

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, veintidós (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Radicado	76-001-31-03-017-2023-00231-00
Proceso	Ejecutivo por Obligación de Hacer
Demandante	Edificio Leforet Guadalupe P.H.
Demandado	Ecoinsa Ingeniería SAS

Subsanada la presente demanda Ejecutiva por Obligación de Hacer instaurada por el Edificio Leforet Guadalupe P.H., actuando mediante apoderado judicial contra Ecoinsa Ingeniería SAS, se observa que la misma cumple con las disposiciones establecidas en los artículos 82, 426, 428 y 433 del Código General del Proceso, en armonía con las consignas instituidas en la Ley 2213 de 2022, por lo que se

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR a la sociedad **ECOINSA INGENIERÍA SAS** que en el término de **dos (02) meses** contados a partir de la notificación de este auto, proceda ejecutar a favor del **EDIFICIO LEFORET GUADALUPE P.H.** las siguientes obras:

1.1. Acceso vehicular – área exterior – portería y salones.

- 1.1.1 Normas de accesibilidad peatonal: Ejecutar los hallazgos incluidos en el Libro No. 1 de la reclamación directa, que hace parte integrante del contrato de transacción que se presenta como título ejecutivo, en cumplimiento de la normatividad y la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana Tres de Cali.
- 1.1.2 Acceso Principal-Vehicular-Peatonal y Señalética: Ejecutar la demarcación e instalación de topellantas en los parqueaderos de visitantes.
- 1.1.3 Deficiencias constructivas Losa Contrapiso: repararán los empozamientos y desniveles que se presenten en la placa de contrapiso que se encuentra fundida en la losa de concreto estampado como acabado.
- 1.1.4 Automatización puerta de acceso vehicular - certificación rigidez: Acceso automático de la puerta de acceso vehicular, desde la recepción del edificio, cumpliendo con los requisitos que la normatividad establezca para estos elementos.

1.1.5 Salón social - carpintería en aluminio y vidrio templado: entregar las certificaciones de los vidrios suministrados por los proveedores. Instalar las baterías sanitarias pendientes en salón social, salón de juegos y gimnasio.

1.1.6 Portería – Funcionalidad - SG-SST: entregar las certificaciones de calidad de la citofonía y puerta de acceso.

1.1.7 Gimnasio – Dotación - Equipos: entregar el gimnasio dotado de acuerdo con la oferta comercial.

1.2. Escaleras – Puntos Fijos – Circulaciones y otros.

1.2.1 Escaleras y evacuación NSR-10: ejecutar el detallado y terminación de las escaleras y puntos fijos, instalación de pasamanos y señalética pendiente, en cumplimiento del Título K de la NSR-10.

1.2.2 Área circulación - Puntos Fijos - Interiores: ejecutar el detallado y terminación de los corredores, cuartos de disposición temporal de basuras y cuartos de aseo. Ejecutar la construcción de un tanque de alivio de aguas lluvias para poder coordinar con EMCALI la instalación de medidores individuales y conexión definitiva de este servicio.

1.3. Cubierta – Techo – Losa Planas – Impermeabilización – Apantallamiento.

1.3.1 Cerramiento metálico y apantallamiento: reparar la oxidación que se ha presentado en las barandas, el remate y terminación de los antepechos y entregar el diseño de las platinas. Revisar y de ser necesario corregir lo observado respecto al apantallamiento, pues el edificio ya cuenta con certificación RETIE.

1.3.2 Impermeabilización – Acabados - Losas planas. corregir las fisuras que se presenten en la placa de concreto estampado y las filtraciones que se generen hacia los apartamentos. Mejorar el acabado de estas áreas para que puedan ser usadas por la copropiedad. Hacer entrega de los anclajes certificados en la cubierta. Terminar y entregar el área de golfito y pista de trote.

1.3.3 Acabados - Antepechos Muros - Ladrillo Limpio: ejecutar la limpieza de muros en ladrillo antes de ser entregados. Instalar las barandas y pasamanos para ingreso a la piscina, y la escalera para acceder a la cubierta de los puntos fijos.

1.4. Área Bar-BQ y Terraza Especial.

