

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA y PRESENTACION DE EXCEPCIONES PROCESO No.

Frey Arroyo <freyarroyoabogado@gmail.com>

Mar 14/03/2023 8:01

Para: Juzgado 39 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: CAPELLANIA REAL <capellaniareal2015@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (19 MB)

CONTESTACION DEMANDA .pdf;

Señor:

JUEZ 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF. 11001400303920220083400

Proceso Verbal de responsabilidad civil extracontractual formulada por JOSÉ RUBIEL ROJAS RINCÓN contra del CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL - BILLY MARTINEZ QUIÑONES.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA y PRESENTACION DE EXCEPCIONES

--

FREY ARROYO SANTAMARIA

ABOGADO

CARRERA 6 No. 10-42 OF. 209 y 214

BOGOTA - COLOMBIA

MOVIL - 57 - 311 2276485

Notificación: La información transmitida en este mensaje es confidencial y esta dirigida única y exclusivamente a la persona o entidad señalada en la dirección e-mail. Si el receptor final de este mensaje no es el destinatario deseado, se le notifica que esta prohibida cualquier retransmisión, distribución o copia de esta comunicación y de la información allí contenida. Si usted recibió este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente y borre el mensaje de su computador. Gracias, **FREY ARROYO SANTAMARIA**

Bogotá D.C.

Señor:

JUEZ 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF. 11001400303920220083400

Proceso Verbal de responsabilidad civil extracontractual formulada por JOSÉ RUBIEL ROJAS RINCÓN contra del CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL - BILLY MARTINEZ QUIÑONES.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA y PRESENTACION DE EXCEPCIONES

FREY ARROYO SANTAMARÍA, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.771.924 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No. 169.872 del C.S.J. del Consejo Superior de la Judicatura, debidamente inscrito en el Registro Nacional de Abogados con el correo: freyarroyoabogado@gmail.com, obrando en mi condición de Apoderado Especial de **BILLY MARTINEZ QUIÑONES**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80.110.272 expedida en Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, persona jurídica sin ánimo de lucro e identificada con NIT. 903031798-6 , y encontrándome dentro del término legal y de acuerdo a la notificación realizada, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia, situación que sustento en los siguientes términos:

PRETENSIONES

Con esta respuesta me opongo a todas y cada una de las peticiones expresadas por la parte demandante, por carecer de soporte legal, desde ahora rechazo las razones, argumentos y soportes fácticos que presenta la Actora como soporte de sus peticiones, consignadas en el libelo de la demanda contra mi defendido, en especial en lo que refiere a los daños relacionados de daño emergente de pago de cánones de arrendamiento (los cuales no los señalo en la demanda, pero se infiere por el juramento estimatorio) y al daño a la salud que consagrara en el escrito de demanda.

EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

De manera respetuosa procederé a contestar cada uno de ellos, por su orden numérico:

Al PRIMERO: Es cierto, el demandante es propietario del apartamento 803 del interior 3 ubicado en el conjunto residencial CAPELLANIA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme esta constatado en el certificado de tradición que es aportado con la demanda.

Al SEGUNDO: Es cierto, el demandante se encuentra al día con sus obligaciones a la fecha de la presentación de la contestación de la demanda, con la copropiedad.

Al TERCERO: No me consta y deberá probarse, ya que en la administración obra derecho de petición de fecha 11 de diciembre de 2020, en donde se deja en evidencia las posibles filtraciones

que esta teniendo el apartamento 803, lo cual es manifestado de forma escrita, a lo que de forma oportuna se le dio respuesta, estableciendo lo siguiente:

“Primero: De acuerdo a esta solicitud informamos que en la Asamblea General realizada el día 29 de agosto de 2020, se aprobó el recaudo de la parte faltante para el mantenimiento de cubiertas de toda la copropiedad, el cual ya se contrató la empresa delegada para dicho mantenimiento y reparación, en este momento se encuentra en la legalización de contratos e iniciarán labores en el mes de enero del año 2021.

Segundo: Con respecto a los mantenimientos y arreglos locativos al interior del apartamento

Solicitamos de manera cordial al propietario vía telefónica y WhatsApp la documentación correspondiente a estos daños indicando el estado actual de las de las filtraciones esto con el fin de hacer el requerimiento respectivo a la aseguradora y realizar las reparaciones correspondientes.

- 1 Carta de solicitud indicando los daños causados por la filtración*
- 2 Registro fotográfico del punto anterior vía correo electrónico.*
- 3 Cotización formal del estimado de los arreglos en el interior del apartamento.*

Aportando las anteriores pruebas la administración se compromete a suministrar la información a la aseguradora sobre los daños causados por las fuertes lluvias y los perjuicios que estas goteras causaron al interior del apartamento.

Todo lo anterior, conllevo que a través de las gestiones propias de la administración, se procediera a realizar la impermeabilización de las terrazas desde el día 26 de enero de 2021, y hasta el 30 de abril de 2021, como consta en el acta de entrega y recibo final, y conforme el informe final de interventoría, que estableció que las filtraciones habían cesado.

De igual modo la administración en un actuar diligente, procedió a establecer contacto directo con el copropietario a través de la línea WhatsApp, como consta en los pantallazos anexos a esta contestación, en donde se establece que se le solicito cual era la decisión tomada frente a los arreglos, ya que la copropiedad es consciente del daño causado frente a estuco y puntura al interior del apartamento. Lo cual siempre se ha estado dispuesto a reparar.

AL CUARTO: Es falso, como se explicó con anterioridad, la administración siempre estuvo dispuesta a realizar los arreglos físicos correspondientes, por el contrario, y como quedo en evidencia en el acta de reunión de conciliación de fecha 9 de junio de 2021, en donde se plasmó siguiente información:

El Sr Martínez comenta que el día 13 de mayo de 2021, se realizó la inspección física al apartamento 3-803 por parte de contratistas, presidente del consejo, administrador y propietarios.

El día 3 de junio se definió por consejo y aprobado en acta N° 015 el contratista para iniciar el arreglo del apartamento.

En la reunión el administrador enuncia los puntos claves para el arreglo del apartamento que comprendían lo siguiente:

- Arreglo de los puntos afectados, resane, estuco y pintura.*
- Realizar las dilataciones del techo, que fueron cubiertas por los propietarios.*
- Pintura total del apartamento en color blanco.*

Se propuso a los propietarios que esta administración y consejo vigente, quieren arreglar los daños generados tiempo atrás, a lo cual otras administraciones no habían atendido y que en ese orden de ideas se busca llegar a un acuerdo o conciliación entre las partes para que en caso de aceptar la propuesta de este arreglo los propietarios desistan a futuro de solicitar o implantar demanda en contra del conjunto que afecte a todos los copropietarios.

Es decir que no es cierto, que fue nula la ayuda, por el contrario, siempre se trato de buscar una solución al conflicto real, ya que los demandantes no aceptaran los arreglos

correspondientes, es mas un tema de diligencia en el actuar de la parte demandante, quien al parecer podria estar construyendo su propia prueba.

AL QUINTO: NO ME CONSTA Y DEBERA PROBARSE, Y ES FALSO, que la administración no fue diligente, por el contrario, existen sendas pruebas que demuestran que se realizaron las actividades correspondientes, se impermeabilizaron las terrazas, y se demostró que se querían realizar los arreglos locativos en donde se causaron daños sobre el apartamento, cosa muy diferente es que se traten de establecer perjuicios adicionales, los cuales no están debidamente documentados y mucho menos acompañados del material probatorio necesario y correspondiente en este tipo de procesos.

AL SEXTO: NO ME CONSTA Y DEBERA PROBARSE, como se mencionó en forma precedente, no existe el material probatorio suficiente y correspondiente que permita arrojar esta conclusión, como se explicara en el acápite de excepciones, en la ausencia de nexo de causalidad.

AL SÉPTIMO: NO ME CONSTA Y DEBERA PROBARSE, mas aun que al inicio de la demanda, señalaron que las filtraciones iniciaron en junio de 2020, es decir que abandonaron el apartamento antes de que se iniciara las filtraciones (4 de mayo de 2020), lo que evidencia, que el motivo de tomar otro apartamento en arrendamiento obedece a situaciones personales y no propiamente a las filtraciones allí señaladas, por el contrario, si queda en manto de duda y por las cotizaciones presentadas por la administración (valores inferiores a los \$ 3.636.000), que hubiese sido mas acorde a los daños, que el demandante realizara las reparaciones correspondientes y cobrara a la administración con un perjuicio consolidado, que abandonar su propio inmueble y generar unos supuestos perjuicios, por el paso del tiempo.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO, se propuso la solución definitiva al conflicto, realizando la impermeabilización de las terrazas (lugar de donde venia la filtración) y los arreglos locativos internos del apartamento, es decir se estaba dispuesto a pagar todos y cada uno de los daños ocasionados, ello en perjuicio de la gran y notable ausencia de prueba que demuestre la inhabitabilidad del apartamento y los demás supuestos perjuicios reclamados con la demanda.

ARGUMENTOS DE LA DEFENSA

EXCEPCIONES PREVIAS

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA PARA RECLAMAR PERJUICIOS A NOMBRE DE ERIKA LEONOR GUIO SALAMANCA

En el expediente no obra prueba alguna, de la imposibilidad física, de la señora **ERIKA LEONOR GUIO SALAMANCA**, para que no hubiese otorgado el poder correspondiente, que permita reclamar los perjuicios de daño a la salud que han sido puesto de presente en la demanda.

Es por ello existe una falta de legitimación en la causa por activa para lograr reclamar los perjuicios señalados en el acápite de pretensiones.

Por ello le solicito al señor Juez, excluir del debate probatorio, los perjuicios a la salud, que fueran alegados en las pretensiones de la demanda, por una indebida representación y la falta de legitimación en activa del demandante para reclamar a nombre de su esposa.

EXCEPCIONES DE FONDO

- 1. INEXISTENCIA DEL DERECHO – AUSENCIA DE NEXO DE CAUSALIDAD FRENTE A PERJUICIOS DE DAÑO EMERGENTE (CANONES DE ARRENDAMIENTO Y PERJUICIOS DE DAÑO A LA SALUD).**

En cuanto a lo que respecta a la responsabilidad civil, cabe tomar como referente uno de los conceptos traídos por la doctrina como lo es que: “La responsabilidad civil engloba todos los comportamientos ilícitos que por generar daño a terceros hace recaer en cabeza de quien lo causó, la obligación de indemnizar.

Podemos decir entonces que la responsabilidad civil es la consecuencia jurídica en virtud de la cual, quien se ha comportado en forma ilícita debe indemnizar los daños, producidos a terceros. Como se ha dicho, ese comportamiento ilícito consiste en el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, el incumplimiento de las obligaciones legales o cuasicontractuales, el delito o cuasidelito, o la violación al deber general de prudencia”⁴ ¹.

Teniendo en cuenta lo mencionado, este tipo de responsabilidad se encuentra dividida en aquella que emerge del incumplimiento o cumplimiento deficiente de las obligaciones contractuales, la llamada responsabilidad civil contractual que se trata a partir del artículo 1602 Código Civil, y aquella que emerge de los delitos o las culpas, la denominada responsabilidad civil extracontractual traída por el artículo 2341 y siguientes del Código Civil, las cuales se tratarán a continuación:

Responsabilidad Civil Contractual Dentro de las definiciones de los tratadistas para la responsabilidad contractual cabe rescatar la que trae Parra Quijano, por su simplicidad y fácil comprensión, donde establece que “Se entiende la responsabilidad contractual como aquella que nace del incumplimiento de un contrato. Se concibe como una obligación no originada en el contrato sino como una nueva obligación a partir del incumplimiento de lo que las partes han estipulado de manera libre”⁵²

Responsabilidad Civil Extracontractual En lo que atañe a una definición doctrinaria de la responsabilidad extracontractual, el tratadista Parra afirma que “Consiste en aquella responsabilidad que nace sin la existencia previa de un vínculo entre el causante del daño y la víctima. Su existencia se define a partir del daño, el nexo de causalidad y la culpa”, lo cual se complementa cuando asevera que “La responsabilidad civil extracontractual es aquella que involucra la obligación de indemnizar los daños ocasionados sin que haya mediado un contrato.

En las exposiciones doctrinales, se precisa cuáles son estos elementos constitutivos de la responsabilidad civil extracontractual:

- **La acción o hecho dañoso:** En el caso en particular, desde ningún motivo, se ha desconocido que efectivamente se presentaron unos daños en una unidad privada del Conjunto Residencial Capellanía Real, los cual se estuvieron dispuestos a resarcir de forma diligente y en las formas expresadas, en cada una de las oportunidades señaladas, no obstante, valga la pena precisar que existen diferentes confusiones, en la forma en que se presenta la demanda, y es por ello que la copropiedad no es responsable de la totalidad de los hechos alegados, por el contrario el hecho dañoso, nace con las filtraciones, las cuales fueron ajustadas y arregladas a finales del mes de marzo de 2021, tal y como consta en el acta final de recibo de obra y en el informe de interventoría, pruebas que son puestas en conocimiento del despacho.

- **El daño producido:** En efecto en el caso en particular, si se presentaron unos daños en lo que refiere, a estuco y pintura, los cuales, en el momento oportuno fueron atendidos por la administración así:

1. Derecho de petición de fecha 11 de diciembre de 2020, en donde se deja en evidencia las posibles filtraciones que esta teniendo el apartamento, (primera comunicación por escrito), que de forma oportuna se le dio respuesta, estableciendo lo siguiente:

“Primero: De acuerdo a esta solicitud informamos que en la Asamblea General realizada el día 29 de agosto de 2020, se aprobó el recaudo de la parte faltante para el mantenimiento de cubiertas de toda la copropiedad, el cual ya se contrató la empresa delegada para dicho mantenimiento y reparación, en este momento se encuentra en la legalización de contratos e iniciarán labores en el mes de enero del año 2021.

Segundo: Con respecto a los mantenimientos y arreglos locativos al interior del apartamento

¹ Tamayo, J. (2011). Tratado de responsabilidad Civil. Tomo I. Bogotá, D.C.: Legis. Pág. 8.

² Parra, M. (2010). Responsabilidad civil. Bogotá, D.C.: Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Pág. 24

Solicitamos de manera cordial al propietario vía telefónica y Whats.App la documentación correspondiente a estos daños indicando el estado actual de las de las filtraciones esto con el fin de hacer el requerimiento respectivo a la aseguradora y realizar las reparaciones correspondientes.

- 4 Carta de solicitud indicando los daños causados por la filtración
- 5 Registro fotográfico del punto anterior vía correo electrónico.
- 6 Cotización formal del estimado de los arreglos en el interior del apartamento.

Aportando las anteriores pruebas la administración se compromete a suministrar la información a la aseguradora sobre los daños causados por las fuertes lluvias y los perjuicios que estas goteras causaron al interior del apartamento.

2. Todo lo anterior, conllevo que a través de las gestiones propias de la administración, se procediera a realizar la impermeabilización de las terrazas desde el día 26 de enero de 2021, y hasta el 30 de marzo de 2021, como consta en el acta de entrega y recibo final, y conforme el informe final de interventoría, que estableció que las filtraciones habían cesado.
3. De igual modo la administración en un actuar diligente, procedió a establecer contacto directo con el copropietario a través de la línea WhatsApp, como consta en los pantallazos anexos a esta contestación, en donde se establece que se le solicito cual era la decisión tomada frente a los arreglos, ya que la copropiedad es consciente del daño causados en la mampostería, y daños físicos al interior del apartamento. Lo cual siempre se ha estado dispuesto a reparar.
4. En acta de reunión de conciliación de fecha 9 de junio de 2021, en el cual quedo señalado la siguiente información:

El Sr Martinez comenta que el día 13 de mayo de 2021, se realizó la inspección física al apartamento 3-803 por parte de contratistas, presidente del consejo, administrador y propietarios.

El día 3 de junio se definió por consejo y aprobado en acta N° 015 el contratista para iniciar el arreglo del apartamento.

