

Doy traslado contestación demanda

Alexander Ballen <consilves@gmail.com>

Mar 2/11/2021 4:58 PM

Para: Juzgado 34 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl34bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Radicado 11001400303420210082400.

Cordialmente

Alexander Ballen

Abogado.

Doctor (a)

JUEZ TREINTA Y CUATRO (34) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

E. S. D.

**PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL
EXTRA CONTRACTUAL**

REFERENCIA: 110014003034-2021-00824-00

DE: FALCONERI GARCIA GARCIA Y JULIO CESAR SANCHEZ

CONTRA: JORGE CARO MORA

ALEXANDER HUMBERTO BALLEEN MUÑOZ, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía **79.395.429** de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional número **260.085**, del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado del Señor **JORGE CARO MORA**, persona mayor y vecino de esta ciudad de Bogotá, según poder debidamente otorgado, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**, Instaurada ante usted por **FALCONERI GARCIA GARCIA Y JULIO CESAR SANCHEZ**

HECHOS.

PRIMERO: Es Cierto. Se aporta la documentación respectiva.

SEGUNDO: Es Cierto. Se aporta la documentación respectiva.

TERCERO: Es Cierto.

CUARTO: Es Cierto

QUINTO: Es Cierto Parcialmente

SEXTO: Es Falso.

SEPTIMO: Es Falso. Se hicieron Trabajos de Adecuación sobre el mismo

OCTAVO: Es Falso. Que se demuestre

NOVENO: Es Cierto Parcialmente el señor Caro siempre se ha adecuado a la Normatividad y a la ley

DECIMO: Es cierto parcialmente. Todo tramite goza de un ritual técnico y jurídico y el interesado debe acoger lo requerido por la entidad que así lo disponga.

ONCE: Es cierto parcialmente. El Señor Jorge Caro Mora, contrato un Profesional Idóneo y calificado para hacer las adecuaciones que el requería en su predio con su respectivo estudio y permisos requeridos por autoridad competente

DOCE: Es cierto parcialmente. El Señor Jorge Caro Mora, contrato un Profesional Idóneo y calificado para hacer las adecuaciones que él requería en su predio con su respectivo estudio y permisos requeridos por autoridad competente

TRECE: Es Falso. Las adecuaciones gozaron del cumplimiento de las normas exigidas para dicho fin.

CATORECE: Es Falso. Eso solo lo puede determinar un estudio técnico por parte de un experto que determine que fue por culpa de las adecuaciones realizadas por el señor Jorge Caro Mora.

QUINCE: Es Falso. Se aportará dentro de las pruebas los testimonios de los inquilinos de los demandantes que demuestra que esta afirmación Carece de fundamento legal y veracidad.

DIECISEIS: Es Falso. Se aportará dentro de las pruebas los testimonios de los inquilinos de los demandantes que demuestra que esta afirmación carece de fundamento legal y veracidad.

DIECISIETE: Es Falso. No se ha demostrado mediante Autoridad competente o experticia que esto haya sido producto de las Adecuaciones realizadas por el señor Jorge Caro Mora a su predio-

DIECIOCHO: Es cierto Aporta Documentos.

DIECINUEVE: Es cierto Aporta Documentos.

VEINTE: No se tiene certeza de esta afirmación.

VEINTIUNO: ES Falso. La demandante se basa en conjeturas y no en pruebas legales

VENTIDOS: Es cierto Aporta Documentos.

VEINTITRES: Es cierto Parcialmente. Se demostró que se cumplió con toda la normatividad exigida por parte de la Curaduría.

VEINTICUATRO: Es cierto. Se demostró que se cumplió con toda la normatividad exigida por parte de la Curaduría.

VEINTICINCO: Es cierto. Se demostró que se cumplió con toda la normatividad exigida por parte de la Curaduría.

VENTISEIS: Es cierto

VEINTIOCHO: Es cierto

VEINTINUEVE: Es cierto

PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones.

- 1.)** Me opongo. Dado que no se ha demostrado Responsabilidad alguna por parte de mi prohijado derivado de la reforma hecha al predio.
- 2.)** Me opongo. Dado que no se ha demostrado Responsabilidad alguna por parte de mi prohijado derivado de la reforma hecha al predio.
- 3.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 4.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 5.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 6.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 7.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 8.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 9.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 10.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 11.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 12.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 13.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.