1.4.1 Cerramiento Metálico: instalar la baranda perimetral en esta área y rematar los antepechos.

- 1.4.2 Impermeabilización – Acabados - Losas Planas: corregir las fisuras que se presenten en la placa de concreto estampado y las filtraciones que se generen hacia los apartamentos. Mejorar el acabado de estas áreas para que puedan ser usadas por la copropiedad.
- 1.4.3 Terminar y entregar del mesón del BBQ y a toda el área cubierta alrededor. Entregar los anclajes certificados en la cubierta.
- 1.4.4 Acabados - Antepechos Muros - Ladrillo Limpio: ejecutar la limpieza de muros en ladrillo antes de ser entregados. Instalar la escalera para acceder a la cubierta de los puntos fijos.

1.5. Área Piscina – Deck y Equipo Filtrador.

- 1.5.1 Accesibilidad – Cerramiento - Piscina Zona Dura: entregar las certificaciones establecidas en la ley 1209 de 2008 y decretos reglamentarios, así como la normatividad vigente en el Municipio de Santiago de Cali. Instalarán la señalética, elementos de salvamento, botón de parada, barandas y remates en el cerramiento de esta área.
- 1.5.2 Estructura Deck - filtraciones: entregar el diseño estructural de la plataforma de acceso a la piscina. Ejecutar refuerzo de la impermeabilización en la placa de la cubierta debajo del deck y remate de los muros internos.
- 1.5.3 Cuarto de filtrado - Acabados: entregar el cuarto de equipos debidamente terminado con la señalética que corresponda según la normatividad indica en el Libro 5 de la reclamación.

1.6. Fachada – Plazoleta primer piso.

- 1.6.1 Fachadas, acabados, hidrofugado: ejecutar el remate y limpieza de las fachadas en pintura y ladrillo. Entregar las certificaciones de las barandas en los balcones. Ejecutar el sellamiento pendiente en las ventanas que están ocasionando filtraciones hacia el interior de los apartamentos. Corregir la anegación proveniente por aguas lluvias que se viene presentando en los apartamentos del primer piso. Retirar la película azul de protección. Entregar los elementos de la cubierta y acabado de las culatas y fachadas conforme con los planos aprobados por la Curaduría. Efectuar la reparación de la pintura en los muros de la fachada posterior.
- 1.6.2 Plazoleta - 1 Piso - Área Juegos - Filtraciones: terminar y entregar los trabajos de las áreas de cancha de mini-fútbol, zona de juegos infantiles y chorros de agua. Ejecutar un tratamiento de refuerzo en la impermeabilización sobre la losa de contrapiso para corregir las infiltraciones presentadas en el sótano y la mejora del acabado de esta área con grama sintética. Instalar las rejillas de ventilación bajo las bancas en concreto.

1.7. Tanque de agua – Cuarto de bombas – Regulador lluvias y otros.

- 1.7.1 Tanque Agua Potable: entregar el tanque de almacenamiento debidamente terminado, cumpliendo con los requerimientos normativos indicados en el Libro No. 7 de la reclamación.
- 1.7.2 Cuarto de Bombas - Sistema de presión: entregar estos elementos atendiendo lo exigido por la norma indicada en el libro 7 de la reclamación.
- 1.7.3 Cuarto de Bombas - Sistema Red Contraincendio: entregar el equipo de bomba contra incendio en operación y con la certificación RETIE respectiva, y una vez en funcionamiento proceder al cumplimiento de todos los trámites y requisitos exigidos por la Empresa de Servicios Públicos Municipales de Cali – EMCALI, para la instalación de los medidores de energía y la conexión definitiva de este servicio. Entregar la certificación de la prueba hidráulica del sistema contra incendio efectuada por Bomberos Voluntarios de Cali.
- 1.7.4 Control del Sistema de Detección y Alarma: entregar el sistema de detección y alarma del edificio debidamente terminado y certificado.
- 1.7.5 Control Aguas Lluvias y Freáticas - Tanque Regulador: construir y entregar un tanque de regulación de aguas lluvias, y atender los pendientes en el área del pozo de achique, de acuerdo con la normatividad indicada en el libro 7 de la reclamación.

