

RADICACION 760014003 020 2022 00641 00

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
PALACIO DE JUSTICIA PISO 11
CALI – VALLE**

De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 370 y 110 del C.G.P., se corre el respectivo traslado del escrito de excepciones de mérito propuesta por la parte demandada **SOCIEDAD RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. CORASA**, a través de su apoderado judicial, **por el término de cinco (5) días**, dentro del proceso VERBAL de RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DE MENOR CUANTIA instado por la señora MARIA VICTORIA LERMA a través de apoderado judicial, contra la SOCIEDAD RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A. CORASA.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 110 y 370 del C.G.P. se fija en lista de Traslado No. **004** hoy **FEBRERO 15 DE 2024** a las 8.00 a.m.


SARA LORENA BORRERO RAMOS
Secretaria

DP



Contestación Demanda
Agosto 2023
Página 1 de 16

Señor
JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
CALI
J20cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA	VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE	MARIA VICTORIA LERMA
DEMANDADO	RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.
RADICACION	2022-641
TEMA:	CONTESTACION DE LA DEMANDA

JUAN SEBASTIAN NAVIA PEÑA, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, ciudadano colombiano, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.030.416 de Cali, y Tarjeta Profesional No. 231.396 del Consejo Superior de la Judicatura por medio de este escrito y con fundamento en el poder especial conferido por **RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.**, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** interpuesta por **MARIA VICTORIA LERMA** en los siguientes términos:

CAPITULO I **IDENTIFICACION DE LA PARTE DEMANDANTE**

PARTE DEMANDANTE: la señora **MARIA VICTORIA LERMA**, mayor de edad y vecina de la ciudad de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.960.449 de Cali, quien recibirá notificaciones electrónicas en el siguiente correo:

mvcl1987@gmail.com

CAPITULO II **IDENTIFICACION DE LA PARTE DEMANDADA**

RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A sociedad comercial legalmente constituida y con NIT. 830.035.896-4, representada legalmente por **JUAN DAVID RUIZ AREVALO**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 1.114.540.870, domiciliado en la ciudad de Cali en la dirección calle 23 NORTE # 5B -66, Barrio Versalles. Tiene el siguiente correo electrónico para notificaciones: financiero@corasa.com.co

El Apoderado Judicial Principal es el abogado **JUAN SEBASTIAN NAVIA PEÑA**, abogado titulado y en ejercicio con cédula de ciudadanía No. 1.144.030.416 de Santiago de Cali y con tarjeta profesional No. 231.396 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la Carrera 3 No. 6-83 Oficina 401 de Santiago de Cali, teléfonos 8841328-3206759613. Su dirección de Correo Electrónico es:

juansebastian@naviaestradaabogados.com.

El Apoderado Judicial Suplente es el abogado **DAVID FELIPE POLO MONTOYA**, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.516.661 de Candelaria, con Tarjeta Profesional No. 217.928 del Consejo Superior de la Judicatura, quien podrá recibir notificaciones en la dirección: Carrera 3 No. 6-83 Cuarto



Contestación Demanda
Agosto 2023
Página 2 de 16

Piso Edificio La Merced de Santiago de Cali, número celular: 3137651011 y al siguiente correo electrónico:

davidfelipepolo@hotmail.com
david@naviaestradaabogados.com

El Apoderado Judicial Suplente es el abogado **EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA**, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.663.081 de Santiago de Cali, con Tarjeta Profesional No. 33.201 del Consejo Superior de la Judicatura, quien podrá recibir notificaciones en la dirección: Carrera 3 No. 6-83 Cuarto piso Edificio La Merced de Santiago de Cali, número de teléfono: (57-2) 8841328 y quien recibirá notificaciones en los siguientes correos electrónicos:

edgarnavia@naviaestradaabogados.com

La Apoderada Judicial Suplente es la abogada **OLGA INÉS JARAMILLO RÍOS**, persona mayor de edad, vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.130.613.327 de Santiago de Cali, con Tarjeta Profesional No. 221.924 del Consejo Superior de la Judicatura, quien podrá recibir notificaciones en la dirección: Carrera 3 No. 6-83 Cuarto piso Edificio La Merced de Santiago de Cali, número de teléfono: (57-2) 8841328 y quien recibirá notificaciones en los siguientes correos electrónicos:

olga@naviaestradaabogados.com

CAPITULO III

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

AL HECHO PRIMERO. ES CIERTO. Hecho que se puede constatar mediante la Escritura Publica No. 1115 del 10 de agosto de 2020 protocolizada en la Notaria Doce de Cali. La cual obra como prueba documental allegada con el escrito de demanda.

AL HECHO SEGUNDO. ES PARCIALMENTE CIERTO. El inmueble correspondiente al apartamento 101 B, Gran Vía – Condominio I, fue entregado el 2 de marzo de 2021 tal y como lo asegura el demandante en el hecho segundo del escrito de demanda, hecho que se puede verificar en el Acta de Entrega firmada en la fecha indicada. En este estado, se hace mención y como se expondrá en las excepciones de fondo, en caso que haya existido un VICIO OCULTO se indica que ha existido una CADUCIDAD DE LA ACCION, pues la misma ocurre contados SEIS (6) MESES de haberse recibido el inmueble. Del mismo modo ha ocurrido con las garantías, las cuales han CADUCADO con el paso de UN (1) AÑO.

En el Acta de Entrega no quedaron consignados detalles ni pendientes que se hubieren presentado al momento de recibir el inmueble; ese mismo día se le hace la entrega a la hoy demandante del formato de vencimientos de garantías y procedimiento a seguir para realizar reclamaciones.

Es importante indicar que la señora Lerma, realiza una primera y única reclamación el día 17 de marzo de 2022, frente a lo cual, y a pesar de haberse presentado el fenómeno de la CADUCIDAD DE LA RECLAMACION, pero siguiendo el procedimiento estipulado para



estos casos se da inicio al proceso de atención, realizando visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimiento al caso del apartamento 101B, así como a diferentes apartamentos que pudieren estar afectando al inmueble 101B.

AL HECHO TERCERO. ES PARCIALMENTE CIERTO. Si bien dicha visita consta en el informe realizado por la ingeniera BIBIAN LORENA BARRAGAN, también se debe indicar que CORASA una vez recibió la reclamación por parte de la hoy demandante el día 17 de marzo de 2022 procedió a tomar las medidas necesarias para dar solución a los daños reportados, como una atención comercial pues ha acontecido el FENOMENO DE LA CADUCIDAD DE LA ACCION.

Por lo que se dispuso a realizar visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos los cuales permitieron identificar los factores que afectaban el apartamento 101B, los cuales se describen en respuesta al derecho de petición del 17 de marzo de 2022, que obra como anexo a la presente contestación de demanda.

AFECTACION DE PISO SUPERIOR POR MODIFICACION A APARTAMENTO ENTREGADO:

En las visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos se identificó que el apartamento 501B realizó la modificación de puntos hidráulicos y sanitarios entregados inicialmente por la constructora en el área de oficios, lo que generó una filtración y fuga de agua en dicha zona; toda la tubería principal ubicada en un espacio llamado buitrón; al realizar dicha modificación y realizar una mala ejecución de obra por parte del propietario del apto 501B generó filtración, fuga y humedad en el apartamento 401B y debido a la cantidad de agua llegó hasta el piso 1 afectando, inundando y generando humedad al apartamento 101B.

AFECTACION DE PISO SUPERIOR A NIVEL DE CUBIERTA:

En las visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos se identificó que el apartamento 901B presentó una afectación a nivel de la cubierta y debido a las fuertes lluvias se causó una afectación a pisos inferiores incluyendo el 101B; toda el agua lluvia de la canal ubicada en la cubierta de ese apto se filtraba por buitrón de mampostería desde ese piso noveno hasta el primero.

Teniendo en cuenta lo anterior, CORASA de manera inmediata adelantó las gestiones tendientes a dar solución a las afectaciones ya determinadas. Gestiones que se indican a continuación:

APARTAMENTO 501B PROVOCANDO AFECTACION A APTO 101B:

Debido a la reclamación del apartamento 401B el 16 de febrero de 2022, se realizó visita técnica, revisiones, pruebas y seguimientos a ambos apartamentos (501B y 401B) desde el 17 de febrero de 2022 hasta el 14 de marzo de 2022, las cuales incluían pruebas de tubería y ventanas de inspección hasta que se encontró la tubería que producía la afectación y se le indicó a la propietaria del apartamento 501B qué debía hacer para proceder con la reparación.

Me permito reiterar que como ya se indicó, CORASA al momento de la entrega del inmueble explica y hace firmar documentos en los cuales se les expresa a los propietarios las garantías que se brindan en un lapso de un (1) año a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como el proceso que deben seguir para hacer efectiva su garantía y los

términos o parámetros en los cuales no aplicaría una reclamación o los plazos en los cuales vencería. Esta reparación fue realizada por el propietario del apartamento 501B y desde el 14 de marzo de 2022 hasta el 6 de abril de 2022, fecha de respuesta al derecho de petición radicado por la señora Lerma, no se presentaron mas reclamaciones no se reportaron más afectaciones.

AFECTACION EN CUBIERTA APARTAMENTO 901B:

Debido a la reclamación del apartamento 101B y demás apartamentos, se procedió a realizar visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos desde el 28 de marzo de 2022, encontrando que en la zona del lavadero, cocina, sala, comedor y pasillo había cesado la afectación del apartamento 101B como consecuencia de la reparación realizada por el propietario del apartamento 501B; igualmente se evidenció la afectación en baño de alcoba principal, la cual llegaba hasta la alcoba auxiliar esta provenía del apartamento 901B a nivel de cubierta. Se encontró la canal con una capa de barro (FALTA DE MANTENIMIENTO DE ZONA COMUN) lo que generaba empozamiento y subía el nivel del agua que no permitía el adecuado desagüe y generaba filtración entre el manto y la canal en concreto haciendo fallar la impermeabilización.

Como SOLUCION a lo anterior, CORASA procedió ejecutar inmediatamente las siguientes labores:

- Reforzamiento de solapas del área afectada y aplicación de producto SIKA (Igol denso) la cual es una pintura asfáltica altamente impermeabilizante y anticorrosiva.
- Retiro de manto Edil con foil en área de canal.
- Aseo de la superficie, se requiere que esté completamente seca.
- Proceder a aplicar mezcla nueva, adicionando producto de SIKA (sikadur32 primer) el cual es un adhesivo epóxico que garantiza una pega perfecta entre el concreto fresco y el concreto endurecido y que su forma de aplicación permita una pendiente adecuada para que el agua no se empoce y tenga un desagüe correcto.
- Aplicación de producto de SIKA (sikafil) el cual es un recubrimiento elástico impermeable que sirve para impermeabilizar en este caso las canales de la cubierta.

En este orden de ideas, el 29 de abril de 2022 se realizó visita al apartamento 101B, visita en la que estuvieron presentes la propietaria, funcionarios de la Secretaria de Vivienda y personal de CORASA, en la cual se establecieron compromisos de común acuerdo entre los presentes, haciendo entrega al personal del CORASA de las llaves del apartamento y se dio autorización para el ingreso a fin de continuar con la atención posventa iniciada el 28 de marzo de 2022.

En escrito del 2 de junio de 2022, CORASA remite informe de gestiones realizadas y seguimiento de los acuerdos establecidos el 29 de abril de 2022, dicho escrito se anexo a la demanda presentada, sin embargo, me permito indicar los puntos más relevantes de este:

1. Entre el 28 de marzo y el 29 de abril, se realizó seguimiento externo al medidor hidráulico del apartamento 101B para descartar una posible fuga en tubería hidráulica; LO CUAL FUE DESCARTADO.
2. El 29 de abril se realizó ventana de inspección en muro de mampostería de bloque de arcilla ubicado en la zona de la ducha del baño de la alcoba principal; para

descartar afectación en tubería, lo que se determinó (después de realizar las pruebas entre pisos 3, 2 y 1) fue que la tubería sanitaria entró de piso 2 a piso 1 presentó una falla debido a taponamiento ocasionado por mal manejo y manipulación de la tubería sanitaria al momento de ejecutar la obra blanca de los apartamentos de piso 2 a piso 9.

3. Se realizó un tope puerta para descartar si el agua ingresaba debido a desnivel entre piso acabado de pasillo en zona común y losa de apartamento en obra gris y descartar así la afectación por posible nivel freático, el nivel freático se descarta al momento de realizar aseo en zona común y se puede determinar que el agua ingresa por esa zona debido al desnivel que presenta el apartamento al encontrarse aun en obra gris.

Frente a lo anterior cabe indicar que, dentro del informe allegado por la parte demandante, realizado por la ingeniera BARRAGAN, dentro del ítem denominado RECOMENDACIONES en el numeral primero se sugiere realizar acabados de obra blanca así como en el numeral 5 se plantea utilizar pintura impermeable para todos los muros del apartamento incluyendo el balcón.

4. Se realizó revisión en día de lluvia para descartar posible filtración de agua desde el balcón hacia la parte interna del apartamento o afectación por nivel freático alrededor de las bases de los muros perimetrales, lo cual fue descartado.

Todo esto fue realizado entre el 29 de abril y el 3 de mayo de 2022, fecha en la cual se le notificó a la propietaria que se requiere ventilación en el apartamento 101B y se solicitó apoyo a la administración del conjunto con el rondero para la verificación de la seguridad para dejar entreabiertas las ventanas y así acelerar el proceso de secado.

Posterior a esto, entre la semana de 9 al 14 de mayo de 2022 y hasta el 2 de junio del mismo año, fecha en que se presentó el informe de cumplimiento de acuerdos, y se evidenció que la atención posventa para la filtración de baño de alcoba principal fue atendida y subsanada.

5. El 23 de mayo de 2022, día en que se presentó fuerte lluvia, funcionarios de CORASA asistieron para hacer seguimiento y se evidenció lo siguiente:
 - A- Zona de baño alcoba principal, alcoba principal, alcoba auxiliar y parte de pasillos secos.
 - B- Inundación en la zona de la sala, comedor, cocina y oficinas por lo que se procedió a revisar las cajas sanitarias domiciliarias donde se descargan lavaplatos, lavadora, lavadero y punto de desagüe en piso de zona de oficinas y la caja domiciliaria principal; encontrando la base del problema de inundación del apartamento, aunado a esto la tubería de desagüe de piso de zona de oficinas fue cortado a nivel de losa obra gris lo cual no es entregado así por la constructora
6. El 31 de mayo de 2022 nuevamente se realiza seguimiento, dejando la tubería de desagüe de piso en zona de oficinas del apartamento como originalmente se entrega y nuevamente se hace la recomendación que sea cortado a nivel de acabado de obra blanca a futuro para la debida instalación de rejilla de desagüe de piso ya que se procede a dejar como originalmente se entrega.



Finalmente se notifica a la propietaria y a la administración que ya en varias oportunidades CORASA ha resuelto problemas de taponamiento donde las cajas han colapsado por residuos y sedimentos de obra blanca, siendo esta la principal causa de las inundaciones presentadas en el apartamento 101B.

AL HECHO CUARTO. NO ES CIERTO. Toda vez que como ya se indicó el día 2 de marzo de 2021, fecha de la entrega del bien inmueble se hizo entrega del formato de vencimientos de garantías y procedimiento a seguir para realizar reclamaciones.

Es importante indicar que la señora Lerma, realiza una primera y única reclamación el día 17 de marzo de 2022, frente a lo cual, y siguiendo el procedimiento estipulado para estos casos se da inicio al proceso de atención, realizando visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimiento al caso del apartamento 101B, así como a diferentes apartamentos que pudieren estar afectando al inmueble 101B.

Lo mencionado se puede verificar con la respuesta al derecho de petición que se anexa con la presente contestación de demanda, así como el informe de gestión de fecha 2 de junio de 2022 que se allega con el escrito de demanda.

AL HECHO QUINTO. ES CIERTO. Dentro de la respuesta al derecho de petición radicado el 17 de marzo de 2022 por la hoy demandante, se hizo relación de las reclamaciones realizadas por los apartamentos a la constructora.

AL HECHO SEXTO. ES PARCIALMENTE CIERTO. Es cierto que la demandante ha cumplido con las obligaciones contractuales pactadas en la compraventa, también CORASA ha cumplido sus obligaciones como vendedor y constructora.

Por lo tanto, frente a los elementos mencionados en este hecho me permito manifestarme de la siguiente manera:

1. Es cierta la existencia de un contrato inicialmente de promesa compraventa y posteriormente se realizó el contrato de compraventa entre las partes mencionadas en este numeral.
2. En lo concerniente al incumplimiento tardío, me permito indicar que CORASA no ha incumplido sus obligaciones como constructora pues como se ha indicado el inmueble fue recibido el 2 de marzo de 2021 sin observaciones ni reparos de ninguna índole y por lo tanto el Acta de Entrega fue firmada por la propietaria en dicha fecha.
3. En cuanto al perjuicio o daño, en ningún momento se desconoció por parte de CORASA, por el contrario, una vez recibida la reclamación de fecha 17 de marzo de 2021, se pusieron en marcha una serie de gestiones orientadas a reparar dicho perjuicio, con lo que se atendió de manera oportuna lo solicitado por la propietaria, hoy demandante.

AL HECHO SÉPTIMO. NO ES CIERTO. Lo manifestado en este hecho en el sentido de que el demandante asegura la existencia de vicios ocultos, pues los daños mencionados por el demandante en el derecho de petición de fecha 17 de marzo de 2022 y el presente escrito de demanda aparecieron luego de recibido el inmueble, y una vez CORASA tuvo conocimiento de lo sucedido se procedió a dar respuesta a derecho de petición e informe de gestión del 2 de junio de 2022, y se desplegaron una serie de gestiones tendientes a dar soluciones a los inconvenientes con el inmueble, esto en aras de cumplir con las garantías por parte de CORASA. Así las cosas, en caso de haberse presentado VICIOS OCULTOS,



se indica que ha existido una CADUCIDAD DE LA ACCION en tanto ha transcurrido un periodo de SEIS (6) MESES contados a partir de la entrega.

Como ya se le ha manifestado a la propietaria, hoy demandante, y a este despacho, CORASA luego de haber realizado visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos identificó el origen de los daños que afectaron el buen funcionamiento del inmueble, daños que tuvieron su origen en factores externos a defectos estructurales y geológicos como se menciona en el escrito de demanda.

Dichos factores de afectación se encuentran ampliamente descritos en la respuesta al derecho de petición radicado el 17 de marzo de 2022 y en escrito de seguimiento al caso, de fecha 2 de junio de 2022, los cuales me permito mencionar nuevamente:

AFECTACION DE PISO SUPERIOR POR MODIFICACION A APARTAMENTO ENTREGADO:

En las visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos se identificó que el apartamento 501B realizó la modificación de puntos hidráulicos y sanitarios entregados inicialmente por la constructora en el área de oficinas, lo que generó una filtración y fuga de agua en dicha zona; toda la tubería principal ubicada en un espacio llamado buitrón; al realizar dicha modificación y realizar una mala ejecución de obra por parte del propietario del apto 501B generó filtración, fuga y humedad en el apartamento 401B y debido a la cantidad de agua llegó hasta el piso 1 afectando, inundando y generando humedad al apartamento 101B.

AFECTACION DE PISO SUPERIOR A NIVEL DE CUBIERTA:

En las visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos se identificó que el apartamento 901B presentó una afectación a nivel de la cubierta y debido a las fuertes lluvias se causó una afectación a pisos inferiores incluyendo el 101B; toda el agua lluvia de la canal ubicada en la cubierta de ese apto se filtraba por buitrón de mampostería desde ese piso noveno hasta el primero.

Entre el 28 de marzo y el 29 de abril, se realizó seguimiento externo al medidor hidráulico del apartamento 101B para descartar una posible fuga en tubería hidráulica; LO CUAL FUE DESCARTADO.

El 29 de abril se realizó ventana de inspección en muro de mampostería de bloque de arcilla ubicado en la zona de la ducha del baño de la alcoba principal; para descartar afectación en tubería, lo que se determinó (después de realizar las pruebas entre pisos 3, 2 y 1) fue que la tubería sanitaria entramo de piso 2 a piso 1 presentó una falla debido a taponamiento ocasionado por mal manejo y manipulación de la tubería sanitaria al momento de ejecutar la obra blanca de los apartamentos de piso 2 a piso 9.

Se realizó un tope puerta para descartar si el agua ingresaba debido a desnivel entre piso acabado de pasillo en zona común y losa de apartamento en obra gris y descartar así la afectación por posible nivel freático, el nivel freático se descarta al momento de realizar aseo en zona común y se puede determinar que el agua ingresa por esa zona debido al desnivel que presenta el apartamento al encontrarse aun en obra gris.



Frente a lo anterior cabe indicar que, dentro del informe allegado por la parte demandante, realizado por la ingeniera BARRAGAN, dentro del ítem denominado RECOMENDACIONES en el numeral primero se sugiere realizar acabados de obra blanca así como en el numeral 5 se plantea utilizar pintura impermeable para todos los muros del apartamento incluyendo el balcón.

Se realizó revisión en día de lluvia para descartar posible filtración de agua desde el balcón hacia la parte interna del apartamento o afectación por nivel freático alrededor de las bases de los muros perimetrales, lo cual fue descartado.

Todo esto fue realizado entre el 29 de abril y el 3 de mayo de 2022, fecha en la cual se le notificó a la propietaria que se requiere ventilación en el apartamento 101B y se solicitó apoyo a la administración del conjunto con el rondero para la verificación de la seguridad para dejar entreabiertas las ventanas y así acelerar el proceso de secado.

Posterior a esto, entre la semana de 9 al 14 de mayo de 2022 y hasta el 2 de junio del mismo año, fecha en que se presentó el informe de cumplimiento de acuerdos, y se evidenció que la atención posventa para la filtración de baño de alcoba principal fue atendida y subsanada.