En la reunión el administrador enuncia los puntos claves para el arreglo del apartamento que comprendían lo siguiente:

- *Arreglo de los puntos afectados, resane, estuco y pintura.*
- *Realizar las dilataciones del techo, que fueron cubiertas por los propietarios.*
- *Pintura total del apartamento en color blanco.*

Se propuso a los propietarios que esta administración y consejo vigente, quieren arreglar los daños generados tiempo atrás, a lo cual otras administraciones no habían atendido y que en ese orden de ideas se busca llegar a un acuerdo o conciliación entre las partes para que en caso de aceptar la propuesta de este arreglo los propietarios desistan a futuro de solicitar o implantar demanda en contra del conjunto que afecte a todos los copropietarios.

Es decir que no es cierto, que fue nula la ayuda, por el contrario, siempre se trato de buscar una solucion al conflicto, real, ya que no aceptasen los demandantes, los arreglos correspondientes, es mas un tema de diligencia en el actuar de la parte demandante, quien al parecer podria estar construyendo su propia prueba.

Ahora bien, todo lo anterior referente, frente a una daño real y existente, y del cual no valdría hacer mayores aclaraciones frente al mismo, ya que se evidencia que el mismo existió, MAS NO, podemos sentar la misma posición frente a los daños alegados de daño emergente relacionados con cánones de arrendamiento, ya que lo presentado en la demanda, son únicamente aseveraciones de la apoderada, que nada cuenta con un respaldo probatorio correspondiente, ya que NO EXISTE, un documento idóneo que permita establecer a este despacho que las personas debían deshabitar el inmueble, porque el mismo no presentaba condiciones para ser habitado, ES DECIR,

que la decisión de estar o no en el mismo, es una decisión personal, de la cual no está llamado a responder por ese supuesto hecho dañoso la copropiedad.

En las reglas de la sana crítica, se hace más sencillo, realizar los propios arreglos locativos internos, llámese estos resanes, estucos y pintura, y proceder a reclamar un daño de forma posterior, pero no resulta admisible desde ningún punto de vista, abandonar su propio inmueble, tomar en arrendamiento otro, para llegar a demandar bajo ningún criterio probatorio.

Lo anterior en gran perjuicio, que a pesar de la falta de legitimación en la causa por pasiva, se presentaron a este despacho, a solicitar unos perjuicios por daño a la salud, por un valor igual a CUATROCIENTOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, en donde claramente el mismo demandante, reconoce que existían afectaciones a la salud anteriores a las filtraciones que datan de junio de 2020, por cuanto mencionan que el predio fue desocupado en mayo de 2020, es decir no existe consonancia en las pretensiones.

Lo anterior, en claro desvío, de los sostenido por la jurisprudencia, en el sentido que el hecho dañoso debe ser probado y en la presente demanda, brilla por su ausencia prueba alguna que permita demostrar lo inferido en la misma, pero ello no obsta para precisar que en el momento de proferir sentencia, tendrá el despacho que hacer la valoración de los mismos para realizar la condena en costas a favor de mi representado.

- La relación de causalidad entre la acción y el daño: Existe un nexo de causalidad entre las filtraciones, ya reconocidas con anterioridad y los daños en el estuco y pintura del apartamento, cosa que nunca ha negado la copropiedad, pero NO EXISTE UN NEXO DE CAUSALIDAD, referentes a los daños denominados cánones de arrendamiento y daños a la salud, por cuanto no puede inferirse que existe un nexo de causalidad entre las filtraciones y el hecho que hubiese tenido que desocupar el apartamento y mucho menos que con ello la esposa del demandante tenga las graves afectaciones a la salud mencionadas.

- Los factores de atribución de responsabilidad: Solo se le podrá atribuir responsabilidad a la copropiedad frente a los daños de mampostería, estuco y pintura que sufriera el apartamento 803, pero en ningún momento se le podrá atribuir responsabilidad a lo que refiere el pago por los cánones de arrendamiento, en el sentido que el demandante por una decisión personal, fue el que cambio su domicilio, pero en ningún momento por una supuesta inhabitabilidad alegada.

El mismo curso, se establece frente a los daños en la salud, ya que no existe una atribución de responsabilidad en lo que refiere estos daños, por cuanto al no existir nexo de causalidad no vale hacer mayores análisis frente a los mismos, pero si señalar lo siguiente extraído de su misma historia clínica:

Se observa paciente con múltiples antecedentes de enfermedades de vías respiratorias altas (*alérgicas, obstrucción*), no se puede acusar a la humedad a enfermedades crónicas, **multifactoriales** y que se entrelazan entre sí como antecedentes quirúrgicos, dificultad para respirar adecuadamente en las noches (*paciente utiliza oxígeno para no desaturarse*) y exposición a alérgenos (*aun sin evaluación de médico de las alergias*) que causan rinitis como de etiología perenne (*ácaros, células de descamación de animales y sus pelos por ejemplo*) la rinitis causa inflamaciones, sinusitis a repetición, tos crónica, hipertrofias de mucosas y desviación de tabique nasal la cual presenta en reporte de nasolaringoscopia reportada del 08.03.2022 con desviación septal alta área iii, lesiones polipoideas meato medio derecho y degeneración polipoidea cola cornete inferior izquierdo. Es decir que con ello se desvirtúa que la causa de afectación a la salud sea la humedad de su propio apartamento, que a todas luces era controlable.

2. FALTA DE PRUEBA DEL VALOR DEL DAÑO CAUSADO

En el presente caso, si bien es cierto, existe un hecho relacionado con la responsabilidad de la copropiedad frente a unos daños en las paredes y techos del apartamento 803, llámese daños en estuco y pintura, no es menos cierto que en el plenario no se encuentra demostrado el valor real de los daños causados, ya que lo presentado es una cotización señalada por un contratista, el cual no acredita la idoneidad, y mucho menos puede avalarse a un peritaje, no señala el valor de cada uno de los elementos necesarios para realizar las adecuaciones, es decir que no podrá este despacho reconocer perjuicios en dicho sentido, al existir una ausencia notoria que permita identificar esta condena.

La misma suerte corre los perjuicios daño emergente de cánones de arrendamiento, por cuanto no existe una prueba técnica que permita establecer que efectivamente el predio tenía que ser desocupado, y el mismo presentaba condiciones de inhabilitabilidad, es decir no se logra probar el perjuicio y en ese sentido no es dable reconocer ninguna suma de dinero al respecto.

De igual modo el llamado daño a la salud, ya que no existe un nexo de causalidad UNICO, que permita establecer que ese daño es causado por las humedades existentes en una pared por filtraciones y mucho menos señalar que esa podría ser su cuantificación, ya que por línea jurisprudencial, solo con historia clínica no se puede señalar ello, y es por eso que deberá tenerse en cuenta estos señalamientos al momento de liquidar la condena en costas, ya que se solicitaron la suma de CUATROCIENTOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES, y en el proceso no existe la experticia técnica correspondiente (PROFESIONAL DE LA SALUD), que de forma habitual y en el último tiempo, es deber allegarlo con la presentación de la demanda.

Por lo anterior, si bien es cierto se estructuro una demanda de menor cuantía, por lo evidenciado, y el material probatorio obrante en el expediente, podemos señalar que NO EXISTE FORMA como el despacho puede reconocer sumas de dinero a favor del demandante.

3. DEBER DE DILIGENCIA DE LA ADMINISTRACION – FALTA DE DILIGENCIA DEL DEMANDANTE

Contrario a los señalado, con la presentación de la demanda, encontramos que el actuar de la administración, frente a las filtraciones que presentaba la copropiedad y que causaron un daño en es estuco y pintura del apartamento 803, el administrador se comporto conforme las atribuciones legales que este tenía, y procedió a solucionar las filtraciones de las terrazas, una vez conto con los dineros correspondientes para ello, y del mismo modo mantuvo una comunicación con el demandante, que contrario a los sucedido, el demandante no procedió a contestarle las conversaciones y mucho menos permitió que le realizaran los arreglos locativos correspondientes.

Es decir que en el presente caso, el demandante no puede beneficiarse de su falta de diligencia, ya que fue este quien no accedió a que le realizaran las reparaciones necesarias, y prefirió iniciar una demanda, buscando a unos perjuicios adicionales a los que realmente padeció.

4. LA EXCEPCIÓN GENÉRICA

Le solicito muy comedidamente al Señor JUEZ que declare prósperas las excepciones que durante el transcurso del proceso se llegaren a probar, de conformidad con lo establecido en el artículo 282 del C.G.P

Por las anteriores razones, le solicito a su despacho, negar todas y cada una de las pretensiones de la demanda, y en su lugar proceder a condenar en costas y perjuicios al demandante.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

1. Contestación derecho de petición de fecha 30 de diciembre de 2020, al señor JOSE RUBIEL ROJAS RINCON. (2 folios)
2. Pantallazo de WhatsApp, cruzados entre la administración y el demandante, en donde demuestran la intención de la copropiedad en realizar los arreglos locativos. (2 folios)
3. Acta de recibo y liquidación final de obra de fecha 30 de marzo de 2021. (4 folios)
4. Informe final de interventoría – abril de 2021. (36 folios)
5. Acta de reunión de conciliación de fecha 9 de junio de 2021 (1 folio)
6. Copia de constancia de no acuerdo 69833 de fecha 3 de agosto de 2021 (2 folios)

TESTIMONIALES

Sírvase fijar fecha y hora para recepcionar los testimonios de las siguientes personas, las cuales declararan sobre los hechos de la demanda y de la contestación de la demanda de forma indistinta y precisando sobre cada uno, en especial sobre la oferta de la copropiedad en realizar las reparaciones correspondiente:

- 1- **CARLOS NOE PAEZ**, recibe citaciones en el correo: carpp77@hotmail.com
- 2- **ALVARO ARDILA**, recibe citaciones en el correo: joseardilaespitia1@gmail.com

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señor Juez fijar fecha y hora para que el demandante **JOSÉ RUBIEL ROJAS RINCÓN**, absuelva interrogatorio de parte que personalmente le formule, o en sobre cerrado el cual allegare en el momento procesal oportuno.

ANEXOS

Poder debidamente otorgado, y constancia de otorgamiento a través de medios digitales, el cual ya reposa en el expediente digital.

NOTIFICACIONES

EL DEMANDADO

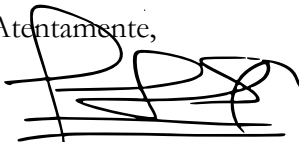
Reciben notificaciones en el correo electrónico: capellaniareal2015@gmail.com

EL APODERADO

El suscrito apoderado en la secretaría de su despacho o en mi oficina de abogado ubicada en la Carrera 6 No. 10-42, oficina 209 y 214, celular 311 2276485 de Bogotá D.C., correo electrónico **freyarroyoabogado@gmail.com**.

Del Señor Juez,

Atentamente,



FREY ARROYO SANTAMARIA

C.C. No. 80.771.924 de Bogotá

T.P. No. 169.872 del C.S.J.

Respuesta Dercho.

Bogotá, Diciembre 30 de 2020

Señor(a):
PROPIETARIO Y/O ARRENDATARIO
JOSE RUBIEL ROJAS RINCON
APTO 3-803
CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL
Ciudad.

**Ref. CONTESTACION DE PETICION Y SOLICITUD – ARREGLO DE LA FILTRACION DE AGUA
EN EL TECHO Y PAGO DE DAÑOS INTERNOS.**

Dando alcance a las solicitudes emitidas por el Señor **JOSE RUBIEL ROJAS RINCON**, el Consejo de Administración, Revisor Fiscal y Administrador responden:

Yo Billy Martínez Quiñones, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando como administrador y representante legal del Conjunto Capellania Real PH, me permito informar que estoy a cargo de la administración de la copropiedad desde el día 01 de noviembre del año 2020. Por tal motivo estoy hasta el momento conociendo los casos de los apartamentos y los inconvenientes presentados hasta la fecha.

De acuerdo a lo anterior y dando alcance su solicitud

Primero: De acuerdo a esta solicitud informamos que en la Asamblea General realizada el día 29 de agosto de 2020, se aprobó el recaudo de la parte faltante para el mantenimiento de cubiertas de toda la copropiedad, el cual ya se contrató la empresa delegada para dicho mantenimiento y reparación, en este momento se encuentra en la legalización de contratos e iniciarán labores en el mes de enero del año 2021.

Segundo: Con respecto a los mantenimientos y arreglos locativos al interior del apartamento solicitamos de manera cordial al propietario vía telefónica y WhatsApp la documentación correspondiente a estos daños indicando el estado actual de las de las filtraciones esto con el fin de hacer el requerimiento respectivo a la aseguradora y realizar las reparaciones correspondientes.

1. Carta de solicitud indicando los daños causados por la filtración
2. Registro fotográfico del punto anterior vía correo electrónico.
3. Cotización formal del estimado de los arreglos en el interior del apartamento.

Aportando las anteriores pruebas la administración se compromete a suministrar la información a la aseguradora sobre los daños causados por las fuertes lluvias y los perjuicios que estas goteras causaron al interior del apartamento.

CONJUNTO RESIDENCIAL

Tercero: De acuerdo a las reuniones de Asamblea General, realizadas hasta la fecha, está como órgano principal de la copropiedad según la Ley 675 de 2001, es de su previo conocimiento como propietario que el mantenimiento y reparaciones de fachadas y paredes no se encuentran dentro del presupuesto de la copropiedad, por consiguiente si se aprobó un rubro destinado para arreglo de techos, impermeabilización y mantenimiento de los mismos lo cual generó el cobro de una cuota extraordinaria a todos los propietarios. Y es de aclarar que estos arreglos al exterior del apartamento se tendrán en cuenta para la siguiente Asamblea General.

Cuarto: Al revisar el estado de cuenta con la contadora se verifica que no se generó concepto por cobro de parqueaderos en lo corrido de este año, a lo cual adjuntamos el estado de cuenta de enero a diciembre del año en curso.

Quinto: A la solicitud de cancelación de gastos por arrendamiento generados, en comunicación con la aseguradora se requiere información suministrada y soportada por el propietario.

Sexto: El rango de protección dado por la Corte Constitucional al **mínimo vital**, para lo cual se define el concepto de mínimo vital y se construye una línea jurisprudencial, por medio de la cual se busca determinar el patrón de desarrollo decisional atinente a la protección como derecho fundamental del mínimo vital. Del análisis jurisprudencial, se identifican tres momentos: el primero, de protección al derecho innominado mínimo vital o derecho de subsistencia, por conexidad con derechos fundamentales como la vida y la dignidad humana; un segundo momento, donde si bien se mantiene la inicial postura, en el sentido que el mínimo vital no es per se un derecho fundamental, se empieza a moderar el discurso de no fundamentalidad y se dota al mínimo vital, de una mayor trascendencia en el orden constitucional. Por último, en un tercer momento, se considera el mínimo vital como un derecho fundamental autónomo. **Se concluye, que si bien hay una interpretación constitucional que reconoce el mínimo vital como derecho fundamental, en la práctica su aplicación es reducida y no se vislumbra una apuesta de Estado que impulse la creación de prestaciones dirigidas a las personas sin ingresos y con necesidades apremiantes de subsistencia, estrategia que, sin lugar a dudas, permitirá combatir la desigualdad, el incremento de la pobreza y la desprotección en el desempleo, asuntos que se agravan cada vez más en Colombia.**

De los puntos anteriores como administrador gestionare la solicitud ante la aseguradora para realizar los arreglos correspondientes de acuerdo a disponibilidad de la aseguradora y su respectiva verificación.

Atentamente.

Administrador



BILLY MARTINEZ

Administrador y representante legal
CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL
PROPIEDAD HORIZONTAL



**CONJUNTO RESIDENCIAL
CAPELLANIA REAL
NIT 900.031.798-6**

Rubiel Rojas 3-803



Hola Rubiel, como estas?	6:51 p. m.
Quería saber si han tomado alguna decisión	6:51 p. m.
Qué tal Billy	6:51 p. m.
Si, no le había escrito porque he andado muy ocupado	6:51 p. m.
Vale Rubiel queso atento	6:52 p. m.
Pues ya que no vamos a obtener un reembolso del arriendo y, en vista de que continuamos pagando la administración todos estos meses, solicitamos además de lo que nos plantearon un descuento de al menos el 50% de la administración en lo que queda de este año	6:54 p. m.
Yo se lo planteo a consejo y le comunico	6:57 p. m.
Muchas gracias	6:57 p. m.
23/6/2021	
Buenas tardes Billy	6:57 p. m.
Ya hay alguna respuesta?	6:59 p. m.



**CONJUNTO RESIDENCIAL
CAPELLANIA REAL
NIT 900.031.798-6**

Rubiel Rojas 3-803

Hola Rubiel 5:00 a.m. //

Si sr. precisamente la respuesta es que el consejo y admon no esta facultado para hacer hacer este tipo de ajuste o disminuir la cuota de administración

4:11 p.m. //

24/5/2021

Hola Rubiel buen día, quedó atento de la decisión de ustedes para continuar con el proceso

5:50 a.m. //

3/7/2021

Hola Rubiel buen día, te escribo porque deseamos saber que decisión han tomado de realizar el trabajo del apto, quedó atento

3:17 a.m. //

12/7/2021

Hola Rubiel buena tarde, he intentado comunicarme en varias ocasiones, tu nos informas sobre el arreglo del apto que decisión tomaron, gracias

12:13 p.m. //

21/7/2021

Hola Rubiel buenos días como estas, te escribo porque deseamos comunicarnos contigo y hablar sobre el arreglo del apartamento, quedó atento, gracias

11:13 a.m. //

27/7/2021

Rubiel buen día, desde la administración de Capellania Real, continuamos haciendo seguimiento a la decisión de parte de ustedes para realizar los arreglos revisados anteriormente, quedó atento, gracias

3:47 a.m. //

30/7/2021

Rubiel buen día, después de haber expuesto el problema que se presentó en el apartamento de su propiedad, he intentado de mi parte estar atento y actuar en mi calidad de administrador del conjunto, lamentablemente no veo respuesta de parte de ustedes para proceder con el respectivo arreglo, quedó atento, gracias

3:33 a.m. //

CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL P.H
NIT 900.031.798-6
ACTA DE RECIBO Y LIQUIDACION FINAL DE OBRA

CONTRATO DE OBRA No: 001-12-2020

A PRECIO UNITARIO FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE.

FECHA DE LA PRESENTE ACTA: marzo 30 de 2021.

CONTRATO No:	001 – 12- 2020
CONTRATANTE:	CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL P.H.
CONTRATISTA:	REDES PELÁEZ SAS NIT: 900.081.827-5
INTERVENTOR:	GRACON INGENIERIA LTDA
OBJETO:	OBRAS CIVILES CONCERNIENTES EN MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION GENERAL DE LAS CUBIERTAS INCLUYE RETIRO DEL MANTO EXISTENTE, SELLO DE FISURAS, NIVELACIÓN DEL PISO, IMPERMEABILIZACIÓN CON MANTO ASFALTICO, MANTENIMIENTO DE BAJANTES, TRATAMIENTO EN MUROS ANTEPECHOS TODO A PRECIO UNITARIO FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE, DE LAS SEIS TORRES Y SEDE SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL.
VALOR INICIAL:	CIENTO VEINTISIETE MILLONES UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE (\$ 127.001.362)
MAYOR CANTIDAD DE OBRA:	N. A.
VALOR FINAL:	CIENTO VEINTISIETE MILLONES UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE (\$ 127.001.362)
PLAZO:	3 MESES Y/O 90 DIAS CALENDARIO
FECHA DE INICIO DE OBRA:	ENERO 26 DE 2021
FECHA DE TERMINACION DE OBRA:	ABRIL 26 2021
FECHA REAL DE TERMINACIÓN:	MARZO 26 DE 2021

Una vez visitado el sitio de obra se reunieron en la oficina de la administración el Sr. **BILLY MARTINEZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.110.272 de Bogotá D.C, en calidad de representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL P.H.** con Nit **900.081.827-5**, como **CONTRATISTA**, **LUIS HUMBERTO PELAEZ VALBUENA** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No **79.379.395** de Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de la empresa **REDES PELÁEZ SAS**, según consta en el certificado y representación legal expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, con el NIT número **900.081.827-5**, con el fin de suscribir el **ACTA DE RECIBO Y LIQUIDACION FINAL** del contrato en referencia, según el cuadro de liquidación adjunto el cual se realizó posterior a la visita al lugar de obra comprobándose que los ITEMS del Contrato : 001-12-2020, fueron ejecutados y por lo tanto recibidos a satisfacción por parte del Interventor y el CONJUNTO, en la siguiente tabla se resumen la descripción y cantidades de obra contratadas así como lo realmente ejecutado.

CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL P.H
NIT 900.031.798-6

PRESUPUESTO CONTRACTUAL CUBIERTAS CON MANTO ASFALTICO EXPUESTO					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VR. UNI TARIO	TOTAL
1	PRELIMINARES				
1.1	Señalización de las áreas a intervenir concerniente en conos, cinta, colombinas, avisos informativos y demás requeridos por la interventoría.	glb	1	380.000	380.000
1.2	Localización y replanteo general de la obra, incluye topografía y nivel con toda la información necesaria para la ejecución de la obra, así como la presencia del topógrafo cuando la interventoría lo requiera.	m²	1576	750	1.182.000
				SUMATORIA	1.562.000
2	DEMOLICION				
2.1	Retiro del manto existente (Incluye Acopio, Trasiego)	m²	1846	3.250	5.999.500
				SUMATORIA	5.999.500
3	RETIRO DE ESCOMBROS				
3.1	Cargue retiro y disposición final de escombros al botadero certificado.	m²	1846	920	1.698.320
3.2	Limpieza general de la obra	m²	1846	950	1.753.700
				SUMATORIA	3.452.020
4	OBRA CIVIL				
4.1	Tratamiento de fisuras en la placa Sikaflex-1A PLUS masilla multipropósito, diseñada para el sellado de juntas de unión y juntas con movimiento.	ml	350	2.850	997.500
4.2	Mortero de nivelación 1:3 de espesor máximo de promedio 0,05 m con FIBRAS EN ACERO TIPO DRAMIX (si es requerido por el espesor) en dosificación suministrada por el proveedor ver ficha técnica. Para la nivelación de la placa afin de mejorar la pendiente hacia las bajantes (sifones).	m²	945,6	10.800	10.212.480
4.3	CONSTRUCCION DE MEDIACANAS EN MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO ARENA LAVADA DE RIO r= 6 cm con aditivo sikadur 32 premier	ml	705	16.000	11.280.000
4.4	Ejecución con disco de regatas perimetrales para el acabado del manto. Profundidad 2 cm con pendiente de 30°	ml	705	1.350	951.750
				SUMATORIA	23.441.730
5	IMPERMEABILIZACION				
5.1	IMPRIMANTE ASFALTICO px 900 Asfalto líquido, estabilizado con agentes emulsificantes, llenantes minerales y espesantes para imprimación de superficies a impermeabilizar.	M2	1846	1.900	3.507.400

CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL P.H
NIT 900.031.798-6

5.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE MANTO ASFALTICO DE 3.6 mm (MANTO METAL FL 103 @ PRO), con refuerzo en poliéster. Elaborado con base en asfaltos modificados con polímeros, copolímeros y elastómeros termoplásticos de amplio rango de especificaciones y llenantes minerales. Con refuerzo central de fibra de vidrio y con acabado en foil de aluminio gofrado. El foil de aluminio reduce la transmisión de carga térmica por reflexión y además protege la membrana de la intemperie y del ataque de hongos y bacterias.	M2	1846	25.050	46.242.300
5.3	Tratamiento de muros antepechos h=0,7 concerniente en reparación de fisuras, arreglos puntuales con mortero y dos manos de SikaFill-15 Power recubrimiento elástico impermeable, para la impermeabilización flexible de cubiertas y terrazas.	ml	705	27.600	19.458.000
5.4	Reparación puntual de alfajías desarrollo=0,50 en mortero que están al perímetro de los muros antepechos, mortero en las uniones y dos manos de SikaFill-15 Power recubrimiento elástico impermeable, para la impermeabilización flexible de cubiertas y terrazas.	ml	650	10.500	6.825.000
5.5	Mantenimiento del ladrillo a la vista en muros, concerniente en emboquille con mortero 3:1 puntual, limpieza con rince R74 e hidrófugo con sika 10 años.	ml	44,1	19.000	837.900
5.6	Cambio de piezas (ladrillos fachaleta) fisuradas, desgastadas por acción del clima o producto de asentamientos de la estructura, con mezcla de pega 3:1 y SIKALATEX en dosificación según recomendación de la ficha técnica. Incluye materiales, procesos y herramientas necesarias para su correcta aplicación.	UND	60	6.800	408.000
5.8	Mantenimiento de muros en graniplast (cuartos de asesores) concerniente en limpieza, reparación de fisuras y pintura koraza 10 años a dos manos.	ml	42,9	7.500	321.750
5.9	Pintura koraza 10 años en las tapas de los respiraderos incluye limpieza y resanes (1,9x0,4)	UND	22	8.100	178.200
5.10	Pintura en esmalte pintulux DE PINTUCO 3 EN 1 para en marcos de ventilación, conservando acabado original ver detalle visita de obra. Incluye materiales, procesos y herramientas necesarias para su correcta aplicación. (1x0,6)	UND	44	9.000	396.000
				SUMATORIA	78.174.560
				SUBTOTAL	112.839.600
Administración				5%	5.631.490
Imprevistos				3%	3.378.894
Utilidad				4%	4.505.192
IVA SOBRE UTILIDAD				19%	855.986
VALOR DE LA OBRA					127.001.362

El valor total contrato 001-12-2020 es: **CIENTO VEINTISIETE MILLONES UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE (\$ 127.001.362)**, teniendo en cuenta que a la fecha se han autorizado un (01) pago parcial de la siguiente forma:

	SUBTOTAL	62.601.278
--	-----------------	-------------------

CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL P.H
NIT 900.031.798-6

Administración	5%	2.630.084
Imprevistos	3%	1.878.038
Utilidad	4%	2.104.051
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	398.770
VALOR DE LA OBRA		59.313.201
	30%	\$ 17.793.960
	10%	\$ 5.931.320
Valor Total Corte No1		\$ 35.587.920

El saldo a favor del contratista corresponde a la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES TRECIENTOS TRECE MIL TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$53.313.033) que se describen a continuación.

			SUBTOTAL	118.920.200		SUBTOTAL	52.801.278		SUBTOTAL	60.028.822
Administración			5%	5.631.490		5%	2.630.084		5%	3.081.428
Imprevistos			3%	3.378.894		3%	1.878.038		3%	1.880.866
Utilidad			4%	4.505.192		4%	2.104.051		4%	2.401.141
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	855.986		19%	398.770		19%	468.217
VALOR DE LA OBRA				147.371.562			59.313.201			67.688.162
anticipo	30%	\$ 38.100.409	Amortización		30%	\$ 17.793.960		30%	\$ 20.306.449	
amortización corte 1		\$ 17.793.960	Retegantía		10%	\$ 5.931.320		10%	\$ 6.768.816	
amortización corte 2		\$ 20.306.449	Corte No1			\$ 35.587.920				
saldo		-\$ 0								
							Valor Total Corte No2 Final			\$ 40.612.897
							devolucion retegantía			\$ 12.700.136
							Total a Favor del Contratista			\$ 53.313.033

El suscrito interventor certifica que ha recibido el objeto del contrato a satisfacción, que ha verificado el cumplimiento de las obligaciones contempladas y revisado la amortización del contrato en un 100%, el Contratista deberá constituir las garantías de acuerdo a lo estipulado en el Contrato. La aprobación de las garantías será condición necesaria para que estas produzcan efectos legales Contractuales.

El contratista se compromete a realizar una visita durante el año de garantía con el fin de verificar la calidad de los trabajos, a fin de corregir las observaciones que surjan y que se encuentran en el marco del objeto contratado.

Para la firma de esta acta queda pendiente para el contratista las siguientes observaciones:

Las partes se declaran a Paz y Salvo por todo concepto. Teniendo en cuenta lo anterior el contratista queda autorizado a pasar la cuenta de cobro y/o factura por el valor a su favor.

Para constancia se firma la presente Acta por quienes en ella intervinieron, a los cinco días (05) días del mes de abril (04) de dos mil veintiuno 2021.

Contratante

Contratista


BILLY MARTINEZ
 C.C. 80.110.272 de Bogotá D.C.
 Representante Legal
 CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL
 NIT. 900.031.798-6

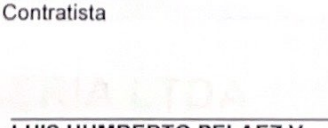
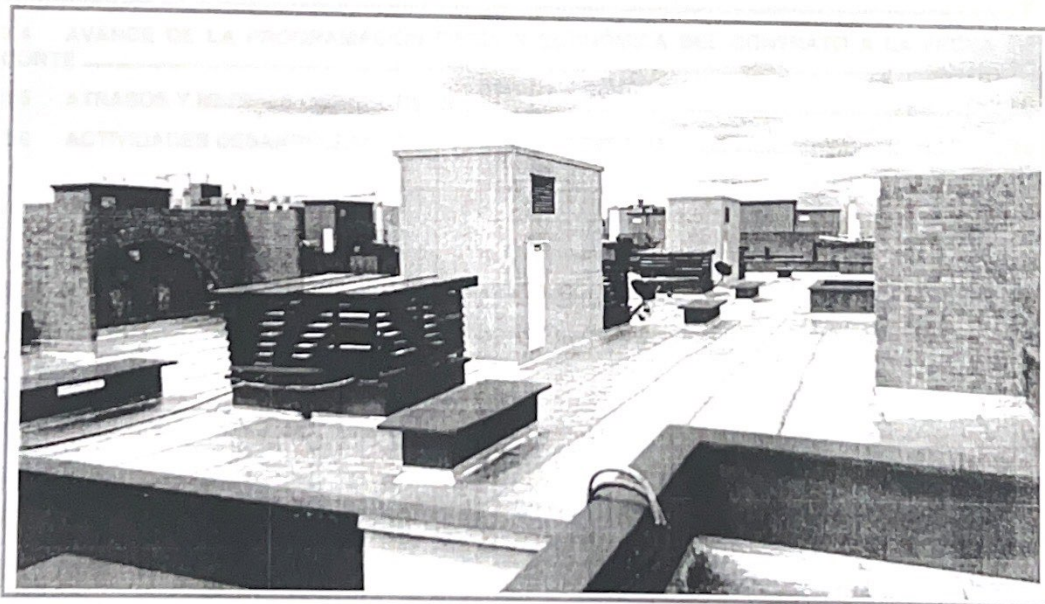

LUIS HUMBERTO PELAEZ V.
 C.C. 79.379.395 de Bogotá D.C.
 Representante Legal
 REDES PELAEZ SAS
 NIT.900.081.827-5



TABLA DE CONTENIDO

INFORME FINAL DE INTERVENTORÍA CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL P.H.

OBJETO: Interventoría técnica, administrativa y financiera de las OBRAS CIVILES CONCERNIENTES EN MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION GENERAL DE LAS CUBIERTAS INCLUYE RETIRO DEL MANTO EXISTENTE, SELLO DE FISURAS, NIVELACIÓN DEL PISO, IMPERMEABILIZACIÓN CON MANTO ASFALTICO, MANTENIMIENTO DE BAJANTES, TRATAMIENTO EN MUROS ANTEPECHOS TODO A PRECIO UNITARIO FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE, DE LAS SEIS TORRES Y SEDE SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL.



