

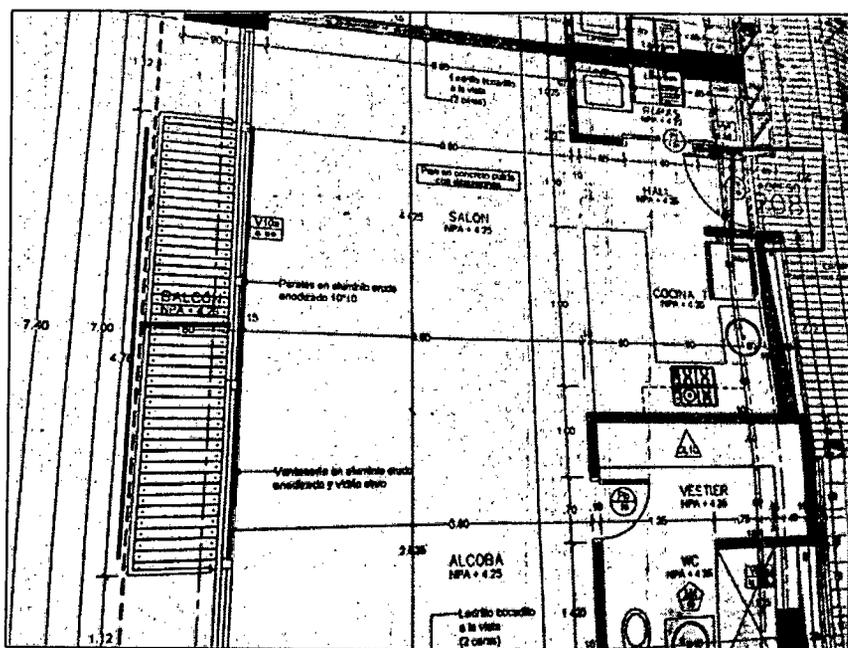
diseños, planos estructurales y memorias de cálculo exclusivamente para construir los balcones que se fueran a instalar bien sea por cuenta de la constructora cuando vendiera el apartamento con balcón y/o para los propietarios que posteriormente desearan instalar su balcón, obviamente, en el sitio o lugar expresamente señalado en los planos estructurales del edificio con sellos de la Curaduría primera (1ra.) de Medellín. (adjuntamos prueba de la existencia de los planos de diseño y estructurales y memorias de cálculo de los balcones con el presente escrito).

Para el efecto, la Curaduría primera (1ra.) de Medellín, otorgó licencia de construcción el día 17 de agosto de 2004 para que se desarrollara la obra o el Edificio Gaudí Loft P.H. conforme a los planos que revisó y selló en señal de autorización, planos que incluían la construcción de la fachada y de los balcones de todos los apartamentos. (adjuntamos prueba de la existencia de licencia de construcción).

Para los apartamentos que se vendieron por parte de la constructora con balcón, en los planos, quedó registrado el diseño del balcón, y para los apartamentos que no se vendieron con balcón, como así ocurrió con el inmueble 207, en planos quedó el área libre demarcada exclusivamente para construir un futuro balcón. (En los planos se registra: **“proyecto para construir futuro balcón”**).

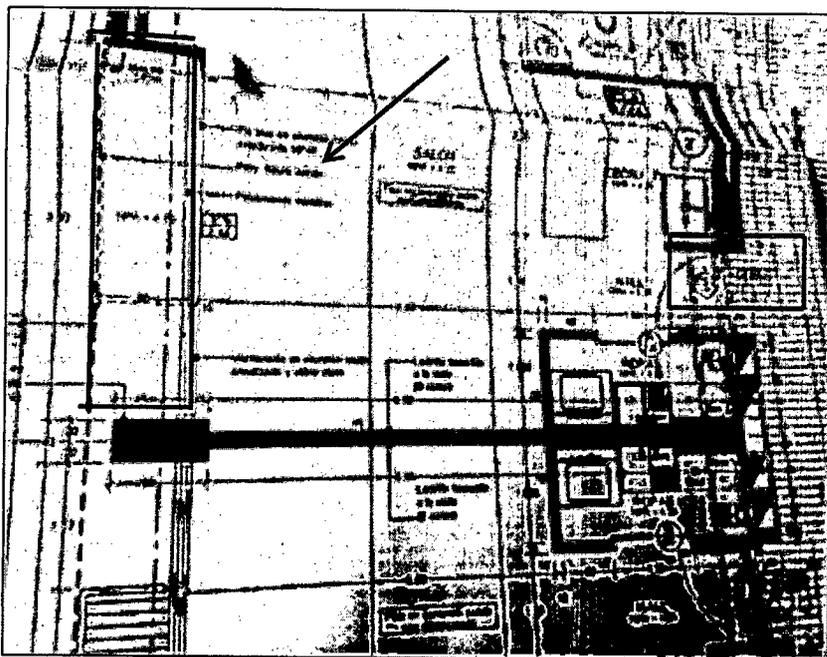
Aunque se adjuntarán los planos físicos a la presente respuesta de la demanda con los respectivos sellos de autorización de la Curaduría Primera (1ra) de Medellín, nos permitimos mostrar 2 fotografías de los planos sellados por la Curaduría que muestran como a unos apartamentos se les diseñó el balcón, y a otros, (Apto. 207) se les aprobó el área libre para construir balcón eventualmente o hacia el futuro como parte de la estructura o fachada del edificio.

Obsérvese para el apartamento 208 del Edificio Gaudí Loft P.H., el cual se vendió con balcón, y cómo se autorizó su diseño, medidas y ubicación en planos por parte de la Curaduría:





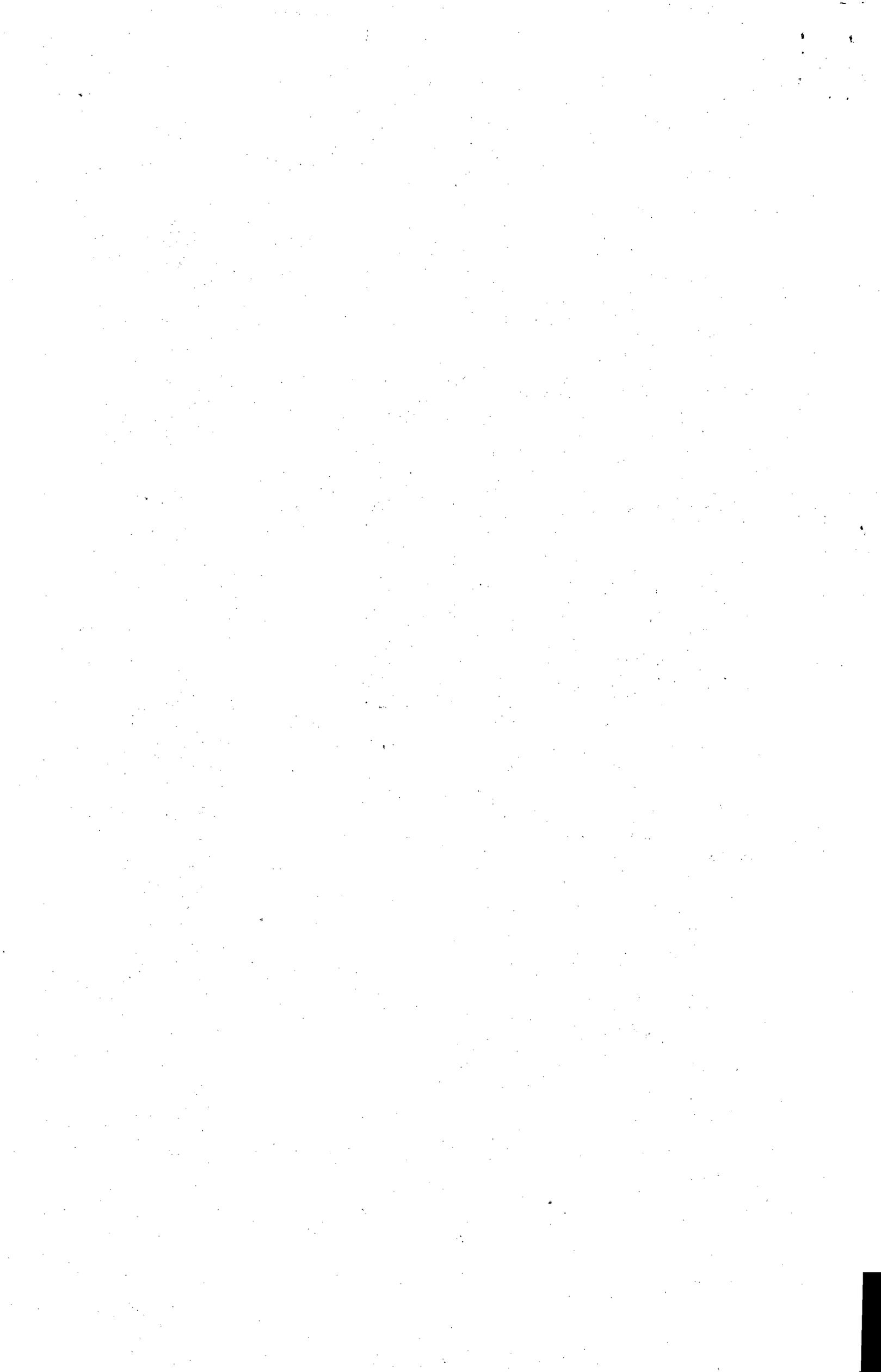
Obsérvese para el **apartamento 207** (caso que nos ocupa en el presente trámite), y el cual no fue vendido con la estructura del balcón, cómo en planos se autorizó por la Curaduría para que eventualmente en un área libre determinada, se pudiera instalar balcón en la estructura o fachada del edificio.



El Edificio Gaudí Loft P.H., en la actualidad tiene construidos 45 balcones, para 34 apartamentos (ya que algunos apartamentos son dúplex con doble balcón) de los cuales, 40 balcones fueron construidos y/o vendidos con los apartamentos por la empresa constructora y se determinan a continuación:

Apartamentos:

- 208- 1 balcón
- 301- 1 balcón
- 302- 1 balcón
- 303- 1 balcón
- 304-1 balcón
  
- 305- 2 balcones
- 306- 2 balcones
- 308- 1 balcón
- 309- 1 balcón
- 401- 1 balcón
- 408- 1 balcón
- 410- 1 balcón
- 503- 2 balcones



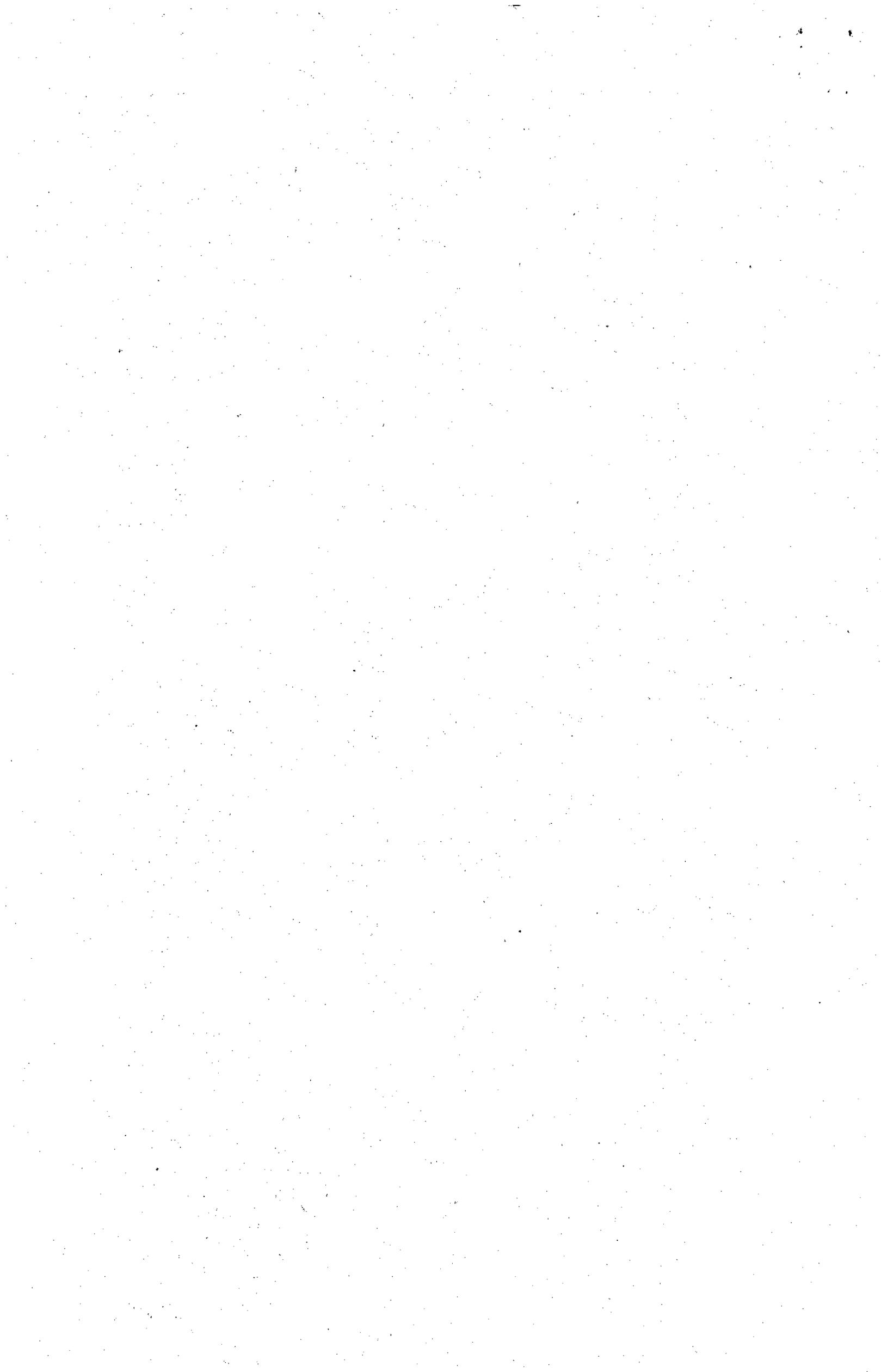
- 504- 1 balcón
- 505- 2 balcones
- 506- 2 balcones
- 507- 1 balcón
- 508- 1 balcón
- 509- 1 balcón
- 510- 1 balcón
- 601- 1 balcón
- 610- 1 balcón
- 701- 2 balcones
- 702- 2 balcones
- 703- 2 balcones
- 704- 2 balcones
- 708- 1 balcón
- 709- 2 balcones y
- 710- 2 balcones

Estos 40 balcones los instaló la empresa Conconcreto S.A., aproximadamente en el año 2005, a través de su contratista METÁLICAS MAVENC, cuyo propietario es el señor JAIME DE JESÚS LEÓN LEÓN, establecimiento de comercio que aparece referenciado en el Manual de Mantenimiento del Edificio Gaudí Loft P.H. y el cual se le entregó a cada uno de los propietarios al comprar.

Y **5 balcones** que no fueron construidos por la empresa constructora del proyecto, pero como ya se mencionó, se construyeron con la debida licencia y planos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín, correspondientes a los siguientes apartamentos:

- 207
- 210
- 402
- 608 y
- 707

Estos 5 balcones fueron contratados para su construcción e instalación por cada uno de los propietarios de dichos inmuebles con el establecimiento de comercio METÁLICAS MAVENC, de propiedad del señor Jaime de Jesús León León, conforme se encontraba reseñado en el manual de mantenimiento del Edificio Gaudí Loft P.H. entregado por la empresa constructora del proyecto a los propietarios.



