arquitectónicos el numeral J.2.4.7. dice “Toda edificación con altura superior a 5 pisos deberá contar con un sistema de red contra incendio provisto de válvula de retención para conexión de bomberos y salida en cada piso diseñado según la NTC 1669 y NFPA 14”, las casas del conjunto tienen 3 pisos de altura. En conclusión al ser 3 menor que 5 no debe tener sistema de red contra incendios.
- Respecto a los hidrantes el numeral J.2.4.5. dice que debe existir un hidrante a no más de 100 metros respecto a la entrada principal del edificio, sobre la misma carrera 87 al costado oriental, en el sitio donde se ubican las escaleras para acceder a la primera etapa del proyecto existe un hidrante de la EAAB el cual se encuentra en pleno funcionamiento y es de muy fácil acceso en el caso de cualquier eventualidad.

*7.4. NO ENTREGA DEL SALÓN COMUNAL, EN LO REFERENTE AL ÁREA Y CONSTRUCCIÓN DEL SALÓN DE REUNIONES, GIMNASIO, ZONA HÚMEDA INCLUIDO JACUZZI, DUCHAS Y VESTIER. En razón a que, la edificación para uso común de los cuatro conjuntos, por encontrarse dentro del lote de la etapa 4, pertenece de manera exclusiva a Ágora Etapa 4. No a Ágora 2. Luego entonces se tiene por no entregado el salón comunal.*

*Donde se construyó el Salón comunal, que fue en Ágora 4, no está des englobado, entonces Ágora 2, no puede decidir sobre dicho Salón Comunal que está en Ágora 4. No detenta participación en asamblea general, ni derechos sobre el Salón Comunal.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** Contiene varios hechos:

*“NO ENTREGA DEL SALÓN COMUNAL, EN LO REFERENTE AL ÁREA Y CONSTRUCCIÓN DEL SALÓN DE REUNIONES, GIMNASIO, ZONA HÚMEDA INCLUIDO JACUZZI, DUCHAS Y VESTIER”*

**NO ES CIERTO.** Las zonas y bienes comunes se encuentran construidos según lo aprobado en licencias de construcción y especialmente en lo establecido en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL escritura 001411 del 30-09-2016 de la notaría 28 del círculo de Bogotá.

Bajo la gravedad del juramento manifestamos que la administración de **AGORA 2** se negó a recibir las zonas comunes el día 17 de noviembre de 2020, según citación previa y según lo manifestó por recomendación del apoderado de la copropiedad.

Fotografías zona comunal bajo la portería de ágora 2





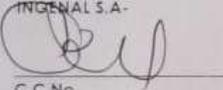
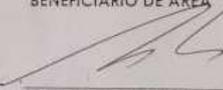
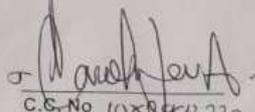
**PROYECTO: PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA  
SALON COMUNAL Y ZONAS HUMEDAS**

INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S. A.  
**ACTA DE ENTREGA SALON COMUNAL Y ZONAS HUMEDAS ETAPA 1-2-3-4**

En la ciudad de Bogotá, a los Dieciséis (16) días del mes de Noviembre del año Dos mil veinte (2020) se hicieron presentes en la CARRERA 86 No 147B-25 de esta ciudad, de una parte Catharina Elena mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma y actuando en representación de **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR** del inmueble en referencia y por otra parte: Cecilia Santos Admon etapa 1 y Marcela Elena Admon etapa 1 mayor de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) como aparece(n) al pie de su(s) firma(s) y obrando en representación del conjunto de propietarios ágora casas etapa 1-2-3-4 **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** con el fin de realizar la entrega del salón comunal y zonas húmedas que hace parte del **PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA ETAPA 1-2-3-4. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que recibe(n) a su entera satisfacción en perfecto estado de funcionamiento, los cuales cumplen con las especificaciones ofrecidas por el acuerdo y convenidas entre las partes.

En caso de encontrar alguna dificultad con alguno de los elementos, favor diligenciar por medio de correo electrónico y/o formato anexo de solicitud localiva de la misma.

Terminada la diligencia de entrega y encontrando **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** todo de acuerdo a lo convenido, se firma por los que en ella intervinieron el día 17 del mes de Noviembre del año Dos mil veinte (2020).

FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR INGENAL S.A.  C.C.No	BENEFICIARIO DE ÁREA  C.C.No <u>17743871</u> ADMON ET 1	C.C.No ADMON ET 2
	C.C.No ADMON ET 3	 C.C.No <u>1089442223</u> ADMON ET 4

NOTA: se recibe pero se llevara a revision de que cumpla con lo definido en planos y es por razones de pinta por ingenal. Queda pendiente humedad 67m y humedad. fechado salon comunal

Calle 36 No 21-10 P-2 P.B.X. 2690949 . Cel. 320 3459163 Bogotá, D.C  
[www.ingenal.com.co](http://www.ingenal.com.co)

uno vez revisado se confirmara en su totalidad este acuerdo con la entrega de

ACTA DE ENTRGA EDIFICIO COMUNAL















*“En razón a que, la edificación para uso común de los cuatro conjuntos, por encontrarse dentro del lote de la etapa 4, pertenece de manera exclusiva a Ágora Etapa 4. No a Ágora 2. Luego entonces se tiene por no entregado el salón comunal.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** Es un sofisma que el apoderado de la demandante pretende establecer; es cierto que la edificación es común de las cuatro copropiedades, así se estableció en cada uno de los reglamentos de propiedad horizontal incluido el de AGORA 2 y no es ilegal y no le causa daño a los copropietarios de AGORA 2. Es cierto que el bien común se encuentra en AGORA ETAPA 4, NO ES CIERTO que pertenece exclusivamente a ETAPA 4, es mas, en este momento lo disfrutaban los residentes de las otras COPROPIEDADES. Es falso que no se entiende entregado, la administradora de AGORA 2 según indicó a nuestro personal Y por recomendación del abogado Roberto Vergara se negó a recibir.

*“Donde se construyó el Salón comunal, que fue en Ágora 4, no está des englobado, entonces Ágora 2, no puede decidir sobre dicho Salón Comunal que está en Ágora 4. No detenta participación en asamblea general, ni derechos sobre el Salón Comunal.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** Nuevamente Es un sofisma que el apoderado de la demandante pretende establecer; es cierto que la edificación no está des englobada pues ningún bien común de ninguna copropiedad se desenglobó tan es así que ningún bien común tiene folio de matrícula.

AGORA 2 P.H. puede decidir sobre el edificio comunal pues le pertenece y así está consignado en el R.P.H. de todas las copropiedades. Solo que para tomar cualquier decisión que afecte la copropiedad deberá contar con la mayoría como ocurre en cualquier democracia y en los términos de la ley 675 de 2001.

*7.5. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LAS CUBIERTAS. En el dictamen se evidencian deficiencias constructivas en:*

- Vicios constructivos en el REMATE DE FACHADA EN LADRILLO SOBRE FACHADA POSTERIOR. Deficiencias constructivas con el remate de la fachada y el mortero de pega. Desprendimiento del emboquillado. Deficiencia constructiva no corregida entre las casas 47 y 53.*



- *Vicios constructivos en la JUNTA ENTRE MUROS DE LADRILLO Y CONCRETO. No están selladas.*
- *Vicios constructivos en la VIGAS DE CUBIERTA. Deficiencias constructivas en las vigas.*
- *Vicios constructivos en la INTERRUPCIÓN DE VIGAS PARA GENERAR DESAGÜES. Deficiencias constructivas en la construcción de las vigas.*
- *Vicios constructivos en las FISURAS EN VIGAS NO TRATADAS. No se aplicó el recubrimiento de las vigas, dejando que ocurra filtraciones de agua.*
- *Vicios constructivos en el ANCLAJE PARA MANTENIMIENTO DE FACHADAS. No cumplen con lo establecido en la resolución 1409 de 2012 para trabajo en alturas.*
- *Vicios constructivos en el ANCLAJE DE MANTO A ESTRUCTURA. Deficiencias constructivas en el anclaje de manto.*
- *Vicios constructivos en la INSTALACIÓN DE MANTO SOBRE ARISTAS A 90 GRADOS. No es instaló la protección adecuada.*
- *Vicios constructivos en el DESPRENDIMIENTO DE AUTOPROTECCIÓN EN ALUMINIO. Deficiencia constructiva con el desprendimiento de la autoprotección del aluminio.*
- *Vicios constructivos en el DESPRENDIMIENTO DE MANTO. Deficiencia constructiva con el desprendimiento del manto.*
- *Vicios constructivos en los DESAGÜES. Omisión en la construcción de rejillas de los desagües.*
- *Vicios constructivos en el MANTENIMIENTO DE CANALES Y BAJANTES. Omisión de construcción del acceso a las canales donde se descargan las tejas, por lo que no se puede hacer el mantenimiento. Y el mismo problema en las cubiertas.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES UN HECHO. Tampoco el informe – cotización es un dictamen pericial, pero si es una opinión sin sustento técnico o legal.

Este elemento no funciona como una viga, simplemente es una división entre estructuras y pertenece a la parte superior del muro en concreto, de acuerdo a esto se indica que su interrupción no interfiere en la condición estructural del elemento ni en la evacuación de agua en las zonas de desagües, al ser un diseño arquitectónico no afecta el diseño constructivo

El elementó no pertenece a un elemento de viga, es simplemente un muro continuo de concreto que funciona como divisor, por lo tanto, no tiene ninguna función estructural.

Con respecto al “corte” mencionado, se aclara que este elemento fue diseñado y construido para no llegar hasta el otro lado del muro, si no que de lo contrario se dejó de forma tal que se generara un espaciamento entre esos dos elementos, de acuerdo con esto en todo el proyecto se mantiene el retroceso del elemento sin perjudicar la condición de la estructura.

Ya que fue planeado este elemento, no cuenta con la exposición de aceros en su extremo se revisan las cubierta para verificar.

Para efectos de fatiga o desgaste de un material debe haber anteriormente un desgaste por fricción el cual se genera con el paso de la circulación, y efectos naturales, estos últimos en un tiempo igual o mayor de vida útil de la superficie, teniendo en cuenta esto es claro que se deben generar mantenimiento preventivos para que esto no ocurra y se genere la posterior filtración de agua.

Se realizó un recorrido de inspección y se evidenció que la instalación y funcionamiento del manto se encuentra en perfectas condiciones, Es importante que El manto aplicado en estas áreas no esté sometido a circulación peatonal o maltratos por instalación de antenas o equipos.













De acuerdo a las post ventas realizadas en cubierta para el tratamiento de fisuras, se aplicó el producto poliuretano Vulkem el cual se ha implementado en todas las actividades a realizar fisuras; En respuesta anterior se hace mención del producto y sus especificaciones.

No existe la necesidad de realizar impermeabilización en toda la superficie de los muros divisorios en cubierta, ya que estos no presentan humedad hacia su interior y por ende no se hace necesario.

Para evitar el desprendimiento del manto y/o la autoprotección de aluminio o foil de aluminio del manto, debe prevenirse con mantenimientos periódicos mínimo cada 18 meses (Según ficha técnica del fabricante del manto asfáltico Fiber Glas)

Los desagües en cubierta de las casas no necesitan ningún elemento tipo rejilla ya que al ser un elemento lateral no aplica.

“CONCREARTE” no es autoridad LABORAL para establecer que normas debe cumplir INGENAL S.A. con sus trabajadores.

La resolución 1409 de 2012 es el “Reglamento de Seguridad para protección contra caídas en trabajo en alturas.” No es una norma técnica de construcción, por lo que no tienen espacio en este foro siquiera discutir el asunto.

*7.6. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LAS FACHADAS. En el dictamen se evidencian deficiencias constructivas en:*

- *Vicios constructivos en el EMBOQUILLADO. Deficiencia constructiva en el mortero de pega del ladrillo.*



- *Vicios constructivos en la JUNTA ENTRE CONCRETO Y MURO DE MAMPOSTERÍA. Deficiencia constructiva en el tratamiento adecuado dado a la junta entre mampostería y concreto.*

- *Vicios constructivos en la PROTECCIÓN DEL LADRILLO EN LA CARA HORIZONTAL. Deficiencia constructiva en la cara horizontal del ladrillo, que genera filtraciones de agua.*

- *Vicios constructivos en el RESULTADO DE ENSAYO DE PERMEABILIDAD EN FACHADAS CON TUBO EN TUBO RILEM*

CASA 52, CASA 54, CASA 59, CASA 66, CASA 68, CASA 72, CASA 79 y CASA 48. Donde se concluye que la permeabilidad del mortero de pega no es óptima, generando filtración de agua.

- *Vicios constructivos en PORTERÍA. Donde se concluye que la permeabilidad del mortero de pega no es óptima, generando filtración de agua.*

- *Vicios constructivos en FACHADAS EN CONCRETO. Donde se concluye que la permeabilidad del mortero de pega no es óptima, generando filtración de agua.*

- *Vicios constructivos en CONCRETO. omisión en la construcción de corta goteros en las ventanas, deficiencias en el sello del concreto con las ventanas, deficiencias en pendientes de alfajías en concreto.*

- *Vicios constructivos en EXPOSICIÓN DE ACERO. No se respetaron los recubrimientos mínimos del acero del refuerzo. En el numeral C.7.7.1 de la NSR 10 se determinan los recubrimientos mínimos exigidos para todos los elementos de concreto. En Ágora 2 se incumplen los requisitos para recubrimientos mínimos de los aceros de refuerzo. Esta característica afecta directamente la estabilidad de la estructura, por lo tanto, la responsabilidad del constructor es de hasta 10 años.*

- *Vicios constructivos en HUMEDADES EN CONCRETO. Se presentan humedades en este.*

- *Vicios constructivos en JUNTA CONSTRUCTIVA. Error en no haber construido una junta flexible; sino rígida. Se evidencia que la junta constructiva entre las casas 59 y 60, 62 y 63, 70 y 71, 73 y 74 no tuvo el tratamiento adecuado. En la actualidad se observa deterioro en el acabado de la junta debido a que el sello de la junta se hizo con mortero rígido, el cual, no se adapta o elonga a los movimientos relativos. Esta condición genera detrimento estético y afectación en la funcionalidad por la percepción de inseguridad que genera en los copropietarios.*

- *Vicios constructivos en CORTA GOTEROS. No se construyeron corta goteros en las ventanas, razón por la cual, el concreto está siendo afectado por eflorescencias.*

- *Vicios constructivos en EMPOZAMIENTOS EN ALFAJÍAS DE VENTANAS DE SALAS. No se construyeron las pendientes adecuadas.*



- *Vicios constructivos en FISURAS. Se muestra que las uniones entre los diferentes elementos estructurales se han generado fisuras las cuales permiten el ingreso del agua hacia el interior de los muros de concreto y al interior de las casas, especialmente los sótanos. Ausencia de construcción de una junta flexible.*

- *Vicios constructivos en VENTANAS. Se evidencia que el sello entre el marco de la ventana y el concreto no está sellado con el material adecuado ya que se observa parcialmente un sello con silicona. Esta silicona no es el material adecuado para la intemperie la cual se cristaliza rápidamente oxida por efecto del ambiente.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO SON CIERTOS los múltiples hechos aquí narrados.