GRACON INGENIERIA LTDA

ABRIL DE 2021
BOGOTA D.C. - COLOMBIA

TABLA DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	2
1.1	DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA.....	2
1.2	DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DEL CONTRATISTA	3
1.3	OBJETIVO DEL PROYECTO Y DEL INFORME	3
2	RESUMEN EJECUTIVO	6
3	INFORME BÁSICO	6
3.1	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONTRATO DE OBRA.....	6
3.1.1	INTERVENTORÍA	6
3.2	ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR EL CONTRATISTA Y SU EQUIPO DURANTE EL CONTRATO.	7
3.3	ESTADO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO (ECONÓMICO, FINANCIERO Y LEGAL) DE LOS TRABAJOS.....	7
3.4	AVANCE DE LA PROGRAMACIÓN FÍSICA Y ECONÓMICA DEL CONTRATO A LA FECHA DE CORTE	34
3.5	ATRASOS Y MEDIDAS CORRECTIVAS	34
3.6	ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LA INTERVENTORÍA.....	34
4	CONCLUSIONES.....	35



1 INTRODUCCIÓN

Como introducción al presente informe, se realiza una breve descripción de los contratos de interventoría y del contratista, para luego describir el objetivo del proyecto y del presente informe.

1.1 DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE INTERVENTORÍA

A continuación, en la Tabla No. 1, se puede observar la descripción del contrato de interventoría.

Tabla No. 1 Descripción del contrato de Interventoría

Contrato de interventoría	N.A.
Interventoría	GraCon ingeniería Ltda. R.L Ing. Juan Carlos Caicedo Caycedo
Objeto del Contrato	Realizar Interventoría técnica, administrativa y financiera de las OBRAS CIVILES CONCERNIENTES EN MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION GENERAL DE LAS CUBIERTAS INCLUYE RETIRO DEL MANTO EXISTENTE, SELLO DE FISURAS, NIVELACIÓN DEL PISO, IMPERMEABILIZACIÓN CON MANTO ASFALTICO, MANTENIMIENTO DE BAJANTES, TRATAMIENTO EN MUROS ANTEPECHOS TODO A PRECIO UNITARIO FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE, DE LAS SEIS TORRES Y SEDE SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL
Contratación	Privado
Plazo de Ejecución del Contrato	noventa (90) días calendario
Fecha de firma del Contrato	29 de diciembre de 2020
Fecha de Iniciación del Contrato	26 de enero de 2021
Fecha contractual de Terminación del Contrato	26 de abril de 2021
Fecha real de terminación del Contrato	26 de marzo de 2021
Valor Global del Contrato	DIEZ MILLONES TRECIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS (\$10.362.000) M/CTE INCLUIDO IVA.



1.2 DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DEL CONTRATISTA

En la Tabla No. 2 se observa la descripción del contrato del contratista.

Tabla No. 2 Descripción del contrato del contratista

CONTRATO No:	001 – 12- 2020
CONTRATANTE:	CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL P.H.
CONTRATISTA:	REDES PELÁEZ SAS NIT: 900.081.827-5
INTERVENTOR:	GRACON INGENIERIA LTDA
OBJETO:	OBRAS CIVILES CONCERNIENTES EN MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION GENERAL DE LAS CUBIERTAS INCLUYE RETIRO DEL MANTO EXISTENTE, SELLO DE FISURAS, NIVELACIÓN DEL PISO, IMPERMEABILIZACIÓN CON MANTO ASFALTICO, MANTENIMIENTO DE BAJANTES, TRATAMIENTO EN MUROS ANTEPECHOS TODO A PRECIO UNITARIO FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE, DE LAS SEIS TORRES Y SEDE SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANIA REAL.
VALOR INICIAL:	CIENTO VEINTISIETE MILLONES UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE (\$ 127.001.362)
MAYOR CANTIDAD DE OBRA:	N. A.
VALOR FINAL:	CIENTO VEINTISIETE MILLONES UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE (\$ 127.001.362)
PLAZO:	3 MESES Y/O 90 DIAS CALENDARIO
FECHA DE INICIO DE OBRA:	ENERO 26 DE 2021
FECHA DE TERMINACION DE OBRA:	ABRIL 26 2021
FECHA REAL DE TERMINACIÓN:	MARZO 26 DE 2021

1.3 OBJETIVO DEL PROYECTO Y DEL INFORME

El objetivo general es realizar la Interventoría Técnica, administrativa y financiera, para las obras de mantenimiento de cubiertas a precio unitario fijo sin formula de ajuste, según presupuesto aprobado y firmado mediante contrato por las partes que se describe a continuación:

PRESUPUESTO CONTRACTUAL CUBIERTAS CON MANTO ASFALTICO EXPUESTO					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANT	VR. UNITARIO	TOTAL
1	PRELIMINARES				
1,1	Señalización de las áreas a intervenir concerniente en conos, cinta, colombinas, avisos informativos y demás requeridos por la interventoría.	glb	1	380.000	380.000
1,2	Localización y replanteo general de la obra, incluye topografía y nivel con toda la información necesaria para la ejecución de la obra, así como la presencia del topógrafo cuando la interventoría lo requiera.	m²	1576	750	1.182.000
				SUMATORIA	1.562.000
2	DEMOLICION				
2.1	Retiro del manto existente (Incluye Acopio, Trasiego)	m²	1846	3.250	5.999.500
				SUMATORIA	5.999.500
3	RETIRO DE ESCOMBROS				
3.1	Cargue retiro y disposición final de escombros al botadero certificado.	m²	1846	920	1.698.320
3,2	Limpieza general de la obra	m²	1846	950	1.753.700
				SUMATORIA	3.452.020
4	OBRA CIVIL				
4,1	Tratamiento de fisuras en la placa Sikaflex-1A PLUS masilla multipropósito, diseñada para el sellado de juntas de unión y juntas con movimiento.	ml	350	2.850	997.500
4,2	Mortero de nivelación 1:3 de espesor máximo de promedio 0,05 m con FIBRAS EN ACERO TIPO DRAMIX (si es requerido por el espesor) en dosificación suministrada por el proveedor ver ficha técnica. Para la nivelación de la placa afin de mejorar la pendiente hacia las bajantes (sifones).	m²	945,6	10.800	10.212.480
4,3	CONSTRUCCION DE MEDIACAÑAS EN MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO ARENA LAVADA DE RIO 6 cm con aditivo sikadur 32 premier	ml	705	16.000	11.280.000
4,4	Ejecución con disco de regatas perimetrales para el acabado del manto. Profundidad 2 cm con pendiente de 30°	ml	705	1.350	951.750
				SUMATORIA	23.441.730
5	IMPERMEABILIZACION				
5.1	IMPRIMANTE ASFALTICO px 900 Asfalto líquido, estabilizado con agentes emulsificantes, llenantes minerales y espesantes para imprimación de superficies a impermeabilizar.	M2	1846	1.900	3.507.400

Interventoría técnica, administrativa y financiera de las OBRAS CIVILES CONCERNIENTES EN MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION GENERAL DE LAS CUBIERTAS INCLUYE RETIRO DEL MANTO EXISTENTE, SELLO DE FISURAS, NIVELACIÓN DEL PISO, IMPERMEABILIZACIÓN CON MANTO ASFALTICO, MANTENIMIENTO DE BAJANTES, TRATAMIENTO EN MUROS ANTEPECHOS TODO A PRECIO UNITARIO FIJO SIN FORMULA DE REAJUSTE, DE LAS SEIS TORRES Y SEDE SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANÍA REAL VERSIÓN 0

5.2	SUMINISTRO E INSTALACION DE MANTO ASFALTICO DE 3.6 mm (MANTO METAL FL 103 ® PRO), con refuerzo en poliéster. Elaborado con base en asfaltos modificados con polímeros, copolímeros y elastómeros termoplásticos de amplio rango de especificaciones y llenantes minerales. Con refuerzo central de fibra de vidrio y con acabado en foil de aluminio gofrado. El foil de aluminio reduce la transmisión de carga térmica por reflexión y además protege la membrana de la intemperie y del ataque de hongos y bacterias.	M2	1846	25.050	46.242.300
5.3	Tratamiento de muros antepechos h=0,7 concerniente en reparación de fisuras, arreglos puntuales con mortero y dos manos de SikaFill-15 Power recubrimiento elástico impermeable, para la impermeabilización flexible de cubiertas y terrazas.	ml	705	27.600	19.458.000
5.4	Reparación puntual de alfajías desarrollo=0,50 en mortero que están al perímetro de los muros antepechos, mortero en las uniones y dos manos de SikaFill-15 Power recubrimiento elástico impermeable, para la impermeabilización flexible de cubiertas y terrazas.	ml	650	10.500	6.825.000
5.5	Mantenimiento del ladrillo a la vista en muros, concerniente en emboquille con mortero 3:1 puntual, limpieza con rince R74 e hidrófugo con sika 10 años.	ml	44,1	19.000	837.900
5.6	Cambio de piezas (ladrillos fachaleta) fisuradas, desgastadas por acción del clima o producto de asentamientos de la estructura, con mezcla de pega 3:1 y SIKALATEX en dosificación según recomendación de la ficha técnica. Incluye materiales, procesos y herramientas necesarias para su correcta aplicación.	UND	60	6.800	408.000
5.8	Mantenimiento de muros en graniplast (cuartos de asesores) concerniente en limpieza, reparación de fisuras y pintura koraza 10 años a dos manos.	ml	42,9	7.500	321.750
5.9	Pintura koraza 10 años en las tapas de los respiraderos incluye limpieza y resanes (1,9x0,4)	UND	22	8.100	178.200
5.10	Pintura en esmalte pintulux DE PINTUCO 3 EN 1 para en marcos de ventilación, conservando acabado original ver detalle visita de obra. Incluye materiales, procesos y herramientas necesarias para su correcta aplicación. (1x0,6)	UND	44	9.000	396.000
				SUMATORIA	78.174.550
				SUBTOTAL	112.029.800
	Administración			5%	5.631.490
	Imprevistos			3%	3.378.894
	Utilidad			4%	4.505.192
	IVA SOBRE UTILIDAD			19%	855.986
	VALOR DE LA OBRA				127.001.362



El objetivo del presente informe es dar a conocer un resumen de las actividades desarrolladas durante la continuidad de las obras por parte del contratista y los alcances de las mismas, así como la calidad con que este ejecuto las obras en el transcurso que hubo acompañamiento por parte de esta interventoría.

2 RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento contiene la información técnica de la obra, desarrollada en el periodo comprendido entre el 26 de Enero de 2021 al 26 de Marzo de 2021, incluyendo la ejecución de las correcciones.

En el informe, primero se realiza una descripción general del contrato. Se iniciaron las obras el 26 de Enero de 2021 donde el contratista presentó el cronograma general de obra, así como el personal que ejecuto la obra, el personal cumplía con la dotación correspondiente y el contratista remitió a la interventoría la seguridad social.

Durante la ejecución de las obras el contratista no presento atraso en las obras de las cubiertas, se presentaron inconvenientes de índole climático, las cuales se surtieron en su momento.

Es de aclarar que la obra se terminó con un mes de anticipación según lo programado.

3 INFORME BÁSICO

3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONTRATO DE OBRA

El objeto a desarrollar consiste en el Mantenimiento general de las cubiertas, para este proyecto se requiere del retiro general del manto, sello general de fisuras, nivelación con mortero a fin de mejorar las pendientes, imprimir las áreas con emulsión asfáltica, suministro e instalación de manto asfáltico, tratamiento de muros antepechos concerniente en resane, sello de fisuras, y dos manos de sikafill power 12 años.

3.1.1 INTERVENTORÍA

El contratante, mantuvo durante todo el tiempo que duro la ejecución del contrato, un Interventor para que verificara, que el contrato se desarrolló de acuerdo con las



especificaciones y normas del contrato, sin que ésta Interventoría releve al Contratista de su responsabilidad.

3.2 ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR EL CONTRATISTA Y SU EQUIPO DURANTE EL CONTRATO.

Las actividades, son las desarrolladas en el periodo comprendido entre el 26 de Enero de 2021 y el 26 de Marzo de 2021.

Para el inicio de actividades, el contratista entregó los siguientes documentos:

- Cronograma general de actividades a desarrollar (un día antes del inicio)
- Hojas de vida del contratista. (completo y afiliación del personal)
- Parafiscales (tres días antes del inicio)

A continuación, se realizará una descripción de las actividades técnicas desarrolladas en el periodo del presente informe.

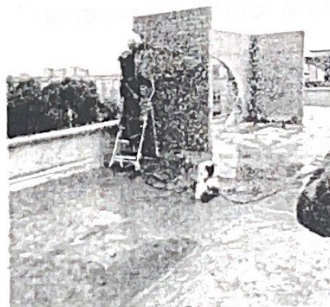
3.3 ESTADO TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO (ECONÓMICO, FINANCIERO Y LEGAL) DE LOS TRABAJOS

TECNICO Y ADMINISTRATIVO: Dando inicio al contrato de obra el 26 de Enero, el contratista comienza a traer los insumos necesarios para las obras contratadas, se le asigna un sitio de acopio que estaba en el área de parqueadero en sótanos, que durante los trabajos servirá de bodega. A las 12:30 pm se retira del lugar de las obras el contratista y los obreros y comunica a la interventoría el inicio de las labores el día 27 de Enero de 2021 a las 8:00 am. A continuación, se realiza una descripción de las actividades durante la ejecución de la obra.

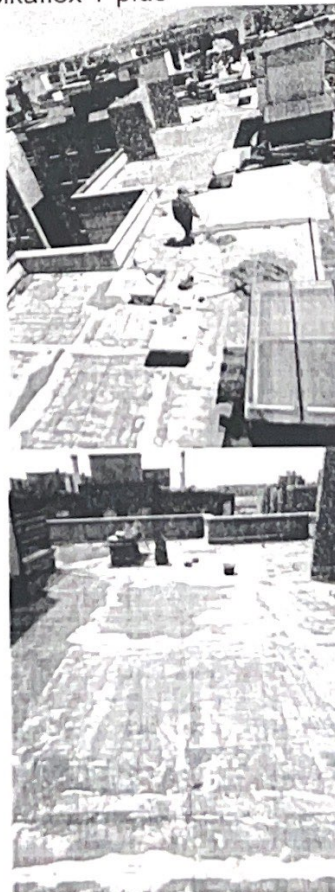
ACTIVIDADES REALIZADAS

DEL 26 DE ENERO AL 02 DE FEBRERO DE 2021

- Se inicia la obra el 26 de enero con 3 operarios, 1 maestro y un residente de obra, se ingresa material y equipos, siguiendo la programación se iniciará por las torres 3 y 4 debido a que son las más afectadas, se inicia con las actividades de emboquille puntual de muros y lavado de muros antepecho.

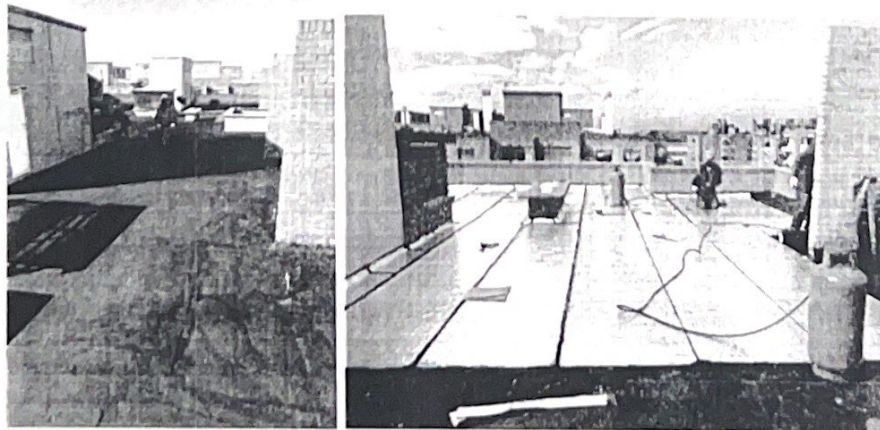
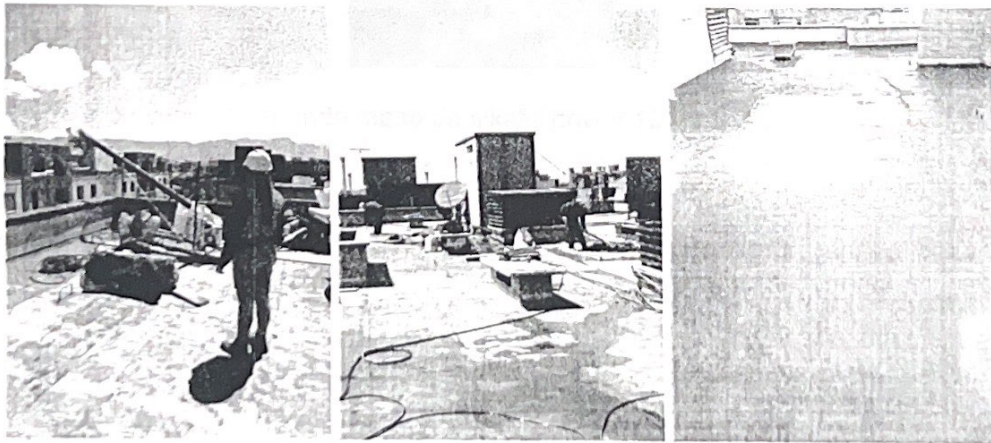


- Se realiza el retiro del manto en la cubierta de la torre 4, y nivelación de placa.
- Al 28 de enero el avance en las placas de las torres 4 y 3 es del 15% en general.
- Resane de fisuras en las placas con sikaflex 1ªplus



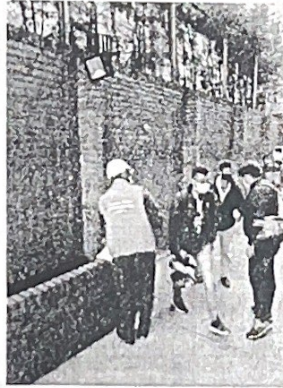


- Se realiza la instalación de un winche con el fin de realizar el trasiego del material, este winche fue instalado en la torre 2.
- Se realiza la imprimación de la placa con emulsión asfáltica.
- Ingresan 39 rollos de manto Metalex de Fiberglass, cemento, arena y emulsión.
- Se ejecuta la actividad de regatas y media caña en las torres 3 y 4.
- Aplicación de pintura koraza color niebla en los muros del ascensor.
- Se inicia con la instalación del manto asfáltico en la cubierta de la torre 4.

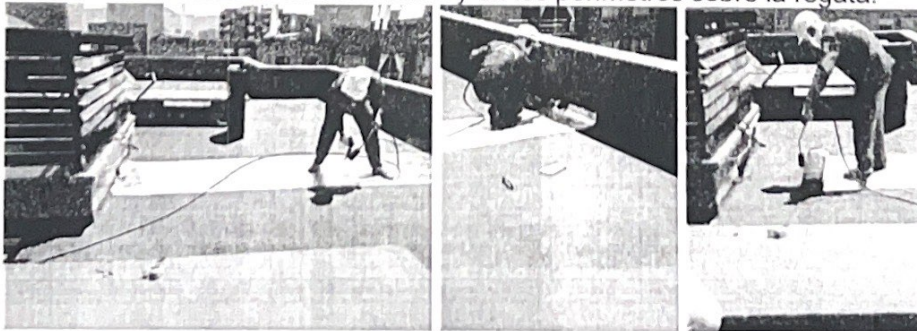


DEL 3 AL 10 DE FEBRERO DE 2021

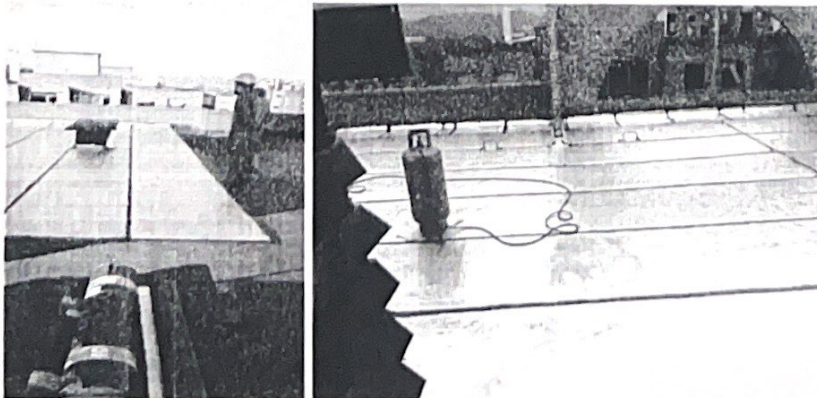
- Se realiza protocolo de bioseguridad realizado por la interventoría.

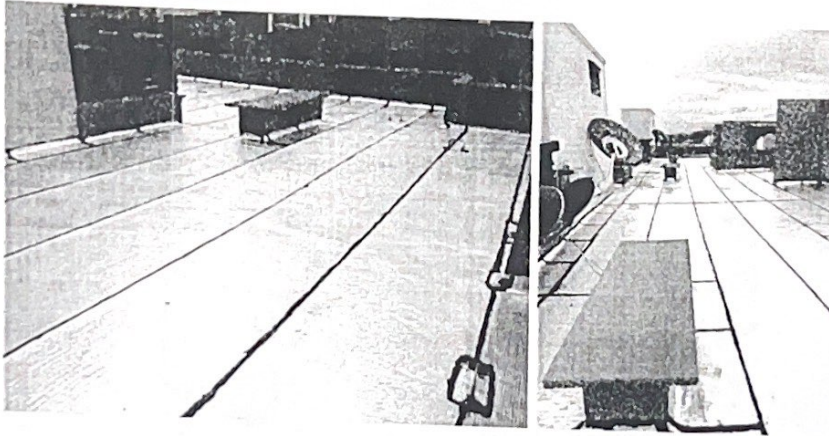


- Aplicación de segunda mano de sikafill power 12 años en los muros antepechos de la torre 4.
- Se inicia con la aplicación de pintura pintulux de pintuco 3 en 1 en los ductos de ventilación.
- Se inicia la instalación del manto en la torre 4, se le solicita al contratista reforzar en la zona de los sifones y en los perímetros sobre la regata.



- Se realiza la instalación del manto en torres 3 y 4.





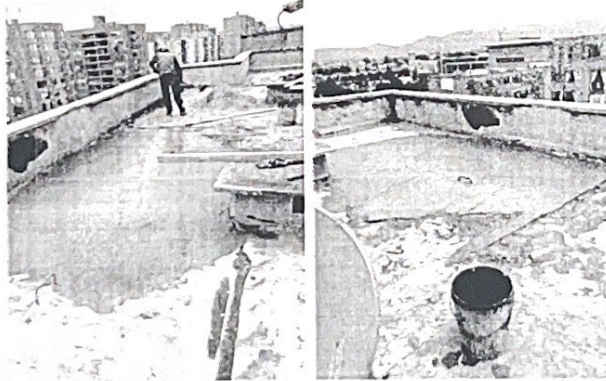
- Se procede a retirar el manto de la torre 6.



- Resane de fisuras en las placas con sikaflex 1ªplus

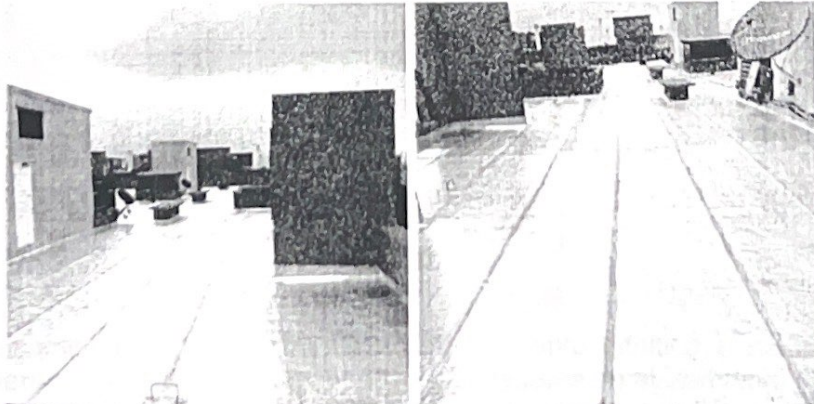


- Se realiza la nivelación de placa torres 5 y 6, aplicación de imprimante.

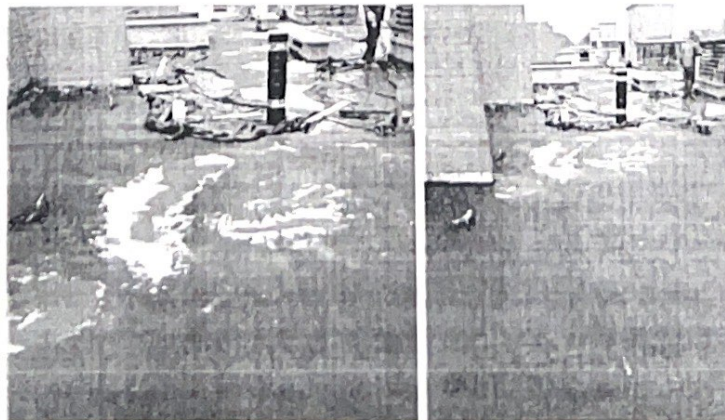


DEL 11 AL 18 DE FEBRERO DE 2021

- Se termina la instalación del manto en las torres 3 y 4, se aplica la bituminosa y el K1000 en las uniones y perímetro.

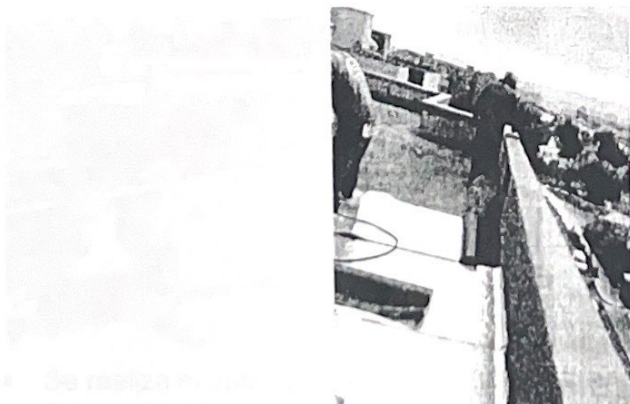


- Se realiza la nivelación de la placa en la torre 5.





- Se inicia con la instalación del manto en la torre 6, pintura con sikafill power en muros perimetrales.



- Se continúa con labores de instalación de manto asfáltico, ejecutada por 2 operarios, el maestro y dos operarios en labores de alistamiento de placa y muros perimetrales en las torres 5 y 6, y un ingeniero residente de obra supervisando los trabajos. Con un avance aproximado del 40%.

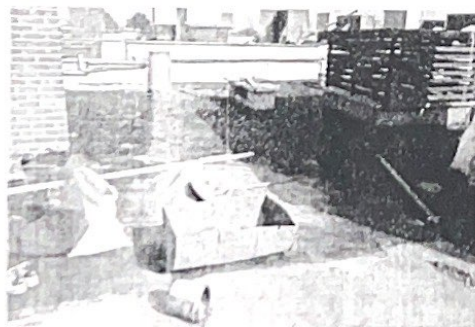




- Se avanza con la instalación del manto terminado en la torre 6, se continúa en la preparación de la placa en la torre 5, se le solicita al contratista el retiro de escombros de la cubierta.



- Se verifica por parte de la interventoría la nivelación de la placa de la torre 5.

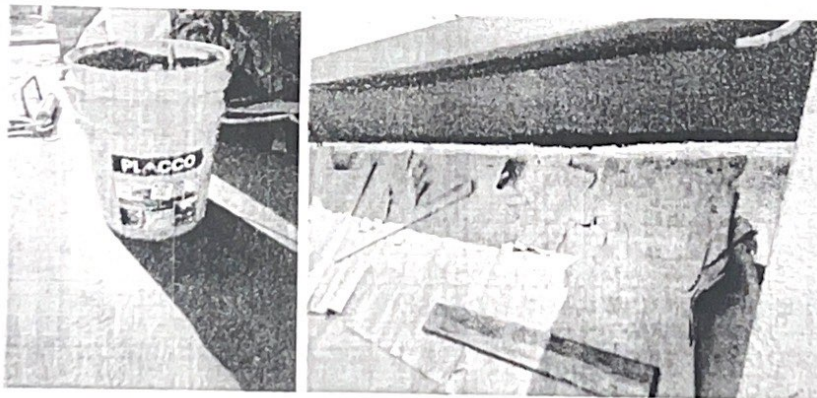


- Se realiza el trasiego y el retiro de escombros, a fin de despejar la placa de la torre 2 y liberar peso.

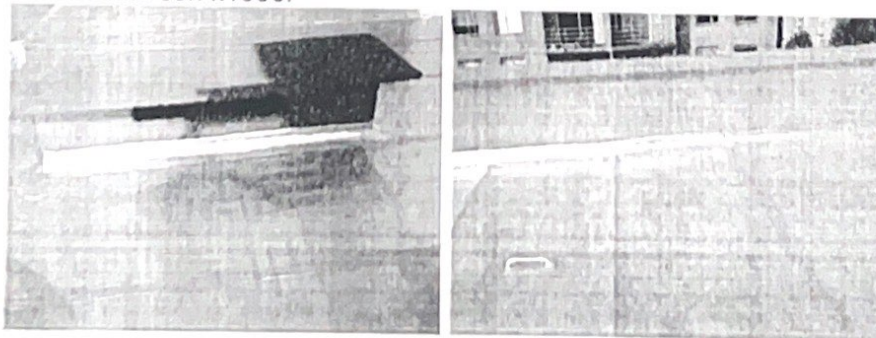


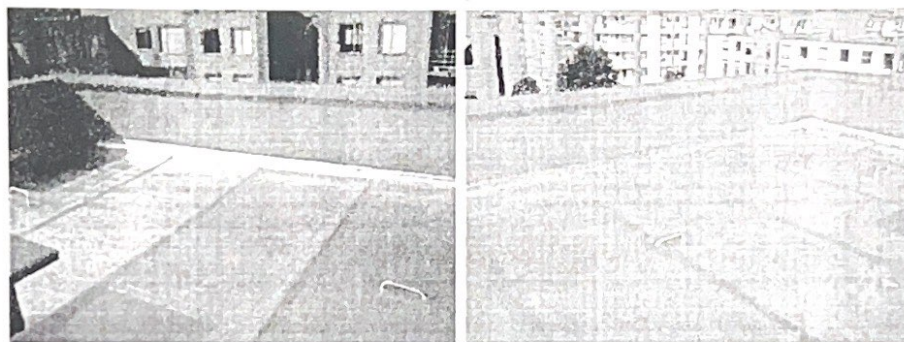


- Aplicación de Placco K1000 como refuerzo de uniones y perímetros.



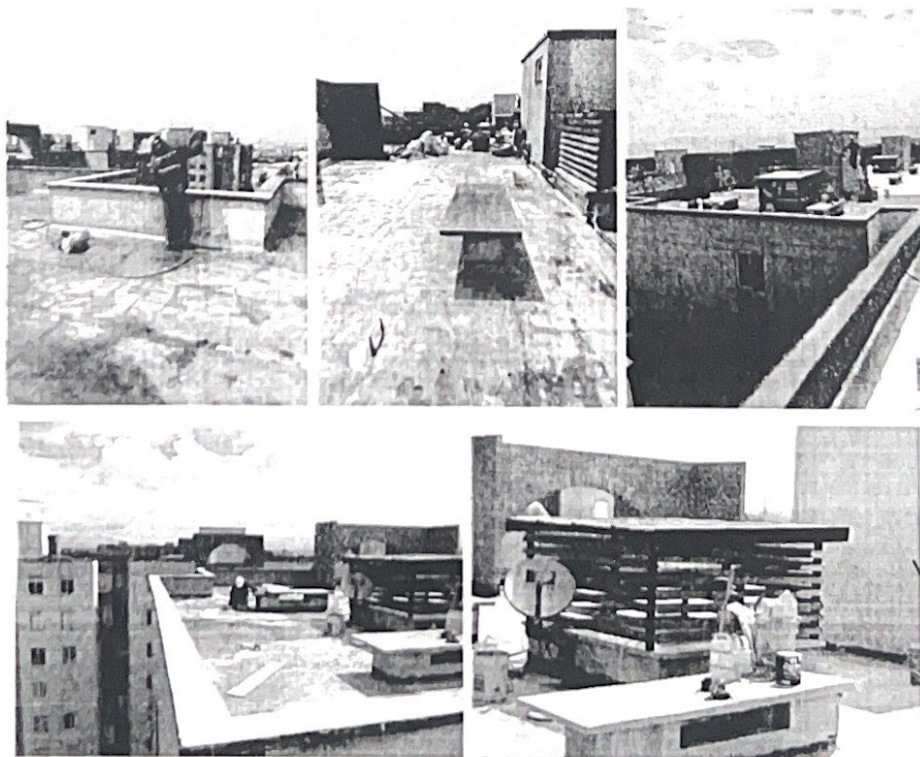
- A solicitud de la interventoría se solicitó al contratista, se rematará el perimetral de las torres 3 y 4, se verifica la actividad y es ejecutada por el contratista con k1000.

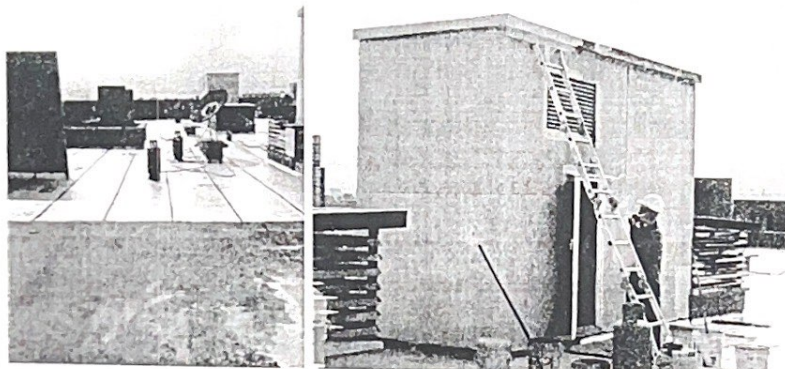




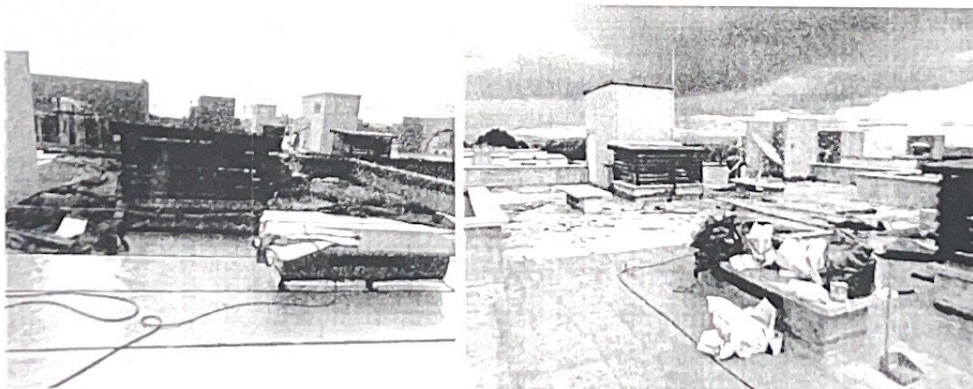
DEL 19 AL 26 DE FEBERO DE 2021

- En obra se encuentran 5 operarios realizando las siguientes actividades un operario limpiando los muros en las torres 1 y 2, y 4 operarios en la torre 5 pintando muros perimetrales, reflectores de luz y cuartos de máquinas, el manto está instalado en su totalidad en la torre 6 y en la torre 5 el 50%. El residente de obra revisando la ejecución dela obra.

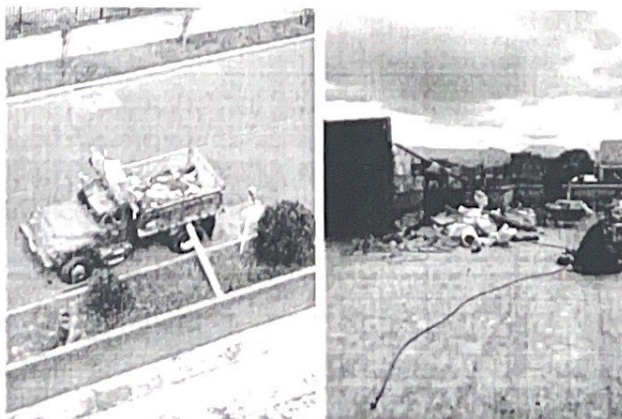




- Se encuentra 5 operarios, 3 en retiro de escombros y 2 retirando el manto de las torres 1 y 2, De la Torre 5 ya se instaló el 50%, la torre 6 esta terminada en su totalidad.

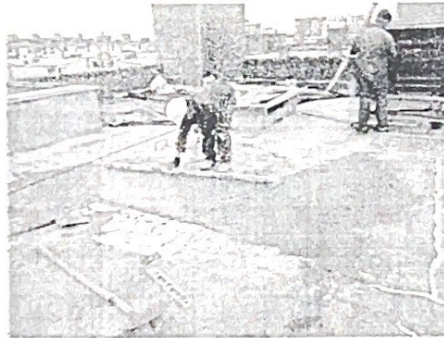


- En esta semana se realiza el cargue del escombros.

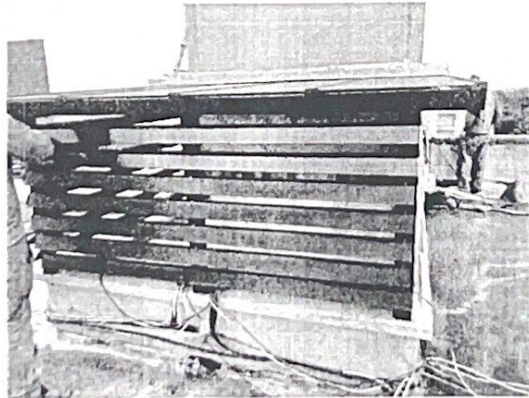




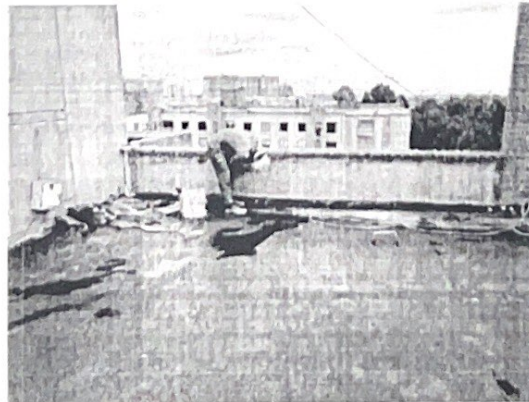
- Se inicia con la nivelación de placa en la torre 1.



- Se realiza la pintura de la carpintería metálica en la rejilla del vacío torre 1.



- Aplicación de sikafill power en muros antepechos de la torre 1.



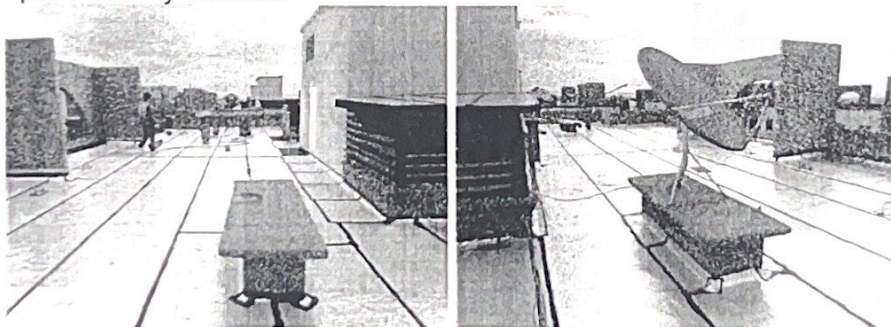
may
155.029-4
Bella Lita
Cc



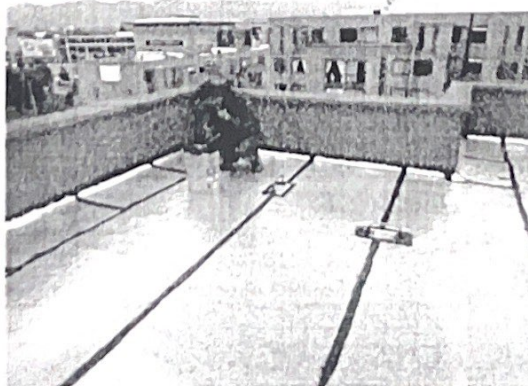
- Retiro de manto y ejecución de regata, punto fijo torre 1.



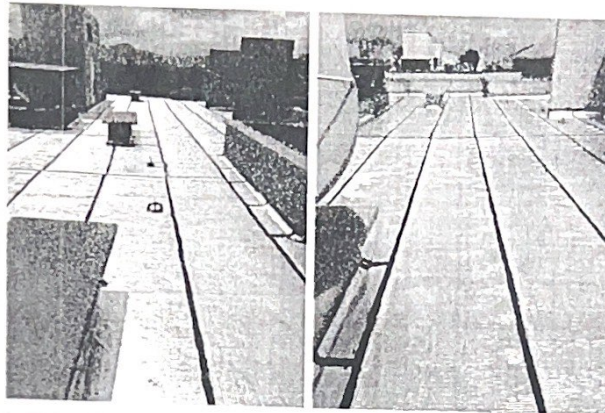
- Se termina la instalación del manto en la torre 5, el personal se remate perímetros y uniones.



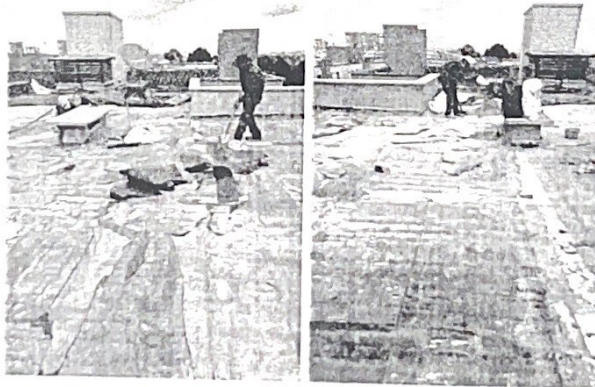
- Aplicación de K1000 de placo como refuerzo de traslapios. Posteriormente se aplicará la pintura bituminosa.



- Se revisa la terminación del manto en su totalidad en las torres 5 y 6 falta corregir unas pequeñas observaciones. Estas observaciones se corrigen cuando se termine la instalación del manto.



- Se encuentran 3 operarios y el residente de obra en tareas de retiro de manto y nivelación placa torre 1 y 2.



- Se realiza la nivelación de placa de las torres 1 y 2.



- Se realiza recorrido general de la obra con el ing residente de obra para mostrar las observaciones a las cubiertas terminadas 3-4-5 y 6. Pendiente informar para entrega.
- Se inicia con la instalación del manto en la torre 1.

INTERVENCIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL OPERARIO REAL F.A.

Página 20 de 25



en ductos de ventilación.

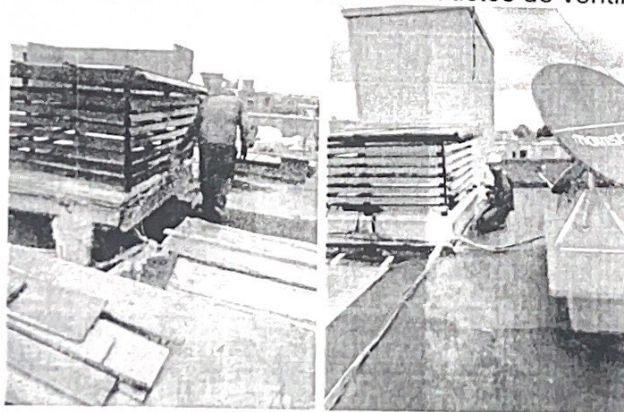


interventoría, de los niveles de las torres 1 y 2.

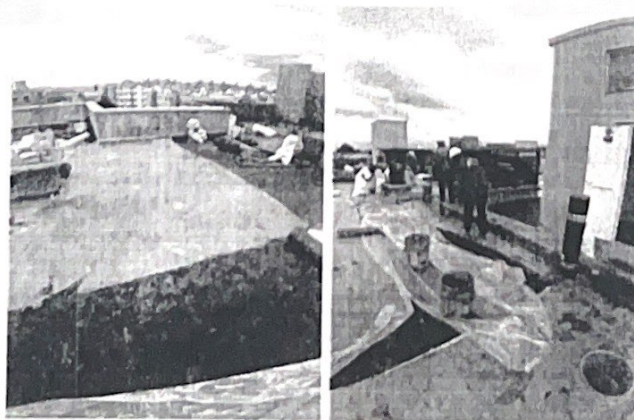




- Limpieza y aplicación de esmalte 3 en 1 en ductos de ventilación.



- Verificación por parte de la interventoría, de los niveles de las torres 1 y 2.



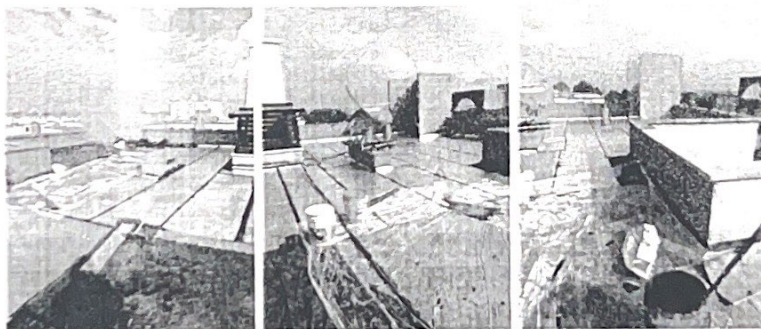


DEL 27 DE FEBRERO AL 06 DE MARZO DE 2021

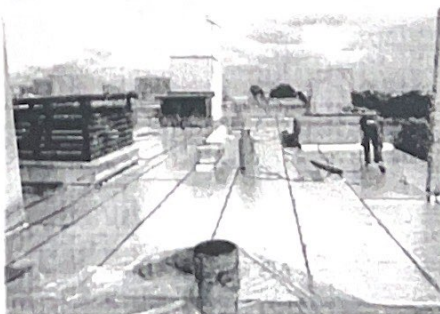
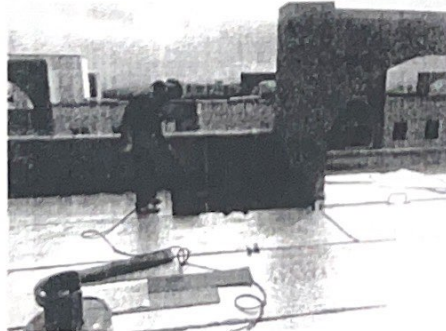
- Se realiza capacitación SST por parte del contratista al personal.



- Instalación de manto en placa torre 1, pintura de muros perimetrales torre 1, retiro de manto en el 80% de las 2 placas, imprimación en el 75% de las placas.



- Se continúa con la instalación de manto en la Torre 1 faltando acabados, en la torre 2 se ha instalado una pequeña parte.