- 14.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 15.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 16.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 17.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 18.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 19.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 20.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 21.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 22.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 23.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 24.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 25.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 26.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.
- 27.)** Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.

28.) Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.

29.) Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.

30.) Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.

31.) Me opongo. En vista que este valor no se ha causado situación que se demostrara dentro del proceso con los respectivos inquilinos que servirán de testigo para desvirtuar esta pretensión.

32.) Me opongo. Dado que no se ha demostrado Responsabilidad alguna por parte de mi prohijado derivado de la reforma hecha al predio.

33.) Me opongo. Dado que no se ha demostrado Responsabilidad alguna por parte de mi prohijado derivado de la reforma hecha al predio.

34.) Me opongo. Dado que no se ha demostrado Responsabilidad alguna por parte de mi prohijado derivado de la reforma hecha al predio.

PRUEBAS

Documentales:

1.) Peritaje. Rendido por la Arquitecta Rocío Beltrán.

2.) contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana sin firmar de **fecha 28 de diciembre de 2019** y Hoja de Inventario de fecha **01 de enero del 2020** entre **FALCONERI GARCIA Y JULIO CESAR SANCHEZ** como Arrendadores y **LIGIA BELLA BAQUERO Y TULIO HERNANDO PADILLA NARANJO**. En su calidad de Arrendatarios.

Testimoniales:

En Busca de Dar claridad y veracidad a los Hechos y Pretensiones esgrimidas por la parte demandada y objetadas por la parte demandada se requiere para este fin procesal, solicitar de manera respetuosa al señor Juez, decretar los siguientes testimonios.

1.) Hernando Patiño, identificado con cedula de ciudadanía No. 3'181.468 de Suba. Domiciliado en calle 60 No. 22 G- 05 Barrio Protecho.

2.) Tulio Hernando Padilla Naranjo. Domiciliado en calle 60 sur No. 23D – 44 Barrio Casa Linda.

- 3.) Rudilma Pérez Arias, identificado con cedula de ciudadanía No 65'710.633 y domiciliada en la calle 60ª sur No. 23 D - 24.
- 4.) Ana Dora Enciso, identificado con cedula de ciudadanía No 41'451.240. Domiciliada calle 60ª No. 23D - 20.
- 5.) Maria del Pilar Bocanegra, identificado con cedula de ciudadanía No 51'634.606, domiciliada calle 60 sur No. 23D - 37.
- 6.) Arquímedes Moreno Díaz, identificado con cedula de ciudadanía No 19'168.935, domicilio calle 60 sur No.23D - 34
- 7.) Roció Beltrán, Carrera 19 No. 185- 76 bloque 5 Apto. 502.
- 8.) Luis Pedro Angarita Boada, identificado con cedula de ciudadanía No. 19'124.428 expedida en Bogotá, domiciliado en calle 60A - No. 23D - 16 sur.
- 9.) José Ricardo Ocampo Quintero, identificado con cedula de ciudadanía No. 62'657.739 y domiciliada en la calle 60A - sur No. 23D - 12. correo electrónico. Josericrodoocampo5739@gmail.com

Interrogatorio de Parte: Solicito a su Honorable Despacho se Decrete el Interrogatorio de parte de la señora **FALCONERI GARCIA GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 52'082.602 de Bogotá y **JULIO CESAR SANCHEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 5'935.915 de Iconoza (Tolima).

TACHA DE FALSEDAD

Solicito muy respetuosamente a su Honorable Despacho, se Dictamine la veracidad del documento consistente en copia del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana No. **AA-85156 EXPEDIDO EL 03 DE septiembre del 2020**, ya que presentada la copia a las personas que los suscribieron ponen de manifiesto que si es su firma pero que no coincide el valor y las fechas del mismo y las personas que firmaron lo hicieron en documentos diferentes y en notarias de igual forma Diferentes. Documento aportado por la Parte Demandante encaminado a que se le reconozca el Lucro Cesante.

OBJECION PERICIAL

Visto lo esgrimido en la demanda y la respectiva contestación, solicito al despacho se tenga en cuenta la **OBJECION PERICIAL** Al Avalúo Presentado la parte Demandante en cabeza del **Ingeniero Héctor Manuel Mahecha Barrios**

NOTIFICACIONES

Al apoderado en: Calle 12c número. 71c 60 int.3 oficina 604 de la ciudad de Bogotá.

Correo electrónico: consilves @gmail.com

El Demandado: calle 60A Sur No. 23D - 32

Del Señor Juez,

ALEXANDER HUMBERTO BALLEEN MUÑOZ

C.C. No. 79.395.429 de Bogotá

T.P. No. 260.085 del Consejo Superior de la Judicatura.

Señor
JUEZ TREINTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.
E. S. D.

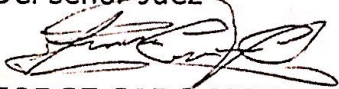
**PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL
EXTRACONTRACTUAL
REFERENCIA: 110014003034-2021-00824-00
DE: FALCONERI GARCIA GARCIA Y JULIO CESAR SANCHEZ
CONTRA: JORGE CARO MORA**

JORGE CARO MORA, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No **93'291.043** expedida en Líbano (Tolima), domiciliado y residente en esta ciudad a Usted, Señor Juez, manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente según lo preceptuado por el **Decreto 806 de 2020** al Doctor **ALEXANDER HUMBERTO BALLEEN MUÑOZ**, mayor de edad, Abogado en ejercicio identificado con cedula de ciudadanía **79'395.429** de Bogotá con Tarjeta Profesional número **260.085**, del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, defienda y represente mis intereses dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para demandar, contestar, desistir, transigir, conciliar, recibir, renunciar, sustituir, reasumir y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato acorde con lo estipulado en el art 77 C.G.P.

Sírvase señor Juez reconocer personería a mi apoderado

Del señor Juez



JORGE CARO MORA

C.C. No. **93'291.043** expedida en Líbano (Tolima)

Acepto,



ALEXANDER HUMBERTO BALLEEN MUÑOZ

C.C. No. **79.395.429** de Bogotá

T.P. No. **260.085** del Consejo Superior de la Judicatura



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO Bogotá DC Diciembre 28 de 2019

ARRENDADOR (ES): Falconeri García García C.C. 52082602 de Bogotá
Nombre e identificación Julio César Sánchez C.C. 5435945 de Icononzo (Tolima)

ARRENDATARIO (S):
Nombre e identificación
Nombre e identificación
Dirección del inmueble: Calle 60A Sur No 23028 Piso 1
Precio o canon: Quinientos mil pesos (\$ 500.000)
Avalúo Catastral: (\$)
Término de duración del contrato: Un (1) Año (s)
Fecha de iniciación del contrato: Dia Primero (1) Mes Enero
Año Dos mil veinte (2020)
El inmueble consta de los servicios de: Agua, Gas natural, Electricidad
Cuyo pago corresponde a: Arrendatarios.

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA. - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en la suma de

Quinientos mil pesos (\$ 500.000) dentro de los primeros Cinco (5) días de cada periodo contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA. - DESTINACIÓN:** El (los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de el (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, o podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA. - RECIBO Y ESTADO:** El (los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA. - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA. - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día Veintiocho (28) del mes de Diciembre del año Dos mil diecinueve (2019), en buen estado de

servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el lugar y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometido, que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. 7. El (Los) arrendador (es) se obliga (n) a promover y el (los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de las instalaciones de gas natural realizada por la empresa de los elementos que de este servicio dependan, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio público. Será de cargo de el (los) arrendador (es) el costo de dicha revisión y del reemplazo o reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueron de el (los) arrendatarios este (os) deberá sufragar dicho (s) costo (s). **SÉPTIMA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión

Continúa al dorso

REV. 05-2019

del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es). 4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceleres que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en proceleres que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policia. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de

(2) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art. 6 Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de: **Arrendatarios.**

DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a mayor y vecino de , identificado (a) con y mayor y vecino de , identificado (a) con quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os). DÉCIMA CUARTA. - El (los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos.

DÉCIMA QUINTA. - LINDEROS DEL INMUEBLE:

DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día
del año

(), del mes de
().

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

C. C. o NIT. No

C. C. o NIT. No

ARRENDATARIO ()

COARRENDATARIO ()

COARRENDATARIO

C. C. o NIT. No

C. C. o NIT. No

Falconerl Garcia.
Arrendador

HOJA DE INVENTARIO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.

Fecha del Contrato 01-01-2020

Dirección del Inmueble

Arrendador Lilia. Bello Baguero y Talio Hernando Padilla. Navarajo

Arrendatario

OBJETO	CANT.	MARCA	MATERIAL	BUENO	REGULAR	ROTO	OBSERVACIONES
Puertas	6			X			
Cerraduras	6			X			
Llaves							
Ventanas	7		1	X			
Vidrios							
Cortinas							
Rieles							
Rosetas	8			X			
Tomas	9			X			
Interruptores							
Teléfono							
Citófono							
Closets							

Lavamanos	7			X			
Grifería	2						
Sanitarios (W.C.)	1			X			
Duchas							
Toallero							
Jabonera	2			X			
Gabinete							
Papelera							
Tomas							
Rosetas							
Interruptores	7			X			
Ventanas							
Vidrios							

Puertas							
Ventanas							
Vidrios							
Tomas							
Rosetas							

Estufa y Asador	Marca	de	Fogones	Botones	Cilindros		
Horno	Marca	de	Bandejas	Botones	Reloj		
Lavaplatos	de	Llaves	Mariposas	Mueble			
Calentador	Marca	de	Botones				
Lavadero	uno en acrilico						

doma una adacha.
ros una. Tomadoble con. Interruptor (baño). y en vidrio donado

El inmueble lo recibimos hoy de acuerdo a este inventario comprometiendonos a devolverlo en el mismo estado salvo el deterioro normal. Para constancia firmamos el presente inventario junto con el arrendador en dos ejemplares que anexamos al Contrato de Arriendo.

Arrendatarios: _____

Arrendador: _____

Señor: JORGE CARO

Ciudad

Ref: Informe de visita técnica realizado a la casa ubicada en la Ciudad de Bogota en la transversal 23 D # 60 A 21 Sur, la cual tiene construido tres pisos y una terraza, se hace inspeccion a la casa vecina de dos pisos la cual presenta unas fisuras

De acuerdo a su amable solicitud y con base en la visita técnica adelantada el día 08 de mayo de 2021, en la que se hizo una inspección visual a la estructura de la casa esquinera que esta colindando con el predio del Señor Jorge Caro.

De acuerdo al manual de Inspección de Edificaciones después de un Sismo (IDIGER y Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica) se establece el siguiente nivel de daño estructural dependiendo del tamaño de las fisuras o grietas:

- Ninguno / muy leve: Algunas fisuras de ancho menor a 0.2 mm, casi imperceptibles sobre la superficie del concreto.
- Leve: Fisuración perceptible a simple vista, con anchos entre 0.2 mm y 1.0 mm sobre la superficie del concreto.
- Moderado: Grietas con anchos entre 1.0 mm y 2.0 mm en la superficie del concreto, pérdida incipiente del recubrimiento.
- Fuerte: Agrietamiento notable del concreto, pérdida del recubrimiento y exposición de las Barras de refuerzo longitudinal.
- Severo: Degradación y aplastamiento del concreto, agrietamiento del núcleo y pandeo de las barras de refuerzo longitudinal. Deformaciones e inclinaciones excesivas. Pérdida de la verticalidad de una columna o desplome: Se presenta cuando la columna de posición totalmente

vertical se inclina hacia algún lado. El desplome se determina midiendo la distancia horizontal que se desplazó de su posición vertical con relación a la altura piso-techo de la columna (Figura 8).

Por lo que las fisuras de la casa colindante son LEVES.

A continuación se presentan algunas diapositivas donde se muestra el estado de las fisuras y el deterioro de la casa por algunas inconsistencias.



Estado de la cubierta de la casa Colindante en uno de los costados donde se evidencia que No tiene flanches en las partes laterales de la casa.



Estado de la cubierta hacia el costado de lindero con la casa del Señor Jorge Caro donde se evidencia no instalación de flanches por lo que se debe de presentar bastantes humedades y deterioro de la casa.



En esta foto se evidencia las fisuras que se presentan entre las tejas y el mortero que le aplicaron para que no pase la humedad por lo que ocasiona deterioro y humedades.



En esta foto se evidencia las dos viviendas , la casa de color verde es la casa colindante que esta presentando fisuras debido a la construcción del edificio.



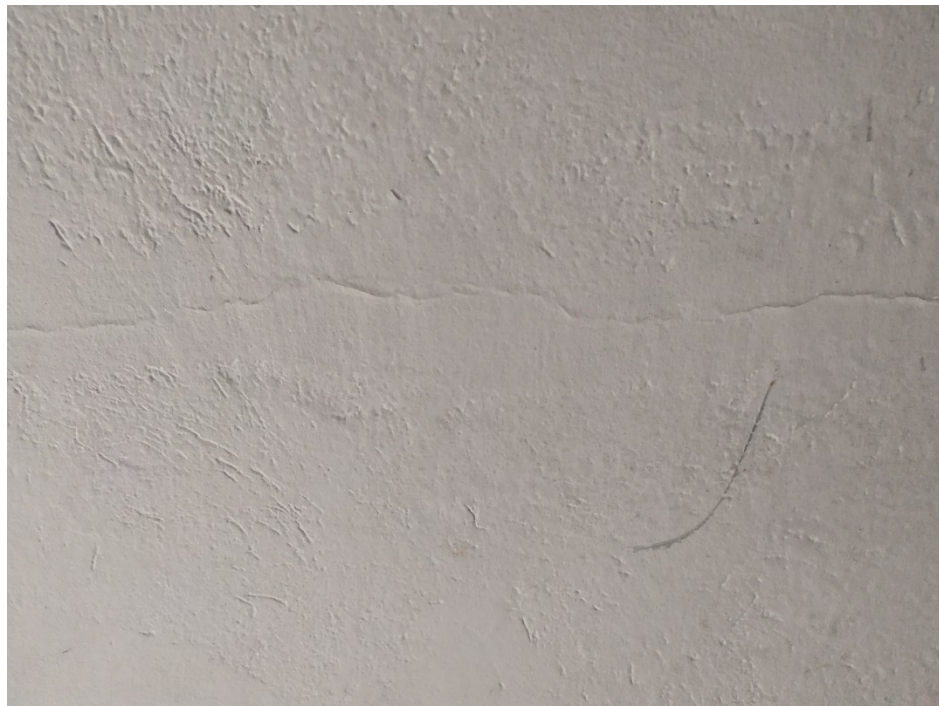
En esta foto se evidencia que desde un principio de las dos edificaciones No se respeto la junta de construcción que se debe de dejar en toda construcción de acuerdo a la NSR-10 sismorresistente por ser construcciones totalmente independientes.



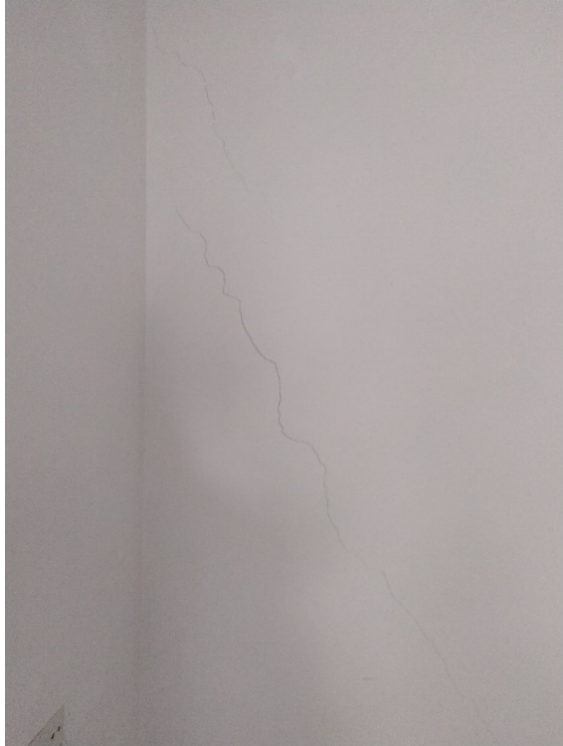
En esta foto se evidencia la fisura que pudo ser causada por el peso del edificio ya que en este costado es donde se hizo la edificación del Señor Jorge Caro



En estas dos fotos se evidencia una fisura en el antepecho del piso 2 de la casa pero como se aprecia es una fisura leve donde puede ser reparada.



Fotos de algunas fisura que se han presentado en los muros de la casa colindante debido a los asentamientos del edificio.



Fisuras que se han presentado en muros y dinteles en los dos niveles de la casa primero y segundo piso de la casa colindante.



En estas fotos se evidencia los problemas de las humedades y deterioro de los muros debido a que no están instalados los Flanches y esto no es casa de la edificación del Señor Jorge ya que el agua causa bastante deterioro en los muros y la pintura.



En las fotos de la cubierta se evidencia el mal estado y debido a esto NO es causa de los asentamientos del edificio las humedades que se presentan d ya que no cuenta con los flanches en ninguno de los dos costados de la casa y esto causa deterioro en la pintura y mal estado de los muros

Posibles causas de las grietas en los muros de mampostería interiores y de fachadas: Los muros de fachada y divisorios en mampostería sin refuerzo son muy débiles y frágiles para soportar deformaciones generadas por asentamientos o por sismo o por cambios térmicos, debido a que su capacidad resistente depende de la calidad de las piezas de mampostería, pero principalmente de la calidad de los morteros de pega.

En general la mampostería es buena para soportar esfuerzos de compresión, pero es muy mala para soportar esfuerzos de tensión y de cortante, por lo general siempre tienden a fallar ante pequeñas deformaciones producidas por asentamientos diferenciales, por cambios térmicos o por sismo .

En los muros de mamposteria se presentan los resultados de ensayos de muros de mampostería sin refuerzo sometidos a una fuerza horizontal, allí se observa que a muy pequeñas deformaciones diferenciales (deriva – eje horizontal) el muro se va agrietando, perdiendo su integridad (intensidad del daño- eje vertical) a derivas mayores. Adicionalmente, cualquier abertura en la mampostería es una zona de debilitamiento, porque se reduce su rigidez y su resistencia y por lo general se concentran los esfuerzos en las esquinas de las aberturas, presentando grietas que se inician en las esquinas de las aberturas, casi siempre en forma inclinada.

Afortunadamente, en los edificios de la casa no se observan grietas diagonales en los muros de fachada, indicando que en los edificios no se han presentado asentamientos diferenciales, debido al buen comportamiento de la estructura y de la cimentación hasta la fecha de este informe. Es importante aclarar que el tamaño de las grietas que se observan en un muro divisorio siempre está correlacionado con el

tamaño de los asentamientos diferenciales o deformaciones que se presentan en la estructura.

Por tanto, al no existir grietas diagonales, se indica que no se han presentado asentamientos diferenciales. La otra causa de los agrietamientos en los muros se debe al proceso constructivo que se haya empleado en los muros divisorios. El Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10 en el Capítulo A.9 permite que los muros divisorios se adosen totalmente a la estructura.

CONCLUSIONES:

- 1- Se debe hacer tramamiento de fisuras presentadas en los muros de la casa por los asentamientos que pudo haberse presentado durante la construcción y los asentamientos del edificio.**
- 2- La construcción del Señor Jorge ya tiene más de dos años de haberse realizado por lo tanto se espera que a la fecha ya no se presente más asentamientos ya que por lo regular estos hacen el proceso de asentamiento dos años.**
- 3- La casa Estructuralmente no requiere demolición de muros ya que las fisuras que se presentan son LEVES.**
- 4- La placa de entrepiso No presenta ninguna fisura por lo que No se requiere ningún tratamiento especial para la placa .**
- 5- Se recomienda la colocación de flanches en la cubierta de la casa colindante ya que esta No los tiene en los costados laterales de la casa lo que ocasiona el deterioro de los muros y de la pintura, estos no son causa de la construcción del edificio.**
- 6- Se hace un presupuesto aproximado de \$10'000.000.00 para la reparación de las fisuras y de la pintura de los muros que se deben de reparar.**

- 7- Se recomienda que se haga una conciliacion entre las dos partes y asi el Señor Jorge Caro pueda realizar bajo su responsabilidad el tratamiento de estas fisuras , teniendo en cuenta que la casa de dos pisos es una construccion que tambien ya tiene mas de 20 años de construida y se debe de hacer con bastante cuidado y con personas idoneas para este trabajo.**
- 8- Estas Fisuras No representan ningun peligro para las personas que la habitan puesto que la construccion del Señor Jorge Caro ya tiene mas de dos años y las fisuras son leves y No dan para demolicion.**

ING. ROCIO BERJAN RODRIGUEZ

TEL. 3103182857