Es contradictoria la afirmación hecha por que el motero es el pegamento común para mampostería, teniendo en cuenta que la lluvia y el viento por naturaleza genera erosión de las porosidades del material, estas no son causas graves de filtración, adicional se adhiere sikalatex a la mezcla de mortero seco ref. Cemex, el cual funciona como sellante.

No se han tenido solicitudes de post ventas por afectaciones de filtraciones en el interior de la viviendas por causas de la mampostería.

Los materiales de construcción siempre se verán afectados por los efectos naturales tales como la temperatura, la lluvia, el viento, los movimientos telúricos entre otros, estos tienden a dilatarse ya que no son realizados monolíticamente o por cambio de material, es normal que se generen estas fisuras o dilataciones.

Las conclusiones y creencias del autor del informe cotización no tienen un sustento técnico ni jurídico.

No es una deficiencia constructiva es una falta de mantenimiento por parte de la administración de la copropiedad quien periódicamente debe hacer limpieza de las superficies expuestas a la intemperie.

Por otra parte el autor del informe deberá probar qué pruebas hizo para poder ver la cara superior de los ladrillos, la cual generalmente va adherida al ladrillo que se encuentra encima.

El ensayo de Rimen, es un ensayo netamente académico y este no es una prueba fiable de evidencia de un producto teniendo en cuenta que se debe garantizar por parte de un laboratorio certificado he idóneo que lo realice.

Se aclara que se uso material certificado sustentado con facturas y ficha técnica, se consulta la NSR-10 Y EL POT (PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL) y en ninguno de estas normativas indica ensayo de tubo Rilmen.



Se anexan ensayos requeridos por la norma que el constructor debe proveer para realizar sus obras, estos ensayos están relacionados a casa de la etapa II del proyecto ágora, y demuestran la calidad de la edificación por un laboratorio certificado y confiable. Los cuales garantizan la estabilidad de la edificación.

No ubicamos en donde se evidencian exposiciones de aceros de refuerzo de las estructuras que hacen mención.

La capa de polvo que se deposita en la superficie de la fachada, combinada con las escorrentías superficiales del agua, puede llegar a generar manchas en las fachadas. También la velocidad del viento y la inclinación que confiera a las gotas de lluvia, inciden en el ensuciamiento de la fachada.

Es deber de la administración hacer el mantenimiento y la respectiva limpieza de las fachadas por que no es responsabilidad del constructor mantener las fachadas de las edificaciones limpias.

Por otra parte el concreto fue fabricado por Cemex y garantizada su calidad y resistencia.

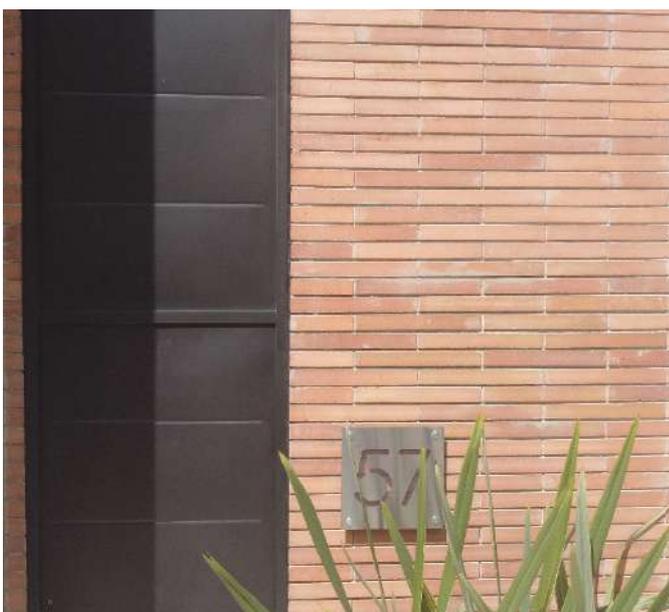
Los muros mencionados pertenecen a elementos estructurales independientes y por ende este doble muro que se genera entre las casas 59 y 60-62y 63-70 y 71 – y 73 y 74; las culés corresponden a cambios de niveles del terreno y por ende estas están se encuentran con muro doble y a alturas diferentes, y al tratarse de dos elementos fundidos a momentos distintos entre ellos se generara una junta fría la cual es normal que salga.

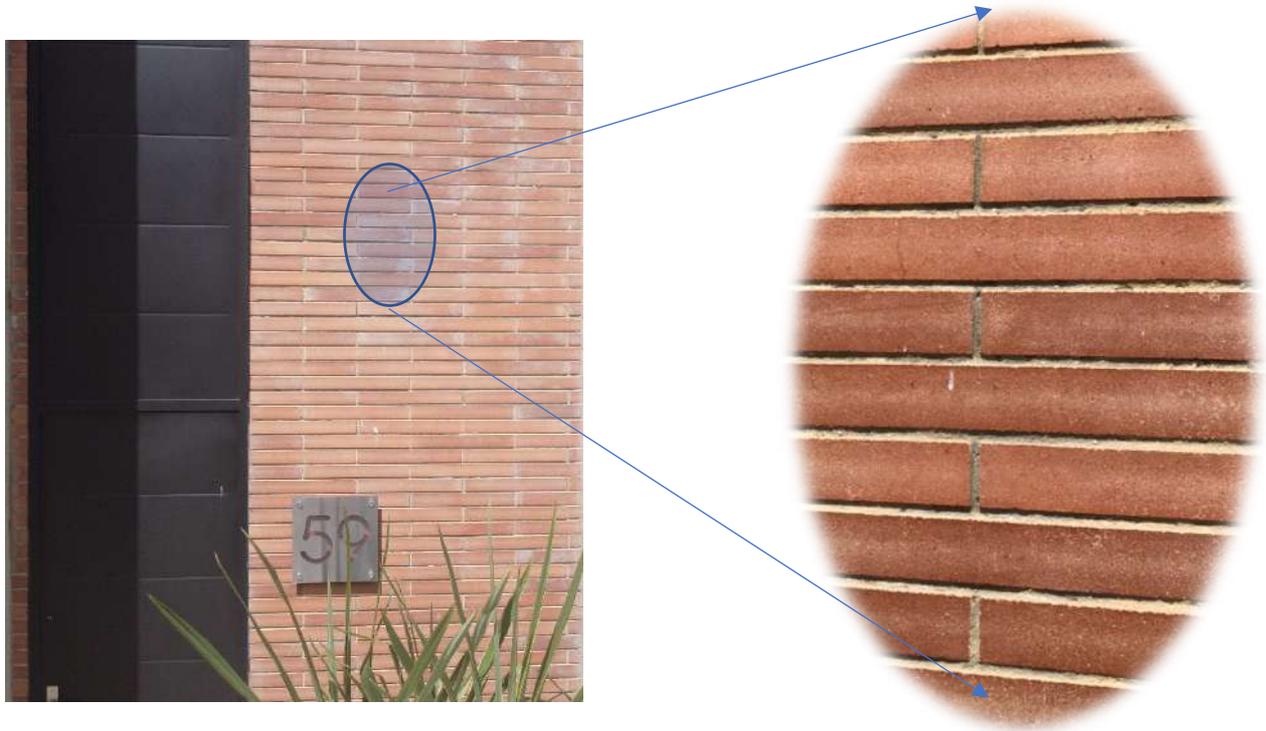
No se han realizado ningún tipo de reclamación de post ventas ya que ni la administración ni la copropiedad lo han solicitado, de acuerdo con esto se asume que se encuentra en condiciones idóneas ya que no afecta en su parte estructural ni estética de la propiedad y la *“la percepción de inseguridad”* no es un concepto o razonamiento técnico.

Teniendo en cuenta que las ventanas cuentan con empaque sellantes que garantizan la hermeticidad de la misma, y estas no generan filtraciones hacia el interior de la propiedad, no se hizo necesario realizar corta gotero de las ventanas ya que ellas también cuentan con una alfajía para la evacuación del agua en la parte inferior externa de la ventana donde se conduce a la placa de concreto la cual es la encargada de evacuar el agua de la ventana, adicional a esto la ventana se encuentra sellada con silicona para ventanas.

Teniendo en cuenta que las fisuras por asentamientos son normales, las solicitudes de post ventas individuales fueron atendidas aplicando producto sellante en poliuretano Vulkem 45 ssl, idóneo para el tratamiento de fisuras.

La ventanearía cuenta con sello de silicona la cual se maneja normalmente en todos los proyectos, se solicitaron post ventas por filtración, las cueles fueron tratadas y arregladas con el mismo producto, para lo cual al día de hoy no se han vuelto a generar filtraciones ni humedades por causa del sello de la ventana.





# GONZÁLEZ & GONZÁLEZ

## ABOGADOS



		www.cemexcolombia.com																				
<b>Despachado por:</b> CO-PLANTA MORTERO SECO		<b>CEMEX COLOMBIA, S.A.</b>																				
Facturar a : 50149898 INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION, CL 36 21 10 P 2, BOGOTÁ, D.C. Bogotá D.C. Colombia NIT: 8300096517		Calle 99 No. 9A 54 Piso 7 - BOGOTÁ Bogotá D.C., NIT: 860002523-1 Tel: 6039000 X																				
Sucursal / Obra : 65665738 AGORA SUBA, CR 89 147 B 37, BOGOTÁ, D.C., Bogotá D.C. Colombia,		<b>FACTURA DE VENTA 61090492 ZIN1</b> Página : 1 de 1 Fecha : 27/11/2017 Vence : 27/11/2017 Plazo : CONTADO Mod. De Transporte : ENTREGADO																				
		 (415)7707193020015(8020)61090492 Ref: 127816443																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Cantidad</th> <th>UM</th> <th>Producto</th> <th>Descripcion</th> <th>Valor Unitario</th> <th>Valor Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,000</td> <td>TN</td> <td>10002463</td> <td>MOR SEC EST 125KG/C2 40K</td> <td>196.081</td> <td>980.305</td> </tr> <tr> <td colspan="6">                     DESPACHO : 127739870 27/11/2017                      PEDIDO : 1276657716                      O.COMPRO : TLV                 </td> </tr> </tbody> </table>	Cantidad	UM	Producto	Descripcion	Valor Unitario	Valor Total	5,000	TN	10002463	MOR SEC EST 125KG/C2 40K	196.081	980.305	DESPACHO : 127739870 27/11/2017 PEDIDO : 1276657716 O.COMPRO : TLV									
Cantidad	UM	Producto	Descripcion	Valor Unitario	Valor Total																	
5,000	TN	10002463	MOR SEC EST 125KG/C2 40K	196.081	980.305																	
DESPACHO : 127739870 27/11/2017 PEDIDO : 1276657716 O.COMPRO : TLV																						
Importe en letras UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES 00/100 Moneda: COP PESO COLOMBIANO		ACEPTADA IVA REGIMEN COMUN		Subtotal: 980.305 IVA: 166.258 Total: 1.166.563																		
Observaciones CRA 17 142 25 BOGOTÁ		Gran contribuyente Res. 76 DIC 01/16 Gran contribuyente SHD DIB Res. DDI-010761 MAR 30/16 No practicar retención - Autorretenedor Res. 0910 JUN 19/86 Autorización consecutiva de facturación Res. 18762000183243 AGO 20/16, del 6-1066171 al 6-1999999																				
Este documento es de carácter informativo y no tiene validez fiscal.																						

### MORTERO SECO PEGA ESTRUCTURAL

Diseñado para unir las piezas de mampostería, a través de juntas verticales y horizontales cuya resistencia de diseño sea de 125 kg/ cm<sup>2</sup> (1800 PSI) y 175 kg/ cm<sup>2</sup> (2500 PSI).



  
 © 2020 CEMEX Innovation Holding Ltd. All rights reserved. No part of this document may be reproduced, in any form or by any means, without written permission from CEMEX.



<p><b>Descripción</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Diseñado específicamente para uso de pega de mampostería estructural.</li> <li>✓ NTC 3356 - 3546 y NSR 10.</li> </ul>	<p><b>Beneficios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un producto listo para usar en lugares de difícil acceso en su obra.</li> <li>✓ La uniformidad en las mezclas garantiza la calidad del producto.</li> <li>✓ Menos desperdicio que la mezcla hecha en obra, debido a que se prepara solo la cantidad necesaria.</li> <li>✓ Adecuado control de inventario.</li> <li>✓ Permite optimizar la mano de obra.</li> </ul>	<p><b>Materias Primas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cemento ART - NTC 121.</li> <li>✓ Agregados - NTC 2240.</li> <li>✓ Aditivos - Aditivos - ASTM C494 - M11 por NTC 1299</li> </ul>
<p><b>Instrucciones de almacenamiento y manipulación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Consérvelo en un lugar cubierto, seco y alejado de la humedad. Cúbralo con plástico.</li> <li>✓ Manténgalo sobre estibas de madera o plástico, a 10 cm del suelo, alejado de las paredes.</li> <li>✓ No apile más de 10 sacos.</li> <li>✓ Una vez abierto el saco, utilícelo de inmediato.</li> <li>✓ Manipule con cuidado para evitar la rotura del saco. Si el saco está roto o dañado, no lo compre.</li> </ul>	<p><b>Presentación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bolsa de 40 kg.</li> <li>✓ Granel.</li> </ul>	<p><b>Rendimiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un saco de 40 kg equivale a 25 l o 0.025 m<sup>3</sup> de mezcla húmeda (+/- 0.5 l).</li> <li>✓ Relación toneladas vs. m<sup>3</sup>: 1 m<sup>3</sup> = 1.6 +/- 0.05 ton.</li> </ul>

Información técnica	
Especificaciones en estado fresco	
Densidad (ton/m <sup>3</sup> )	1.8 (+/-0.1)
Consistencia (mm)	50 (+/-5)
Contenido de aire (%)	11 (+/-1)
Tiempo de manejabilidad (min)	2h (+/- ½ h de manejabilidad)
Retención de agua (%)	Min. 75
Especificaciones en estado endurecido: mortero tipo S	
Resistencia específica (f'cp) a 28 días	125 kg/cm <sup>2</sup>
Cilindro 3x6" (85% de f'cp)	107 kg/cm <sup>2</sup>
Especificaciones en estado endurecido: mortero tipo M	
Resistencia específica (f'cp) a 28 días	175 kg/cm <sup>2</sup>
Cilindros 3x6" (85% de f'cp)	150 kg/cm <sup>2</sup>
Cantidad de agua	
Para un saco de 40 kg	7.5 (+/- 0.5 l)

**Precauciones**

- ✓ En caso de contacto con los ojos, lávese con abundante agua.
- ✓ Use los elementos de protección personal descritos en la ficha de seguridad del producto.
- ✓ Mantenga fuera del alcance de los niños.
- ✓ Producto no comestible. En caso de ingesta, llame o acuda al médico.
- ✓ No inhalar el producto.
- ✓ Nota: CEMEX no garantiza la calidad del producto en caso de agregarle a la mezcla arena, cemento, aditivos químicos u otro material.

**Manual de uso**

- ✓ Vierta en una superficie no absorbente del 40-50% del agua requerida por saco, luego agregue el contenido del saco y adicione gradualmente la cantidad de agua restante hasta lograr la asentamiento deseado. Mezcle uniformemente hasta obtener una mezcla homogénea.
- ✓ Limpie adecuadamente la formaleta y/o zona donde va a aplicar la mezcla.
- ✓ Mediante el uso de pala o de otra herramienta apta, coloque la mezcla sobre el elemento a fundir.
- ✓ Realice el proceso de vibración adecuado para garantizar la colocación uniforme de la mezcla, con el fin de evitar que queden espacios que puedan afectar el desempeño del concreto.
- ✓ Realice el curado del elemento fundido, ya sea con agua o con la colocación de una barrera que evite la evaporación del agua, mínimo durante los primeros 7 días de edad del concreto.
- ✓ Utilice el producto, preferiblemente, antes de los 4 meses posteriores a su fabricación.



## HOJA DE DATOS DEL PRODUCTO

# SikaLatex®

### EMULSIÓN ADHESIVA PARA MORTERO O LECHADA DE CEMENTO

#### DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO

Emulsión sintética que mezclada con agua sirve para la confección de mortero o lechada de cemento consiguiendo una buena adherencia y resistencia al agua.

#### USOS

- Lechada de adherencia y tapaporos
- Mortero de poco espesor para reperfi lados.
- Enfoscados, revestimientos.
- Mortero para reparaciones en hormigón.
- Mortero resistente a la abrasión, antipolvo.
- Mortero para solados, alicatados.
- Fijación de tejas
- Morteros de albañilería en general

#### CARACTERÍSTICAS / VENTAJAS

Se utiliza diluido con agua, consiguiéndose:

- Mejor adherencia de la lechada o mortero sobre cualquier soporte, incluso lisos (hormigón, piedra, ladrillo, metales ferrosos, vidrio, cerámica).
- Un mortero más elástico. Más resistente a tracción.
- Un mortero más plástico y trabajable.
- Reducir el riesgo de fisuración.
- Una elevada impermeabilidad.
- Mejora de la resistencia a la abrasión, menor desgaste y menos polvo.
- Mejores resistencias químicas.

#### INFORMACIÓN DEL PRODUCTO

Base Química	Emulsión de estireno-butadieno
Presentación	Garrafas de 5 y 25 kg, bolsa de ½ kg.
Apariencia / Color	Líquido blanco lechoso
Conservación	12 meses
Condiciones de Almacenamiento	Desde su fecha de fabricación, en sus envases de origen bien cerrados y no deteriorados. En lugar seco y resguardado y al resguardo de heladas
Densidad	~1.02 kg/l
Contenido Total de Ión Cloruro	≤ 0.1 %



## INFORMACION DE APLICACIÓN

Dosificación Recomendada	En lechada	Aprox. 0,130 kg/m <sup>2</sup>
	Mortero	Aprox. 0,650 kg/m <sup>2</sup> y cm de espesor

## INSTRUCCIONES DE APLICACION

### CALIDAD DEL SOPORTE PRE-TRATAMIENTO

Los soportes deberán estar sanos, limpios y exentos de grasa, aceites, óxidos, lechadas, restos de pinturas y partes sueltas o mal adheridas.

Los soportes cementosos se mojarán con agua limpia hasta saturación pero sin formar charcos, aplicándose la lechada o el mortero cuando la superficie haya adquirido un aspecto mate.

### MEZCLADO

La dilución para el amasado de la lechada de adherencia o del mortero se obtendrá mezclando 1 volumen de SikaLatex® y 2 de agua.

### METODO DE APLICACIÓN / HERRAMIENTAS

#### Lechada de Adherencia

Cemento/arena = 1/1 en volumen.

- Como líquido de amasado se tomará de la dilución SikaLatex® / agua = 1/2 la cantidad necesaria en función de la consistencia deseada.
- La arena deberá ser preferiblemente de río, limpia y con una granulometría de 0-2 mm.

#### Mortero

Cemento/arena = 1/3 máximo en volumen.

- Como líquido de amasado se tomará de la dilución SikaLatex® / agua = 1/2, la cantidad necesaria según la consistencia que se desee obtener.
- La arena será preferiblemente de río lavada y con un tamaño máximo de 3 mm.

## LIMITACIONES

No utilizar nunca diluciones SikaLatex®/ agua superiores a 1:2 pues se incorporará muy poca cantidad de materia activa a la lechada o mortero y por tanto no se obtendrán mejoras sensibles de sus propiedades.

No deben utilizarse como lechadas de adherencia mezclas de SikaLatex® / agua sin añadirles cemento y arena en las proporciones recomendadas.

El mortero al SikaLatex® no es resistente, en contacto permanente, a carburantes o disolventes orgánicos. Cuando se utilicen morteros al SikaLatex® se observarán las mismas reglas básicas y recomendaciones que rigen para los convencionales.

La temperatura ambiente, del producto y del soporte no será inferior a +5°C durante la aplicación y primeras horas de endurecimiento.

El producto helado puede volver a utilizarse sin que sus propiedades queden afectadas, si se deshiela lentamente y se agita con cuidado.

Es importante evitar una desecación excesivamente rápida del mortero al SikaLatex®, para lo cual se tomarán las medidas pertinentes, cubriendo la superficie con un film de polietileno, con arpilleras mojadas, re-

gando con agua limpia o aplicando el producto de curado Antisol®.

Cuando las condiciones climatológicas lo requieran (altas temperaturas, baja HR del aire, viento, sol) se extremarán las medidas de curado.

## NOTAS

Todos los datos técnicos indicados en estas Hojas de Datos de Producto están basados en ensayos de laboratorio. Las medidas reales de estos datos pueden variar debido a circunstancias más allá de nuestro control.

## RESTRICCIONES LOCALES

Tenga en cuenta que como resultado de las regulaciones locales específicas, el funcionamiento del producto puede variar de un país a otro. Por favor, consulte la Hoja de Datos de Producto local para la descripción exacta de los campos de aplicación.

## ECOLOGIA, SEGURIDAD E HIGIENE

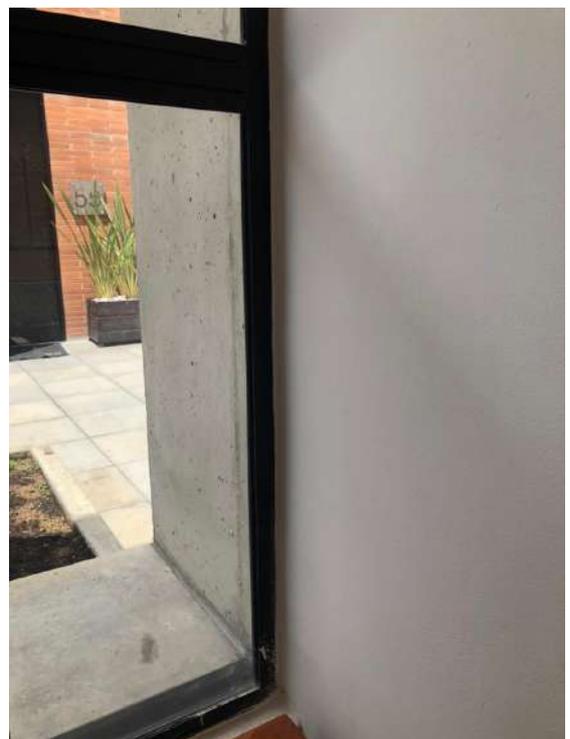
Para cualquier información referida a cuestiones de seguridad en el uso, manejo, almacenamiento y eliminación de residuos de productos químicos, los usuarios deben consultar la versión más reciente de la Hoja de Seguridad del producto, que contiene datos físicos, ecológicos, toxicológicos y demás cuestiones relacionadas con la seguridad.

## NOTAS LEGALES

Esta información y, en particular, las recomendaciones relativas a la aplicación y uso final del producto, están dadas de buena fe, basadas en el conocimiento actual y la experiencia de Sika de los productos cuando son correctamente almacenados, manejados y aplicados, en situaciones normales, dentro de su vida útil y de acuerdo con las recomendaciones de Sika. En la práctica, las posibles diferencias en los materiales, soportes y condiciones reales en el lugar de aplicación son tales, que no se puede deducir de la información del presente documento, ni de cualquier otra recomendación escrita, ni de consejo alguno ofrecido, ninguna garantía en términos de comercialización o idoneidad para propósitos particulares, ni obligación alguna fuera de cualquier relación legal que pudiera existir. El usuario debe ensayar la conveniencia de los productos para la aplicación y la finalidad deseadas. Sika se reserva el derecho de modificar las propiedades de sus productos. Se reservan los derechos de propiedad de terceras partes. Los pedidos son aceptados en conformidad con los términos de nuestras vigentes Condiciones Generales de Venta y Suministro. Los usuarios deben conocer y utilizar la versión última y actualizada de las Hojas de Datos de Productos, copias de las cuales se mandarán a quién las solicite.



- Casa 78



- Casa 70



- Casa 67





*Se evidencia en las fotografías que no existe filtración de humedad por parte de las dilataciones que se generan, adicional a esto se anexa imagen de la etapa 1 entregada en el 2016, en donde existen las mismas dilataciones y estas no presentan filtración, Cabe resaltar que en ninguna etapa del proyecto incluyendo Ágora etapa II NO SE HAN TENIDO TRABAJOS DE POST VENTAS EN NINGUNA VIVIENDA POR AFECTACIONES DE FILTRACIONES A SU INTERIOR, POR CAUSAS DE LA MAMPOSTERÍA*

*7.7. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LA PLATAFORMA. En el dictamen se evidencian deficiencias constructivas en:*

- Vicios constructivos en la PLATAFORMA. La impermeabilización de la losa de concreto se realizó con un impermeabilizante rígido del cual no se han entregado especificaciones técnicas ni manuales de mantenimiento. En el Estatuto del Consumidor se establece que el constructor está obligado a informar cómo debe hacerse el mantenimiento de esta impermeabilización y que mientras no se entreguen los manuales respectivos, es de su responsabilidad esta actividad. Las deficiencias de construcción que tiene esta losa están generando afectación de alto impacto al interior de la zona de circulación vehicular y en el área privada de parqueaderos por filtración de agua.*

*El principal problema que se evidencia en este sistema, es que la impermeabilización no fue la adecuada, ya que al haberse hecho con un material rígido, este no hace puente en las fisuras que se generan en las juntas con los dados de soporte de las losas prefabricadas tanto transversales como longitudinales, así como tampoco en las fisuras que se presentan en la losa de concreto por retracción de fraguado, por gradientes térmicos, por absorción de humedad o por acomodación estructural, permitiendo que el agua ingrese hacia la estructura y filtre hacia el semisótano en donde se encuentran los parqueaderos de las casas. De la misma manera, la característica rígida del impermeabilizante impide el sello total de la junta de la losa con el tubo PVC del desagüe, siendo esta una de las causas más frecuentes de filtración de agua.*

*Por otro lado, las pendientes no son suficientes para evacuar la totalidad del agua y el agua se empoza. Los desagües no están protegidos contra la entrada de sólidos. Esta es un área susceptible de ser afectada por entrada de sólidos, razón por la cual debe instalarse rejilla tipo cúpula bajo las condiciones de la norma NTC 1500, con las mismas características de las ya descritas para los desagües de las cubiertas de las casas.*

*Los desagües deben ser señalizados por parte del constructor ya que la administración no puede localizarlos desde la plataforma del primer piso y hacer el respectivo mantenimiento. Estos desagües al estar bajo las losas prefabricadas no son visibles.*



*Mala construcción del sistema de impermeabilización.*

*Esta situación está generando estado de ruina parcial que deteriora de manera progresiva los acabados y elementos estructurales.*

• *Vicios constructivos en el ANDÉN. El andén que se encuentra adyacente a las fachadas de las casas, muestra fisuras las cuales permiten que el agua ingrese hacia el interior de las casas por la unión entre la placa y las vigas.*

*Este problema ha sido evidenciado por varios residentes y ha generado daños importantes en los acabados de los parqueaderos privados.*

*La causa principal son las fisuras generalizadas en toda la superficie del andén.*

*Dada la evidencia del sistema de construcción utilizado, se podría concluir que la superficie bajo estos andenes no está impermeabilizada ni tiene sistema de conducción de agua.*

*El agua que se filtra a través de las fisuras y juntas de los andenes, alcanza la losa estructural y se filtra a través de esta hasta los parqueaderos privados.*

*Esta es una patología que afecta de manera grave la habitabilidad de la edificación y que nace de una deficiencia de construcción que genera daños en acabados y un estado de ruina parcial.*

*Adicionalmente, no se encuentran los manuales de mantenimiento en donde se indique cuáles son los procedimientos para hacer los mantenimientos necesarios, reiterando que la causa de las fisuras nace de deficiencias de construcción y no de fallas por mantenimiento. Bajo estas circunstancias, el constructor tiene que dar soluciones que pueden ser evitando la entrada de agua por fisuras, juntas y demás, de manera superficial, sin causar detrimento en la calidad estética actual.*

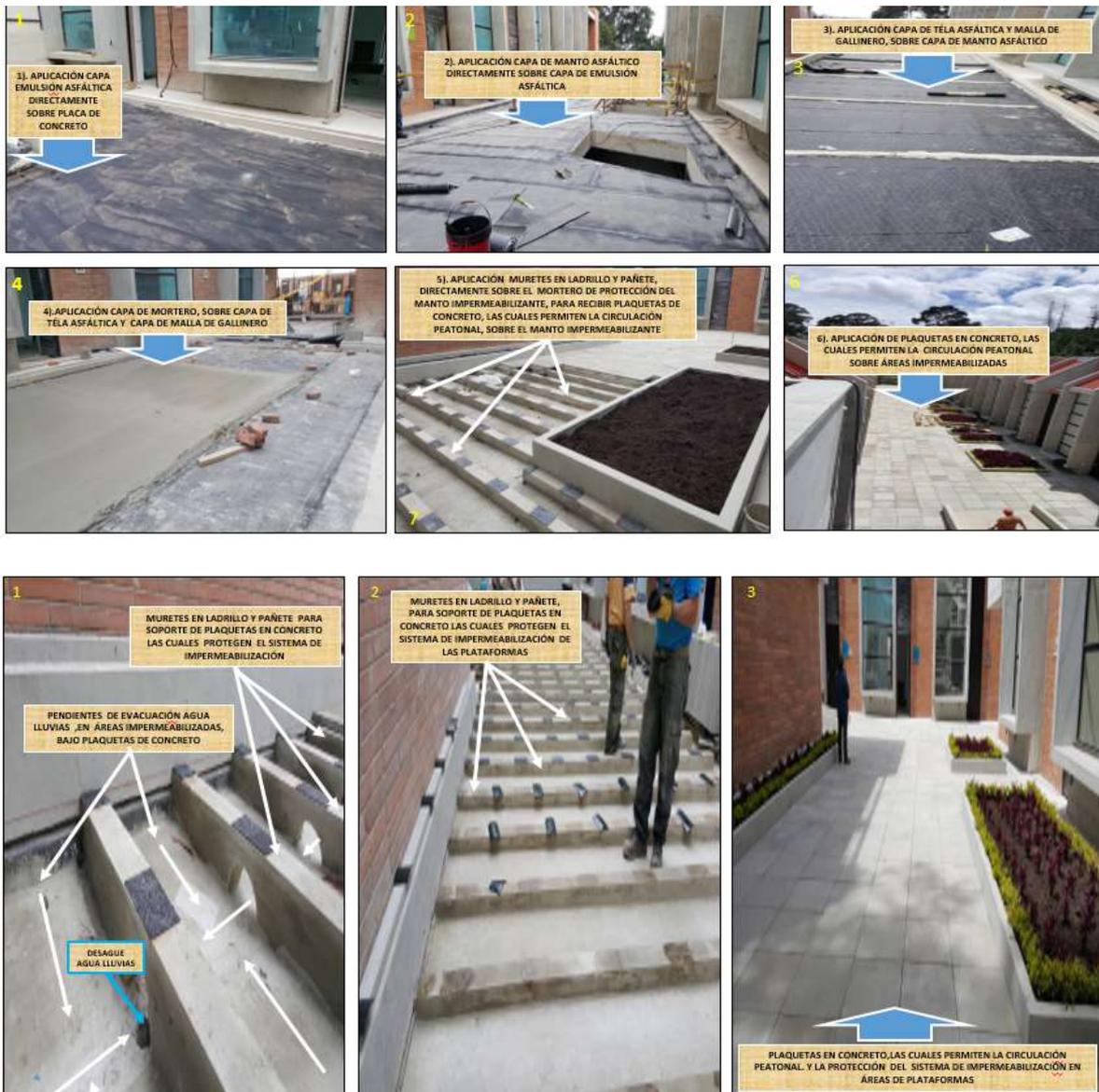
*La segunda solución podría ser demoler la totalidad de los andenes, construir los alistados de piso para generar las pendientes necesarias que conduzcan a nuevos desagües o a desagües actuales, impermeabilizar estas superficies con impermeabilizantes que hagan puente entre las diferentes juntas y reconstruir en las mismas características los andenes actuales.*

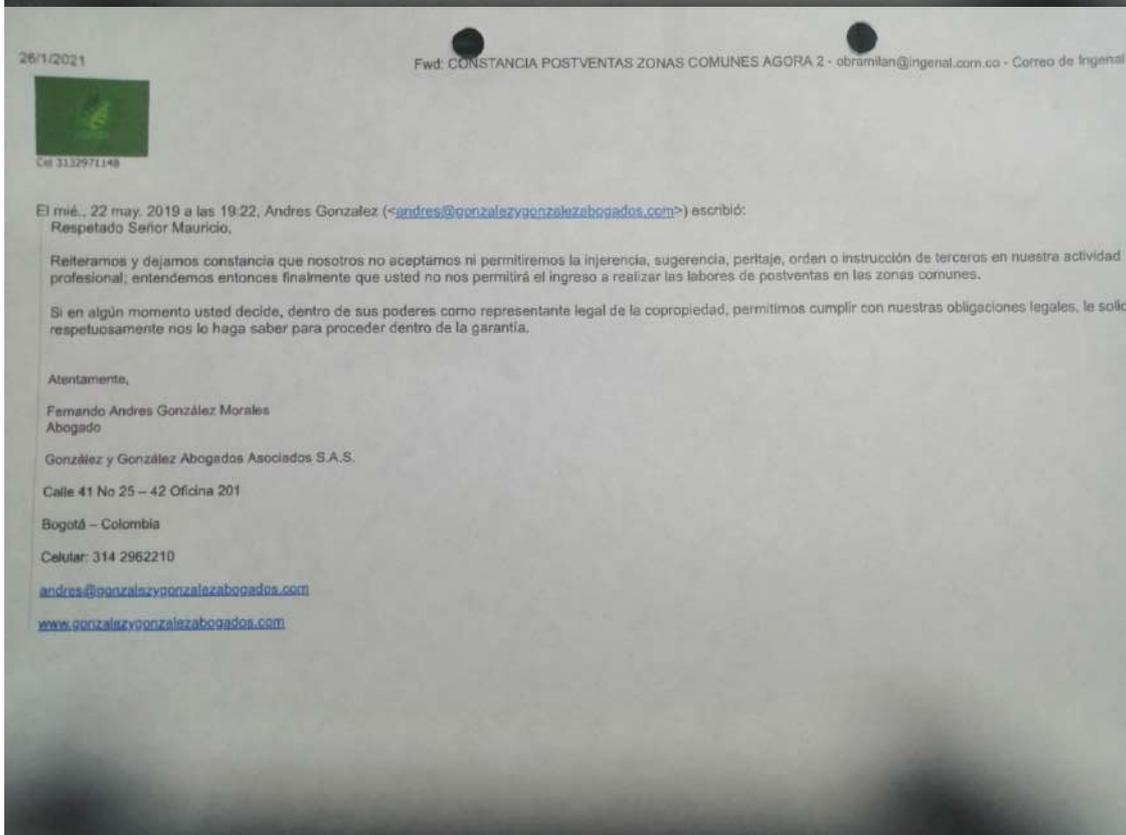
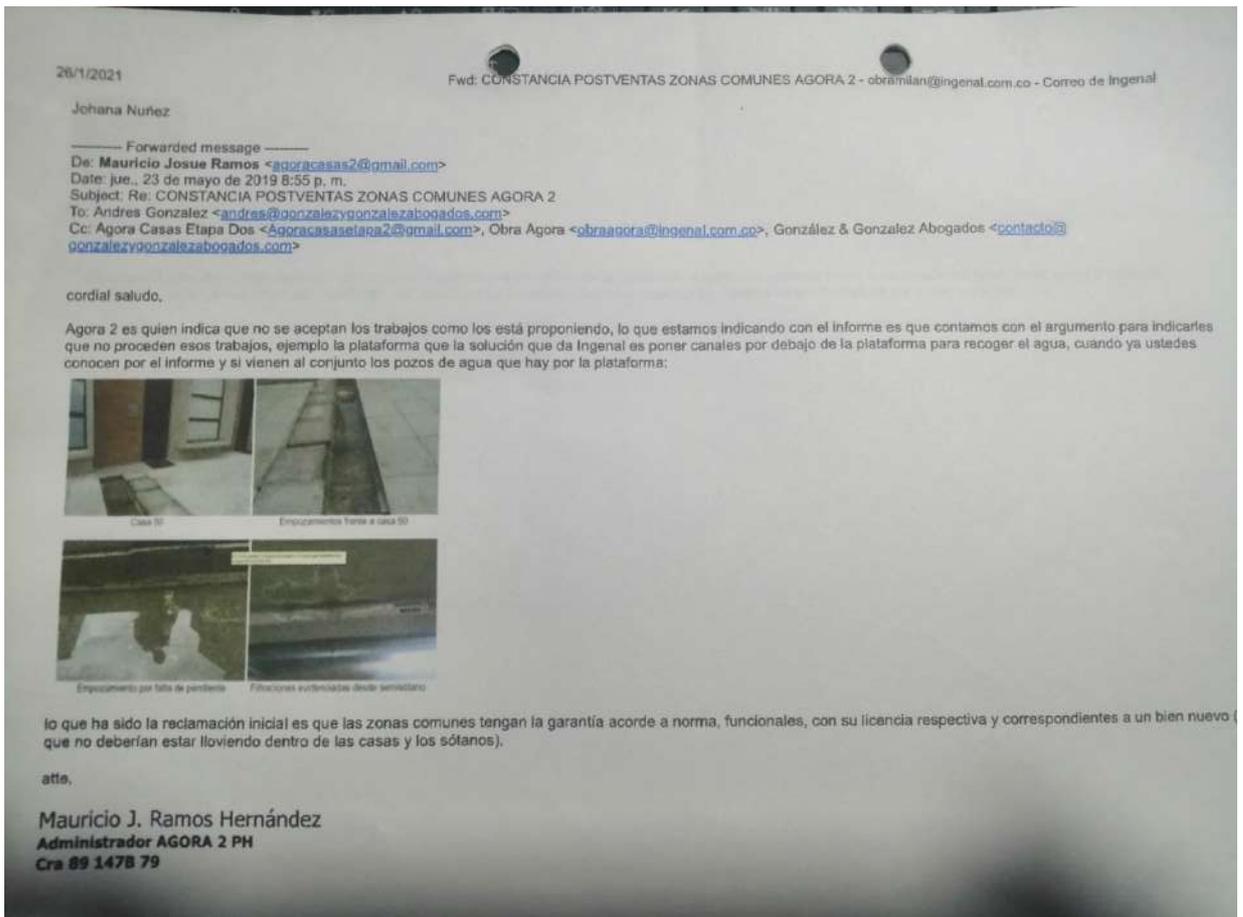
**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES CIERTO. no existen deficiencias constructivas en la plataforma central.

El sistema de impermeabilización (manto asfáltico, Fiber Glass, espesor 3 mm, con refuerzo en poliéster) aplicado en la losa de concreto de la plataforma central, es un

sistema técnicamente que permite movimientos por temperatura sin afectar la composición del manto asfáltico: este sistema es funcional el cual es recomendado y utilizado para este tipo de trabajos de impermeabilización.

Es importante establecer que la administración de la copropiedad solicito postventas por algunos puntos en la plataforma central pero prohibió el ingreso a nuestro personal para ejecutar las labores de postventas.





Toda la placa tiene pendiente del 5% hacia los desagües, el cual no afecta en el recorrido de agua en los días de lluvia.



Los desagües en placa central peatonal no necesitan ningún elemento tipo rejilla ya que al ser un elemento lateral no aplica

El impermeabilizante no adhiere al lado de soporte, por qué el área de la losa de la plataforma se encuentra totalmente impermeabilizada con manto asfáltico, además se protegió toda el área impermeabilizada con un piso en mortero industrial, reforzado con malla gallinero y sobre este piso en mortero, se construyó correctamente los desniveles y soportes de las losas en concreto.





La administración no permitió el ingreso para verificar lo afirmado.

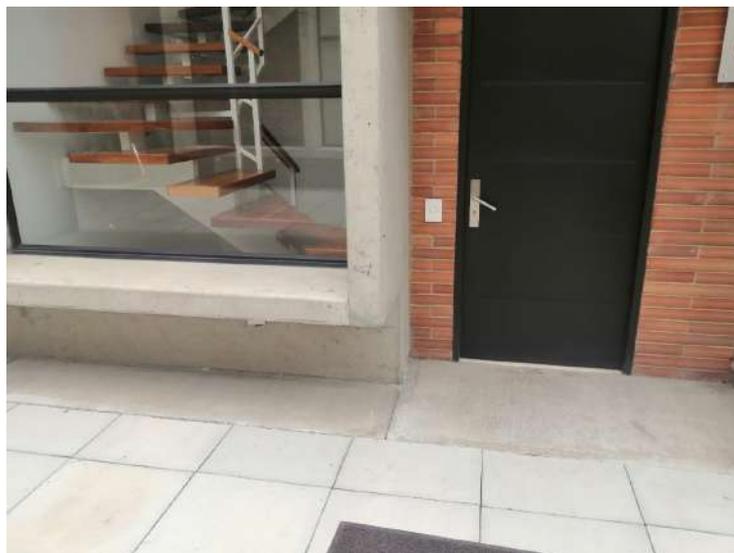
toda el área correspondiente a la losa de concreto se encuentra impermeabilizada.

Los elementos como pases de aguas lluvias no son visibles a simple vista y estos no requieren de un terminado estético, teniendo en cuenta que los mismos tienen algunas veces afectaciones por su dificultad constructiva y que todos no logran quedar iguales. Para ello se realizan trabajos de remate con los cuales se pretenden mejorar dichos elementos, adicional a esto las filtraciones que nos permitieron tratar y curar con los productos idóneos para tal fin ya no generan inconvenientes de humedad sin embargo luego de la negativa de permitirnos continuar con las labores de postventas no sabemos como ha sido el deterioro de la zona.

Es claro que ésta si fue impermeabilizada y correctamente, si se presentaron solicitudes de postventas fueron atendidas mientras la administración lo permitió.



Las conclusiones del “informe – opinión – cotización” carecen de sustento técnico científico pues las superficie bajo los andenes están impermeabilizada y tienen sistemas de conducción de agua.



Si se le hizo entrega de los manuales, se hicieron capacitaciones al personal, pero el deterioro de las zonas comunes obedece mas a falta de mantenimiento y negligencia de la administración que a problemas en la construcción.

*7.8. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON EL CUARTO DE BASURAS. Incumplimiento del artículo 20 del decreto nacional 2981 de 2013 por el que se reglamenta la prestación del servicio de aseo.*

*Se evidencia que se incumple porque los acabados no deben ser porosos para que no faciliten la formación de colonias de microorganismos patógenos. El acabado del techo del cuarto de basuras no tiene el adecuado ya que es en concreto.*



*El emboquillado al ser un material poroso, hace que los microorganismos se proliferen por ende se solicita al constructo aplicar un recubrimiento que evite la porosidad.*

*Se solicita al constructor entregar las especificaciones técnicas del enchape del piso con el fin de conocer el nivel de tráfico, debido a que el peso y movimiento de las canecas puede ocasionar fracturas en las tabletas.*

*Solo hay dos tubos los cuales desembocan al exterior de la copropiedad. En la imagen (arriba – derecha) se evidencia que la puerta no tiene una adecuada ventilación que permita la circulación de aire, ya que si el aire entra por los tubos debe tener una salida en el costado opuesto y viceversa.*

*La mecánica de la ventilación mecánica que garantice intercambio de aire, implica construir rejillas de ventilación enfrentadas entre sí para generar flujo de aire. Bajo las condiciones de ventilación actuales no es posible generar flujo de aire.*

*El constructor debe generar rejillas de ventilación enfrentadas y ubicadas en extremos opuestos del cuarto.*

*El cuarto de basuras debe contar con sistema de detección y alarma sonora. El constructor omitió construirlo. Además, debe tener un extintor dentro del cuarto.*

*Falta construir un desagüe en el nivel inferior. En este nivel inferior se ubica la poceta de lavado, por lo cual, se genera alto riesgo de regueros de residuos de basuras.*

*El cuarto de basuras no está construido, de manera tal que evite el acceso de roedores y la proliferación de insectos, ya que este se encuentra en el semisótano. El constructor debe suministrar e instalar mallas en cualquier abertura abierto para evitar acceso de roedores.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA: NO ES CIERTO.** Es necesario aclarar que el decreto 2981 de 2013 solo aplica a los PRESTADORES del servicio público de aseo que trata la Ley 142 de 1994, NO A LA ACTIVIDAD constructora; en consecuencia, es una norma inaplicable al objeto de la litis toda vez que la sociedad INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A. no es una empresa prestadora de ningún servicio público.

- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Dec. 1140 de 2003.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (artículo 2.2.6.1.2.3.6 decreto nacional 1077 de 2015)

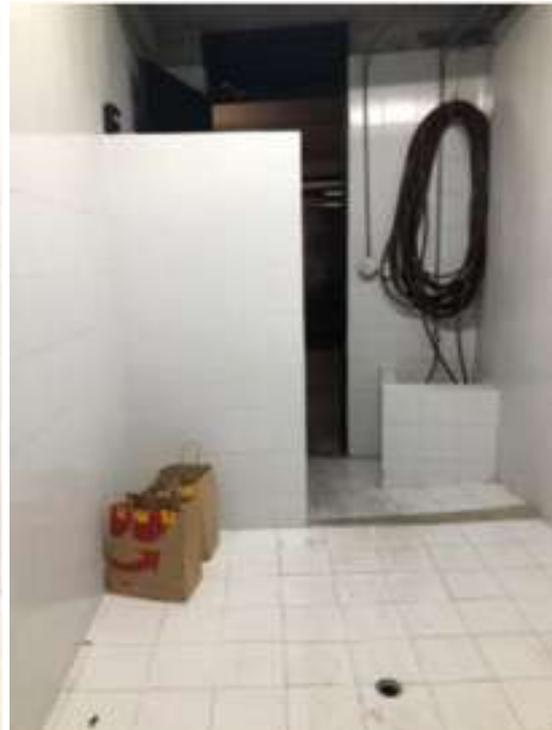


De acuerdo con los artículos anteriormente mencionados a la hora de diseñar dichas zonas , se tuvieron en cuenta las directrices de las normas que lo regulan; también se aplicó la norma técnica colombiana que regula la condición física de un cuarto de almacenamiento temporal cual es la GTS 24 -2009-05-20 (GESTION AMBIENTAL-RESIDUOS SOLIDOS. GUIA PARA SEPARACIÓN EN LA FUENTE). Numeral 6. Manejo de los residuos. Y 6.2.1. (Características del almacenamiento temporal): “Las instalaciones y contenedores deberían contar con las características estructurales, de resistencia química-física y de equipos de emergencia, adecuados para los residuos que allí se almacenen. Estos sitios deberían reunir unas condiciones adecuadas para facilitar el acopio seguro y contar con recipientes que faciliten la labor. Además, deberían:

- Contar con adecuada señalización
- Permanecer en estado de orden y aseo
- Contar con protección de aguas lluvias
- Contar con iluminación y ventilación adecuados
- Poseer paredes lisas de fácil limpieza, pisos duros y lavables, con ligera pendiente al interior.
- Poseer acometida de agua y drenaje para lavado.
- Contar con equipos adecuados de extinción de incendios y con fecha de vencimiento.

Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia en las imágenes que el cuarto dispuesto en el proyecto cuenta con las condiciones idóneas para su funcionamiento según lo dispuesto en la norma técnica, si bien para tener un espacio libre de proliferación de roedores se debe mantener aseado y libre de exposición de residuos sueltos, ya que este es un factor de proliferación de roedores.

Si bien la construcción corresponde al constructor, el mantenimiento y el aseo corresponden a la administración de la copropiedad.





7.9. INCUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO DEL TÍTULO J DE LA NSR 10, (SISTEMA DE EVACUACIÓN), SIENDO UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.

• *Vicios constructivos con la DETECCIÓN DE INCENDIOS Y ALARMAS SONORAS. No se construyó. En el acta 115 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes se hace aclaración sobre los sistemas y equipos para detección y extinción de incendios, de acuerdo con lo establecido en el numeral J.4.2 del decreto 092 de 2.011. Para el caso de conjunto residencial Ágora 2, conjunto clasificado como R-2, debe estar protegido por un sistema de alarma como mínimo manual, diseñado con base en la norma NFPA 72, caso en el cual, el reglamento de propiedad horizontal debe contener los procedimientos a seguir en el caso de su activación. En el numeral c del mismo literal se determina que cada unidad de vivienda, sin importar la altura, debe estar protegida por un sistema de detección y alarma, que puede ser independiente del sistema general. Adicionalmente en el cuarto de basuras también es necesario instalar sistemas de detección de incendios y alarmas sonoras de acuerdo con el código de la construcción en el párrafo B.5.4.5.3.y la tabla B.5-2 y al decreto 2981 de 2.013.*

• *Vicios constructivos con el SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS. No se construyó. Según la NSR 10 deben instalarse rociadores automáticos en todo el parqueadero de acuerdo a los lineamientos J.4.3.8.1 sección B y los equipos correspondientes, en cumplimiento de la NSR 10, NTC 1669 y normas referenciadas por estas como la NFPA 20. Al respecto, en el acta 117 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes hace la diferencia entre uso como norma urbanística y ocupación como la vocación de actividades que*

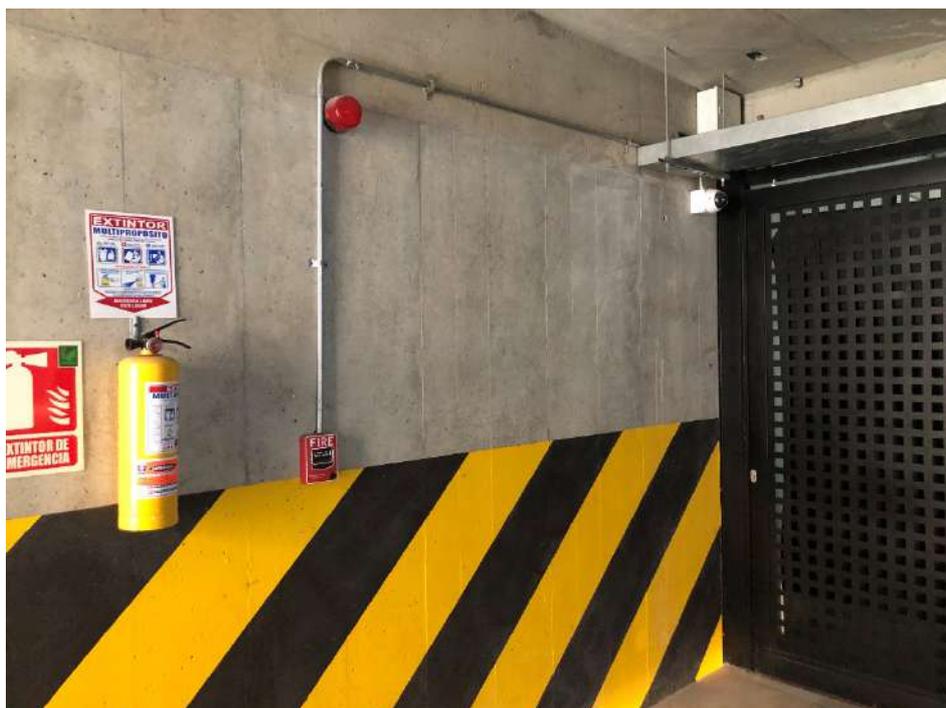
*se realizan en cada una de las áreas del conjunto. El uso en los términos de la norma urbanística para Ágora 2 es residencial. No obstante, en Ágora 2 se presentan dos tipos de ocupación de acuerdo a la clasificación establecidas en los títulos J y K de la NSR 10. La ocupación principal es de vivienda y se desarrolla en el primer piso y pisos superiores. Se tiene otro tipo de ocupación en los sótanos y corresponde a parqueaderos en los cuales evidentemente se genera un mayor riesgo por los depósitos de combustibles de los vehículos.*

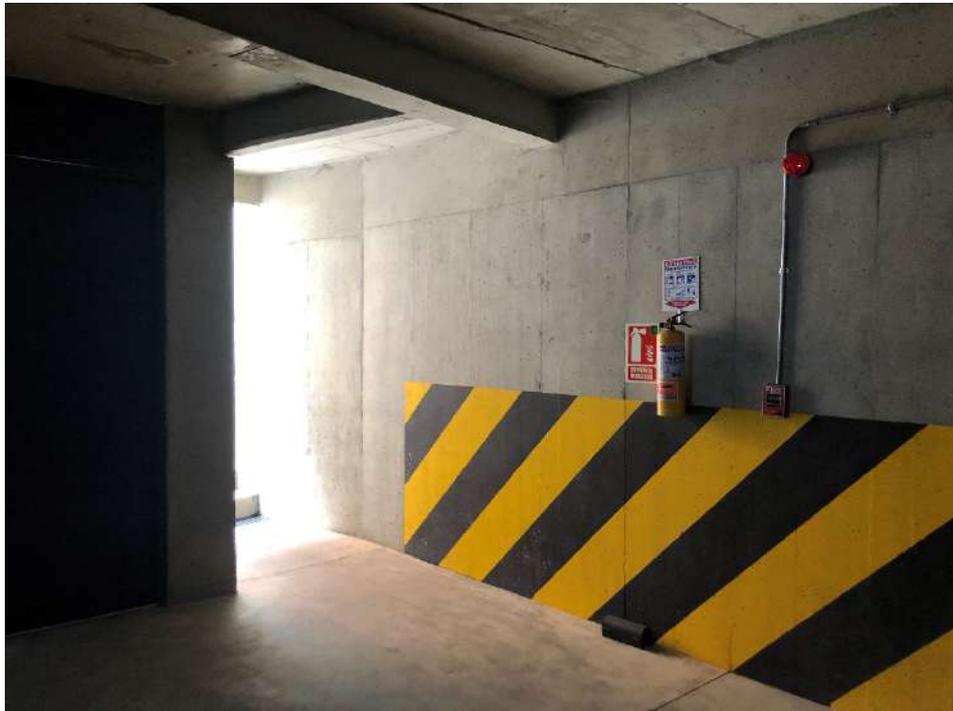
*En el numeral J.4.2.8.2 C, confirmado por el acta 115 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes, cada casa debe contar con detector con base sonora.*

*•Vicios constructivos con los EXTINTORES PORTÁTILES. El constructor no cumple con los requisitos dados en la NSR 10 y en la NTC 2885 en cuanto a la cantidad de extintores requeridos según la tabla 6.3.1.1. El constructor debe suministrar e instalar los extintores que sean necesarios para cumplir con los requisitos de esta tabla. Se encuentra un extintor ubicado en la escalera que comunica el primer piso con el semisótano y otro extintor ubicado frente al transformador adyacente a la rampa vehicular. No se suministraron más extintores.*

*En la plataforma del primer piso no se encuentran extintores por ende el constructor debe realizar la instalación de estos en la totalidad de la plataforma. Estos deben cumplir las distancias máximas permitidas en la tabla 6.2.1.1.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO. AGORA 2** si cuenta con un sistema de alarma y en el R.P.H. se establece la ruta de evacuación.





La norma establece:

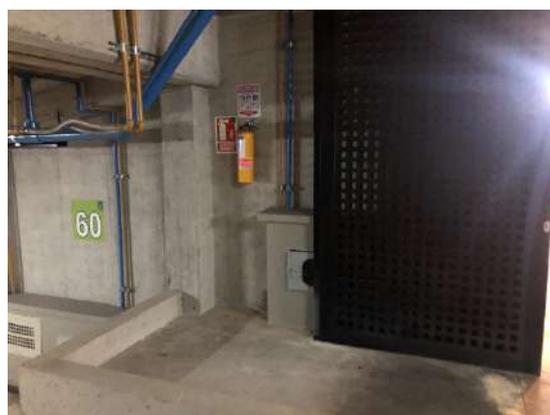
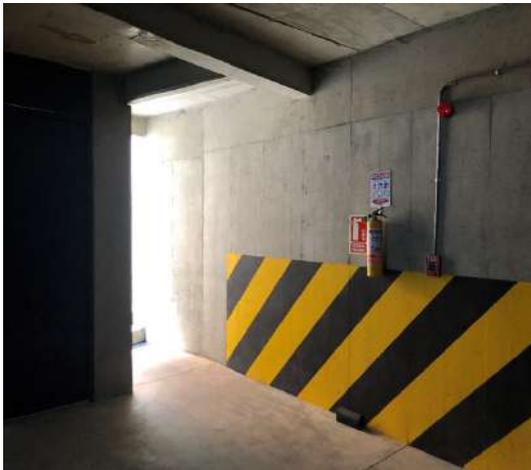
- J.4.3.8 - GRUPO DE OCUPACIÓN R-2 (Residencial multifamiliar)

J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están **exentas** de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.

J.4.3.8.3 – Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y como referencia la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.

“Texto extraído de la NSR 10 TITULO J”

De acuerdo a este numeral se aclara que no es necesario la colocación del sistema de rociadores para la extinción de incendios en el proyecto Ágora y cuenta con extintores portátiles..



La copropiedad cuenta con los extintores requeridos.



7.10. *“INCUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO DEL TÍTULO K DE LA NSR 10, SIENDO UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE. (...)”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES UN HECHO. Es una transcripción de textos, pero no se especifica en donde se encuentra el supuesto incumplimiento. El demandante debe probar sus afirmaciones.

7.11. INCUMPLIMIENTO EN LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, SIENDO UN VICIO CONSTRUCTIVO GRAVE.

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES UN HECHO. Es una transcripción de textos, pero no se especifica en donde se encuentra el supuesto incumplimiento.

Sobre el salva escalera ya se hizo mención anteriormente en la contestación.

Establece el párrafo tercero del artículo 2.2.6.1.1.1 del DECRETO 1203 DE 2017: *“El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización*



*específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.”*

7.12. VICIOS CONSTRUCTIVOS CON LA RED ELÉCTRICA

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES UN HECHO. Es una transcripción de la cotización.

1. Todo transformador cuenta con placa de características, es un dato que tanto el certificador como el operador de red, exigieron para expedir el dictamen como para energizar el proyecto, por lo tanto el equipo SI tiene placa de características, cada fabricante tiene sitios estratégicos para ubicar esta información.
2. En cuanto al mantenimiento que cita el informe, es claro que este debe ser asumido por la administración del conjunto. Dado que el constructor entrega estos activos en óptimas condiciones para el servicio de la copropiedad, su vida útil depende de lo constante que sean los mantenimientos preventivos así como el aseo a las zonas de uso dedicado para los equipos eléctricos, donde no deben existir elementos de aseo o herramientas de cualquier tipo, por lo tanto ese ítem no aplicaría en este caso.
3. todo proyecto donde aplique el retie exige estudio de apantallamiento a estructuras residenciales comerciales e industriales, este proyecto no fue la excepción e indica como resultado que NO requiere implementación del sistema de apantallamiento, “informe adjunto”.
4. Aunque las instalaciones en parqueaderos o zonas de alta congregación de personas requieren de ductos metálicos certificados, se puede hacer la excepción con ductos p.v.c cuando estos se encuentren en lugares de difícil alcance para vehículos o personas.
5. El elemento que está alimentando posee tornillo de puesta a tierra y es herméticos en material dieléctrico que no requiere de ese conductor adicional.
6. El dictamen de inspección retie de zonas comunes se encuentra disponible para ser consultado directamente en la página del ministerio de minas y energía, serial FIN-11-17563 link. consultar dictámenes retie, digitar en usuario ciudadano1 o ciudadano2 contraseña “monitor.” O en la página del ente certificador CERTICAPITAL S.A.S.
7. Los sistemas de puesta a tierra se diseñan teniendo en cuenta varios parámetros como lo son las características del suelo, la potencia aprobada para el proyecto y también teniendo muy en cuenta las corrientes asimétricas del cd de



distribución asociado al este mismo. La información del CD de distribución es dada por el operador de red, en este caso ENEL. Ya teniendo toda la información se procede a diseñar el spt con ayuda de software especializado. (se adjunta extracto del spt en el correo.

Nuevamente se requiere sea convocada la sociedad ENEL CODENSA para que aporte claridad sobre los elementos propiedad de ella y que certifique lo acá manifestado.

8. ***“OCTAVO.*** *En el anexo probatorio se encuentra el dictamen pericial, elaborado por el perito, donde explica en qué consisten cada una de las deficiencias constructivas expuestas precedentemente.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** Es un deseo del demandante que la cotización se convierta en un dictamen pericial pero la realidad es que no existe ningún dictamen pericial, ni existe ningún perito.

9. ***NOVENO.*** *Las deficiencias constructivas relacionadas, como resultan estrictamente técnicas, se anexará el dictamen pericial, junto a la declaración del perito, que pueden conceptuar para nutrir de conocimiento al Despacho, en que consisten tales vicios constructivos.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** Es un deseo del demandante que la cotización se convierta en un dictamen pericial pero la realidad es que no existe ningún dictamen pericial, ni existe ningún perito.

10. ***DÉCIMO.*** *Sin perjuicio de la explicación técnica expuesta en el dictamen pericial, la configuración de los vicios constructivos se complementa con lo siguiente:*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** El apoderado con el evidente propósito de darle densidad a su demanda repite (copia y pega) todas las afirmaciones hechas copiadas de la cotización, al parecer por descuido copio y pegó iniciando incluso de nuevo los puntos 6.7, 6.8 y siguientes.

11. *Del citado informe, queda absolutamente claro, que el demandado no cumplió con las normas técnicas constructivas, EN LA CONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, específicamente en los problemas constructivos evidenciados. El incumplimiento de la norma técnica constructiva se efectuó sobre la base de las normas técnicas y las buenas prácticas constructivas, el reglamento de propiedad horizontal, las condiciones comerciales ofrecidas, especificaciones técnicas de materiales utilizados, normatividad vigente para el momento de la construcción como lo son la Ley 675 de 2001, NSR 10, NTC aplicables, entre otras.*



**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** las conclusiones de la demandante son un sofisma toda vez que si el “informe – opiniones – cotización” no es una prueba científica que tenga el carácter de pericial, no puede concluir verdades y menos afirmaciones técnicas, simplemente son opiniones subjetivas carente de sustento.

Téngase además como confesión que el apoderado le da al escrito de cotización el nombre de **“informe”** el cual no debe ser tenido en cuenta en lo absoluto y que menos se le debe dar el carácter de peritaje.

*12. Los perjuicios enlistados en los fundamentos fácticos que anteceden, fueron ocasionados por el Demandado, por no haberse apegado a la normatividad constructiva, circunstancia por la cual se configura la responsabilidad civil, tal como se puede verificar en el dictamen pericial que se aporta.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** nuevamente el apoderado de AGORA 2 P.H. crea un sofisma: 1. No existen fundamentos facticos; 2. AL no existir hechos o daños no existe quien lo cause, en consecuencia INGENAL S.A. NO OCASIONÓ ningún daño; y El “informe – opiniones – cotización” **NO ES UN DICTAMEN PERICIAL** por lo que no sirve de prueba o sustento a sus imaginarias responsabilidades contractuales o extracontractuales. No existe daño o perjuicio probado.

*13. El CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL, está facultado para elevar la reclamación de los perjuicios al demandado, habida cuenta que detenta la representación legal de las zonas comunes, según la escritura pública NÚMERO 1411, DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2016, en la cual se constituyó El CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES CIERTO.** toda vez que no existen perjuicios que reclamar El CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL no está legitimado en la causa para reclamar. Por otra parte la copropiedad no está legitimada para reclamar con fundamento en los contratos privados celebrados con los copropietarios de manera individual.

*14. Como consecuencia de los anteriores hechos, se han causado perjuicios al CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL, por parte del **demandado, a título de daño emergente pasado**, consistente en los gastos, erogaciones, egresos o pérdidas patrimoniales que ha asumido económicamente el demandante, los cuales son:*



**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** CONTIENE VARIOS HECHOS: No es cierto que se haya causado perjuicio alguno.

*“Como consecuencia de los anteriores hechos, se han causado perjuicios al CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL, por parte del demandado, a título de daño emergente pasado, consistente en los gastos, erogaciones, egresos o pérdidas patrimoniales que ha asumido económicamente el demandante, los cuales son:”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES CIERTO. hasta el momento no se ha probado ni el hecho, ni el perjuicio, ni la responsabilidad de INGENAL S.A.

*\*honorarios de la firma CONCREARTE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN LTDA., los cuales ascienden a la suma de: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$18.500.000).*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO ES CIERTO. El gasto por el “informe – opiniones cotización” fue por decisión exclusiva de la mayoría los copropietarios de AGORA 2 P.H., INGENAL S.A. no puede ser responsable de los gastos caprichosos de la copropiedad.

*\*Compra de solo algunos elementos para solucionar las DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS CON LA RED ELÉCTRICA, los cuales ascienden a la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$1.396.283).*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO CONSTA Y DEBE SER PROBADO. Sin embargo, debe tomarse como confesión que la demandante intervino en los elementos de las zonas y bienes comunes operando lo establecido en el artículo 16 de la ley 1480 de 2011 sobre la EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA.

*\* Compra de solo algunos elementos para solucionar las DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS CON EL SISTEMA DETECCIÓN CONTRA INCENDIOS, los cuales ascienden a la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE. (\$1.655.290).”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA.** NO CONSTA Y DEBE SER PROBADO. Sin embargo, debe tomarse como confesión que la demandante intervino en los elementos de las zonas y bienes comunes operando lo establecido en el artículo 16 de la ley 1480 de 2011 sobre la EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA.

15. Así mismo, se causaron perjuicios al **CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL**, por parte del **demandado**, a título de **daño emergente futuro**, consistente en los gastos, erogaciones, egresos o pérdidas patrimoniales, que



*necesita pagar el demandante, con ocasión de los tipos de perjuicios ocasionados en las zonas comunes en la aludida propiedad horizontal, para poder subsanar las deficiencias constructivas evidenciadas, las cuales se tasan de la siguiente manera:*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO CONSTA Y DEBE SER PROBADO.** Es menester primero probar por parte de la activa en que consistió el daño en cada uno de los puntos que considera perjudiciales, no basta simplemente con hacer unas afirmaciones y de forma arbitraria darle un valor para que este sea válido.

La existencia del daño emergente futuro debe responder a criterios ciertos y probados no a estimaciones o cotizaciones que no permiten establecer un criterio cierto, no existe ni se aportó prueba siquiera sumaria del costo futuro de cada uno de los ítems en este hecho expuesto.

*16. Finalmente, en el presente asunto, se está solicitando la práctica de medidas cautelares de inscripción de la demanda con carácter urgente, para evitar la insolvencia de los demandantes; por lo tanto, se obvia el requisito de Conciliación Extrajudicial en Derecho, de conformidad con el artículo 590, del Código General del Proceso, el cual refiere lo siguiente:*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. NO ES UN HECHO.** Es un deseo del apoderado de la demandante el cual ya fue resuelto por el despacho de forma desfavorable.

### **III. MANIFESTACIÓN ANTE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Frente a las pretensiones de la demanda me opongo a todas ellas tanto las principales como las subsidiarias, ya que los hechos referidos y las pruebas aportadas no las sustentan como se probará en el proceso, entre las partes no existe contrato alguno fuente de obligaciones, y la demandada no ha incurrido en conducta alguna que genere responsabilidad civil extracontractual.

**A. PRETENSIÓN PRINCIPAL.** Me opongo a toda la pretensión pues entre las partes de esta litis no existe contrato alguno que sea fuente de obligaciones.

*“PRIMERO Que se declare civil y contractualmente responsables a **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A identificada con el NIT. 830009651-7**, por los perjuicios ocasionados al **CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2**, identificado con el NIT. 901.115.109-7, enlistados en los fundamentos fácticos de la presente demanda.”*

**MANIFESTACION DE LA DEMANDADA:** Me opongo. El demandante nunca probó la existencia de un contrato suscrito entre la sociedad INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A identificada con el NIT. 830009651-7 Y el CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, identificado con el NIT. 901.115.109-7 en consecuencia y toda vez que entre las partes del presente proceso no existe ningún vínculo contractual no puede ser declarada contractualmente responsable.



No existen los tales perjuicios alegados por la demandante y de existir no han sido ocasionados por conductas de la demandada, adicionalmente entre las partes no existe vinculo contractual o extracontractual generador de obligaciones.

**“SEGUNDO.** *En consecuencia, que se condene a INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A identificada con el NIT. 830009651-7, por los perjuicios ocasionados al CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, identificado con el NIT. 901.115.109-7, A TÍTULO DE DAÑO EMERGENTE PASADO, el cual asciende a la suma de VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$21.551.573), discriminado a continuación “*

**MANIFESTACION DE LA DEMANDADA :** Me opongo, no existen los tales perjuicios alegados por la demandante y de existir no han sido ocasionados por conductas de la demandada.

**“TERCERO.** *En consecuencia, que se condene a INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A identificada con el NIT. 830009651-7, por los perjuicios ocasionados al CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, identificado con el NIT. 901.115.109-7, A TÍTULO DE DAÑO EMERGENTE FUTURO, enlistadas en los fundamentos fácticos de la presente demanda y que ascienden a la suma de MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE. (\$1.592.917.551), y cuyos perjuicios se discriminan a continuación:”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA :** Me opongo, no existen los tales perjuicios alegados por la demandante.

**“CUARTO** *En consecuencia, que se condene a INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A identificada con el NIT. 830009651-7, por los perjuicios ocasionados al CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, identificado con el NIT. 901.115.109-7, CONCERNIENTES A LA INDEXACIÓN DE LAS SUMAS DEL DAÑO EMERGENTE PASADO Y FUTURO, al momento de proferir sentencia.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA:** Me opongo, al no existir los tales perjuicios alegados por la demandante resulta improcedente la indexación.

**“QUINTO** *En consecuencia, que se condene a INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A identificada con el NIT. 830009651-7, por los perjuicios ocasionados al CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, identificado con el NIT. 901.115.109-7, CONCERNIENTES A LOS INTERESES LIQUIDADOS A LA TASA MÁXIMA LEGAL PERMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE LA SUMA DEL DAÑO EMERGENTE PASADO Y FUTURO, y en general por la totalidad de los perjuicios ocasionados a CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, identificado con el NIT. 901.115.109-7, desde que se tuvo conocimiento del daño, hasta cuando se efectúe el pago.”*



**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA :** Me opongo, al no existir los tales perjuicios alegados por la demandante resulta improcedente el pago de intereses de mora sobre sumas no adeudadas.

*“SEXTO. Por las costas y gastos del proceso.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA :** Me opongo, debe ser la demandante quien sea condenada en costas del proceso por su demanda infundada y temeraria.

*“SÉPTIMO. Por las agencias en derecho.”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA:** Me opongo, debe ser la demandante quien sea condenada en agencias en derecho por su demanda infundada.

**B. PRETENSIÓN SUBSIDIARIA.** Me opongo a toda la pretensión, toda vez que mi representada no ha incurrido en ninguna de las conductas fuente de responsabilidad civil extracontractual.

*“PRIMERO. Que se declare civil y extracontractualmente responsables a **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A** identificada con el NIT. 830009651-7, por los perjuicios ocasionados al **CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2**, identificado con el NIT. 901.115.109-7, enlistados en los fundamentos fácticos de la presente demanda.*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA:** Me opongo, no existen los tales perjuicios alegados por la demandante y de existir no han sido ocasionados por conductas de la demandada.

*“SEGUNDO. En consecuencia, que se condene a **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A** identificada con el NIT. 830009651-7, por los perjuicios ocasionados al **CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2**, identificado con el NIT. 901.115.109-7, **A TÍTULO DE DAÑO EMERGENTE PASADO**, el cual asciende a la suma de VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$21.551.573), discriminado a continuación:”*

**MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA :** Me opongo, no existen los tales perjuicios alegados por la demandante y de existir no han sido ocasionados por conductas de la demandada.

*“TERCERO. En consecuencia, que se condene a **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A** identificada con el NIT. 830009651-7, por los perjuicios ocasionados al **CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2**, identificado con el NIT. 901.115.109-7, **A TÍTULO DE DAÑO EMERGENTE FUTURO**, enlistadas en los fundamentos fácticos de la presente demanda y que ascienden a la suma de MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE. (\$1.592.917.551), y cuyos perjuicios se discriminan a continuación:”*



**MANIFESTACION DE LA DEMANDADA:** Me opongo, no existen los tales perjuicios alegados por la demandante y de existir no han sido ocasionados por conductas de la demandada.

**“CUARTO** *En consecuencia, que se condene a INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A identificada con el NIT. 830009651-7, por los perjuicios ocasionados al CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, identificado con el NIT. 901.115.109-7, CONCERNIENTES A LA INDEXACIÓN DE LAS SUMAS DEL DAÑO EMERGENTE PASADO Y FUTURO, al momento de proferir sentencia.”*

**MANIFESTACION DE LA DEMANDADA :** Me opongo, al no existir los tales perjuicios alegados por la demandante resulta improcedente la indexación.

**“QUINTO.** *En consecuencia, que se condene a INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A identificada con el NIT. 830009651-7, por los perjuicios ocasionados al CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, identificado con el NIT. 901.115.109-7, CONCERNIENTES A LOS INTERESES LIQUIDADOS A LA TASA MÁXIMA LEGAL PERMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE LA SUMA DEL DAÑO EMERGENTE PASADO Y FUTURO, y en general por la totalidad de los perjuicios ocasionados a CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA 2, identificado con el NIT. 901.115.109-7, desde que se tuvo conocimiento del daño, hasta cuando se efectúe el pago.”*

**MANIFESTACION DE LA DEMANDADA :** Me opongo, al no existir los tales perjuicios alegados por la demandante resulta improcedente el pago de intereses de mora sobre sumas no adeudadas.

**“SEXTO.** *Por las costas y gastos del proceso.”*

**MANIFESTACION DE LA DEMANDADA :** Me opongo, debe ser la demandante quien sea condenada en costas del proceso por su demanda infundada y temeraria.

**“SÉPTIMO.** *Por las agencias en derecho.”*

**MANIFESTACION DE LA DEMANDADA :** Me opongo, debe ser la demandante quien sea condenada en agencias en derecho por su demanda infundada.

#### **OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Dispone el artículo 206 del C.G.P. que el juramento la indemnización o compensación deberá ser estimada **razonadamente**, las conjeturas de la demanda y una cotización no constituye una razón de sustento de un juramento estimatorio.

Por otra parte la cotización que sirve de fundamento al juramento no especifica cada elemento y la necesidad del mismo para ser modificado.



Se objeta el juramento por cuanto su cuantía no esta razonablemente sustentada ya que la cotización de un contratista interesado en obtener un contrato millonario para hacer obras no constituye una prueba.

La determinación de las cuantías no contiene el análisis de costos que una obra civil demanda y no se han calculado las cantidades de obra.

### **OBJECIÓN A LA PRUEBA DOCUMENTAL**

- I. Por no reunir los requisitos exigidos en el artículo 226 del C.G.P. la prueba documental #8 del escrito de la demanda deberá ser rechazada de plano.

La prueba solicitada por el demandante en el numeral 8 del acápite de pruebas es solo un “informe” o cotización que el apoderado de la demandante aporta y desea sea tenido en cuenta como un dictamen pericial pero éste escrito no cumple con los requisitos mínimos legales para darle el valor de peritaje.

Ese informe expresamente establece en su primera página que solo tienen como fin el recibo de bienes comunes y que no tienen otro propósito como lo pretende establecer el apoderado del demandante, es decir es el mismo informe el que establece que **NO ES UN PERITAJE LEGAL**. Se le quiso dar la apariencia de peritaje a partir del momento en que al contestar la demanda inicial se señalaron las falencias de dicho documento.

Es claro el C.G.P. en los artículos 226 y subsiguientes al establecer los requisitos de la prueba técnica denominada DICTAMEN PERICIAL, El “**INFORME DIAGNOSTICO PARA RECIBO DE BIENES COMUNES**” o cotización transcrita en los hechos de la demanda y aportada como sustento documental de la demanda, carece de todos los requisitos legales para ser considerado como un dictamen pericial, en efecto:

- Carece de la manifestación de que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.
- Carece de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.
- No es ni claro, ni preciso, ni exhaustivo y ni detallado;
- No se explican los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, ni los fundamentos técnicos, científicos de sus conclusiones.
- No se establece la identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.



- No se indica, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
- No se indica la profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. anexando los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
- No se anexa La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años.
- No se anexa la lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años..
- No se anexa si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
- No se indica si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P., en lo pertinente.
- No se Declara si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- No declaró si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
- No se relacionaron y ni adjuntaron los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

El apoderado intenta superar la falta de los requisitos legales exigidos por la norma, adjuntando un documento denominado “CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN ARTÍCULO 226 ” de julio 29 de 2021 el cual es posterior en 3 años al documento “INFORME DIAGNÓSTICO PARA RECIBO DE BIENES COMUNES” fechado julio de 2018.

En dicho “CERTIFICACIÓN DEL DICTAMEN ARTÍCULO 226 ” de julio 29 de 2021 no va dirigido al honorable juzgado, no se puede establecer con certeza que documento certifica ni establece a que demanda se refiere.



- II. Por no reunir los requisitos exigidos en el artículo 226 del C.G.P. la prueba documental #1 de las adicionales en el escrito de la reforma de la demanda deberá ser rechazada de plano.

La prueba solicitada por el demandante en el numeral 1 del acápite de pruebas adicionales que se incluyen en la reforma es solo un “informe” o cotización que el apoderado de la demandante aporta y desea sea tenido en cuenta como un dictamen pericial pero éste escrito no cumple con los requisitos mínimos legales para darle el valor de peritaje.

Ese informe expresamente establece en su primera página que solo tienen como fin el recibo de bienes comunes y que no tienen otro propósito como lo pretende establecer el apoderado del demandante, es decir es el mismo informe el que establece que **NO ES UN PERITAJE LEGAL.**

Es claro el C.G.P. en los artículos 226 y subsiguientes al establecer los requisitos de la prueba técnica denominada DICTAMEN PERICIAL, El “**INFORME DIAGNOSTICO PARA RECIBO DE BIENES COMUNES**” o cotización transcrita en los hechos de la demanda y aportada como sustento documental de la demanda, carece de todos los requisitos legales para ser considerado como un dictamen pericial, en efecto:

- Carece de la manifestación de que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.
- Carece de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.
- No es ni claro, ni preciso, ni exhaustivo y ni detallado;
- No se explican los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, ni los fundamentos técnicos, científicos de sus conclusiones.
- No se establece la identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
- No se indica, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
- No se indica la profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. anexando los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.



- No se anexa La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años.
  - No se anexa la lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años..
  - No se anexa si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
  - No se indica si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P., en lo pertinente.
  - No se Declara si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
  - No declaró si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
  - No se relacionaron y ni adjuntaron los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.
- III. Por no reunir los requisitos exigidos por la ley y no contar con sustento técnico, se solicita rechazar de plano las pruebas 21, 22, 23 y 24 del acápite de pruebas adicionales que se incluyen en la reforma.

### **OBJECCIÓN A LAS PRUEBAS TESTIMONIALES B.2.**

- Amparado en el artículo 211 del C.G.P. desde ya se tacha el testimonio de DIDIER RODRÍGUEZ GUARNIZO, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 79.863.101 solicitado por la demandante toda vez que el testimonio de él se encuentra en circunstancias que afectan su credibilidad e imparcialidad en razón a sus sentimientos e interés en relación con las partes.

El testigo no es experto o tiene experticia en temas constructivos y solo se emitirán opiniones personales subjetivas carentes de sustento científico.

Todos los testimonios solicitados fueron compradores de INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A. y son en la actualidad propietarios de inmuebles que componen la copropiedad AGORA 2.



- Amparado en el artículo 211 del C.G.P. desde ya se tacha el testimonio de WILLIAM CRUZ RUEDA, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 19.255.775, solicitado por la demandante toda vez que el testimonio de él es irrelevante, no se conoce la relación que tiene con las partes y se encuentra en circunstancias que afectan su credibilidad e imparcialidad en razón a sus sentimientos e interés en relación con las partes.

## **OBJECCIÓN A LA RECEPCIÓN DE DECLARACIÓN PERICIAL**

- Al no ser un dictamen pericial el “informe cotización” aportado por el demandante, la declaración de RICARDO EMIRO AGUIRRE PRECIADO debe ser desestimada por que no se presentó un escrito de peritaje que deba sustentar y los más importante porque el señor Ricardo Emiro Aguirre Preciado **NO ES UN PERITO** en los términos establecidos en la ley

## **OBJECCIÓN AL APORTE EXTEMPORANEO DE PRUEBAS**

Solicito respetuosamente al despacho desechar todas las pruebas que no se presenten en los tiempo procesales y que no cumplan con las características exigidas por la norma procesal

## **OBJECCIÓN A LA SOLICITUD DE EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS**

Al ser documentos que gozan del secreto industrial, pues son todos esos documentos los necesarios para el desarrollo del objeto social de la sociedad INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A. solicito respetuosamente al despacho desestimar esta prueba por ir en contravía de principios constitucionales.

En Colombia se considera secreto empresarial cualquier información no divulgada que una persona natural o jurídica legítimamente posea, que pueda usarse en alguna actividad productiva, industrial o comercial, y que sea susceptible de transmitirse a un tercero, en la medida que dicha información sea:

- Secreta, en el sentido que como conjunto o en la configuración y reunión precisa de sus componentes, no sea generalmente conocida ni fácilmente accesible por quienes se encuentran en los círculos que normalmente manejan la información respectiva;
- Tenga un valor comercial por ser secreta; y
- Haya sido objeto de medidas razonables tomadas por su legítimo poseedor para mantenerla secreta.

La información de un secreto empresarial puede estar referida a la naturaleza, características o finalidades de los productos; a los métodos o procesos de producción;



o, a los medios o formas de distribución o comercialización de productos o prestación de servicios.

Los secretos empresariales no requieren de registro ante la SIC, y su protección dependerá en la medida en que el secreto se mantenga secreto.

Los documentos solicitados por el demandante son secretos por eso no serán encontrados en los registros distritales, notariales, curaduría urbana o de planeación; son el fundamento de nuestra actividad constructiva y del sistema industrializado de construcción usado en AGORA 2 y en otros proyectos; los tenemos fuertemente custodiados en nuestras bases de datos y archivos donde solo tienen acceso los socios.

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

#### **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**

Entre la demandante y la demandada no existe vinculo contractual alguno que haga a la demandante acreedora de obligaciones a su favor. Tampoco se dan las fuentes de la responsabilidad civil extracontractual, en consecuencia la demandante no está legitimada en la causa para demandar el cumplimiento de obligación alguna a su favor.

#### **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**

Al no existir vinculo contractual alguno entre las partes de la litis, mi representada no es deudora de obligación alguna a favor de la demandante. Al no existir conducta de la demandada que sea fuente de responsabilidad civil extracontractual, no existe obligación alguna de indemnizar.

#### **INEXISTENCIA DE CONTRATO**

Con la demanda no se aporta prueba alguna de la existencia de contrato alguno celebrado entre las partes y que sea fuente de derechos y obligaciones entre ellas.

En consecuencia no existe causa para demandar por responsabilidad civil contractual.

#### **INEXISTENCIA DE CONDUCTA QUE GENERE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**

Para que exista la responsabilidad en Colombia se requiere la prueba de la existencia de cuatro elementos indispensables y necesarios: 1. el daño, 2. el hecho generador del mismo y 3. Un nexo de causalidad que permita imputar el daño a la conducta (acción u omisión) del agente generador, 4. El quantum del daño.



Mi representada no ha incurrido en ninguna de las conductas señaladas en el código civil colombiano como causa de responsabilidad civil extracontractual.

La demandante no ha probado la existencia de daño alguno causado por la demandante.

### **INEXISTENCIA DE DAÑO**

En los hechos referidos por el demandante no se evidencia cual es el daño objetivo sufrido por este, ni el quantum del mismo.

Las modificaciones hechas en algunos detalles de la obra final en nada afectan o causan daño, por el contrario son mejoras técnicas para facilitar o hacer mas funcional la construcción.

### **INEXISTENCIA DE AFECTACIÓN ESTRUCTURAL DE LA CONSTRUCCIÓN**

Inexistencia de daño estructural de la construcción, ninguna de las viviendas, zonas o bienes comunes amenaza ruina o deterioro que impida ser habitada o que ponga en riesgo la vida y la integridad de quienes habitan las viviendas.

Como lo podrá corroborar el IDIGER, la construcción no amenaza ni remotamente ruina o deterioro que ponga en peligro la vida o integridad de sus ocupantes.

### **INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL**

El nexo causal se entiende como la relación necesaria y eficiente entre el hecho generador del daño y el daño probado.

Al no existir daño alguno sufrido por la demandante que pueda ser endilgado a una responsabilidad contractual o extracontractual de mi representada, no puede existir un nexo causal entre el daño inexistente sufrido y la conducta u omisión de mi representada.

El nexo de causalidad debe ser probado en todos los casos por el actor, quien a lo largo de su demanda no pudo establecerlo o si quiera mostrar indicio, pues sus afirmaciones no se fundamentaron en hechos científicamente comprobables sino en meras especulaciones.

### **INEXISTENCIA DE CAUSAL DE SANEAMIENTO**

Si lo que se pretende es derivar alguna responsabilidad a partir de los contratos individuales de compraventa, para lo cual la demandante no esta legitimada en la causa, además de haber caducado cualquier acción por saneamiento, es de resaltar que hasta



la fecha no se ha recibido reclamación alguna de los compradores por causa de vicios ocultos o evicción.

### **PRESCRIPCIÓN DE LOS TÉRMINOS DE GARANTÍA DE LA CONSTRUCCIÓN**

Establece la Ley 1480 de 2011 en el artículo 8º que los términos de garantía por construcciones son de un año para los acabados y de diez años para la estabilidad de la obra, desde el momento en que se entregó la primera vivienda y en consecuencia se dio la entrega tácita de los bienes comunes esenciales y la radicación y notificación de la demanda, ha pasado más de un año, por lo tanto cualquier derecho de reclamación por garantías está prescrito. Y no está probado que la estabilidad de la obra se encuentre afectada.

### **CONFIANZA LEGITIMA**

La demandada desarrolló el proyecto bajo los lineamientos de una licencia de construcción debidamente aprobada por la autoridad competente y con total apego a las normas técnicas que rigen las construcciones civiles, así que no se puede pretender que ahora se ajuste a los caprichos o al parecer particular del demandante.

### **EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE GARANTÍAS**

Establece el artículo 16 de la ley 1480 de 2011:

El productor o proveedor se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando demuestre que el defecto proviene de:

1. Fuerza mayor o caso fortuito;
2. El hecho de un tercero;
3. El uso indebido del bien por parte del consumidor, y
4. Que el consumidor no atendió las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del producto y en la garantía. El contenido del manual de instrucciones deberá estar acorde con la complejidad del producto. Esta causal no podrá ser alegada si no se ha suministrado manual de instrucciones de instalación, uso o mantenimiento en idioma castellano.

Como quedó plenamente probado, la administración de la copropiedad por una parte contrato los servicios de un tercero para intervenir alguno de los elementos hoy reclamados; los copropietarios usaron de forma indebida el bien y no se atendieron las instrucciones dadas en el manual del producto.



### **CADUCIDAD DE LA ACCIÓN POR GARANTÍAS:**

Establece la Ley 1480 de 2011 en su artículo 8 párrafo 5 que los términos de garantía en las construcciones son de un año (1), teniendo en cuenta que la demanda fue presentada y notificada después de este termino, cualquier acción de reclamación por garantías está caduca. Lo anterior en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1923 del Código Civil sobre prescripción con fundamento en vicios redhibitorios.

### **HECHO DE LA VICTIMA**

*“quien ha concurrido con su comportamiento por acción o por omisión, con culpa o sin ella, a la producción o agravamiento del daño sufrido, debe asumir las consecuencias de su actuar.”<sup>1</sup>*

Queda plenamente probado en el correo electrónico enviado desde al cuenta de oficial de la administración de la copropiedad, que el administrador para ese entonces de AGORA 2 P.H. (señor Mauricio Josué Ramos) al no permitir la ejecución de las obras de postventas en las zonas y bienes comunes, configuraría la producción y el agravamiento del daño sufrido, pues si bien, él hubiese permitido a INGENAL S.A. cumplir con sus obligaciones legales, la mayoría de observaciones hubiesen sido subsanadas.

Incumple el deber legal establecido en el artículo 51 de la ley 675 de 2001 y a su vez configura la consecuencia del párrafo 2 del artículo 50 de la misma ley que establece: *“Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de **incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.**”* (subraya negrilla fuera de texto)

El administrador de Ágora 2 P.H., como representante legal y responsable de los bienes y zonas comunes que componen la copropiedad, estaba en la obligación de mitigar el daño y desplegar todas las diligencias ordinarias para evitar la continuidad o el agravamiento de su perjuicio. Pero ante su actuar de no permitir a la sociedad constructora cumplir con sus obligaciones fue la causa del daño; y luego de 5 años de falta de mantenimiento, las zonas y bienes comunes se pueden deteriorar de manera generalizada y este hecho no puede de ninguna manera atribuírsele a mi representada que diligentemente estuvo dispuesta a cumplir con sus obligaciones.

---

<sup>1</sup> “Las causales exonerativas de la responsabilidad extracontractual.” Héctor Patiño. revista de derecho Privado, No 20, enero-junio de 2011, PP. 371 a 398



**GENÉRICA**

al tenor de lo dispuesto en el artículo 282 del C.G.P. solicito al despacho declarar cualquier excepción que resulte probada dentro del proceso.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Ley 675 de 2001 de la propiedad horizontal.  
Ley 1480 de 2011 estatuto del consumidor.  
Código Civil Colombiano. Artículos 1494, 1923  
Demás normas concordantes y complementarias.

**PRUEBAS**

Se solicita al despacho decretar las siguientes por ser pertinentes, conducentes e idóneas para probar los hechos que sirven de fundamento a las excepciones.

**Declaración de Parte:**

Que rendirá el representante legal de la sociedad demandada, sobre los hechos de la demanda y de las excepciones, dentro de la audiencia del artículo 372 del C.G.P., solicitud que se hace con fundamento en el artículo 198 del C.G.P., para dar claridad al despacho de las etapas de un proceso constructivo y la ausencia de las afectaciones estructurales en Ágora 2.

**Documentales:**

En la contestación de la demanda inicial se aportaron los siguientes documentos en archivos electrónicos aparte, los cuales se solicita sean tenidos como prueba documental:

1. La contestación de la demanda primigenia y todas sus pruebas y anexos.
2. Hoja de Vida de INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
3. Manual del usuario.
4. Contratos fiduciarios
5. Permiso de ventas
6. Licencia de construcción
7. RPH, EP 1411 del 30-09-16 (etapa 2)
8. Reforma al RPH, EP08 DEL 11-01-18
9. Documentos casa 47
10. Documentos casa 58
11. Avalúo
12. RPH 434 del 11-05-18 (etapa 4)



13. Postventas y actas de recibo de postventas en unidades privadas
14. Correspondencia.
15. Acta de Entrega de documentos al representante de la copropiedad.
16. Certificado de la Sociedad LM IURIS S.A.S. donde se prueba el costo de los servicios jurídicos prestados para la defensa en la presente demanda.
17. Respuesta al derecho de petición con radicado 20211256 del 20 de octubre de 2021 ante el IDIGER para que este determine si existe afectación estructural en el proyecto AGORA 2.

### **Interrogatorio de Parte**

Que deberá absolver quien ostente la calidad de representante legal de la copropiedad demandante, dentro de la audiencia del artículo 372 del C.G.P. sobre los hechos de la demanda y de esta contestación, según cuestionario que se aportará oportunamente. Solicitud que se hace con fundamento en el artículo 198 del C.G.P. y para obtener la confesión del demandante.

### **Testimonios**

De las siguientes personas, mayores de edad, domiciliadas en esta ciudad, quienes pueden ser citados en las oficinas de la demandada, personas que depondrán sobre los hechos relacionados con la demanda y con la contestación a la misma con el fin de probar los hechos de las excepciones de la demanda.

- **Edith Johana Núñez** – mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula número 1.032.373.783. de Bogotá, con residencia en la Calle 127F #93D 16 En Bogotá, email [yoryis8609@gmail.com](mailto:yoryis8609@gmail.com), quien depondrá sobre lo que le consta en la atención de postventas conjunto Ágora 2 y la negativa de la administración a permitir las obras de post ventas.
- **Alejandro Mora**: mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificada con la cédula número 1,026,256,302 de Bogotá, con residencia en Bogotá D.C., email: [a-mora-d@hotmail.com](mailto:a-mora-d@hotmail.com), quien depondrá sobre lo que le consta sobre el diseño arquitectónico del conjunto Ágora 2 y la necesidad de algunas modificaciones funcionales.
- **Mauricio Josué Ramos**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, residente en el conjunto residencial Ágora 2 Casa 48, quien fuera administrador de la copropiedad y quien impidiera la realización de las atenciones de postventas a los bienes comunes, para que declare sobre los motivos de tal negativa y otros hechos de la demanda y la contestación.
- **Anderson L Rey Rincón**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, residente en el conjunto residencial Ágora 2 casa 57, quien fuera presidente del consejo de administración y quien impidiera la realización de las atenciones de postventas



en los bienes comunes, para que declare sobre los motivos de tal negativa y otros hechos de la demanda y la contestación.

### **Inspección Judicial con acompañamiento de perito ingeniero:**

Que efectuará el Señor Juez para constatar el estado de la construcción y si el mismo está habitado o no, y el estado de mantenimiento del mismo.

**Oficios:** Al IDIGER para que de respuesta al derecho de petición presentado por el suscrito y efectúe visita al conjunto residencial AGORA 2 para determinar: i) si existe afectación estructural alguna, ii) si el conjunto amenaza ruina, iii) si están en peligro las vidas o la integridad de los habitantes de las viviendas.

**Contradicción:** Al tenor de lo dispuesto en el artículo 228 del C.G.P. y en el caso de que el despacho decida darle el valor de dictamen pericial a la cotización de CONCREARTE DISEÑO Y CONSTRUCCION aportada por la demandante, respetuosamente solicito al despacho ordenar la comparecencia de los ingenieros Ricardo Emiro Aguirre Preciado, Andrés Felipe Rojas Aguirre y Leidy Carolina González González para que sean interrogados sobre el informe por ellos rendido, así mismo se ordene la comparecencia del representante legal de CONCREARTE DISEÑO Y CONSTRUCCION para que sustente las afirmaciones contenidas en el documento presentado por su empresa.

### **ANEXOS**

1. Los indicados en el acápite de pruebas.
2. Certificado de Existencia y representación de la sociedad INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
3. Cedula y Tarjeta Profesional de suscrito.

### **NOTIFICACIONES:**

Las partes en las direcciones indicadas en la demanda.

El suscrito en la calle 41 # 25-42 oficina 201 en Bogotá, email: [fernando@gonzalezYGonzalezabogados.com](mailto:fernando@gonzalezYGonzalezabogados.com) teléfono 310 2286710.

Atentamente.

FERNANDO GONZÁLEZ CIFUENTES  
C.C. 19.398.554 Bogotá  
T.P. 68.037 C.S. de la J