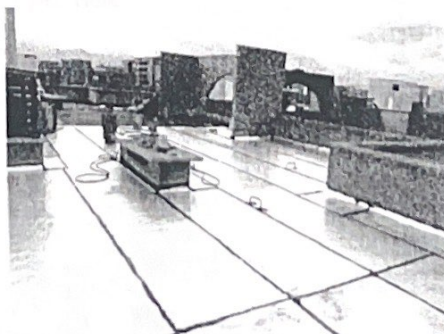




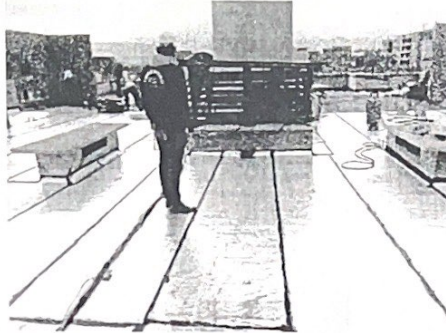
- En la torre 2 se inició con el retiro del manto y nivelación de placa, se ha realizado tratamiento de muros antepechos actividad que se continuara terminado el retiro del manto.



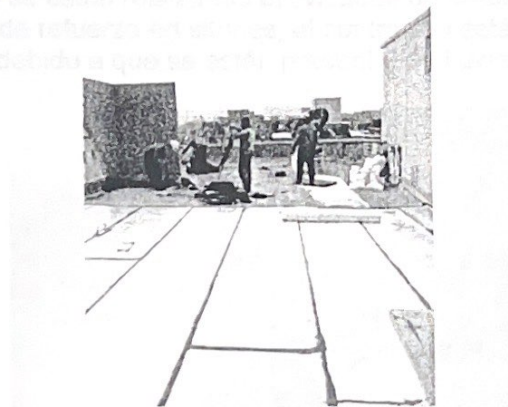
- El día Marzo 3 de 2021, se termina la instalación del manto en la torre 1, faltando solo remates.



- Instalación del manto en la torre 2 en un 50%.



- Se continúa con el retiro del manto faltante en la torre 2.



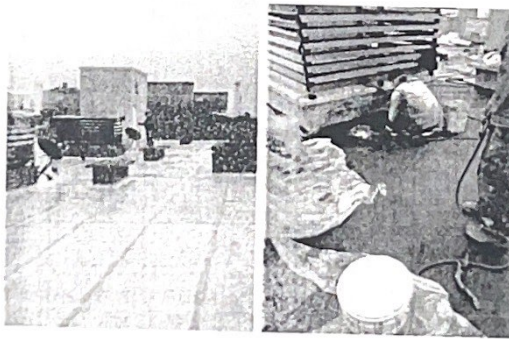
- El 50% de la placa de la Torre 2 se encuentra en tratamiento de placa, nivelación, tratamiento de muros antepechos.



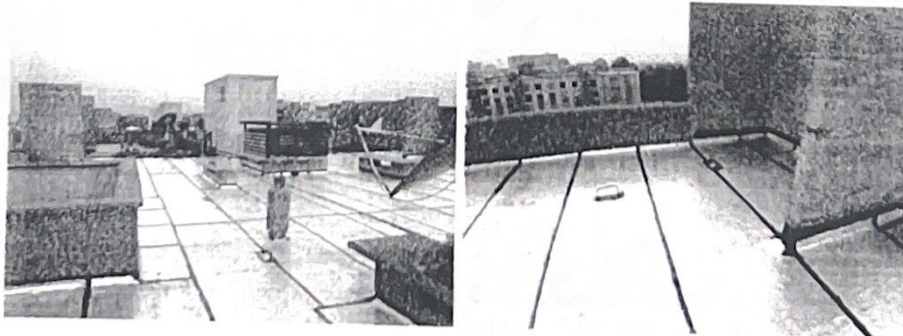
- Se trasladó el escombro a la placa de la sede social para liberar espacio en la torre 2.



- El 4 de Marzo se están realizando actividades de detalles entre torres 3 y 4, la instalación de refuerzo en sifones, el contratista está esperando que la placa seque, debido a que se están presentando lluvias.

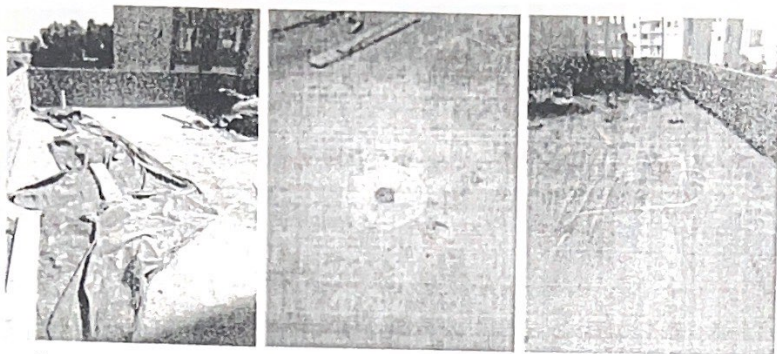


- El manto instalado ya está rematado con K1000 del 100% de las placas de Torres 1 y 2 nos falta 80%.



DEL 08 AL 13 DE MARZO DE 2021

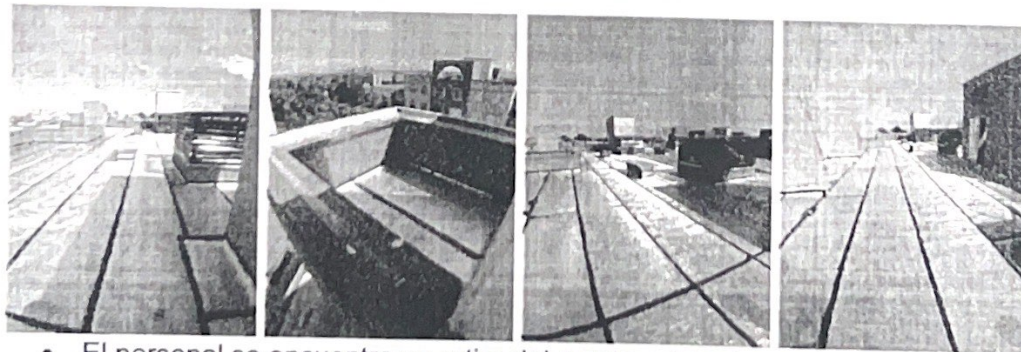
- Se inicia con el levantamiento de manto zona social, nivelación de placa, tratamiento de sifones y tratamiento de fisuras.



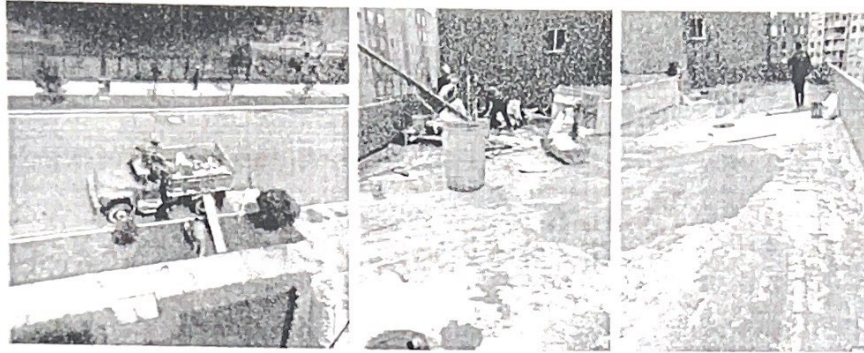
- Se realiza revisión por parte de la interventoría en la ejecución de actividades es la placa del salón social.



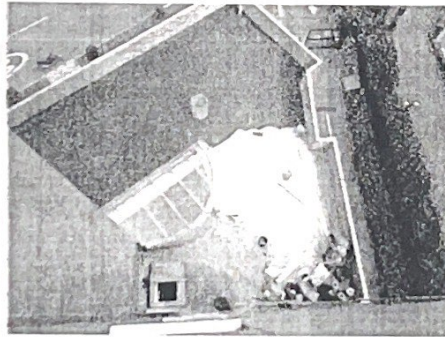
- En la cubierta de las Torres 1 y 2, se encuentra el manto instalado en un 100%, falta la aplicación de bituminosa, remates con K1000 y remates de sikafill power en muros y ductos de ventilación.



- El personal se encuentra en retiro del manto existente y retiro de escombros. La placa de la sede social se encuentra en un 70 % en nivelación, el otro 30% están retirando el manto



- Imprimante y nivelación de placa, salón social.



- Se programa recorrido de obra con administración, contratista, residente del conjunto e interventoría el día 11 de Marzo de 2021, a fin de verificar la impermeabilización de las torres 1, 2, 3, 4,5 y 6.



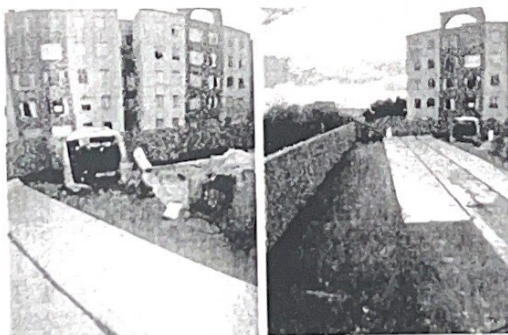


- Se realizan los remates de sikafill power en ductos y muros torre 2.

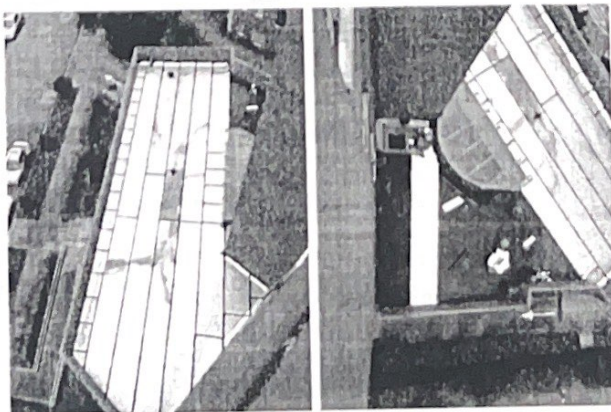


DEL 15 AL 26 DE MARZO DE 2021

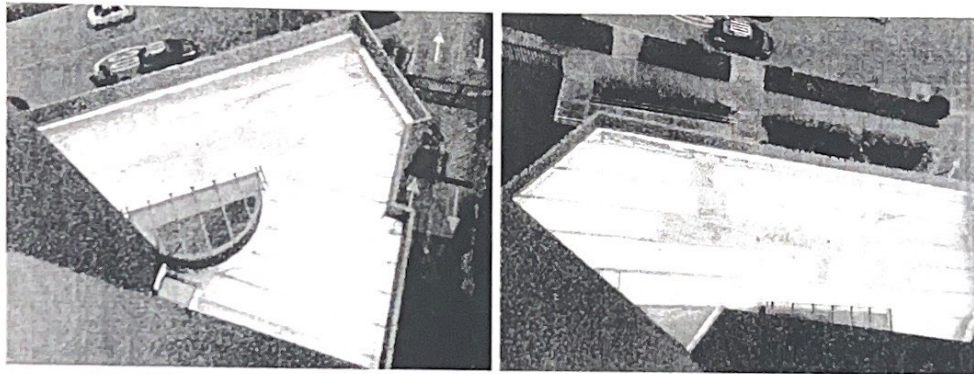
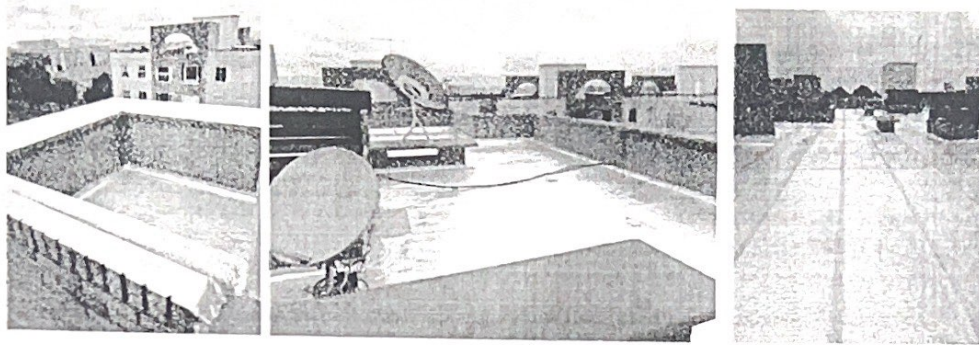
- En la placa del salón social se encuentra imprimada al 100%, se inicia con la instalación del manto.



- Se continúan con la instalación del manto en la cubierta del salón social.



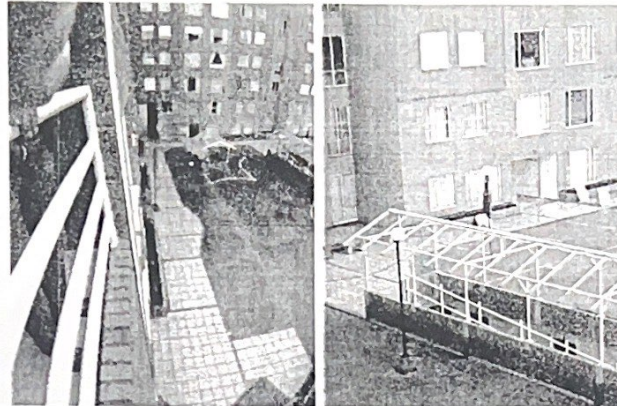
- Se verifican las cubiertas de las torres 1 y 2, se encuentran rematadas y terminadas en 100%.



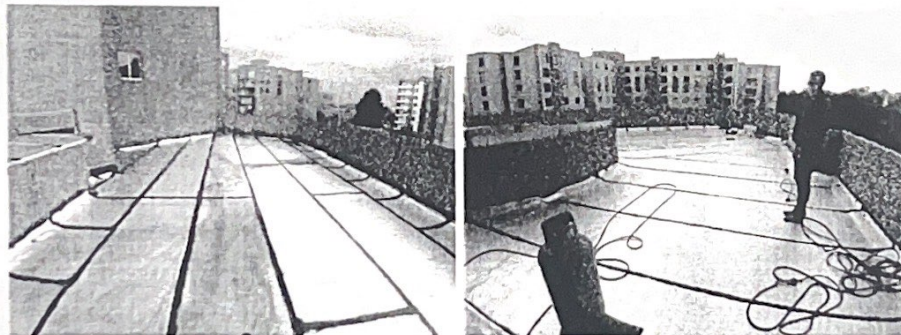
- Se inicia con el retiro de tierra y limpieza de materas, en las entradas de las torres para posterior impermeabilización.



- El día 18 de Marzo, se están ejecutando actividades de retiro de tierra en materas, la actividad de impermeabilización está suspendida por lluvias.