A mediados del mes de marzo del año 2012, la futura adquirente o nueva propietaria del apartamento 207, señora Constanza Zuluaga, se comunicó con la Administración del Edificio Gaudí Loft P.H., esto es, con la empresa Coadministramos P.H. Ltda., para consultar si era cierto que tenía la posibilidad de construir un balcón en el apartamento 207.

La Administración le manifiesta que dicha autorización la dejó legalizada la empresa constructora del proyecto desde el año 2004 no sólo con la licencia de construcción otorgada por la Curaduría Primera (1ra) de Medellín, sino con los planos de diseño y estructurales sellados por dicha entidad en señal de aprobación, y donde se aprobaba la posibilidad de construir balcón en el apartamento 207 y demás apartamentos que no tenían balcón.

Igualmente se le mencionó a la señora Constanza Zuluaga que la empresa constructora había elaborado planos de diseño y estructurales con sus respectivas memorias de cálculo para los balcones que construyó e instaló, como para los balcones que iban a construirse en el futuro o eventualmente a cargo de los propietarios.

Para el día 25 de abril del año 2012, fecha en la cual se celebró la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Gaudí Loft P.H., la señora Constanza Zuluaga asiste a la reunión de copropietarios, y en el ítem de "proposiciones y varios" consulta nuevamente la posibilidad y /o el permiso para instalar balcón en su apartamento 207. La Asamblea le ratifica a la propietaria lo mismo que la Administración le informó, señalándole que la Asamblea no tenía que autorizar lo que ya había autorizado el propietario inicial del proyecto, esto es, la empresa Constructora, es decir, fue un planteamiento de diseño y construcción propio de la firma Concreto S.A., no de los posteriores propietarios del Edificio, que efectivamente la posibilidad de construir un balcón en su apartamento ya estaba autorizada en planos, licencia y por el área de Planeación y Curaduría.

En la Asamblea se le indicó cumplir con los planos de diseño, materiales, tamaño, estructura y condiciones para la construcción o el levantamiento de la misma. Así mismo se le referenció el manual de Mantenimiento del Edificio Gaudí Loft P.H. para que contactara y/o contratara al MISMO proveedor que le había instalado los balcones a la empresa Concreto S.A. en el Edificio, pues era la persona idónea y apta para realizarle dicha gestión toda vez que ya había instalado 40 balcones en el edificio hacía 7 años aproximadamente.

La propietaria del apartamento 207, señora Constanza Zuluaga cumple a cabalidad después de recibir la información solicitada en la Asamblea, contacta y contrata al establecimiento METÁLICAS MAVENC de propiedad del señor Jaime de Jesús León León, le solicita a la Administración todos los documentos legales, licencia de construcción de su balcón, planos sellados de Curaduría y planos y diseños para el balcón a instalar.



Al señor Jaime de Jesús León León le ponen en conocimiento la Administración y la propietaria, todos los documentos para que inicie la obra y el cual manifiesta su alta experiencia en el tema ratificando que el mismo fue el que instaló 40 balcones en el mismo edificio para la constructora y los cuales se habían instalado a satisfacción y en cumplimiento.

Aproximadamente en el mes de agosto del año 2012 el balcón es instalado en el apartamento 207 por parte de Metálicas Mavenc. Antes de su instalación, la estructura del balcón fue depositada para su instalación en uno de los parqueaderos privados del Edificio, y la Administración revisó que la estructura cumpliera con el mismo diseño de los demás balcones. Los anclajes, viga, elementos metálicos, pernos, etc., fueron llevados por el proveedor el día que instaló el balcón.

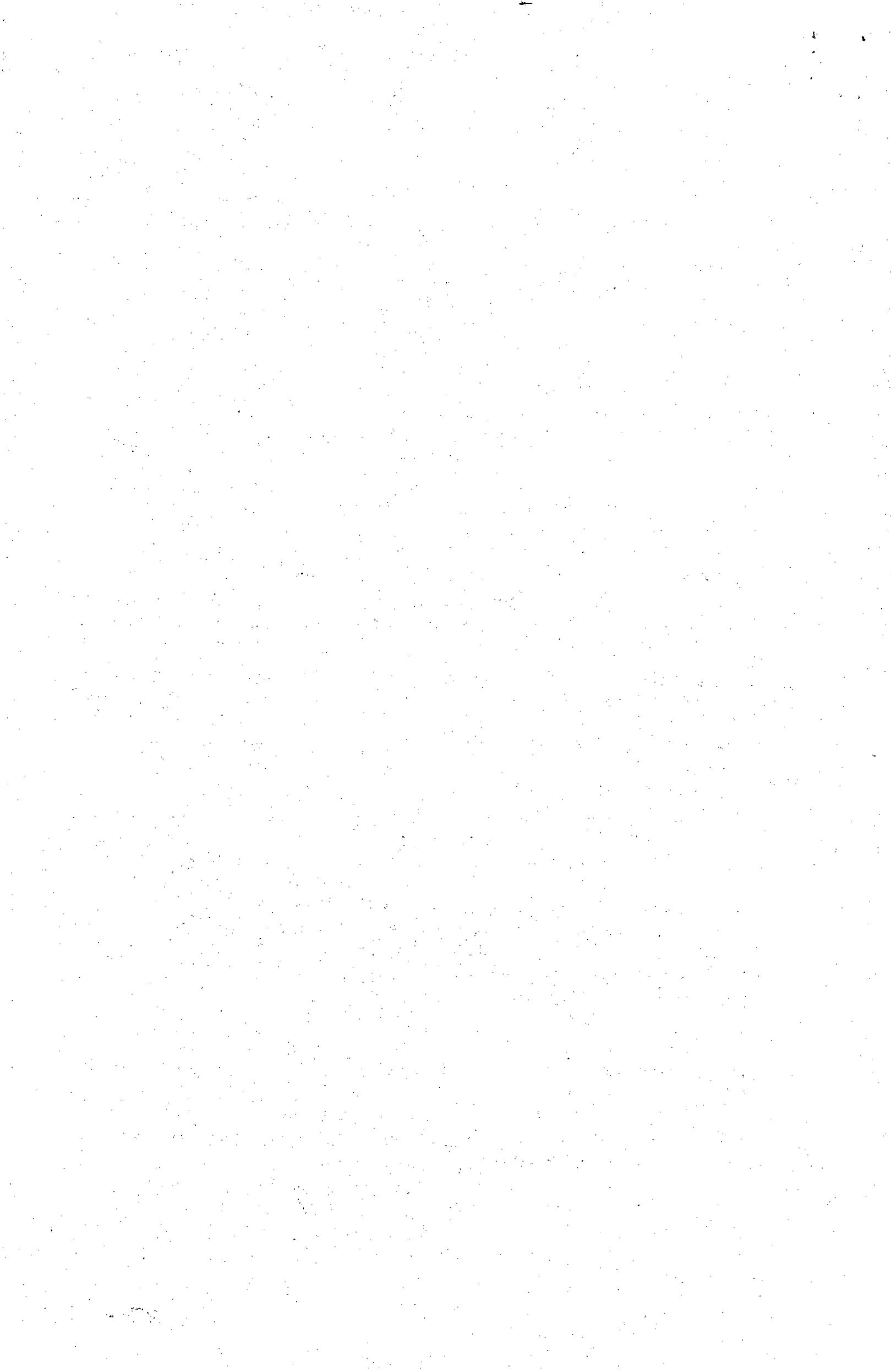
Para el día 2 de septiembre del año 2012, el balcón colapsa con el peso de 5 personas que se encontraban sobre el mismo, incluyendo a la propietaria del apartamento 207, señora Constanza Zuluaga y por desprendimiento de la estructura del balcón en la fachada de concreto del Edificio Gaudí Loft P.H.

Según los doctrinantes "Mazeaud", la FUERZA MAYOR, es un acontecimiento anónimo, irresistible e imprevisible", que indica un constreñimiento en que el presunto responsable ha sido colocado y al que no puede resistirse. La Fuerza mayor deviene de un suceso NO natural como una orden o una prohibición de la Ley.

Para la construcción del balcón del apartamento 207, ni el Edificio Gaudí Loft P.H. ni su Administración, podían resistirse prohibiéndola, porque no era de su resorte haberlo hecho, fue decisión de diseño del propietario inicial del edificio (Constructora), fue decisión, con todos los controles legales, de la Curaduría (Ira. ) de Medellín cuando aprobó dicha construcción con ejecución en el tiempo de la licencia o a futuro de los balcones. No fue objeto de objeción y sí de visto bueno del área de Planeación quien recibe de parte de la Curaduría copia de las licencias, planos y diseños de las obras o estructuras a construirse y sobre las cuales se solicita autorización.

Para el Edificio Gaudí Loft P.H. y su Administración iba más allá de su conocimiento y capacidad, desmentir planos, diseños, licencias, sellos de entidades Municipales para evitar que dicho balcón se construyera, primero, porque les asistió el derecho de la buena fe, no sólo en las instituciones que por Ley están llamadas a otorgar estos permisos, sino en la empresa constructora del proyecto, que es una empresa seria y reconocida en la ciudad.

Segundo, porque no existió un solo aviso de advertencia ni para el Edificio y su Administración, que indicara que dicho balcón podría desprenderse, toda vez que se contaban con unos planos de diseño y estructural para dicho balcón con cada una de las especificaciones en anclajes, peso, medidas, pernos, etc.



desarrollado por la empresa Concreto S.A. que también fueron revisados por la Curaduría Primera de Medellín, condiciones ingenieriles muy técnicas que desbordan la capacidad de los propietarios del edificio y de su administración para cuestionar su calidad, longitudes, o condiciones de instalación del balcón, como qué tipo de perno, anclaje metálico o centímetros de profundidad del perno desde el concreto hacia un núcleo o agarre, debían exigirse.

Tercero, porque soporta a la imprevisibilidad del hecho para las demandadas, haber conocido que quién le iba a instalar el balcón a la señora Constanza Zuluaga, había sido el mismo establecimiento, metálicas Mavenc que ya había instalado 7 años atrás, 40 balcones más, en el mismo edificio y que ninguno de ellos, presentó fallas, desprendimientos, caídas o signos de mal funcionamiento.

Ni el Edificio Gaudí Loft P.H. ni su Administración, autorizaron la construcción de dicho balcón, ni efectuaron su contratación, porque aquella ya estaba dada desde mucho antes de que el Edificio se constituyera en una persona jurídica como tal.

Si el balcón se construyó o se soportó en la fachada del edificio fue por razones obvias a la naturaleza del bien a instalar, ya que no podría instalarse en otro sitio dentro del apartamento, pues un balcón siempre hará parte de un elemento externo de la estructura. Si el balcón se construyó o se soportó en la fachada del edificio fue porque así lo autorizó en planos la Curaduría Primera de Medellín y el propietario inicial del proyecto.

Dentro de las obligaciones del Edificio y/o funciones de la Administración están las de preservar las zonas comunes, independiente de que sean de naturaleza esencial, no esencial o de uso exclusivo, no la de impedir mantenimientos, reformas o construcciones sobre los mismos por temor a que estos colapsen, se dañen o más adelante no funcionen, esto es lo que reclama la demandante, responsabilidad de las demandadas por omisión, por dejar hacer, ejecutar o intervenir. Las demandadas dejaron hacer y ejecutar, acorde con los procedimientos, autorizaciones legales, documentos y planos ingenieriles, y en verificar la existencia y veracidad de estos documentos se basó la intervención de mis mandantes.

Igualmente, no se opusieron a que se ejecutara la instalación de dicho balcón, porque ya estaba acreditado el señor Jaime de Jesús León León como la persona más idónea para instalarlo, pues 40 balcones, instalados 7 años atrás, sin el menor asomo de riesgo o daño, daban la confianza suficiente a los órganos directivos de la aptitud del instalador del balcón para el inmueble 207.

No puede pues exigirse un actuar diferente a las demandadas, como interventorías especiales, conocimientos exclusivos en la técnica de anclajes, y



análisis de memorias de cálculo y planos estructurales de los balcones, medidas de pernos, ancho, longitud adecuada y conocer qué dicen las normas internacionales sobre el tipo de pernos recomendados para determinado anclaje o estructura, ni mucho menos, hacerle interventoría a la profundidad con la que debió introducirse el perno en el concreto o en la fachada, porque iba más allá de su capacidad y conocimiento advertir exigencias mínimas o estructurales en detalle.

Es más, ni aún después de que se cayera el balcón del apartamento 207, fue de fácil acceso para la Administración y el Edificio, lograr una experticia respecto al tema o a la determinación de las correctas condiciones o no de los anclajes.

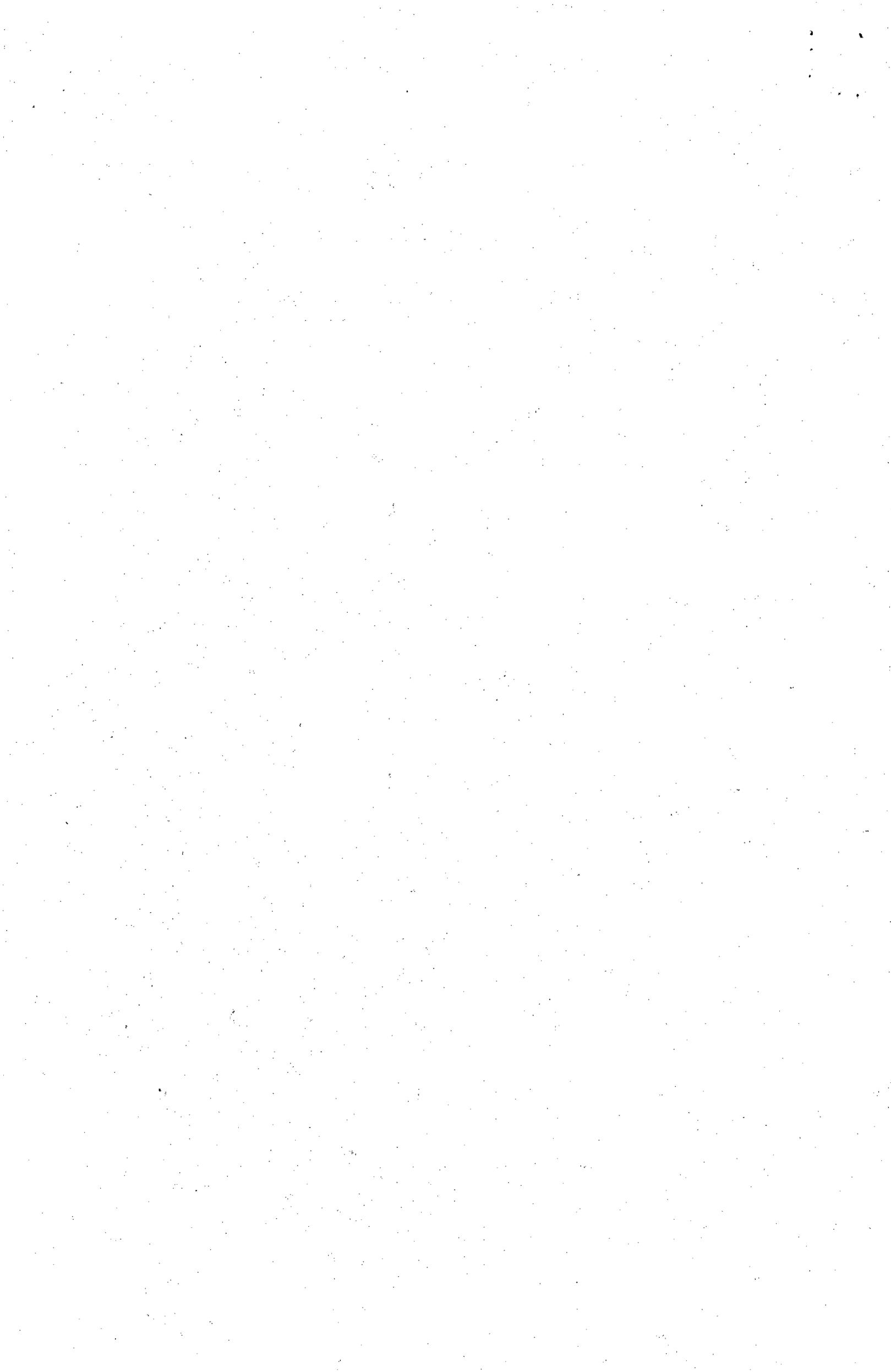
El permiso y licencia de la Curaduría Primera de Medellín con planos sellados ante la misma entidad fue una especie de constreñimiento pasivo al que se colocó al edificio para la construcción de balcones posterior a la entrega de la obra por parte de la constructora. La licencia de construcción es una Resolución legal que se expide conforme a la Ley 388 de 1997. Si la entidad correspondiente o la Curaduría consideraron que los planos, diseños y condiciones para construir dicho balcón eran las adecuadas, no puede descargarse responsabilidad de las accionadas al darle cumplimiento a dicha resolución, FUERZA MAYOR, que no obedece un actuar diferente para las demandadas en su acatamiento y/o seria consideración.

**2. INEXISTENCIA DEL NEXO DE CAUSALIDAD ENTRE EL HECHO Y EL DAÑO POR RESPONSABILIDAD DE UN TERCERO.**(debido a que el hecho no puede ser atribuido a las demandadas Edificio Gaudí Loft P.H. y Coadministramos P.H. Ltda.).

Una vez colapsara el balcón del apartamento 207 en el Edificio Gaudí Loft P.H. el día 2 de septiembre de 2012, para los órganos administrativos del Edificio Gaudí Loft P.H. se generó el interrogante y la preocupación de si los otros 40 balcones existentes en la Copropiedad, habían quedado bien instalados por el establecimiento Metálicas Mavenc, que instaló el balcón del apartamento 207.

Surgió el interrogante si los planos estructurales de los balcones con los cuales instaló el establecimiento de comercio metálicas Mavenc eran acordes a un correcto análisis estructural, surgió el interrogante, si los balcones efectivamente habían sido instalados por el establecimiento metálicas Mavenc conforme a los planos, dimensiones, profundidad del anclaje dentro del concreto, etc.

Para el efecto, el Consejo y la Administración comenzaron la búsqueda de un profesional idóneo para que revisara los planos estructurales de los balcones



desarrollados por la empresa Conconcreto S.A. a quien también se le solicitaría que retirara un balcón existente en el edificio instalado por la empresa Constructora a través del mismo establecimiento metálicas Mavenc. Al mismo tiempo, se le envió carta a la empresa Conconcreto S.A. solicitándole las memorias de cálculo de los planos estructurales de los balcones para entregárselas al profesional que iba a contratarse para revisarlos.

Después de varios meses, y de consultar con varios ingenieros y empresas para que rindieran el dictamen y/o reporte al Edificio, se le recomendó a la Copropiedad el ingeniero estructural Jorge Aristizábal Ochoa, quien después de reunirse con la Administración, aceptó hacer un estudio de los planos estructurales de los balcones y sus memorias de cálculo, así mismo, aceptó retirar un balcón existente para revisar los anclajes, longitud de los pernos, tipo de pernos que se habían instalado y que estaban dentro de la estructura ya instalados, capacidad del concreto, resistencia, etc.

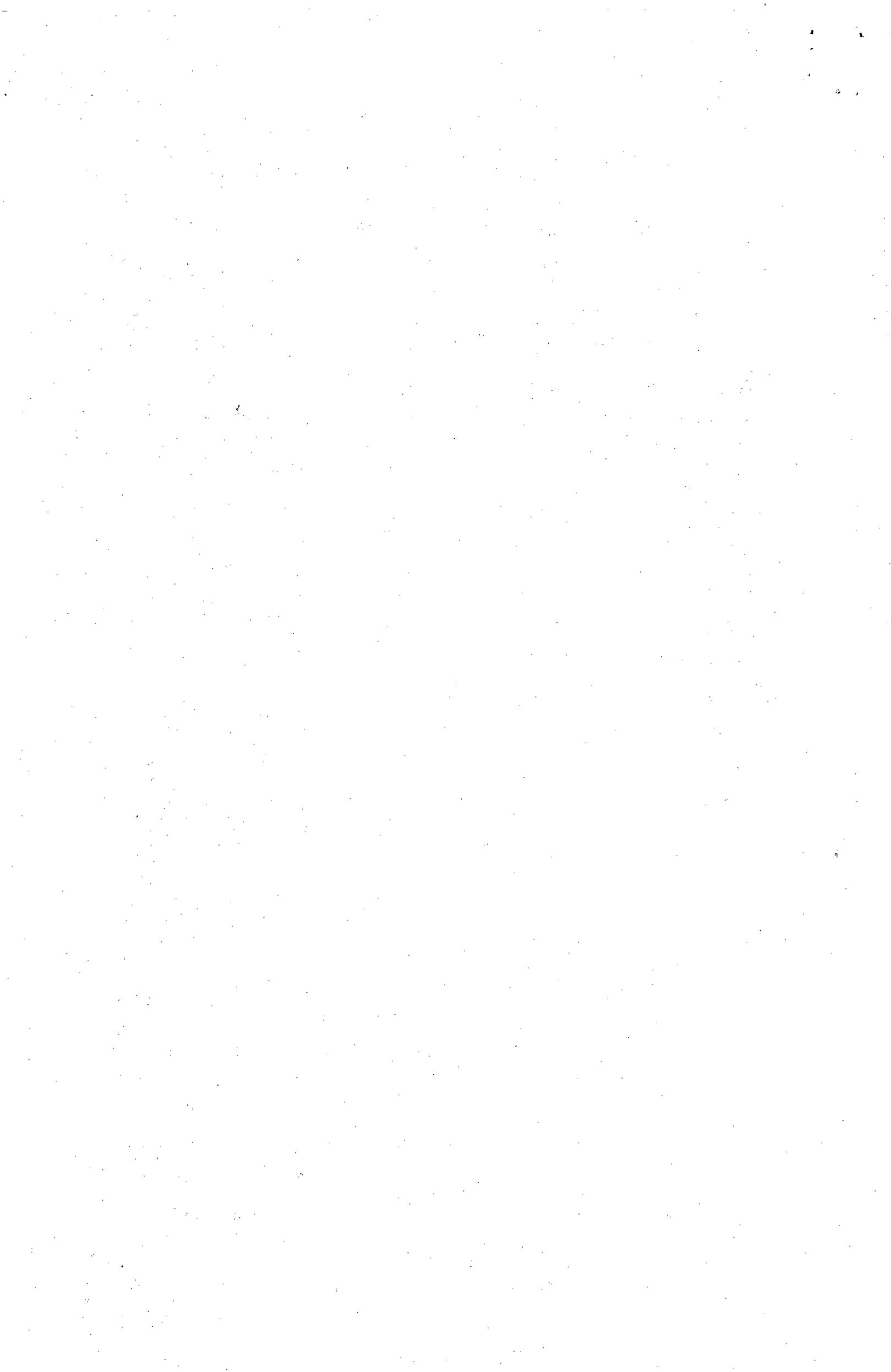
La Administración entrega todos los diseños y planos estructurales al ingeniero y permite el retiro de un balcón con aprobación de uno de los propietarios del edificio, para que se revisara si existían fallas en la instalación o no.

Para el mes de marzo del año 2013 el ingeniero estructural Jorge Aristizábal Ochoa rinde su informe después de efectuar el estudio estructural contratado y de haber revisado las partes y/o elementos de un balcón retirado.

Advierte el Ingeniero en su informe que el mismo lo sustenta conforme a las normas sismo-resistentes que contienen la reglamentación para el diseño y construcción sismo resistente, NSR-98 y NSR-10.

Concluye el ingeniero en su informe sobre los diseños y planos estructurales de los balcones desarrollados por la empresa Conconcreto S.A. y la revisión física de un balcón retirado, lo siguiente:

- La estructura metálica del balcón en sí, es estable como se evidencia claramente en el documento técnico elaborado por Conconcreto S.A.
- Que en dicho documento técnico se detalla el análisis estructural de los balcones en conjunto, conformados por: perfiles en lámina doblada, vigas PHR y pernos de anclaje tipo cuña.
- Que ese análisis en el informe técnico se hizo **suponiendo un apoyo fijo, es decir, un ANCLAJE PERFECTO, situación o consideración que no es concluyente acerca de la estabilidad de los balcones.**
- Que en los balcones existentes lo que está potencialmente en falla son los ANCLAJES (entre el balcón con la estructura de concreto), debido a que LOS PERNOS no estaban anclados los suficiente en el núcleo.



- Es decir, que los PERNOS no tenían la suficiente longitud de penetración.
- Que los PERNOS que se extrajeron del balcón retirado, tenían una LONGITUD de **8,89** cms., cuando los pernos **deben penetrar MÍNIMO 10 cms a partir del estribo** hacia adentro en el concreto o lo que llamó, núcleo confinado.
- Que no obstante la medida de un perno extraído ser de **8,89 cms**, se le debía restar la medidas de la cabeza del perno o su recubrimiento que medía 3 cms, la de 2 cms por la platina, y 1cms que tiene el perno hacia afuera con la tuerca, se contaba entonces **PARA ANCLAR con MENOS DE 3 cms**, lo que según el experto, era totalmente insuficiente.
- Por dicha razón, recomendó al edificio efectuar UN REFORZAMIENTO de los anclajes y avisar a todos los propietarios de los balcones, que estos no era recomendable usarlos hasta tanto no se efectuara dicho reforzamiento.
- En ese sentido, y después del informe, mis mandantes actuaron de conformidad con las comunicaciones a toda la comunidad copropietaria.

Según se extrae del informe de diseño y estructural de los balcones desarrollado por la empresa Conconcreto S.A., en la página 7 que de acuerdo al manual de sistemas mecánicos de anclajes de HILTI, **los PERNOS de ½ x 4" para carga axial resisten 36.5 KN** y para carga cortante resistes 40.3 KN. En ese sentido, y según planos, los pernos que debieron instalarse para los balcones era de **½ x 4" SEGÚN PLANOS** (es decir, de **10,16 CENTÍMETROS**).

Según el informe de la CPIS- (Centro de proyectos e investigaciones Sísmicas de la Universidad Nacional de Colombia), al cual contactó la propietaria del inmueble 207, señora Constanza Zuluaga y que posteriormente compartió dicho informe con la Administración y con los demandantes, documento que anexan a la demanda como prueba documental, después de efectuar una revisión al balcón colapsado y a los elementos estructurales incluyendo a los PERNOS, la longitud de los PERNOS que se instalaron para dicho balcón fue **MÁXIMA de 6 CENTÍMETROS**.

Esto quiere significar para mis mandantes que el establecimiento Metálicas MAVENC, en cabeza del señor Jaime de Jesús León León:

- NO INSTALÓ en el balcón del apartamento 207 unos pernos conforme a los planos desarrollados por la empresa Conconcreto S.A., es decir, de **10,16 CMS**. Pese a conocer dichos planos y conforme a su oficio y



profesión por el establecimiento de comercio legalizado y el servicio que ofrecía SÍ estaba en la capacidad de entender dichas recomendaciones.

- TAMPOCO instaló en dicho balcón, unos pernos con la longitud con la cual **SÍ** instaló los 40 balcones del edificio a la empresa Concreto S.A., 7 años atrás del desplome del balcón del 207, es decir, con **8,89 CMS** tal lo que midió un perno extraído de un balcón que se retiró y que también instaló dicho establecimiento en cabeza del señor JAIME DE JESÚS LEÓN LEÓN.
  
- Y más bien instaló unos pernos en el balcón del apartamento 207 MÁXIMO de **6 CMS** de longitud.

Mis mandantes a lo largo de los informes concluyeron que si los PERNOS con 8,86 CMS instalados en los 40 balcones aún en longitud eran INSUFICIENTES, lo que los hacía inseguros (aunque ninguno de ellos durante 7 años se cayó o desplomó), porque sólo alcanzaban un agarre real máximo de 3CMS según el informe que contrataron, y por lo cual se recomendó su reforzamiento, con mayor razón, **un Perno de 6 CMS instalado por metálicas MAVENC, iba a tener MENOR CAPACIDAD DE AGARRE, o mejor dicho, un agarre de menos de 1 CMS**, por lo que **estaba lejos de alcanzar el núcleo de la estructura, para dar el debido soporte, razón por la cual se desplomó con el peso de 5 personas adultas el balcón del apartamento 207 el día 2 de septiembre del año 2012.**

Una vez se conociera por parte del Edificio, de sus ocupantes y de la Administración que los balcones requerían unos PERNOS de longitud que pasaran el núcleo de la estructura interna de concreto de más de 10 cms, para tener el suficiente agarre, se le solicitó a la empresa constructora que efectuara dicho reforzamiento, y para lo cual accedieron sólo para los 40 balcones que ellos habían instalado 7 años atrás, pues manifestaron que no se hacían responsables de los 5 balcones (incluyendo al del apartamento 207) porque ellos no los habían instalado ni habían contratado su instalación.

La Administración les solicitó que en todo caso, reforzaran estos 5 balcones a costa de los propietarios de estos, quienes reembolsaron el dinero a la Administración, y la Administración canceló dicho dinero a un nuevo proveedor de la empresa Concreto S.A. llamado Fijaciones Orozco quien realizó el reforzamiento de anclajes de 45 balcones en total en el Edificio.

La longitud actual de los pernos en cada uno de los balcones del edificio Gaudí Loft P.H. y que se instalaron en su reforzamiento es de **15,24 CMS** (1/2" x6"), es decir, los pernos penetran 10 CMS después del estribo, lo que da un agarre y estabilidad a los balcones suficiente y adecuada.



El señor **Jaime de Jesús León León** con su establecimiento de comercio **metálicas Mavenc** no sólo incumplió con lo ordenado en los planos de los balcones para instalar pernos de mayor longitud, para el balcón del apartamento 207, sino que también incumplió con la longitud de los pernos que ya había instalado para 40 balcones años atrás, y que de manera inentendible, perforó el concreto para anclar un balcón con unos pernos de longitud totalmente insuficiente que no superaban el núcleo del agarre. (pernos máximo de 6CMS con un agarre real máximo de 1 CMS). Pernos que fueron medidos por el CPIS (centro de proyecto e investigaciones de la Universidad Nacional) y que aportó la demandante en el presente proceso como prueba de la longitud inadecuada de los pernos.

Para mis mandantes era absolutamente imposible comprender cuál era la adecuada longitud de un perno para un determinado tipo de anclaje, o conocer si los pernos habían alcanzado buena profundidad dentro del concreto cuando instaló el balcón, era imposible en su entonces, y antes de que el balcón se cayera, presumir o prever que el señor Jaime de Jesús León León quien no sólo dijo sino que se comprobó que tenía experiencia en la instalación de éste tipo de balcones, entender que no era un persona apta o responsable para verificar que los pernos del balcón del apartamento 207 si tuvieran la suficiente penetración.

Para la Administración y el Edificio era irresistible conocer o prever que el señor Jaime de Jesús León León no iba a instalar el mismo tipo de pernos que instaló cuando levantó en el mismo edificio 40 balcones más. (pues para los 40 balcones usó pernos de 8,86 CMS y para el balcón del apartamento 207 instaló pernos de 6 CMS.)

Par la Administración y el edificio era imposible saber cuál era la profundidad de penetración del perno o de los pernos y hasta adonde debía llegar dentro de la estructura para que tuvieran el agarre idóneo o eficaz, pero para el señor Jaime de Jesús León León, éste conocimiento no era insuperable, era más bien una obligación en la condición en la cual ofreció sus servicios primero a la empresa Conconcreto S.A. y posteriormente a la propietaria del apartamento 207, señora Constanza Zuluaga cuando le contrató la instalación de su balcón.

El nexo de causalidad entre el hecho y el daño se rompe para las demandadas Edificio Gaudí Loft P.H. y la empresa Coadministramos P.H. Ltda porque el hecho fue ocasionado por el actuar negligente o descuidado del señor Jaime de Jesús León León en cabeza del establecimiento metálicas Mavenc, porque no puede ser imputable el hecho a mis mandantes debido a que no cometieron la falta de instalar unos pernos con insuficiente capacidad de agarre, razón por la cual el hecho desafortunadamente y para mis mandantes, ocurrió, porque tampoco fue contratado ni contactado ni por la Administración ni por el Edificio Gaudí Loft P.H. ya que el balcón **no es objeto** de un bien común ni



de un bien común de uso exclusivo, es un área libre PRIVADA que por su naturaleza debe estar sujeto a la fachada del edificio, y que por demás, y como ya se ha venido mencionando, la decisión de afectar la fachada con la instalación de balcones no fue tampoco por parte de mis mandantes, sino que estuvo sujeta a la aprobación y según planos sellados, de parte de la Curaduría primera de Medellín como elementos inherentes a la construcción por parte del propietario inicial del proyecto o constructora.

**3. BUENA FE de las demandadas Edificio Gaudí Loft P.H. y Coadministramos P.H. Ltda.:**

No sobra mencionar en beneficio de mis mandantes la BUENA FE en su actuar antes de que el hecho ocurriera. Les asistió buena FE en que el balcón del apartamento 207 se instalaría de manera no sólo legal sino acorde con los procedimientos adecuados señalados en planos para el tema de elementos, cargas, capacidad, anclajes, etc. Planos elaborados por el propietario inicial del proyecto que es una empresa constructora con ingenieros de buen nivel, sino que fueron revisados por la entidad competente y que en últimas otorgó licencia de construcción para la construcción de los balcones y demás conformantes del Edificio.

Buena Fe de mis mandantes al considerar que el establecimiento de comercio metálicas Mavenc era el adecuado a través de su propietario Jaime de Jesús León, para instalar el balcón del apartamento 207 y demás balcones en el edificio porque ya se conocía de su alta experiencia en relación a las mismas instalaciones, y que por demás, estaba recomendado o señalado en la ficha técnica o de mantenimientos elaborada para el Edificio Gaudí Loft P.H.

Buena Fe de mis mandantes junto con la propietaria del balcón 207, señora Constanza Zuluaga que cumplieron con la entrega de los planos al proveedor aunque manifestó conocerlos con mucha anterioridad porque ya había instalado 40 balcones de la misma forma en el edificio.

**VIII. PRUEBAS**

Solicito de manera respetuosa al despacho se tengan o consideren como pruebas las siguientes:

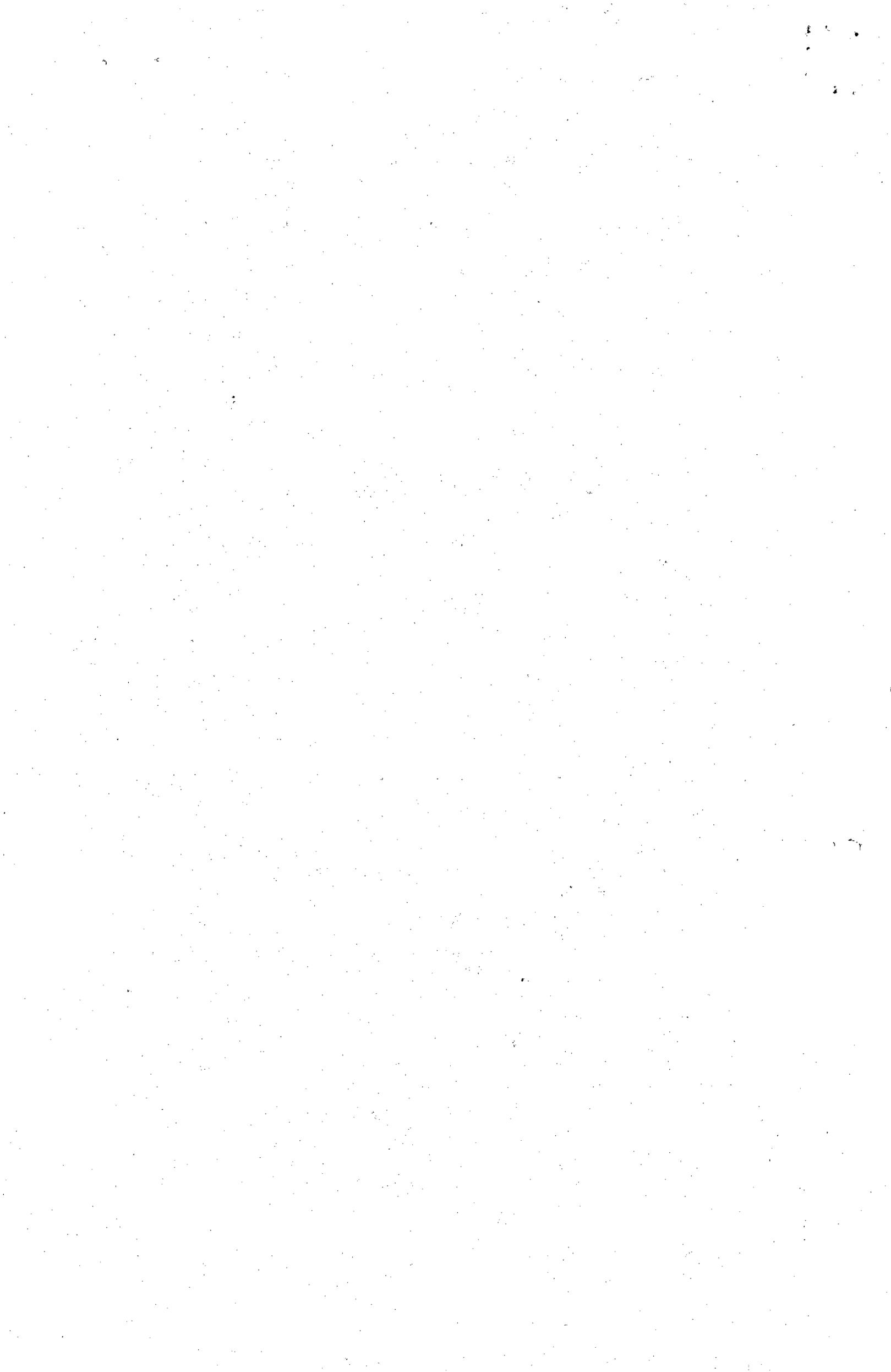
- A. **DOCUMENTAL**: con la cual se fundamenta o acredita lo manifestado en la respuesta a los hechos de la demanda y sustentan las excepciones de fondo propuestas:
- Certificado de Existencia y representación del Edificio Gaudí Loft P.H. actualizado por la Secretaría de Gobierno de Medellín.



366

*Uribe & Toro Abogadas Asociadas*  
*Especialistas en derecho financiero-civil-inmobiliario*  
*Abogadas U de M- U.P.B.*

- Copia del RUT del Edificio Gaudí LOFT P.H. expedido por la DIAN.
- Certificado de existencia y representación actualizado de la empresa Coadministramos P.H. Ltda, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín.
- Copia del RUT de la empresa Coadministramos P.H. Ltda., expedido por la DIAN.
- CD que contiene el manual de Mantenimiento del Edificio Gaudí Loft entregado a los propietarios cuando adquirieron sus inmuebles y donde puede observarse claramente al establecimiento de Comercio METÁLICAS MAVENC como proveedor en la ficha técnica de la empresa Conconcreto S.A. para la Copropiedad, en el tema de la carpintería metálica.
- Certificación solicitada a la empresa Conconcreto S.A. de fecha julio 25 de 2017 donde dan fe que el señor JAIME DE JESÚS LEÓN LEÓN, con nombre comercial METÁLICAS MAVENC construyó para 29 apartamentos los 40 balcones en el año 2005. En calidad de subcontratista de la empresa Conconcreto S.A.
- Carta de la empresa Conconcreto S.A. dirigida a la Administración del Edificio Gaudí Loft P.H. de fecha febrero 9 de 2017, previa solicitud de parte, donde certifica que la empresa Conconcreto dio la posibilidad u opción a los propietarios de construir su balcón según lo establecido en los diseños y así mismo detalla cuáles fueron los apartamentos cuyos balcones los construyó la empresa Conconcreto excluyendo al balcón del apartamento 207.
- Copia auténtica del Acta de Asamblea General de Copropietarios de fecha 25 de abril del año 2012 del Edificio Gaudí Loft P.H., donde puede leerse lo que la Asamblea de propietarios determinó o consideró sobre la instalación del balcón en el apartamento 207.
- Copia de la licencia de construcción de la Curaduría Primera (1ra.) de Medellín, autorizando la construcción del Proyecto Gaudí conforme a planos aprobados.
- Copia del plano estructural y arquitectónico número A5/17 del Edificio Gaudí Loft P.H. aprobado por la Curaduría Primera (1ra) de Medellín para instalar a futuro el balcón del apartamento 207.
- Copia de los planos estructurales de los Balcones del edificio Gaudí



- Loft P.H. y de las memorias de cálculo desarrollados por la empresa Concreto S.A., específicamente remitirse a la página 7 donde se resalta la longitud de los pernos que recomendaron los planos y diseños para los balcones. Pernos con longitud de ½ x4". (10,16 CMS de longitud).
- Copia auténtica del informe sobre la revisión estructural (planos e instalación) de los balcones del Edificio Gaudí Loft P.H. emitido por el ingeniero Jorge Aristizábal Ochoa en el mes de marzo del año 2013. Y donde se resalta la longitud de los pernos extraídos de un balcón retirado construido por la empresa Concreto a través del señor Jaime de Jesús León León (8,89 CMS) y de la longitud recomendada (10 CMS después del estribo o núcleo confinado).
- Téngase como prueba el informe del CPIS-Centro de proyectos e investigaciones sísmicas de la Universidad Nacional aportada por la demandante porque nos consta de su existencia y porque nos consta que de dicho Centro sí visitó el edificio a realizar la verificación de la caída del balcón del apartamento 207. Específicamente encontraron pernos caídos los cuales midieron y encontraron una **longitud máxima de 6 CMS** (pernos que instaló el establecimiento metálicas Mavenc en dicho balcón).
- Copia auténtica de carta de la empresa Concreto S.A. fechada en enero de 2014 donde prueban el reforzamiento que le efectuaron a todos los balcones del Edificio con pernos de anclaje de una longitud de ½" x6" (15,24 CMS).
- Téngase como prueba el certificado de Tradición y libertad del apartamento 207 aportado por la demandante y del Certificado de existencia y representación del establecimiento de comercio metálicas Mavenc aportado también en la demanda.

B. **INTERROGATORIO DE PARTE**: de manera respetuosa le solicito al despacho, se sirva decretar el interrogatorio de parte a los demandantes LINA MARÍA ESTRADA JIMÉNEZ Y CARLOS FERNANDO URDINOLA VÁSQUEZ en la fecha y hora que el despacho determine para tal fin.

C. **TESTIMONIAL**: se sirva el despacho decretar la siguiente prueba testimonial que pueden dar fe sobre la respuesta a los hechos de la demanda, el resultado de los informes contratados, labores ejecutadas por el Edificio y la Administración y viabilidad en la instalación del balcón por parte del apartamento 207:



- Señor Juan Camilo Vargas Guzmán, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.787.551 residente en la carrera 44 número 23 SUR-65 apto 502.
- Señor Juan Diego Salazar Johnson, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.547.894, residente en la calle 12 número 39.172, apartamento 304.

**D. OFICIOS:** de manera respetuosa se le solicita al despacho se sirva oficiar a las siguientes entidades:

-EPS-SURA y Medicina pre-pagada de Suramericana de Seguros de vida con el fin de que certifiquen si la demandante, señora Lina María Estrada Jiménez con cédula de ciudadanía 43.596.816 ha sido y es afiliada a dicha entidad, desde cuándo o hasta cuándo. Y que coberturas en cirugías, hospitalización, servicios médicos, medicinas e incapacidades ha proporcionado la entidad desde el día 2 de septiembre del año 2012 a la fecha y por qué motivos o conceptos, así mismo, si la demandante ha sido sujeto de exclusión de servicios médicos y/o hospitalarios por dicha entidad.

-Clínica Las Vegas de la ciudad de Medellín para que certifique si el día 2 de septiembre del año 2012, la señora Lina María Estrada Jiménez ingresó por urgencias a través de afiliación a EPS o medicina pre-pagada, para que determine por intermedio de que EPS fue atendida o si la paciente debió cancelar con sus propios medios los costos de dicha atención y hospitalización por 13 días. (desde el día 2 de septiembre de 2012 al día 15 de septiembre de 2012)

**E. PRUEBA MERMA DE LA INCAPACIDAD LABORAL:** se ordene la comparecencia de la demandante Lina María Estrada a la JUNTA REGIONAL DE CALIFICACIÓN DE INVALIDEZ DE ANTIOQUIA ubicada en la calle 27 número 46-70. Local 225 en la ciudad de Medellín, con el fin de que determine dicha institución sobre la merma de la capacidad laboral de la demandante.

## IX. NOTIFICACIONES

-Edificio Gaudí Loft P.H.: calle 12 número 39-172-portería.  
E-mail [coadmon2004@gmail.com](mailto:coadmon2004@gmail.com)

-Empresa Coadministramos P.H. Ltda.: Centro Empresarial OFIX 33, Carrera 80-A número 32-EE-72 piso 11, oficina 1113 - teléfonos: 2500964 o 4133039.



281  
369

*Uribe & Toro Abogadas Asociadas  
Especialistas en derecho financiero-civil-inmobiliario  
Abogadas U de M- U.P.B.*

E-mail: [coadmon2004@gmail.com](mailto:coadmon2004@gmail.com) -Apoderada: calle 5ª #43-A-73, interior  
601, Medellín, celular 316 425 99 98.

E-mail: [anitogol@hotmail.com](mailto:anitogol@hotmail.com)

Atentamente,

  
ANA TORO DE URIBE

C.C. Nro. 32.464.879

T.P. Nro. 32.163 del C. S. de la J.