El 23 de mayo de 2022, día en que se presentó fuerte lluvia, funcionarios de CORASA asistieron para hacer seguimiento y se evidenció lo siguiente:

- Zona de baño alcoba principal, alcoba principal, alcoba auxiliar y parte de pasillos secos.
- Inundación en la zona de la sala, comedor, cocina y oficios por lo que se procedió a revisar las cajas sanitarias domiciliarias donde se descargan lavaplatos, lavadora, lavadero y punto de desagüe en piso de zona de oficios y la caja domiciliar principal; encontrando la base del problema de inundación del apartamento, aunado a esto la tubería de desagüe de piso de zona de oficios fue cortado a nivel de losa obra gris lo cual no es entregado así por la constructora

El 31 de mayo de 2022 nuevamente se realiza seguimiento, dejando la tubería de desagüe de piso en zona de oficios del apartamento como originalmente se entrega y nuevamente se hace la recomendación que sea cortado a nivel de acabado de obra blanca a futuro para la debida instalación de rejilla de desagüe de piso ya que se procede a dejar como originalmente se entrega.

Finalmente se notifica a la propietaria y a la administración que ya en varias oportunidades CORASA ha resuelto problemas de taponamiento donde las cajas han colapsado por residuos y sedimentos de obra blanca, siendo esta la principal causa de las inundaciones presentadas en el apartamento 101B.

El día 25 de mayo de 2022, de 8:00AM a 12:00PM CORASA realizó labor de mantenimiento a las tuberías, labor que no le corresponde realizar, encontrando dentro de estas, restos de estuco, grasa, restos de comida, pañitos húmedos, tampones, aretes, trapos, elementos que no deberían encontrarse en las tuberías.

AL HECHO OCTAVO. NO ES CLARO lo manifestado en este hecho, sin embargo, me permito reiterar lo indicado en escrito remitido por CORASA el 2 de junio de 2023, en lo que se refiere al nivel freático, el cual se descarta al momento de realizar aseo en zona común y se puede determinar que el agua ingresa por esa zona debido al desnivel que presenta el apartamento al encontrarse aun en obra gris.

En igual sentido dentro del informe de la ingeniera BARRAGAN, dentro de las recomendaciones en el numeral primero manifiesta que *“es claro que la solución es realizar los acabados de obra blanca al apartamento...”*, también en el numeral 4 recomienda *“Es importante en el momento que se realice la instalación del piso de la sala quede con pendiente contraria a la zona de punto fijo o área común...”*

AL HECHO NOVENO. Lo manifestado en este hecho NO ES CLARO, toda vez que no existe violación alguna de la garantía de eficiencia, pues como ya se ha manifestado a lo largo de este escrito al momento de la entrega del inmueble y anexo al Acta de Entrega, se indicaron al propietario las garantías y el procedimiento para reclamación, quien al momento de observar daños agotó el procedimiento y CORASA procedió a dar solución a estos.

De otro lado, no se prueba el incumplimiento de la Ley 400 de 1997, que establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo; hecho del que no se ha demostrado su ocurrencia y por lo tanto no existe forma de demostrar perjuicios o consecuencias por la presunta falla en la estructura de la construcción.

CAPITULO IV FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

PRETENSIONES PRINCIPALES:

FRENTE A LA PRETENSION PRIMERA: ME OPONGO a que se declare civilmente responsable a la CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S.A – CORASA por los perjuicios patrimoniales indicados por la demandante, como ya se ha manifestado en su mayoría los daños presentados en el bien inmueble obedecen a factores ajenos a la estructura y construcción del proyecto, son causados por remodelaciones, trabajos de obra blanca, aguas lluvias e incluso la no realización de obra blanca en el inmueble objeto del presente proceso.

Daños que luego de haberse reportado fueron atendidos y solucionados bajo estrictos parámetros y seguimiento por parte de la constructora, esto en aras de dar cumplimiento a lo ofrecido y garantizado.

FRENTE A LA PRETENSION SEGUNDA: ME OPONGO a que se ordene a pagar el valor pretendido por el demandante. Toda vez que NO ES UN PERJUICIO demostrable, pues aún cuenta con la posesión del inmueble. Es decir que no puede aspirar el DEMANDANTE a quedarse con el inmueble y con el precio entregado, si no que en determinado caso, debería proceder con la INDEMNIZACION DE PERJUICIOS.

FRENTE A LA PRETENSION TERCERA: ME OPONGO al pago de cualquier valor por reparación integral.

FRENTE A LA PRETENSION CUARTA: ME OPONGO a que se condene a MI MANDANTE a pagar las costas del proceso y las agencias en derecho porque se demostrará en el proceso que no le asiste razón alguna al demandante en sus pretensiones.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

FRENTE A LA PRETENSION PRIMERA: ME OPONGO a que se declare la existencia de vicios redhibitorios y a que se rescinda la compraventa, como se ha demostrado a lo largo de este escrito la no existencia de dichos vicios pues los daños reclamados por el demandante en su gran mayoría fueron ocasionados por factores ajenos a la estructura y construcción, sin embargo, CORASA atendió cada uno de los requerimientos allegados y se les dio solución.

FRENTE A LA PRETENSION SEGUNDA: ME OPONGO a que se condene al pago del valor manifestado por el demandante pues se ha demostrado a lo largo de este escrito la no existencia de dichos vicios pues los daños reclamados por el demandante en su gran mayoría fueron ocasionados por factores ajenos a la estructura y construcción, sin embargo, CORASA atendió cada uno de los requerimientos allegados y se les dio solución.

CAPITULO V EXCEPCIONES Y FUNDAMENTOS DEL DERECHO A LA DEFENSA

1. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD POR DAÑO YA PAGADO.

Según los hechos ocurridos en el presente proceso, se debe tener en cuenta que a partir de la base argumentativa y probatoria de la demanda no se puede concluir que se configure alguna responsabilidad civil contractual en cabeza de CORASA, toda vez que los daños ocurridos en el inmueble fueron debida y plenamente solucionados una vez reportados mediante el procedimiento de reclamaciones y que se ha hecho seguimiento detallado del caso por parte de CORASA como constructora y garante de la calidad de sus proyectos.

Al respecto, la doctrina se ha referido al tema de la siguiente manera:

*“Es sabido que para que exista la responsabilidad se requieren tres elementos absolutamente indispensables y necesarios: **el daño**, el hecho generador del mismo y un nexo de causalidad que permita imputar el daño a la conducta (acción u omisión) del agente generador. El nexo causal se entiende como la relación necesaria y eficiente entre el hecho generador del daño y el daño probado. La jurisprudencia y la doctrina indican que para poder atribuir un resultado a una persona y declararla responsable como consecuencia de su acción u omisión, es indispensable definir si aquel aparece ligado a esta por una relación de causa-efecto. Si no es posible encontrar esa relación mencionada, no tendrá sentido alguno continuar el juicio de responsabilidad” 8 (Negrilla y resaltado por fuera del texto original)*

En este sentido, es preciso traer a colación lo que la Corte Suprema de Justicia ha expuesto sobre la importancia de demostrar “el daño” cuando se trata de responsabilidad civil:

*“El daño es entendido por la doctrina de esta Corte, como “la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, **que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal**, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio”.*

El perjuicio es la consecuencia que se deriva del daño para la víctima del mismo, y la indemnización corresponde al resarcimiento o pago del perjuicio que el daño ocasionó. (...) Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 6 de abril de 2001, Radicado 5502.



No obstante, la obligación de reparación integral del daño exige, como presupuesto habilitante, la demostración de los perjuicios, por cuanto los mismos no se aprecian inequívocos per sé.

Ya bien lo dijo esta Corte en los albores del siglo XX, al afirmar que “la existencia de perjuicios no se presume en ningún caso; pues no hay disposición legal que establezca tal presunción (...)” (Resaltado y negrilla por fuera del texto original) Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 19 de junio de 1925

En el mismo sentido, dicha Corporación expuso lo siguiente:

*(...) pues como tiene dicho la Corte dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, **es el daño un elemento primordial** y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento. **De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquier acción indemnizatoria**” (Sent. Cas. Civ. de 4 de abril de 1968, G.J. CXXIV, Pág. 62, reiterada en Sentencias de Casación Civil de 17 de julio de 2006, Exp. No. 02097-01 y 9 de noviembre de 2006, Exp. No. 00015) (...)” Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 18 de diciembre de 2007, Radicado 2002-00222-01.*

Lo anterior quiere decir que, para que un sujeto pueda ser declarado civilmente responsable, aquel debe demostrar que se le ha causado un “daño” el cual no ha sido indemnizado. Es decir, “el daño” como elemento primordial de la responsabilidad civil contractual debe entenderse como la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, como consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal que debe estar debidamente demostrada, puesto que la existencia de perjuicios no se presume en ningún caso.

Ahora bien, para el caso que nos ocupa, la Demandante pretende que le sean reconocidos como perjuicios patrimoniales los siguientes conceptos:

Tipo de daño	Valor
Perjuicios materiales	\$137.859.653
Daño emergente	\$8.000.000

Expuesto lo anterior, en el presente caso es evidente que CORASA cumplió con su obligación de proceder con la recepción de los requerimientos por parte de la señora LERMA y a su vez dar solución a los daños determinados, realizando visitas técnicas, pruebas, seguimiento al caso en aras de hacer valer la garantía a que tienen derecho los propietarios, soluciones que se puede verificar en la respuesta al derecho de petición, así como en el escrito de seguimiento al caso.

2. PRESCRIPCION DE LA ACCION POR VICIO OCULTO

Ha alegado la parte demandante la existencia de un vicio oculto. La reclamación por este vicio, prescribe en el término de SEIS (6) MESES CONTADOS a partir de la entrega. El término de la reclamación de la COMPRADORA fue posterior a la entrega.

Indica la norma del CODIGO DE COMERCIO lo siguiente:

ARTÍCULO 934. VICIOS OCULTOS. *Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor.*

En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida.

ARTÍCULO 935. CARGA DE LA PRUEBA PARA EL VENDEDOR. *Corresponderá al vendedor la prueba de que el comprador conocía o debía conocer el mal estado de la cosa vendida al momento del contrato. Para establecer si hay culpa del comprador se tendrá en cuenta la costumbre.*

ARTÍCULO 936. ESTIPULACIONES REFERENTES A LOS VICIOS OCULTOS. *Será absolutamente nula toda estipulación que excluya o limite la garantía por vicios ocultos, cuando el vendedor los haya callado de mala fe al comprador.*

ARTÍCULO 937. COSA QUE PERECE A CONSECUENCIA DE UN VICIO. *Si la cosa perece a consecuencia del vicio, no por ello dejará de tener derecho el comprador a la resolución del contrato. Más si perece por fuerza mayor o caso fortuito, por culpa del comprador o porque éste enajene o transforme dicha cosa, sólo habrá lugar a la rebaja del precio a justa tasación.*

ARTÍCULO 938. PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES. *La acción prevista en los artículos 934 y 937 prescribirá en seis meses, contados a partir de la entrega.*

3. PRESCRIPCION

Tambien ha existido PRESCRIPCION de la ACCION para reclamación de la garantía pues ha transcurrido más de UN (1) contado a partir de la entrega del inmueble. Los vicios alegados no amenazan ruina de la edificación. La ley 1480 de 2011 establece:

Artículo 8°. Término de la garantía legal. *El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.*

De no indicarse el término de garantía, el término será de un año para productos nuevos. Tratándose de productos perecederos, el término de la garantía legal será el de la fecha de vencimiento o expiración.

Los productos usados en los que haya expirado el término de la garantía legal podrán ser vendidos sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el producto tiene garantía de tres (3) meses.

La prestación de servicios que suponen la entrega del bien para la reparación del mismo podrá ser prestada sin garantía, circunstancia que debe ser informada y aceptada por escrito claramente por el consumidor. En caso contrario se entenderá que el servicio tiene garantía de tres (3) meses, contados a partir de la entrega del bien a quien solicitó el servicio.

Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.



4. GENÉRICA O INNOMINADA.

Solicito al Honorable Despacho decretar cualquier otra excepción de fondo que resulte probada en el curso del proceso, y que pueda corroborar que no existe obligación alguna a cargo de mi mandante y que pueda configurar otra causal que la exima de toda obligación indemnizatoria, incluyendo la prescripción.

CAPITULO V OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Objeto el JURAMENTO ESTIMATORIO, pues considero que no se ha acreditado de manera correcta que el valor pagado por el mismo inmueble corresponda a los perjuicios efectivamente sufridos por el DEMANDANTE, toda vez que aún conserva el inmueble en su propiedad.

CAPITULO VI SOBRE EL DICTAMEN PERICIAL APORTADO

Objeto del DICTAMEN PERICIAL aportado por la parte demandante, solicito la ASISTENCIA del perito para que comparezca a sustentar su DICTAMEN PERICIAL así como a resolver las preguntas que se le formularán. También solicito se DECRETE la presentación de otro dictamen pericial que solicitaré a continuación.

Por último, solicito se rechace la presentación del dictamen presentado, toda vez que no cuenta con los requisitos formale que exige el CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

CAPITULO VII MEDIOS PROBATORIOS

DOCUMENTOS: Ruego tener como prueba documental para esta DEMANDA los siguientes documentos que acompaño:

1. Poder especial.
2. Certificado de Cámara de Comercio CONSTRUCTORA RUIZ AREVALO S.A CORASA.
3. Respuesta a derecho de petición radicado el 17 de marzo de 2022.
4. Cronología de documentación, los cuales por su peso no admiten ser enviados en un solo correo. A continuación la relación de documentación adjunta.

ACTA ENTREGA APTO	MARZO 02-2021	https://drive.google.com/file/d/1Ync4O55fnwi_rSzbF3YgGjSOURAoJ7TmE/view?usp=sharing
ENTREGA Y FIRMA DOCUMENTOS REFERENTES A PROCEDIMIENTO RECLAMACION	MARZO 02-2021	https://drive.google.com/file/d/1NvtYX_xFKD4k2ALlqd10HXACr3byxv9h/view?usp=sharing
ENTREGA Y FIRMA DOCUMENTOS REFERENTES A SIN GARANTIA	MARZO 02-2021	

ENTREGA RESUMEN VENCIMIENTOS GARANTIAS	MARZO 02-2021	https://drive.google.com/file/d/19bkfDb3sOIn_d_XcOJ4xDNRLjRMd9BNj9/view?usp=sharing
DOCUMENTO QUE SOPORTA APARTAMENTO DESOCUPADO Y ABANDONADO	FEBRERO 01-2022	https://drive.google.com/file/d/1Y7B4w-geU096YvpQD3fULDmEvdcd01nV/view?usp=sharing
DOCUMENTO QUE SOPORTA APARTAMENTO DESOCUPADO Y ABANDONADO	FEBRERO 02-2022	https://drive.google.com/file/d/1oea-up9qEwFDrYj-2ZjOiA9J7bdCdc2B/view?usp=sharing
SOP. INTENTOS DE COMUNICACIÓN CON PROPIETARIA CONJUNTA CON ADMON	FEBRERO 07-2022	https://drive.google.com/file/d/1wwwbetKCh31AS-Pqp-ZC4zwyOcnVZvDDb/view?usp=sharing
		https://drive.google.com/file/d/1tfAo_SyHeL_dP1bZPgxEZjnb9QD_stE/view?usp=drive_link
RADICADO DE DERECHO DE PETICION A (CONSTRUCTORA Y ENTIDADES PUBLICAS)	MARZO 17-2022	https://drive.google.com/file/d/1Ho713Mig9SW4CBORhJkRAz-TfjGxyeXu/view?usp=sharing
RESPUESTA A DERECHO DE PETICION RADICADO EN MARZO 17 DE 2022	ABRIL 06-2022	https://drive.google.com/file/d/1bdx7sZfMFrXYPZA7eRJqJk0MLZyG9ky/view?usp=sharing
EN LA RPTA ENCONTRARA RELACIONADOS TODOS LOS SOP. Y LOS ENLACES PARA LOS SOP. QUE SE MENCIONAN		
SOP DE SOLICITUDES PARA REVISION Y SEGUIMIENTO A ATENCION PV	ABRIL 12-2022	https://drive.google.com/file/d/1Yt_guMj6eBxrvh4DfOAw1uqIPb_pswV3/view?usp=sharing
		https://drive.google.com/file/d/1BlYbyjcv1lshv46i6pu6bviWqkQXqDap/view?usp=sharing
SOP DE RESPUESTA PARA REVISION Y SEGUIMIENTO A ATENCION PV	ABRIL 17-2022	https://drive.google.com/file/d/1WIUyVsSKjsDPL_ymT-2LLFejRR0aIr/view?usp=sharing
SOP DE SOLICITUDES PARA REVISION Y SEGUIMIENTO A ATENCION PV SIN RESPUESTA	ABRIL 21-2022	https://drive.google.com/file/d/1kFSHw5Ood4uGN6IS3Fye9tceBFFYRSIA/view?usp=sharing
SOP DE CANCELACION DE VISITAS POR PARTE DEL PROPIETARIO	ABRIL 26-2022	https://drive.google.com/file/d/1iu5GDYMeK36l4figRtUlbjgHlclskdVn/view?usp=sharing
SOP DE VISITA CON SECRETARIA DE VIVIENDA Y AUTORIZACION DE CONTINUIDAD ATENCION PV-SOP DE INFORME DE GESTION Y SEGUIMIENTO	ABRIL 29-2022 JUNIO 03-2022	https://drive.google.com/file/d/1KLpKXqu0_EQ8s_JOsoFcqXOB9fyL05TA/view?usp=sharing
		https://drive.google.com/file/d/1pm8fGvodcUrmc8vClpEjHYmFL30XM6t3/view?usp=sharing

SOP DE CORREO ENVIADO POR PROPIETARIA AFIRMANDO QUE EL PROBLEMA EN BAÑO ALC PPAL PERSISTE	OCTUBRE 24-2022	https://drive.google.com/file/d/1DCeuMQeya zCOoxliCYuvZziuRMoRGUIP/view?usp=sharing
SOP DE RESPUESTAS Y SOLICITUD DE VISITAS SIN RESPUESTA HASTA COORDINAR VISITA TECNICA DE NOVIEMBRE 29 DE 2022	OCTUBRE 25-2022 NOVIEMBRE 10-2022 NOVIEMBRE 15-2022 NOVIEMBRE 22-2022	https://drive.google.com/file/d/1gxprQ6o2sB WAXMGnjMMt_4Fq_7P77-ld/view?usp=sharing
SOP DE VISITA TECNICA DONDE SE REALIZARON PRUEBAS SIN PRESENTAR NOVEDADES	NOVIEMBRE 29-2022	https://drive.google.com/file/d/1dXbVHm_w0JqFhPy9raUs2QmKjEb-72v/view?usp=sharing
ULTIMA RESPUESTA CON COPIA A SECRETARIA DE SEGURIDAD Y JUSTICIA	DICIEMBRE 01-2022	https://drive.google.com/file/d/1qXrE44QGUC EqbbMY9mv0ZBGR81-Uy4Y2/view?usp=sharing
SOP SEGUIMIENTOS AÑO 2023- MES ENERO Y MARZO	ENERO 21-2023 MARZO 10-2023	https://drive.google.com/drive/folders/16XtvxC_2PGIUhUID6ctDfkEXF8GhPMg1?usp=sharing

Así mismo, solicito valorar conforme a lo expuesto, las pruebas aportadas por el demandante como anexos de la demanda y que están relacionadas con los pronunciamientos aquí efectuados.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Citar y hacer comparecer a la demandante, señora MARIA VICTORIA LERMA, en la dirección que afirma en la demanda para que personalmente, y bajo la gravedad del juramento, absuelva el interrogatorio a instancia de parte que verbalmente o por escrito le formularé oportunamente en la fecha y hora que señale el Despacho. En dicha diligencia podré solicitarle al actor que reconozca el contenido y la firma de los documentos por él suscritos que obren en el expediente.

DECLARACION DE PARTE:

Solicito citar y hacer comparecer a JUAN DAVID RUIZ AREVALO representante legal de la demandada CONSTRUTORA RUIZ AREVALO S.A CORASA o quien haga sus veces, a fin de que bajo la gravedad de juramento absuelva el interrogatorio que verbalmente o por escrito le formule oportunamente en la fecha y hora que señale el Despacho en los términos de la DECLARACION DE PARTE. Podrá ser citado al correo electrónico: financiero@corasa.com.co

TESTIMONIALES:

Solicito el TESTIMONIO de las siguientes personas:

1. NATASHA VELASCO MARTINEZ, en su calidad de JEFE DE POSTVENTAS Y ENTREGAS, quien declarará sobre la el procedimiento de entrega del bien inmueble,



Contestación Demanda
Agosto 2023
Página 16 de 16

trámites de garantías postventas. Podrá ser citado al correo electrónico: financiero@corasa.com.co

2. BIBIAN LORENA BARRAGAN, en su calidad de ingeniera civil, la cual declarará sobre la visita realizada al inmueble, así como las recomendaciones y observaciones realizadas en el informe de fecha 5 de julio de 2022. Podrá ser citado al correo electrónico: bilobaur@yahoo.com

DICTAMEN PERICIAL:

Solicito el decreto y práctica de prueba pericial, realizada por profesional en ingeniería civil, a fin de que se sirva:

1. Rendir informe sobre las condiciones actuales del inmueble.
2. Basada en la respuesta a derecho de petición radicado el 17 de marzo de 2021 así como el informe de gestión y seguimiento del 2 de junio de 2022, determinar la pertinencia de las gestiones y obras realizadas en el inmueble, tendientes a reparar los daños reportados. También verificar la condición de habitable así como la existencia o no de vicios en la construcción que amenace ruina en el inmueble objeto de litigio.
3. Una vez realizada visita al inmueble, verificar el informe de fecha 5 de julio de 2022 aportado por la parte demandante, es especial el acápite de recomendaciones.

Una vez decretada, respetuosamente solicito un término de treinta (30) días para proceder a aportar el documento contentivo del dictamen pericial.

NOTIFICACIONES

La PARTE DEMANDADA recibirá notificaciones en las direcciones aportadas al inicio de esta contestación de la demanda.

En los anteriores términos estimo contestada la demanda.

Del Señor Juez,

JUAN SEBASTIAN NAVIA PEÑA



Contestación Demanda
Agosto 2023
Página 1 de 1

Señor
JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
CALI
J20cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA	VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE	MARIA VICTORIA LERMA
DEMANDADO	RUIZ AREVALO CONSTRUCTORA S.A.
RADICACION	2022-641
TEMA:	EXCEPCION PREVIA DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

JUAN SEBASTIAN NAVIA PEÑA, persona mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, ciudadano colombiano, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.144.030.416 de Cali, y Tarjeta Profesional No. 231.396 del Consejo Superior de la Judicatura por medio de este escrito solicito al DESPACHO declare la EXCEPCION PREVIA de FALTA DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD por no haber CELEBRADO AUDIENCIA DE CONCILIACION y tampoco ha solicitado MEDIDA CAUTELAR como en el escrito de la demanda se indica.

Del Señor Juez,

JUAN SEBASTIAN NAVIA PEÑA

101 B.

Santiago de Cali, veinte (20) de Abril de 2022

Señores
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT
At. Junior Eduardo Lucio Cuellar
Subsecretario del Despacho
Ciudad.

Ref. Oficio con radicado 202241470500004121

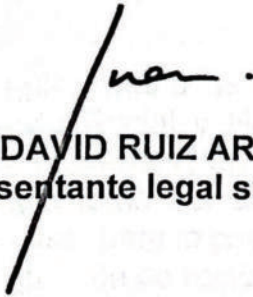
Cordial saludo,

En atención a su oficio de la referencia, le informamos al Despacho que el día 07 de Abril del presente año, se le dio respuesta de fondo a la petición de la quejosa.

Por lo tanto, al presente oficio se le anexará la respuesta que se le dio DENTRO DE LOS TERMINOS DE LEY a la quejosa.

Quedamos atentos a cualquier información que el Subsecretario estime pertinente que se le envíe.

Atentamente,


JUAN DAVID RUIZ ARÉVALO
Representante legal suplente


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
www.cali.gov.co

No. 2022-4147010-000785-2
Asunto: oficio con radicación
202241470500004121
Fecha Radicado 20/04/2022 03:07:22

Usuario Radicador JANETH GUEVARA Folios:
Destino Subsecretaria de Gestion de Suelo y Oferta de Vivienda
Remitente (EMP) RUIZ AREVALO CONSTRUCTO ID: 830035896-4
Visite Nuestra Pagina - <http://www.cali.gov.co>
Santiago de Cali (Vello del Cauca) Cam Torre Alcaldia, Linea 195



202241470100007852



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HÁBITAT



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202241470500004121

Fecha: 25-03-2022

TRD: 4147.050.13.1.953.000412

Rad. Padre: 202241470100004502

FERNANDO RUIZ CACERES
Representante Legal
Ruiz Arévalo Constructora S.A "CORASA"
Calle 23 N No. 5 B 66

Asunto: Traslado Queja Relacionada con Apartamento 101 Torre B, Proyecto de
Vivienda "LA Gran Vía Condominio", de Propiedad de María Victoria Lerma

Cordial Saludo;

El presente traslado se realizó con ocasión de la prórroga de la Emergencia Sanitaria mediante Resolución 0000304 del 23 de febrero de 2022, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social "Artículo 1. Prorrogar hasta el 30 de abril 2022 la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, declarada mediante la Resolución 385 de 2020 y prorrogada por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020, y 222, 738, 1315 y 1913 de 2021. La emergencia sanitaria podrá finalizar antes de la fecha aquí señalada, cuando desaparezca las causas que le dieron origen".

Y en cumplimiento a las funciones de inspección y vigilancia que ejerce la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat — Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda, numeral 7, artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, se corre traslado del tema del asunto, y se solicita brinde las explicaciones documentadas sobre el caso, para lo cual se concede un término de siete (07) días, contados a partir del día siguiente de recibido el presente oficio.



Edificio Fuente Versailles — Avenida 5AN N° 20N-08 Piso 1 Teléfono: 6684340 Ext. 121
www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HÁBITAT

Ciudad y fecha: S

Informando el Despacho que se practicará visita al proyecto en los próximos días.

De no recibir la información solicitada, se remitirá a la Superintendencia de Industria y Comercio.

Atentamente,

JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR
Subsecretario de Despacho
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

Anexo: Cincuenta y nueve (59) folios útiles

Proyectó: Maribel Murillo García – Profesional Universitario
Elaboró: Leydy Leanny Osorio Males - Contratista

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas Integrados de Gestión le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/informatica/publicaciones/103835/encuesta_para_medir_la_satisfaccion_del_usuario/



Edificio Fuente Versalles – Avenida 5AN N° 20N-08 Piso 1 Teléfono: 6684340 Ext. 121
www.cali.gov.co

Blanca Valencia

De: Natasha Velasco Martinez <nvelasco@corasa.com.co>
Enviado el: jueves, 07 de abril de 2022 05:28 p.m.
Para: mvcl1987@gmail.com
CC: hecmunos97@gmail.com; forerodi@yahoo.es
Asunto: RESPUESTA DERECHO DE PETICION MARZO 17-22
Datos adjuntos: RESP DER PET MARZO 17-22- APTO 101B.pdf

Buena Tarde Sra. Maria Victoria Lerma,

"De conformidad con la Ley 527 de 1999, que autoriza el envío de comunicaciones por medios electrónicos, por medio de la presente adjuntamos respuesta a su petición radicada en la constructora el día 17 de Marzo de 2022".

Cordialmente,



Natasha Velasco Martinez
Jefe de Postventas y Entregas
485 1300 Ext. 110
321 799 3323
nvelasco@corasa.com.co
www.corasa.com.co

Ruiz Arévalo Constructora S.A.

Informa que este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad. Si no es usted el destinatario indicado, queda notificado que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización, puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le solicitamos que nos lo comunique inmediatamente por este mismo medio y proceda a su destrucción.

Santiago de Cali, Seis (06) de Abril de 2022



Señora
MARIA VICTORIA LERMA
Carrera 4C No. 69C-32.
Gran Vía-Condominio I
Ciudad

(101B)

Ref. Respuesta Derecho de Petición radicado en Marzo 17 de 2022
Gran Vía- Condominio I

Cordial saludo,

Por medio de la presente damos respuesta a su solicitud de la referencia en los siguientes términos de acuerdo al resumen de atención de nuestro departamento técnico:

PRIMERA PARTE:

1. GESTION

El apartamento 101B se entrega en Marzo 02 de 2021. En acta de entrega no quedan consignados detalles ni pendientes que se hayan presentado, ese mismo día se le hace entrega de formato de vencimientos de garantías y procedimiento a seguir para realizar reclamaciones documentos consignados en carpeta de entrega.

La propietaria realiza primera y única reclamación el día 17 de marzo de 2022, en la cual expresa que en el apartamento se han presentado inundaciones. Debido a esta razón, se da inicio al proceso de atención y se realizan visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos del apto 101B y a diferentes apartamentos en pisos superiores, los cuales le pueden estar causando afectación. Se procede a revisar historial de otras reclamaciones de otros apartamentos encontrando lo siguiente:

- En historial se encuentran reclamaciones realizadas por los siguientes apartamentos a la constructora en las siguientes fechas:

APARTAMENTO	FECHA RECLAMACION	FECHA VISITA TECNICA	TIPO DE RECLAMACION
101B	MARZO 17 DE 2022	MARZO 28 DE 2022	HUMEDAD GENERAL
801B	MARZO 25 DE 2022	MARZO 28 DE 2022	FILTRACION EN BAÑOS
701B	MARZO 25 DE 2022	MARZO 28 DE 2022	FILTRACION EN BAÑOS
601B	MARZO 31 DE 2022	ABRIL 06 DE 2022	FILTRACION EN BAÑOS
401B	FEBRERO 16 DE 2022	FEBRERO 17 DE 2022	FUGA DE AGUA ZONA DE LAVADO

- Para poder determinar cuáles son la razones de afectación del apartamento 101B se procede a programar visitas técnicas en los siguientes apartamentos (901,801,701,501,401); aunque varios apartamentos no han realizado reclamación como es el caso de los apartamentos 901B (el cual se encuentra en obra negra y deshabitado) y el apartamento 501B (el cual se encuentra con acabados y habitado).
- Se realiza visita técnica el día 28 de marzo de 2022 a apartamento 101B como respuesta a reclamación y solicitud para determinar que está generando la afectación.

Soportes presentados (1):

1. Acta de entrega Apto 101B
2. Apartes de documentos de entrega donde se expresa procedimiento para reclamación, salvedades, garantías, sin garantías (Documento tipo en el cual se resaltan las observaciones que la propietaria debería haber tenido en cuenta)
3. Vencimiento de garantías
4. Radicado reclamación Apto 101B
5. Radicado Reclamaciones varias (801, 701, 601, 401B)
6. Visitas técnicas realizadas (101,401, 701, 801, 901B)

En este enlace encontrará los soportes mencionados anteriormente:

<https://drive.google.com/drive/folders/1WdITXoWqsJahuQuFhjsQZzqX2k24ackv?usp=sharing>

SEGUNDA PARTE:

2. PROBLEMA IDENTIFICADO

- Después de las visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos se identificó la afectación para el apartamento 101B la cual se describe a continuación:

AFECTACION DE PISO SUPERIOR POR MODIFICACION A APARTAMENTO ENTREGADO:

- En las visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos se identificó que el apartamento 501B realizó modificación de puntos hidráulicos y sanitarios entregados inicialmente por la constructora en el área de oficinas, lo que generó una filtración y fuga de agua en dicha zona; toda la tubería de esa zona fue conectada para desaguar en una tubería principal ubicada en un espacio llamado buitón; al realizar dicha modificación y realizar una mala ejecución de obra por parte del propietario del apto 501B genero filtración, fuga y humedad en el apartamento 401B y debido a la cantidad de agua llegó hasta el piso 1 afectando, inundando y generando humedad al apto 101B.

AFECTACION DE PISO SUPERIOR A NIVEL DE CUBIERTA:

- En las visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos se identificó que el apartamento 901B presentó una afectación a nivel de la cubierta y debido a las fuertes lluvias de este año causó afectación a pisos inferiores incluyendo el 101B; toda el agua lluvia de la canal ubicada en la cubierta de ese apto se filtraba por buitón de mampostería desde ese piso noveno hasta el primero.

Soportes presentados (2):

1. Video en el cual se evidencia el estado original en el que se entregan los apartamentos

2. Fotos en las cuales se evidencian las modificaciones realizadas en apto 501B

En este enlace encontrara los soportes mencionados anteriormente:

<https://drive.google.com/drive/folders/1gnj64v7vXR0M6-gHyTDrsTeDZnSNVNzd?usp=sharing>

TERCERA PARTE:

3. GESTIONES CORASA

- **APARTAMENTO 501B PROVOCANDO AFECTACION A APTO 101B:**
Debido a reclamación de apartamento 401B, en Febrero 16 de 2022 se

realizó visita técnica, revisiones, pruebas y seguimientos a ambos apartamentos (501B y 401B) desde Febrero 17 de 2022 hasta marzo 14 de 2022, las cuales incluían pruebas de tubería y ventanas de inspección hasta que se encontró la tubería que producía la afectación y se le indicó a la propietaria del apartamento 501B qué debía hacer para realizar la reparación.

Cabe anotar que la Constructora al momento de la entrega explica y hace firmar documentos en los cuales se les expresa a los propietarios las garantías que se brindan en un lapso de Un (1) año a partir de la fecha de entrega del inmueble, el proceso que deben seguir para hacer efectiva su garantía y los términos o parámetros en los cuales no aplicaría una reclamación o los plazos en los cuales se vencería. Esta reparación fue realizada por el propietario del apartamento 501B y desde marzo 14 de 2022 a la fecha no se han reportado más afectaciones o han realizado más reclamaciones.

- **AFECTACION EN CUBIERTA APTO 901B:** Debido a reclamación del apartamento 101B y demás apartamentos como se enuncia y se describe en la parte superior se procedió a realizar visitas técnicas, revisiones, pruebas y seguimientos desde Marzo 28 de 2022, encontrando que en la zona de lavadero, cocina, sala, comedor y pasillo había cesado la afectación en el apto 101B como una respuesta a la reparación realizada por el propietario del apto 501B; se evidenció afectación presente en baño alcoba principal la cual llegaba hasta la alcoba auxiliar esta provenía del apto 901B a nivel de cubierta. Se encontró la canal con una capa de barro **(FALTA DE MANTENIMIENTO DE ZONA COMUN)** lo que generaba empozamiento y subía el nivel del agua lo que no permitía el adecuado desagüe y generaba filtración entre el manto y la canal en concreto haciendo fallar la impermeabilización.

Soportes presentados (3):

1. Chat whatsapp donde propietaria apto 401B confirma que la humedad que presentaba no continuo
2. Fotos de afectación en canal 901B por empozamiento

En este enlace encontrara los soportes mencionados anteriormente:

<https://drive.google.com/drive/folders/1nTJSk3FM9EM0c6cjAyh9v-vURcxjYNuC?usp=sharing>

SOLUCION:

- Debido al clima, ha sido un difícil realizar el proceso requerido de impermeabilización de canales que se está llevando a cabo en la cubierta el cual incluye:

- Reforzamiento de solapas del área afectada y aplicación de producto sika (Igol denso) la cual es una pintura asfáltica altamente impermeabilizante y anticorrosiva.
 - Retiro de manto Edil con foil en área de canal.
 - Aseo de la superficie; se requiere que esté completamente seca.
 - Proceder a aplicar mezcla nueva adicionando producto de sika (sikadur32 primer) el cual es un adhesivo epoxico que garantiza una pega perfecta entre el concreto fresco y el concreto endurecido y que su forma de aplicación permita una pendiente adecuada para que el agua no se empoce y tenga un desagüe correcto.
 - Aplicación de producto de sika (Sikafill) el cual es un recubrimiento elástico impermeable que sirve para impermeabilizar en este caso las canales de la cubierta.
- Sin embargo, la Constructora **YA EJECUTÓ** el trabajo descrito en líneas anteriores y realizará el seguimiento al mismo.

Soportes presentados (4):

1. Foto de proceso de trabajos realizados en cubierta apto 901B
2. Visitas técnicas realizadas (601B)
3. Visitas técnicas de seguimiento realizadas (101, 701, 801, 901B)

En este enlace encontrara los soportes mencionados anteriormente:

https://drive.google.com/drive/folders/1SWj0-exsWNdwcX8nYx253aeQBiOtr_Dk?usp=sharing

Cordialmente,

NATASHA VELASCO M.



Natasha Velasco Martinez
Jefe de Postventas y Entregas
485 1300 Ext. 110
321 799 3323
nvelasco@corasa.com.co
www.corasa.com.co

Ruiz Arévalo Constructora S.A.

C.c.: Dr. Juan David Ruiz – Director Departamento Jurídico.