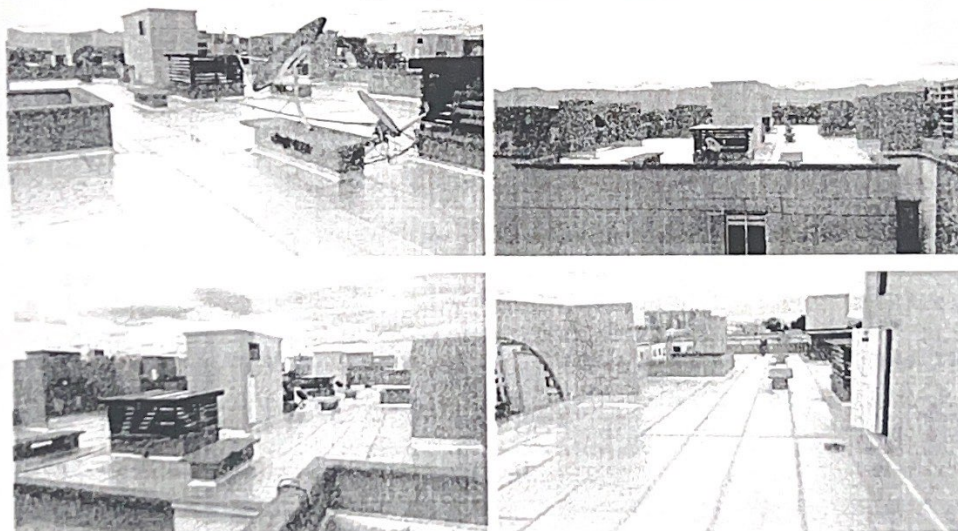
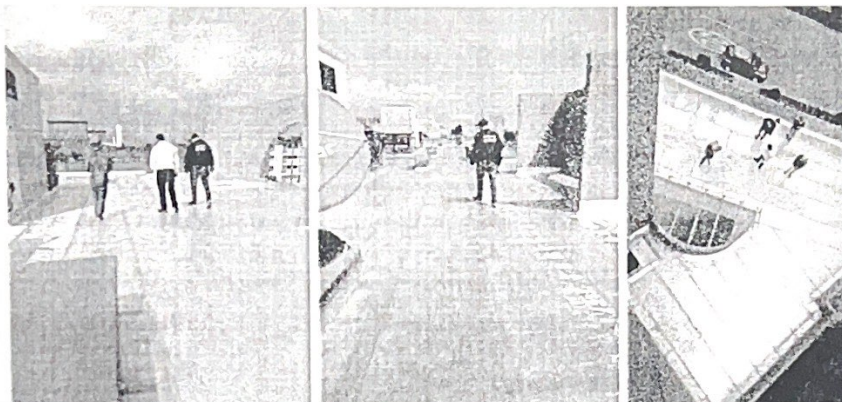


- La cubierta del salón social está instalado el manto en un 100%.



- Se informa a la administración que se realizará recorrido con el contratista de toda la obra a fin de dar por terminado lo contratado por parte de esta interventoría, este recorrido se realizará el viernes 26 de Marzo de 2021 las 9:30 am.
- De acuerdo a la reunión programada se inicia con el recorrido de obra interventoría y contratista se realiza recorrido y revisión de obra terminada.

Verificación
30/1/2021
Ingeniería
a.c.



Se realiza recorrido general de la obra, cumpliendo con el objeto contractual, se da por recibido el día 26 de marzo de 2021 el mantenimiento de impermeabilización de cubiertas.

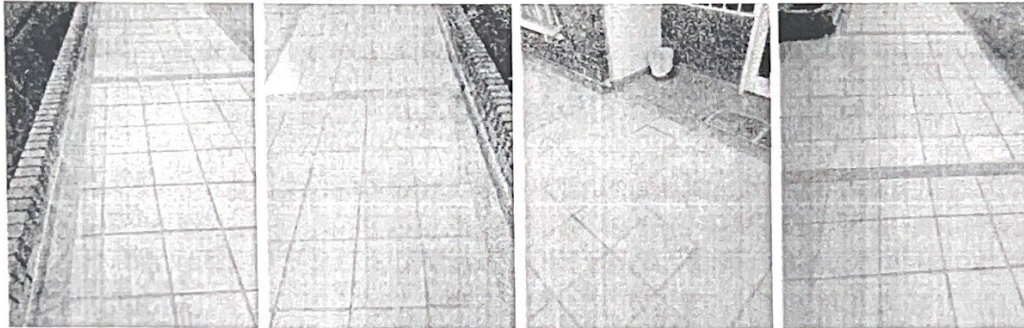
Mencionando lo anterior se cierra la bitácora de obra sin más intervenciones.

OBSERVACIONES GENERALES DEL TRASCURSO DE LA OBRA

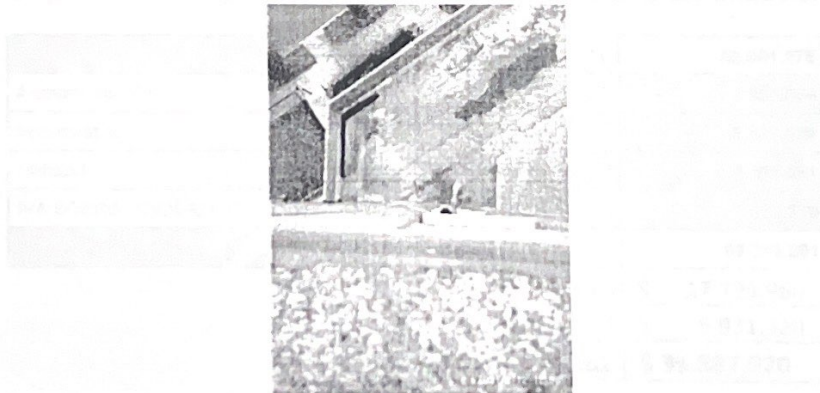
- Se solicita al contratista por medio de oficio los insumos de bioseguridad para el personal y el protocolo de lavado de manos cada 3 horas.
- Se le solicita al contratista que las áreas donde se retira el manto deben quedar protegidas con plástico.
- Se verifica por parte de la interventoría la emulsión asfáltica y por cambio de nombre los componentes del producto no están cumpliendo con las especificaciones técnicas, se solicita el cambio por emulsión asfáltica placco k89.



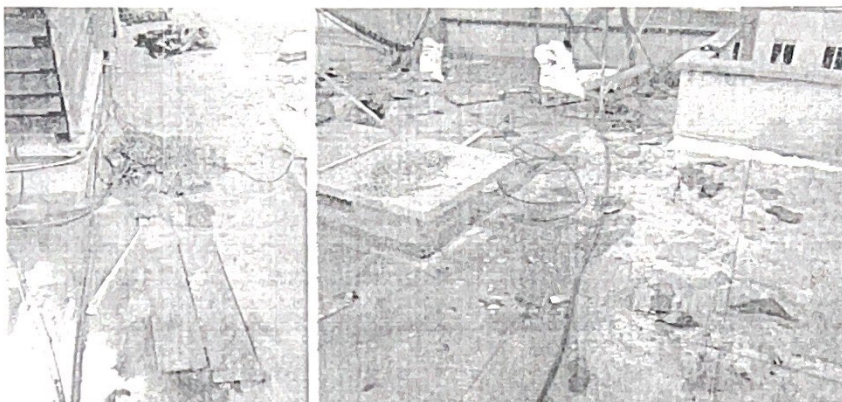
- Se le solicita al contratista tener en cuenta que en el sifón puede quedar alto por el manto, se verifica la primera instalación en los sifones verificando que no vaya a quedar aposamiento de agua en el mismo. Observación que debe tener en cuenta el contratista.
- Cuando se realizó el lavado del ladrillo en las torres 3, 4, 5 y 6, quemaron el pienso con el rinse que se aplicó, solicitamos al contratista comedidamente se cubra el piso de las torres restantes al momento de lavar y se dé solución a las manchas.



- Se le solicita al ing. Residente, adecuar el paso de torre a torre, con el fin de evitar un accidente, debido a que al trasladarse se encuentran los vacíos.
- El contratista solicita a la administración, informar a los residentes que en la zona de la torre 1, se observa que fuman y botan las colillas a la cubierta del salón social, se debe informar que cuando se instale el manto en esta zona con las colillas de cigarrillo pueden dañar la impermeabilización.



- Se solicita que después de terminar la jornada se realice el aseo para evitar que la basura se vaya al sifón, esto se informa al residente de obra.



- La interventoría acuerda con el contratista instalar todo el manto primero y posteriormente se realizarán las observaciones dadas por la interventoría.
- Se verifica la observación de aseo dada por la interventoría y esta fue ejecutada por parte del contratista
- Se solicita el lavado del muro perimetral en mampostería de la sede social, según informa el residente se realizó, pero no se realizó con la dosificación necesaria para el retiro del mortero en las caras del ladrillo. Se repite la actividad.

ECONOMICO

La interventoría controla las actividades ejecutadas en cada uno de los cortes y como tal se generó un (01) corte de obra que se relacionan a continuación.

	SUBTOTAL	52.601.278
Administración	5%	2.630.064
Imprevistos	3%	1.578.038
Utilidad	4%	2.104.051
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	399.770
VALOR DE LA OBRA		59.313.201
	30%	\$ 17.793.960
	10%	\$ 5.931.320
Valor Total Corte No1		\$ 35.587.920

El saldo a favor del contratista corresponde a la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES TRECIENTOS TRECE MIL TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$53.313.033)** que se describen a continuación.



SUBTOTAL				112.629.600	SUBTOTAL				52.601.278	SUBTOTAL				60.028.523
Administración			5%	5.631.490	5%				2.630.064	5%				3.001.426
Imprevistos			3%	3.378.894	3%				1.578.038	3%				1.800.856
Utilidad			4%	4.505.192	4%				2.104.051	4%				2.401.141
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	855.986	19%				399.770	19%				456.217
VALOR DE LA OBRA				127.001.382					59.313.201					67.688.162
anticipo	30%	\$ 38.100.409	Amortización	30%	\$ 17.793.960	30%	\$ 20.306.449							
amortización corte 1		\$ 17.793.960	Reteguarantía	10%	\$ 5.931.320	10%	\$ 6.768.816							
amortización corte 2		\$ 20.306.449	Corte No1		\$ 35.587.920									
saldo		-\$ 0				Valor Total Corte No2 Final				\$ 40.612.897				
								devolución retregarantía				\$ 12.700.136		
								Total a Favor del Contratista				\$ 53.313.033		

3.4 AVANCE DE LA PROGRAMACIÓN FÍSICA Y ECONÓMICA DEL CONTRATO A LA FECHA DE CORTE

Durante la ejecución del contrato los tiempos de ejecución fueron buenos estando siempre por encima de la programación.

En la parte económica el conjunto cumplió con los desembolsos pactados en el contrato firmado entre las partes.

3.5 ATRASOS Y MEDIDAS CORRECTIVAS

La obra no presentó atrasos, por el contrario, se terminó con un mes de anticipación.

3.6 ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LA INTERVENTORÍA.

- Borrador del contrato de obra.
- Borrador del contrato de interventoría.
- Acta de inicio
- Presencia del inspector en la obra.
- Seguimiento a las obras.
- Presencia del residente de interventoría en las actividades más importantes en el 100%
- Presencia del director de interventoría en las actividades más importantes en más del 30%.
- Recomendaciones al contratista.
- Revisión en su ejecución.
- Cortes de obra.



- Informes de interventoría.
- Actas de terminación, recibo y liquidación.

4 CONCLUSIONES

- El contratista cumplió con la ejecución de la obra, cumpliendo con la programación y acatando las sugerencias de la interventoría.
- El contratista consiguió el personal apto para las actividades con el conocimiento necesario para su ejecución.
- Durante toda la ejecución de la obra la administración como el comité de obra estuvieron atentos en todas las actividades, agradecemos la colaboración prestada las cuales sirvieron para un mejor control, si bien se presentaron diferencias estas en ningún momento causaron demoras o suspensión de obra.

Ing. Juan Carlos Caicedo Caycedo
C.C 79.458.849. De Bogotá D.C





PERSONERÍA DE BOGOTÁ, D. C.
Guardián de tus derechos

CENTRO DE CONCILIACIÓN EN DERECHO
Autorizado Resolución 2449 del 24 de diciembre de 2003
Ministerio de Justicia y del Derecho
Código No. 3186

CONSTANCIA DE NO ACUERDO No. 69833

Solicitud Conciliación No. 99171 del 03/08/2021

PARTES:

CONVOCANTE: JOSÉ RUBIEL ROJAS RINCÓN ERIKA LEONOR GUIO SALAMANCA
CONVOCADA: CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANÍA REAL

Bogotá, D.C. 17 de agosto de 2021

El suscrito abogado, obrando en calidad de conciliador del Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, D.C., sede CAC, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 640 de 2001 deja constancia que:

1. **JOSÉ RUBIEL ROJAS RINCÓN y ERIKA LEONOR GUIO SALAMANCA** solicitaron por intermedio de su apoderada especial, la **Dra. ERIKA HUERTA FARIAS**, audiencia de conciliación al Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, D.C., para llegar a un acuerdo conciliatorio o agotar requisito de procedibilidad con el **CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANÍA REAL** dentro de la cual consagraron, entre otras, las siguientes pretensiones: **"QUE SE REPARE TODO EL APARTAMENTO DONDE SE EVIDENCIA LAS FILTRACIONES DE AGUA. QUE SE CANCELE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO QUE HEMOS TENIDO QUE PAGAR DURANTE ESTE AÑO Y MEDIO A CAUSA DE LOS DAÑOS OCASIONADOS DE MI APARTAMENTO TENIENDO EN CUENTA QUE TUVIMOS QUE ABANDONAR NUESTRO APARTAMENTO."**
2. Se programó diligencia de audiencia de conciliación para llevarla a cabo el día 17 de agosto de 2021 a las 03:00 p.m., en la sede CAC de la Personería de Bogotá, D.C.
3. En la fecha y hora señalada para llevar a cabo la diligencia de audiencia de conciliación se hace presente en calidad de CONVOCANTE, el señor **JOSÉ RUBIEL ROJAS RINCÓN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.743.401, la señora **ERIKA LEONOR GUIO SALAMANCA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.252.935, en compañía de su apoderada especial, la **Dra. ERIKA HUERTA FARIAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.032.385.902 y TP 294247 del C. S. de la J., y como CONVOCADA, el señor **BILLY JOY MARTÍNEZ QUIÑONES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.110.272, en calidad de Administrador y Representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANÍA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**.
4. Las partes manifiestan no ser funcionarios de la Personería de Bogotá, D.C., en razón al Pacto de Transparencia.
5. Iniciada la audiencia se informó a las partes sobre el objeto, alcance, límites y sobre los beneficios de la solución pacífica de conflictos en la conciliación; acto seguido se le concedió el uso de la palabra a la parte convocante quien se ratifica sobre su pretensión a conciliar. Seguidamente se le concede el uso de la palabra a la parte convocada produciendo un diálogo entre las partes sin lograr llegar a un acuerdo. En razón a lo anterior, la diligencia de audiencia de conciliación se **DECLARA FRACASADA**, quedando las partes en libertad de acudir a la jurisdicción respectiva para dirimir su conflicto, Art. 35 de la Ley 640 de 2001.

La diligencia de audiencia de conciliación se inició a las 03:00 p.m. y se terminó a las 04:00 p.m., se expide la presente CONSTANCIA DE NO ACUERDO en la diligencia, la cual fue leída a viva voz y revisada por las partes, las cuales manifiestan estar de acuerdo con su contenido.

"VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho."



PERSONERÍA DE BOGOTÁ, D. C.
Guardián de tus derechos

CENTRO DE CONCILIACIÓN EN DERECHO
Autorizado Resolución 2449 del 24 de diciembre de 2003
Ministerio de Justicia y del Derecho
Código No. 3186

CONSTANCIA DE NO ACUERDO No. 69833

Solicitud Conciliación No. 99171 del 03/08/2021

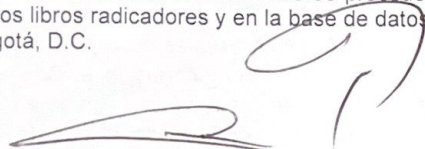
PARTES:

CONVOCANTE: JOSÉ RUBIEL ROJAS RINCÓN ERIKA LEONOR GUIO SALAMANCA

CONVOCADA: CONJUNTO RESIDENCIAL CAPELLANÍA REAL

En atención a lo anteriormente expuesto, se entiende agotado el requisito de procedibilidad para iniciar el correspondiente proceso ante la jurisdicción respectiva, si así se desea.

Teniendo en cuenta lo enunciado se procede al archivo de la presente diligencia, dejando las inscripciones en los libros radicadores y en la base de datos de la Dirección del Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, D.C.


CARLOS ALBERTO CORTÉS PARDO

Abogado Conciliador

Inscrito en el Ministerio de Justicia y del Derecho

Código 3186-80773615

"VIGILADO" Ministerio de Justicia y del Derecho."