1.8. Sótano – Instalaciones – Filtraciones Parquederos

- 1.8.1 Sótanos, Instalaciones Eléctricas - Hidrosanitarias: ejecutar la señalización y demarcación pendiente, de acuerdo con la normatividad aplicable, indicada en el Libro No. 8 de la reclamación. Terminar las redes hidrosanitarias y contra incendio.
- 1.8.2 Aspectos Funcionales Operativos y Seguros: ejecutar las soluciones de modificación de áreas y planos que sean necesarias para los dos estacionamientos de visitantes que no cumplen con el largo exigido en la norma. Modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal por este concepto. Ejecutar la instalación de los topellantas.

1.9. Rampa vehicular – Acceso Sótano.

- 1.9.1 Rampa Vehicular - Acceso Sótano: ejecutar la demarcación y señalización pendiente en estas áreas de acuerdo con la normatividad indicada en el Libro 9 de la reclamación. Ejecutar los remates en la zona de parqueaderos, la atención de las fisuras presentadas en la placa y la rampa y la instalación de topellantas.
- 1.9.2 UARS: ejecutar la terminación del cuarto de basuras, incluyendo la instalación de los accesos, cielo raso y señalización, de acuerdo con la normatividad aplicable, indicada en el libro 9 de la reclamación.

1.10. Ascensores.

Ascensor Sur.

1.10.1 No funciona el intercomunicador. Conectar el intercomunicador del ascensor con el que se encuentra en el mueble de la recepción principal.

1.10.2 Identificar en tablero del circuito que manejan o protegen.

Ascensor Norte.

1.10.1 No funciona el intercomunicador. Conectar el intercomunicador del ascensor con el que se encuentra en el mueble de la recepción principal.

1.10.2 Reparar las excesivas holguras en la puerta de acceso.

1.10.3 Instalar botón de parada en bancada.

1.10.4 Ajustar distancia entre pisadera de cabina y muro.

1.10.5 Instalar puertas en las aberturas accesibles por las personas al hueco.

1.11. Subestación – Transformador – Planta Eléctrica.

Una vez se ejecute la conexión definitiva de energía, en los términos establecidos en el contrato de transacción y en consecuencia en los términos del mandamiento de pago, ejecutar las observaciones indicadas en el Libro 11 de la reclamación, para Tableros de Baja Tensión, Sistemas de Bombas e Instalaciones Eléctricas.

Sistema de Apantallamiento: revisarán lo observado sobre el alambión y ejecutar las recomendaciones incluidas en el libro 11 de la reclamación.

SEGUNDO: En el caso de no cumplir con los puntos anteriores dentro del plazo señalado, en subsidio, se ordenará el pago de las siguientes sumas de dinero a favor del **EDIFICIO LEFORET GUADALUPE P.H.** y en contra de **ECOINSA INGENIERÍA SAS**, el cual deberá hacerse en el término de **cinco (05) días** contados a partir de que fenezca el término concedido en el numeral primero de este proveído:

2.1 Por la suma de \$1.600.512.719, por concepto de perjuicios compensatorios; así como por los intereses de mora causados desde el día 02 de septiembre de 2023, hasta el pago total de la obligación, liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera.

Las Costas se liquidarán en su oportunidad procesal.

TERCERO: Notifíquese el presente proveído a la parte demandada de conformidad con lo preceptuado en los artículos 291 al 301 del Código General del Proceso,

haciéndole entrega de copia de la demanda y sus anexos, poniéndole en conocimiento además que goza de un término de diez (10) días para que proponga las excepciones que estime necesarias. En caso de optarse por la forma de notificación que regula el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, la parte interesada deberá acreditar previamente el cumplimiento de los supuestos de dicha norma.

CUARTO: RECONOCER personería jurídica amplia y suficiente, al doctor Gustavo Adolfo Martínez Rojas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.416.967 de Cali, y T.P No. 132.022 del C.S.J., para que actúe como apoderado judicial del extremo actor, conforme al poder conferido.

NOTIFÍQUESE


WILSON RICARDO VÁSQUEZ GÓMEZ
JUEZ

049

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL
CIRCUITO SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 005 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.

Fecha: 23 de enero de 2024

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario