

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Por correo electrónico a ccto02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Proceso Verbal de CONJUNTO RESIDENCIAL MADEROS DE LA FLORESTA P.H. contra MENDEBAL S.A.

Radicado: 2020 - 00321

Asunto: Contestación de la Demanda.

DAVID RICARDO ARAQUE QUIJANO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado titulado portador de la Tarjeta Profesional No. 157.263 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección electrónica registrada en el registro nacional de abogados daraque@gomezpinzon.com, obrando en calidad de apoderado de **MENDEBAL S.A.**, (en adelante "MENDEBAL") sociedad constituida conforme a las leyes de Colombia, identificada con Nit. No. 860.353.473-5 y con dirección de notificaciones judiciales yaneth.gordillo@mendebal.com, y tal como consta en el poder especial allegado al proceso en los términos del Decreto 806 de 2020, comparezco ante su Despacho dentro del término de ley previsto para **CONTESTAR LA DEMANDA** interpuesta por el **CONJUNTO RESIDENCIAL MADEROS DE LA FLORESTA P.H.** (en adelante "CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA"), en los términos que expongo a continuación:

I. PRESENTACIÓN EN TIEMPO

La presente contestación de demanda se interpone en tiempo, como quiera que el auto mediante el cual fue admitida la demanda fue notificado a MENDEBAL el 24 de mayo de 2020, en los términos del Decreto 806 de 2020.

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS

Al hecho «3.1». ES CIERTO. En virtud del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria de 22 de diciembre de 2010 y a través del cual se constituyó el Fideicomiso Maderos de la Floresta, la sociedad MENDEBAL S.A., en calidad de Gerente del Proyecto asumió, entre otras, las obligaciones generales de *"llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA"* y de *"asegurar la calidad de la construcción, en cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO"*¹.

¹ Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Maderos de la Floresta, Cláusula Décima Primera. Obligaciones del Gerente del Proyecto. 11.1 Obligaciones Generales.

Al hecho «3.2». NO ES CIERTO que la entrega de inmuebles privados y de unos bienes comunes se efectuara durante el segundo semestre de 2015. La entrega de los inmuebles privados tuvo lugar desde el año 2013 y, la entrega de los bienes comunes que integran el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA se llevó desde el año 2014.

Al hecho «3.3». ES PARCIALMENTE CIERTO. Al respecto aclaro que:

NO ES CIERTO que las fisuras en las placas de los parqueaderos fueran detectadas a partir de la entrega de las zonas comunes. Fue solo hasta noviembre de 2017 que la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA advirtió de la presencia de las fisuras.

NO ES CIERTO que la totalidad de las placas contaran con un diámetro de grosor inferior al exigido por la norma y por ende NO ES CIERTO que la totalidad de las mismas presentaran fisuras. ACLARO que sí fueron detectadas algunas placas no estructurales cuyo grosor era inferior a los 5 cm exigidos por la norma, situación que fue subsanada por MENDEBAL durante el año 2019.

ES CIERTO que MENDEBAL demolió las placas que presentaron fisuras y construyó placas nuevas que cumplen con las exigencias de ley. De lo anterior obran como prueba los informes fotográficos elaborados por MENDEBAL entregados a la copropiedad y en ningún momento refutados o rechazados por está, así como las valoraciones de la situación que hizo la supervisora técnica² VALCO INGENIERÍA S.A.S., y la certificación expedida por esta misma empresa el 9 de septiembre de 2019:

Cordial Saludo:

Mediante la presente me permito informar que, las actividades desarrolladas en la rehabilitación de las losas de entrepiso de parqueaderos del sótano 1 y piso 1, así como la reparación del antepecho de fachada de la terraza esquina piso 2 y la instalación de la cubierta metálica en parqueaderos del piso 1 en el proyecto Maderos de la Floresta, ubicado en la Calle 98 # 68-63, se ejecutaron cumpliendo los requisitos exigidos en el reglamento de construcción sismoresistente NSR-10; así mismo se informa que, todas las observaciones, seguimiento de la ejecución, recomendaciones y precisiones se consignaron debidamente en la bitácora y en los informes de seguimiento, suministrados por la supervisión técnica a la constructora Mendebal.

Atentamente;

Mónica Pérez
Supervisor Técnico
VALCO INGENIERIA SAS

NO ES CIERTO que con el transcurso del tiempo gran cantidad de las nuevas placas instaladas se hayan fisurado. En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que la presentación de fisuras puede darse tanto por el trascurso normal del tiempo como por la intervención de agentes externos como por ejemplo factores climáticos, y esto no significa que sean atribuibles a fallas

² Supervisión Técnica en los términos de la Ley 1796 de 2016 y la Ley 400 de 1997.

estructurales ocasionadas por un defecto de construcción, pero si implica la ejecución de mantenimientos, que, en este caso, deben ser llevados a cabo por la copropiedad.

Al hecho «3.4». NO ES CIERTO que desde el momento de la entrega de los bienes comunes se haya detectado una deficiencia en el sistema de las bombas de agua.

Al respecto, manifiesto que, tal y como consta en el documento denominado “Acta de entrega” de fecha 10 de mayo de 2013, suscrita por MENDEBAL y por la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, la empresa BOMBAS Y RIEGOS LTDA hizo entrega de los equipos de presión de agua potable, instalados en la obra del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA. En esta Acta se consignó lo siguiente:

“Se entrega el equipo en funcionamiento de acuerdo a los requerimientos de diseño y de la Obra. Las bombas encienden cuando la presión de succión está en un rango de 40 psi, el equipo se enciende y apaga de forma automática cuando alcanza la presión de programación, cada uno de los equipos queda con la segunda bomba en Stand by, es decir, si falla la primera bomba, la segunda entra en operación inmediatamente.

Se recorrió e inspeccionó detenida y cuidadosamente la zona y equipos mencionados, se deja expresa constancia, que a los diez días (10) del mes de mayo de dos mil trece (2013), la administración, declara recibido a entera satisfacción Las Zonas Comunes referidas, y en perfecto estado de funcionamiento, el cual se encuentra listo para ser utilizadas (sic) y cumple con las especificaciones ofrecidas por el vendedor”,

A partir de la fecha en que la Copropiedad está haciendo uso de las Zonas Comunes quedan de cuenta de LA COPROPIEDAD a través de ADMINISTRACIONES NUEVA FRONTERA E.U., todos los gastos que demande el sostenimiento, cuidado y mantenimiento de las Zonas Comunes”.

Con lo anterior, aclaro que el equipo de bombeo fue entregado en perfectas condiciones de funcionamiento y con las indicaciones para su manejo, claramente incluidas en el Manual de Zonas Comunes del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA y las cuales debían seguirse a pie de letra en punto a la utilización y al mantenimiento de los equipos.

En cualquier caso, pongo de presente que, con ocasión de una queja interpuesta por la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA el 8 de febrero de 2016 ante la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de esta entidad mediante Auto 194 del 14 de marzo de 2017, dio apertura a una investigación administrativa en la cual, sin evidencia contundente, la entidad identificó *ad cautelam* una presunta deficiencia constructiva relacionada con el equipo de bombeo. En el Auto 194 del 14 de marzo de 2017, sobre este punto sostuvo la Secretaría:

*Dada la altura de la lámina de agua efectiva; que es excesiva se debe garantizar que la succión de la bomba no genere cavitación. No se pudo constatar pero la copropiedad denuncia daños recurrentes por ese hecho. La altura de la lámina y la capacidad del tanque no garantizan la reserva que exige la norma para la red contra incendio
En estas condiciones se establece una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes en términos del decreto 572 del 22 de dic de 2015.*

Se observa además que la tapa de la bocanoma del tanque de reserva subterráneo no tiene la altura adecuada, (Foto 1) de manera tal que garantice la protección contra vertimientos o filtraciones accidentales, al respecto la norma Código de Construcción Distrital, Acuerdo 20 de 1995, establece:

En el escrito de Descargos contra el Auto 194 presentado por MENDEBAL el 26 de abril de 2017, mi mandante explicó detalladamente las indicaciones de uso de los equipos descritas en el Manual de Zonas Comunes del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, para demostrar que la administración de la copropiedad no las estaba siguiendo a cabalidad. Así mismo, MENDEBAL recalcó la importancia de efectuar un mantenimiento adecuado a los equipos, en los siguientes términos.

Es importante aclarar que estas mediciones son especificaciones brindadas por el proveedor y entregadas a la administración tal cual se expone en el párrafo 1 del presente documento, por lo tanto, no entendemos porque la lámina actual del tanque se encuentra a una altura diferente a la recomendada si los mantenimientos del mismo debería realizarlos BYR Ingeniería de Fluidos (empresa de suministro e instalación de bombas de agua potable y Red Contra Incendios).

Para su conocimiento adjuntamos correo de la empresa BYR quien realizó los mantenimientos a dichos equipos hasta diciembre del año 2014. Se puede evidenciar que durante este periodo de tiempo no se presentaron daños en las bombas ni por impulsores, motores, empaques entre otros. Lo que demuestra que no se presentaron daños por una supuesta cavitación.

A partir de esta fecha desconocemos el manejo, mantenimiento, ajustes, modificaciones, entre otras intervenciones que se hubiesen podido realizar a estos equipos por parte de la administración del conjunto.

Sobre los vertimientos o filtraciones accidentales que advirtió la Secretaría, podrían presentarse, desde el mismo escrito de Descargos, MENDEBAL asumió inmediatamente su realización:

Inversiones Mendebal S.A. realizará el bordillo en la tapa de inspección del tanque el cual debe ser por lo menos de 20cm con media caña al exterior y la tapa debe tener un borde lateral que impida la posible entrada de líquidos al interior del tanque o de roedores, esto según la NTC 1500, una vez la Administración nos de la autorización. (ANEXO 1)

En ese orden, para dar solución definitiva a esta presunta deficiencia constructiva, MENDEBAL procedió con la realización de algunos ajustes de mantenimiento y con la construcción de la barrera para evitar cualquier vertimiento o filtración accidental al tanque de almacenamiento.

Esta subsanación, aunada a las instrucciones de uso y mantenimiento proveídas por el fabricante y reiteradas por MENDEBAL, fueron aceptadas por la Secretaría Distrital del Hábitat en su Informe de Verificación de Hechos No. 18-784 del 14 de diciembre de 2018, para dar por subsanada la presunta deficiencia constructiva, así:

Como se observa en lo transcrito del informe, sobre el equipo de bombeo se tienen descritas dos presuntas afectaciones:

i. Cuando la lámina desciende genera cavitación y se puede presentar disminución en su capacidad por el mismo efecto. De ello se concluye que con la altura resultante no se garantiza la reserva que se exige en la normativa. Al respecto se pronuncia la sociedad enajenadora en la respuesta al auto de apertura y nuevamente en los alegatos de conclusión.

En estos documentos se indica de su parte que “siempre se debe dejar el flotador de protección, por trabajo en seco de las bombas, mínimo 2 metros encima de la válvula de pie”. Además de lo anterior, aporta un esquemático del tanque del cálculo de los volúmenes entregados como suministro de agua potable para el proyecto de vivienda. E igualmente, indica el día en que se tomó la altura de la lámina, que para sus descargos fueron tomadas el día 21 de abril de 2017. Es de resaltar que, al momento de la visita técnica, tal como se resalta en el aparte extraído del informe la altura de la lámina “no se pudo constatar”.

De otro lado, el diagrama que acompaña el informe en este hallazgo indica que existe un volumen de 100 M3 aproximados que sería el de suministro de agua, tomado con la altura de la lámina, para el cálculo de la NPSH. Razón por la cual se indicaría que el volumen sería inferior al valor exigido por la normativa. Sin embargo, nuevamente

se debe indicar que la altura fue la suministrada por el quejoso en el informe aportado y esta no pudo ser constatada en la visita técnica adelantada.

Por lo anterior, no se cuentan con elementos que controviertan lo indicado por la sociedad enajenadora. Desde el punto de vista técnico y dadas las condiciones aportadas por esta, se considera valederos los argumentos esgrimidos y se estima que el cálculo aportado suple lo reglado para ello.

ii. Se refiere además este hallazgo a la altura de la tapa del tanque que se encontraba a nivel. Respecto de esto, la sociedad enajenadora en el documento 1-2017-108759 {Fol. 293}. Allega fotografía del elemento construido como barrera para evitar la vertimientos o filtraciones accidentales al tanque de almacenamiento.

*Así las cosas, el hecho 1. Equipo de Bombeo fue **SUBSANADO** por la sociedad enajenadora.*

Pongo de presente al Despacho que a través de la Resolución No. 1792 del 5 de septiembre de 2019, la Secretaría Distrital del Hábitat culminó la actuación administrativa y ordenó su archivo.

Finalmente, aclaro que el equipo de bombeo instalado por MENDEBAL (sistema de tres bombas) es de la mejor calidad en el mercado, lo cual fue reconocido incluso por la empresa INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S. en el informe aportado por el demandante. En efecto, afirmo que la calidad del sistema de tres bombas es superior al equipo de bombeo que solicita el demandante (bombas tipo lapicero).

5. CONCLUSIONES.

Teniendo en cuenta las condiciones de diseño y la instalación se puede concluir:

- El equipo instalado GRUNDFOS es de la mejor calidad que se encuentra en el mercado actual considerado como de una gama alta en cuanto a bombas se refiere.

Al hecho «3.5». NO ES CIERTO que desde el momento de la entrega de los bienes comunes se evidenciara una flexión de la placa de la terraza comunal del segundo piso.

Aclaro que, en el marco de la investigación administrativa iniciada por la Secretaría Distrital del Hábitat, en punto a la situación descrita por la administración como “Flexión Placa terraza comunal”, esta entidad en su Informe de Verificación de Hechos No. 16-1061 sostuvo el constructor debía acreditar mediante concepto del estructural que no se trataba de un efecto progresivo.

Para tal efecto, MENDEBAL acreditó a través de concepto técnico presentado por la empresa INGENIERIA Y PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA S.A.S., de fecha 31 de marzo de 2017, que no se presentaba un compromiso de estabilidad de los voladizos, y que la diferencia de nivel se debía a las etapas de construcción y asentamientos, así:

2.) Para cada una de las Torres se cuenta con el control topográfico durante la construcción, y nivelaciones posteriores para validación de asentamientos esperados. Se puede establecer que se presentaron mayores asentamientos en las Torres 1 y 2, y evidentemente ésta condición se puede apreciar en el área de los voladizos, como se presenta en las fotografías adjuntas (Foto No.1).

3.) Los voladizos cuentan con elementos de rigidez sobre las vigas principales a manera de “cartelas”, las cuales se observan en el área de terrazas comunales, e igualmente se presentan en las fotografías adjuntas (Fotos No.2 y 3). En la inspección realizada fue posible confirmar que no se presenta fisuración en los elementos para las secciones con mayores solicitaciones.

A partir de las anteriores consideraciones es viable afirmar, que no se presenta compromiso de estabilidad de los voladizos en el costado sur, y que la diferencia de nivel reportada está relacionada con las etapas, y asentamientos diferenciales de las mismas.

Cordialmente,

Con fundamento en el citado concepto técnico, la Secretaría Distrital del Hábitat tuvo por subsanado este hecho en su Informe de Verificación de Hechos No. 18-784 del 14 de diciembre de 2018.

En estas condiciones y dado que el hecho se sujetaba al concepto técnico del estructural responsable del proyecto. Este hecho fue SUBSANADO por el enajenador.

Por lo anterior, en ningún momento se puso en riesgo la vida o los activos de los residentes y visitantes del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA.

Finalmente, reitero que a través de la Resolución No. 1792 del 5 de septiembre de 2019, la Secretaría Distrital del Hábitat culminó la actuación administrativa y ordenó su archivo.

Al hecho «3.6». ES PARCIALMENTE CIERTO. Me permito aclarar que:

ES CIERTO que la altura de la placa en un punto determinado del parqueadero del primer piso y por una extensión de aproximadamente 3 metros es menor a las medidas exigidas por las normas legales que rigen la construcción en Colombia.

No obstante, ACLARO que, en el marco de la referida investigación administrativa conducida por la Secretaría Distrital del Hábitat, esta entidad catalogó este hecho como una deficiencia constructiva no subsanable y al considerar que MENDEBAL no podía ser obligada a lo imposible y por ende no podía solucionar en forma definitiva esta deficiencia constructiva, lo condenó al

pago de una multa por la suma de VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRECE PESOS (\$26.859.013), cuyo pago fue acreditado por MENDEBAL el día 7 de junio de 2019.

Efectuado el pago de la sanción, la Secretaría Distrital del Hábitat por medio de la Resolución 1792 del 5 de septiembre de 2019, dio por culminada la actuación administrativa y ordenó su archivo.

Al hecho «3.7». Aun cuando el demandante no aporta un criterio objetivo para determinar cuánto es el nivel inadecuado de acumulación de emisiones de CO₂ y no lo relaciona con norma o reglamento técnico alguno, manifiesto que NO ES CIERTO que los sótanos uno y dos carezcan de ventilación adecuada y por tal, NO ES CIERTO que presenten una peligrosa acumulación de emisiones de CO₂.

Manifiesto que los parqueaderos cuentan con múltiples rejillas en los sótanos, como consta en los planos y diseños de los mismos, que cumplen con la función de ventilación y de evacuación de CO₂ propia de estos espacios, tomando en consideración que los mismos no están destinados a servir de lugar de habitación, o de lugar de juegos infantiles o actividades similares, ni están autorizados para ser utilizados para finalidades diferentes, tal y como consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal³. Así mismo, en los sótanos fueron instalados por MENDEBAL ventiladores mecánicos que contribuyen a que la evacuación del CO₂ se de con mayor velocidad.

Finalmente, señalo al Despacho que de ser cierta esta situación, la Secretaría Distrital del Hábitat la hubiese advertido y así la hubiese investigado dentro del proceso administrativo en ejercicio de sus facultades oficiosas para hacerlo.

Al hecho «3.8». Aun cuando el demandante no presenta ni identifica la norma que supuestamente se está desconociendo, manifiesto que NO ES CIERTO lo afirmado en el hecho. La inclinación de la rampa de acceso vehicular para el ingreso al parqueadero del establecimiento comercial Comagro fue diseñada y ejecutada tomando en consideración las condiciones normales de los vehículos que transitarían por allí, y por lo tanto, cumplen con la función para la cual fue construida: generar acceso de los vehículos al establecimiento de comercio.

Señalo al Despacho que de ser cierta esta situación, la Secretaría Distrital del Hábitat la hubiese advertido y así la hubiese investigado dentro del proceso administrativo.

Al hecho «3.9». ES PARCIALMENTE CIERTO.

Es cierto que el 9 de febrero de 2016 la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA interpuso una queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat. NO ES CIERTO que la apertura de la investigación administrativa hubiera ocurrido el 14 de marzo de 2016. Como es normal en este tipo de procedimientos, la Secretaría Distrital del Hábitat condujo una verificación en campo el día 9 de septiembre de 2016, cuyas conclusiones obran en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1061 de 12 de octubre de 2016.

En ese orden, ACLARO que el Auto No. 194 que ordenó la apertura de la investigación administrativa es de fecha 14 de marzo de 2017. En este Auto no hubo ninguna imputación de

³ Páginas 583 y 584.

responsabilidad en contra de mi MANDANTE, ni se asumieron como ciertos los hechos presentados por el quejoso.

Al hecho «3.10». NO ES CIERTO que con fundamento en el Auto No. 194 la Secretaría Distrital del Hábitat efectuara una visita técnica el 9 de septiembre de 2016. ACLARO que, con ocasión de la visita técnica realizada en esa fecha, 9 de septiembre de 2016, fue expedido el Auto No. 194 de fecha 14 de marzo de 2017. Reitero que lo consignado en el Auto No. 194 no implica de suyo la atribución de responsabilidad ni la existencia de deficiencias constructivas; de lo cual es prueba que con posterioridad al Auto, se haya dado apertura a la etapa de investigación, presentación de descargos, periodo de subsanación para lo hechos en los que efectivamente se comprobó la existencia de alguna deficiencia, etapa de alegatos de conclusión, práctica de nuevas visitas técnicas y etapa de decisión y cierre de la investigación.

Afirmo que la investigación fue cerrada de forma definitiva para todos los asuntos sobre los que recayó.

Sobre las afirmaciones realizadas por el demandante sobre el Equipo de Bombeo, “Pendiente placa invertida”, “Se observa flexión de la placa entrepiso 2 piso” y “Acceso parqueadero 2.20 m altura”, me atengo al tenor literal de lo contenido en el documento y en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1061 producto de la visita técnica.

Al hecho «3.11». ES CIERTO que existe un documento denominado Informe de Verificación de Hechos No. 16-1061 de fecha 12 de octubre de 2016. Me atengo al contenido literal y alcance de este documento.

Al hecho «3.12» NO ES UN HECHO. Es una transcripción parcial del documento denominado Informe de Verificación de Hechos No. 16-1061 de fecha 12 de octubre de 2016, a cuyo contenido literal y alcance me atengo.

Al hecho «3.13». NO ES UN HECHO. Es una transcripción parcial del documento denominado Informe de Verificación de Hechos No. 16-1061 de fecha 12 de octubre de 2016, a cuyo contenido literal y alcance me atengo.

Al hecho «3.14». NO ME CONSTAN las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que la copropiedad solicitó la elaboración del análisis al equipo hidráulico. De la revisión del documento denominado “*Informe técnico equipos de presión*” no se constata su fecha de elaboración. Me atengo a lo que se pruebe sobre el particular.

De la existencia de este documento nunca se informó a MENDEBAL, razón por la cual MENDEBAL no se pronunció técnicamente en su momento sobre el contenido del mismo. En cualquier caso, sobre las conclusiones manifiesto que:

1. “*Se observa claramente un error en el diseño en el sistema hidráulico, lo que generará a futuro error de funcionamiento en el sistema*”. No existe un error en el diseño del sistema hidráulico. De existir, en los ocho (8) años transcurridos desde la instalación del equipo de bombeo (mayo de 2013) se hubiese tenido que reparar de fondo el sistema, situación que no se ha presentado porque (i) todos los apartamentos han mantenido sin interrupción el

suministro de agua y porque (ii) únicamente se han llevado a cabo los mantenimientos normales que quiere todo equipo hidráulico.

2. *“Los equipos presentaron cavitación cuando el nivel de los tanques está por debajo de 2 metros generando riesgo en el suministro a los residentes y daño prematuro en los equipos, como se ha demostrado este último año”*. No es cierto que en los equipos se presente cavitación (ingreso de aire a una tubería hidráulica). De presentarse, el aire reventaría los sellos que tienen las bombas y produciría un defecto que hasta el momento no se ha evidenciado. En otras palabras, si hubiera cavitación, las bombas ya hubiesen sufrido una grave afectación.
3. *“Al generar cavitación los equipos solo aprovecha un 30% de la capacidad total de almacenamiento de agua es decir 80 metros cúbicos aprox, lo que disminuye la reserva real suministrada a los residentes”*. La reserva de agua no se ve disminuida, ya que MENDEBAL, yendo más allá de la exigencia de las normativas (RAS 2000, Acuerdo 020 que exigen 140 litros), estableció para los efectos de diseños del tanque de reserva, una capacidad por persona de 200 litros. Entonces, si bien en el tanque queda un volumen de agua que no puede ser succionado por las bombas, de ninguna manera se ve limitada la capacidad hidráulica del tanque.

En todo caso, reitero que todos los hechos relacionados con el equipo de bombeo fueron catalogados como subsanados en Informe de Verificación No. 18-784 de 14 de diciembre de 2018, y que la investigación administrativa fue concluida a través de Resolución No. 1792 del 5 de septiembre de 2019 *“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”*

Al hecho «3.15». Me atengo al contenido literal del documento denominado Informe Patológico elaborado por Clerida Carrión Bolaños, de fecha 14 de enero de 2020.

Sin embargo, ACLARO que todos los hechos relacionados con las losas fisuradas fueron subsanados en su totalidad por MENDEBAL, tal y como fue señalado en la respuesta al Hecho 3.3.

Al hecho «3.16». NO LE CONSTA a mi mandante, por no haber participado ni haber sido informado de la misma, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en qué fue solicitada la cotización a la ingeniera civil Clérida Carrión Bolaños.

ACLARO que todos los hechos relacionados con las losas fisuradas fueron subsanados en su totalidad por MENDEBAL, tal y como fue señalado en la respuesta al Hecho 3.3.

Sobre el hecho referido por el demandante como “deflexión de la zona del voladizo”, señalo que, incluso en el informe denominado *“Revisión Patológica – Losas Parquaderos Edificio Maderos de la Floresta”* elaborado por la empresa INGENIERÍA Y MANTENIMIENTOS ESPECIALIZADOS – INNDEC- el 20 de noviembre de 2017, se concluyó que las deflexiones en la zona de voladizo se encuentran dentro del rango permisible, así:

Respecto a las deflexiones en la zona de voladizo, éstas se encuentran dentro del rango permisible, sin embargo, existe un diferencial entre los edificios el cual debe ser instrumentado y ver su comportamiento a lo largo del tiempo y su estabilización.

Al hecho «3.17». NO ES CIERTO que el sistema hidráulico instalado por MENDEBAL presentara deficiencias.

Reitero que, tal y como consta en el documento denominado “Acta de entrega” de fecha 10 de mayo de 2013, suscrita por MENDEBAL y por la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, el equipo de bombeo fue entregado *“en funcionamiento de acuerdo a los requerimientos de diseño y de la Obra. Las bombas encienden cuando la presión de succión está en un rango de 40 psi, el equipo se enciende y apaga de forma automática cuando alcanza la presión de programación, cada uno de los equipos queda con la segunda bomba en Stand by, es decir, si falla la primera bomba, la segunda entra en operación inmediatamente”*.

NO LE CONSTAN a mi mandante las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que la copropiedad solicito a la sociedad INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S. la cotización referida en el hecho. Me atengo a lo que sobre el particular se pruebe.

REITERO que todos los hechos relacionados con la presunta deficiencia constructiva detectada en el Equipo de bombeo fueron considerados como subsanados por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat en su Informe de Verificación de Hechos No. 18-784 del 14 de diciembre de 2018 y en la Resolución 1792 del 5 de septiembre de 2019 que dio por culminada la actuación administrativa y ordenó su archivo.

Finalmente, aclaro que el equipo de bombeo instalado por MENDEBAL (sistema de tres bombas) es de la mejor calidad en el mercado, lo cual fue reconocido incluso por el mismo INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S. en el informe aportado por el demandante, así:

5. CONCLUSIONES.
Teniendo en cuenta las condiciones de diseño y la instalación se puede concluir:

- El equipo instalado GRUNDFOS es de la mejor calidad que se encuentra en el mercado actual considerado como de una gama alta en cuanto a bombas se refiere.

En ese orden, la calidad del sistema de tres bombas es superior al equipo de bombeo que insistentemente ha solicitado el demandante (bombas tipo lapicero), que por demás, no son requeridas para abastecer de agua a los últimos pisos. Al respecto, manifiesto que una vez fue puesta en conocimiento de MENDEBAL esta situación, mi mandante llevó a cabo una prueba en el último piso de una de las torres en la cual se constató que la presión del agua es adecuada y suficiente.

Al hecho «3.18». NO ES CIERTO que se presentaran deficiencias en el sistema hidráulico instalado por MENDEBAL. Afirmo que todo el equipo de bombeo reúne la totalidad de requisitos y cumple a cabalidad con la función para la cual fue instalado.

Reitero que, tal y como consta en el documento denominado “Acta de entrega” de fecha 10 de mayo de 2013, suscrita por MENDEBAL y por la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, el equipo de bombeo fue entregado *“en funcionamiento de acuerdo a los requerimientos de diseño y de la Obra. Las bombas encienden cuando la presión de succión está en un rango de 40 psi, el equipo se enciende y apaga de forma automática cuando alcanza la presión de programación, cada uno de los equipos queda con la segunda bomba en Stand by, es decir, si falla la primera bomba, la segunda entra en operación inmediatamente”*.

NO LE CONSTAN a mi mandante las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que la copropiedad solicito a la sociedad INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S. la cotización referida en el hecho. Me atengo a lo que sobre el particular se pruebe.

REITERO que todos los hechos relacionados con la presunta deficiencia constructiva detectada en el Equipo de bombeo ya fueron subsanados por MENDEBAL, tal y como fue reconocido por la Secretaría Distrital del Hábitat en su Informe de Verificación de Hechos No. 18-784 del 14 de diciembre de 2018 y en la Resolución 1792 del 5 de septiembre de 2019 que dio por culminada la actuación administrativa y ordenó su archivo.

Nuevamente, manifiesto que la calidad del sistema de tres bombas es superior al equipo de bombeo que insistentemente ha solicitado el demandante (bombas tipo lapicero y bomba eyectora). Sobre la bomba eyectora que solicita el demandante para la recirculación de agua (de un tanque al otro) para garantizar su oxigenación, manifiesto que, hidráulicamente, el sistema de bombeo instalado es UN solo tanque, aunque estructuralmente se evidencien dos tanques - conectados físicamente-, razón por la cual no hay que pasar el agua de un tanque a otro y no se requiere de una bomba adicional para que la mezcla del agua se lleve a cabo.

Al hecho «3.19». NO ME CONSTA la existencia ni el contenido del estudio detallado elaborado por la sociedad INGENIERÍA Y MANTENIMIENTOS ESPECIALIZADOS S.A.S. -INNDEC- el 27 de julio de 2019.

Advierto que existe una discrepancia entre la fecha del informe referida en el hecho 3.19, esto es 27 de julio de 2019, y la relacionada en el acápite de las pruebas documentales, en la prueba 5.1.7. en la que se refiere el 14 de junio de 2019 como fecha de presentación del informe.

A todo evento, reitero que todos los hechos relacionados con las losas fisuradas fueron subsanados en su totalidad por MENDEBAL, tal y como fue señalado en la respuesta al Hecho 3.3.

Al hecho «3.20». NO ES UN HECHO. Es una apreciación del demandante sobre la calidad de la representante legal del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA que deberá ser acreditado por el juez.

III. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES

ME OPONGO a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, por carecer de sustento fáctico y jurídico, en los siguientes términos:

SOBRE LAS PRETENSIONES PRINCIPALES (4.1.)

La pretensión declarativa principal **(4.1.1)** no está llamada a prosperar, en tanto ninguno de los hechos relacionados en la demanda es susceptible de catalogarse como defecto constructivo que deba ser amparado por el constructor. En consecuencia, ninguno de los hechos erróneamente catalogados como defectos constructivos por el demandante, genera algún tipo de responsabilidad que pueda endilgarse a mi mandante.

En lo que respecta a las pretensiones de condena (**4.1.2, 4.1.3 y 4.1.4**), manifiesto expresamente que las mismas están llamadas al fracaso por tratarse de hechos que, como ya se explicó, no reúnen los presupuestos de la responsabilidad civil en cabeza de mi mandante, así:

Sobre la pretensión 4.1.2. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión toda vez que MENDEBAL ya efectuó la demolición de las placas que presentaban fisuras y construyó nuevas placas que cumplen con las exigencias normativas en el primer piso y en el semisótano, y porque la inclinación del voladizo, al encontrarse dentro del rango permisible y no presentar compromiso de estabilidad, opinión por demás validada mediante concepto técnico, es una situación subsanada por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Sobre la pretensión 4.1.3. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión ya que MENDEBAL hizo entrega de un equipo de bombeo en perfectas condiciones y entregó las instrucciones de uso y mantenimiento al CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA. Adicionalmente, porque en el marco de la investigación administrativa conducida por la Secretaría Distrital del Hábitat, MENDEBAL ejecutó labores de mantenimiento, construyó una barrera técnica para impedir vertimientos o filtraciones en el tanque de almacenamiento y acreditó técnicamente con la información del fabricante que el equipo de bombeo funcionaba correctamente, todo lo cual llevó a que la entidad tuviera por subsanada la presunta deficiencia técnica.

Sobre la pretensión 4.1.4. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión ya que MENDEBAL hizo entrega de un equipo de bombeo en perfectas condiciones y entregó las instrucciones de uso y mantenimiento al CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA. Adicionalmente, porque en el marco de la investigación administrativa conducida por la Secretaría Distrital del Hábitat, MENDEBAL ejecutó labores de mantenimiento, construyó una barrera técnica para impedir vertimientos o filtraciones en el tanque de almacenamiento y acreditó técnicamente con la información del fabricante que el equipo de bombeo funcionaba correctamente, todo lo cual llevó a que la entidad tuviera por subsanada la presunta deficiencia técnica.

SOBRE LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS (4.2.):

En el mismo sentido, la pretensión declarativa subsidiaria (**4.2.1.**) tampoco tiene vocación de prosperidad, porque tal y como se indicó, ninguno de los hechos relacionados en la demanda es susceptible de catalogarse como defecto constructivo; y por ende, ninguno genera responsabilidad atribuible a MENDEBAL.

En relación con las pretensiones de condena (**4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 4.2.5., 4.2.6.**), manifiesto expresamente que las mismas no pueden prosperar por tratarse de situaciones que, como se detalló, (i) ya fueron subsanados por MENDEBAL y (ii) no constituyen defectos constructivos que reúnan los presupuestos de la responsabilidad civil en cabeza de mi mandante; así:

Sobre la pretensión de condena 4.2.2. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión toda vez que MENDEBAL ya efectuó la demolición de las placas que presentaban fisuras y construyó nuevas placas que cumplen con las exigencias normativas en el primer piso y en el semisótano. Tocante con el plazo de noventa (90) días calendario fijado por el demandante en la pretensión 4.2.2. ME OPONGO al mismo

por carecer de fundamentos técnicos que vinculen a mi mandante, en el caso que en que sea condenada a la ejecución de las actividades.

Sobre la pretensión de condena 4.2.3. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión porque en el marco de la investigación administrativa conducida por la Secretaría Distrital del Hábitat, MENDEBAL a solicitud de esta entidad, acreditó técnicamente que no se presentaba un compromiso de estabilidad de los voladizos. En relación con el plazo de noventa (90) días calendario fijado por el demandante, ME OPONGO al mismo por carecer de evidencias técnicas sobre la duración de la actividad, en el caso que en que sea condenada a la ejecución de las actividades.

Sobre la pretensión de condena 4.2.4. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión toda vez que la rampa de acceso vehicular al establecimiento Comagro fue diseñada y construida en consideración de las condiciones normales de los vehículos que transitarían por allí y por ende cumplen con la función para la cual fue construida. En lo referente al plazo de treinta (30) días calendario señalado por el demandante, ME OPONGO a su aceptación por carecer de fundamento técnico que dé certeza sobre la duración de la actividad, en el evento en que mi mandante sea condenada a la ejecución de la actividad.

Sobre la pretensión de condena 4.2.5. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión porque MENDEBAL hizo entrega de un equipo de bombeo en perfectas condiciones y entregó las instrucciones de uso y mantenimiento al CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA. Adicionalmente, porque en el marco de la investigación administrativa conducida por la Secretaría Distrital del Hábitat, MENDEBAL ejecutó labores de mantenimiento, construyó una barrera técnica para impedir vertimientos o filtraciones en el tanque de almacenamiento y acreditó técnicamente con la información del fabricante que el equipo de bombeo funcionaba correctamente, todo lo cual llevó a que la entidad tuviera por subsanada la presunta deficiencia técnica.

Sobre el plazo de treinta (30) días calendario fijado por el demandante, ME OPONGO a su aceptación por adolecer de fundamento técnico que compruebe la duración real de la actividad, en caso que MENDEBAL resulte condenada a la ejecución de la actividad.

Sobre la pretensión de condena 4.2.6. ME OPONGO a la prosperidad de esta pretensión ya que MENDEBAL hizo entrega de un equipo de bombeo en perfectas condiciones y entregó las instrucciones de uso y mantenimiento al CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA. Adicionalmente, porque en el marco de la investigación administrativa conducida por la Secretaría Distrital del Hábitat, MENDEBAL ejecutó labores de mantenimiento, construyó una barrera técnica para impedir vertimientos o filtraciones en el tanque de almacenamiento y acreditó técnicamente con la información del fabricante que el equipo de bombeo funcionaba correctamente, todo lo cual llevó a que la entidad tuviera por subsanada la presunta deficiencia técnica.

Sobre el plazo de treinta (30) días calendario fijado por el demandante, ME OPONGO a su aceptación por adolecer de fundamento técnico que compruebe la duración real de la actividad, en caso que MENDEBAL resulte condenada a la ejecución de la actividad.

Finalmente, me opongo a que mi mandante sea condenado en costas (4.1.5. y 4.2.7.)

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA. LAS SITUACIONES ALEGADAS POR EL CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA Y CATALOGADAS COMO DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT FUERON TOTALMENTE SUBSANADAS POR MENDEBAL. LA RESOLUCIÓN 1792 DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 ES UN ACTO ADMINISTRATIVO EN FIRME.

Tal y como lo refiere el Demandante en los hechos de la demanda⁴, el 9 de febrero de 2016, la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA interpuso una queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat en la que refirió diversas situaciones que en su sentir demandaban la atención por parte de la entidad, a saber, sobre el *equipo de bombeo, foso de ascensores, cambios en los parqueaderos, radio de giro rampa, pendiente de placa, flexión placa, altura parqueadero, desfogue shut de basuras y filtraciones placa de cubierta*⁵.

En los términos del Decreto 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat “*tiene por objeto formular las políticas de gestión del territorio urbano y rural en orden a aumentar la productividad del suelo urbano, garantizar el desarrollo integral de los asentamientos y de las operaciones y actuaciones urbanas integrales, facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y articular los objetivos sociales económicos de ordenamiento territorial y de protección ambiental*”.

A su vez, el Decreto 572 de 2015 consagra “*las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat*”⁶.

Con fundamento en las normas referidas, la radicación de la queja mencionada conllevó a que la Secretaría Distrital del Hábitat, en ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control, realizara una visita técnica para constatar los hechos alegados por el quejoso; visita que a su vez, derivó en la apertura de una investigación administrativa a través del Auto No. 194 de 14 de marzo de 2017.

La investigación administrativa recayó en las siguientes situaciones que la autoridad catalogó preliminarmente como “*deficiencias constructivas*” o como un “*desmejoramiento de especificaciones que afecta la utilización de los bienes comunes*”:

1. Equipo de bombeo: deficiencia constructiva;
2. Foso de ascensores: deficiencia constructiva;
3. Cambios en los parqueaderos: desmejoramiento de especificaciones;
4. Radio de giro: **NO** deficiencia constructiva
5. Pendientado de placa primer piso: deficiencia constructiva
6. Flexión placa terraza comunal: deficiencia constructiva
7. Altura parqueadero: deficiencia constructiva
8. Desfogue conducto de basuras: deficiencia constructiva
9. Impermeabilización de cubierta: deficiencia constructiva

⁴ Hecho 3.9 de la Demanda

⁵ Informe de Verificación de Hechos No. 16-1061 de 12 de octubre de 2016.

⁶ Decreto 572 de 2015. Artículo 1.

10. 3 (sic) Cuarto de basuras: **NO** deficiencia constructiva

En el curso de la investigación administrativa, esto es, en los años 2017, 2018 y 2019, MENDEBAL ejecutó diferentes acciones para subsanar las “deficiencias constructivas” y el “desmejoramiento de especificaciones” identificados por la Secretaría Distrital del Hábitat. Dentro de esas actividades, MENDEBAL realizó obras, ajustes, reparaciones y presentó conceptos técnicos que demostraban sus posiciones técnicas, según correspondía cada situación. De los avances para cada deficiencia constructiva, dan cuenta las visitas técnicas de seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat realizadas el 16 de agosto de 2018 y el 31 de octubre de 2018 y los Informes de Verificación No. 18-523 de 16 de agosto de 2018, No. 18-696 de 16 de noviembre de 2018 y No. 18-784 de 14 de diciembre de 2018.

A través de Resolución No. 2437 de 21 de diciembre de 2018, la Secretaría Distrital del Hábitat reconoció y declaró que MENDEBAL había subsanado las siguientes deficiencias constructivas:

1. Equipo de bombeo: subsanado;
2. Foso de ascensores: subsanado;
3. Cambios en los parqueaderos: subsanado;
4. Flexión placa terraza comunal: subsanado
5. Desfogue conducto de basuras: subsanado
6. Impermeabilización de cubierta: subsanado

A su vez, la entidad encontró que las siguientes deficiencias constructivas persistían:

1. Pendientado de placa primer piso: persiste
2. Altura parqueadero: persiste

En atención a lo anterior, en la Resolución No. 2437 la Secretaría Distrital del Hábitat condenó a MENDEBAL al pago de la suma de VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRECE PESOS (\$26.859.013) a título de sanción por la deficiencia constructiva insubsanable relacionada con la altura del parqueadero; y le ordenó subsanar dentro del plazo de seis meses la deficiencia relacionada con el pendientado de placa del primer piso. Las dos decisiones fueron acatadas por MENDEBAL, que verificó el pago de la sanción el 7 de junio de 2019 y demostró la subsanación del pendientado de placa, el 04 de julio de 2019.

Omite convenientemente el demandante en el relato de sus hechos, que con ocasión de las subsanaciones de MENDEBAL y su estricto cumplimiento a las órdenes de la Resolución No. 2437 de 21 de diciembre de 2018, el procedimiento administrativo tuvo fin el 5 de septiembre de 2019, cuando fue expedida por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat la Resolución 1792 “Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”.

Así las cosas, es claro que la Resolución 1792 de 5 de septiembre de 2019 es un acto administrativo en firme, que, al no haber sido anulado por la Jurisdicción de lo contencioso administrativo, se presume legal. Si el aquí demandante discrepaba de la decisión de la autoridad administrativa, debía provocar su decaimiento ante la jurisdicción contenciosa administrativa, en lugar de pretender ante la jurisdicción ordinaria una declaratoria de responsabilidad con sustento en hechos que la Secretaría Distrital de Hábitat declaró subsanados y por los cuales incluso sancionó a MENDEBAL en el marco de la investigación administrativa conducida y ya concluida.

En gracia de discusión, de haber reaparecido los hechos subsanados por MENDEBAL, en los términos del Artículo 14 del Decreto 572 de 2015⁷, debía iniciarse una nueva actuación administrativa dentro de los plazos indicados por el referido artículo, actuación que no fue promovida por parte del demandante.

La conducta del demandante, por demás, atenta contra la garantía y la seguridad jurídica generadas en MENDEBAL con la culminación del procedimiento administrativo conducido en su contra.

Sobre la presunción de legalidad de los actos administrativos ha sostenido la máxima autoridad constitucional lo siguiente:

“El acto administrativo definido como la manifestación de la voluntad de la administración, tendiente a producir efectos jurídicos ya sea creando, modificando o extinguiendo derechos para los administrados o en contra de éstos, tiene como presupuestos esenciales su sujeción al orden jurídico y el respeto por las garantías y derechos de los administrados.

Como expresión del poder estatal y como garantía para los administrados, en el marco del Estado de Derecho, se exige que el acto administrativo esté conforme no sólo a las normas de carácter constitucional sino con aquellas jerárquicamente inferiores a ésta. Este es el principio de legalidad, fundamento de las actuaciones administrativas, a través del cual se le garantiza a los administrados que en ejercicio de sus potestades, la administración actúa dentro de los parámetros fijados por el Constituyente y por el legislador, razón que hace obligatorio el acto desde su expedición, pues se presume su legalidad.

Presunción de legalidad que encuentra su contrapeso en el control que sobre él puede efectuar la jurisdicción. Así, la confrontación del acto con el ordenamiento jurídico, a efectos de determinar su correspondencia con éste, tanto por los aspectos formales como por los sustanciales, la ejerce, entre nosotros, el juez contencioso, que como órgano diverso a aquel que profirió el acto, posee la competencia, la imparcialidad y la coerción para analizar la conducta de la administración y resolver con efectos vinculantes sobre la misma. Esta intervención de la jurisdicción, permite apoyar o desvirtuar la presunción de legalidad que sobre el acto administrativo recae, a través de las acciones concebidas para el efecto, que permiten declarar la nulidad del acto y, cuando a ello es procedente, ordenar el restablecimiento del derecho y el resarcimiento de los daños causados con su expedición”⁸.

En virtud de lo expuesto, las pretensiones del demandante relacionadas con las situaciones del equipo de bombeo, la flexión de la placa de la terraza comunal del segundo piso y la altura del parqueadero, están llamada al fracaso, toda vez que no existen hechos fundantes de responsabilidad en contra de MENDEBAL, como quiera que los hechos sobre los que versa la demanda son los mismos catalogados como subsanados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

SEGUNDA. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE MENDEBAL POR NO CONFIGURARSE LOS ELEMENTOS REQUERIDOS

Son conocidos los elementos requeridos por el ordenamiento jurídico colombiano para exigir de una persona responsabilidad contractual, a saber, (i) en primer lugar, se debe demostrar la existencia de un vínculo convencional; (ii) en segundo lugar, se debe probar la violación de una

⁷ "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat"

⁸ Corte Constitucional, Sentencia C-1436 de 2000. Exp. D-2952, Magistrado Ponente, Alfredo Beltrán Sierra.

obligación surgida de tal instrumento convencional (esto es, la culpa del deudor); y, (iii) en tercer lugar, debe demostrar el acreedor el perjuicio que sufrió con ocasión de la violación⁹.

En el caso que nos ocupa, se echa de menos la probanza de los elementos requeridos para configurar una responsabilidad en cabeza de mi mandante, por los motivos que expongo a continuación.

El 22 de diciembre de 2010, INVERSIONES MENDEBAL, hoy MENDEBAL, en calidad de “Gerente del Proyecto”, celebró un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, a través del cual, en conjunto con el Fideicomitente – CONSTRUCCIONES OCASA S.A.- y la Fiduciaria – Alianza Fiduciaria S.A.-, constituyeron el Fideicomiso “Maderos de la Floresta”.

El Proyecto consistía en el “*Desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de 198 unidades, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará MADEROS DE LA FLORESTA, el cual se desarrollará en un lote denominado Superlote número 4, ubicado en Kra. 68 B# 96-88 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá*”.

En el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria se definieron a los “Beneficiarios de Área” como “*las personas naturales o jurídicas que mediante la celebración del respectivo documento de vinculación al FIDEICOMISO, el aporte al mismo de los recursos establecidos por EL FIDEICOMITENTE y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en los respectivos contratos de vinculación al FIDEICOMISO*”.

En relación con las obligaciones que se derivaron del Contrato de Fiducia para MENDEBAL como Gerente del Proyecto, se encontraban, dentro de las relevantes para el presente caso:

11.1. OBLIGACIONES GENERALES

1. *Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.*
2. *Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.*

(...)

11.3. OBLIGACIONES EN LA ETAPA OPERATIVA

(...)

6. *Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.*

(...)

Desde el momento en que MENDEBAL asumió la obligación de construir y desarrollar el Proyecto inmobiliario de MADEROS DE LA FLORESTA, ha dado estricto cumplimiento a la obligación de asegurar la calidad de la construcción y la observancia de las especificaciones y los

⁹ Pérez Vives Álvaro. Teoría General de las Obligaciones (Obra revisada y actualizada por Alberto Tamayo Lombana). Volumen II Parte Primera de las fuentes de las obligaciones. Cuarta Edición, 2011. Página 15.

requerimientos técnicos, como paso a explicarlo en detalle para las situaciones expuestas por el demandante:

2.1. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD EN RELACIÓN CON LAS FISURAS EN LAS PLACAS DE LOS PARQUEADEROS.

En abril de 2018, la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA puso en conocimiento de MENDEBAL un informe elaborado por la empresa INGENIERÍA Y MANTENIMIENTOS ESPECIALIZADOS – INNDEC-, que contenía una revisión patológica de las losas de los parqueaderos, algunas de las cuales, en los términos del informe presentaban variaciones de espesores entre 3 cm y 10 cm, “*siendo las áreas de 3 cm más críticas*”.

Para comprobar lo sostenido en el informe provisto por la administración, MENDEBAL consultó la situación con la compañía que funge como supervisora técnica del proyecto, a saber, Valco Ingeniería S.A.S., quien rindió para MENDEBAL su concepto técnico sobre el alcance de la intervención de las losas, así como sobre el informe entregado preparado por INNDEC, y certificó las actividades ejecutadas por MENDEBAL para la corrección del hallazgo:

1. De acuerdo con informe elaborado por el Ingeniero Javier Bosigas del 23 de abril de 2018 para el conjunto, informaron mediante plano, áreas aproximadas de zonas con placas adelgazadas de intervención las cuales se revisaron y se encontró que las zonas adelgazadas correspondían a los ejes 15 a 21 en las zonas de circulación y no a los ejes 6 a 13 indicados en el plano del patólogo.

2. La constructora contrató empresa para reconstruir las losas, que conjuntamente con la supervisión técnica estructural contratada, realizaron inventario de los espesores reales de todas las losas para confirmar las losas a intervenir, mediante el detalle de reparación entregado por el diseñador estructural, empresa IPI, Ingeniería y Proyectos, quienes evaluaron las estabilidad de las losas de sótano 1 y piso 1.

3. El inventario fue entregado a la administración, el que fue clasificado entre losas de menor espesor a 4.5 mm y losas en zonas circulación, como prioritarias a intervenir. También se tuvieron en cuenta losas con fisuración. En la primera etapa se intervinieron las losas agrupadas en las circulaciones entre ejes 15 y 16 del semisotano 1 y la circulación entre ejes A y B' y ejes 15 y 21. La segunda zona de semisotano intervenida fue en zona de circulación entre ejes A y B' y ejes 26 a 28. En el primer piso, se intervinieron las losas agrupadas entre ejes A y B y ejes 19 y 18 con condiciones de fisuración.

4. Las zonas donde se encuentran placas con espesores mayores a 4.5 cms y que se encuentran independientes y alejadas entre sí, se consideró están en buenas condiciones

de estabilidad y funcionamiento además estando en zonas de parqueo donde no sufren cargas dinámicas ni desgastes excesivos.

Por lo anterior, con la evaluación realizada, se concluyó que el resto de las losas no requieren de intervención estructural.

En ese orden, es claro entonces que durante los años 2018 y 2019 MENDEBAL dio solución a la situación relativa a las fisuras de las losas tal y como lo reconoce el demandante en el hecho 3.3 de la demanda, solución definitiva que, contrario a lo alegado por el demandante, no ha dado lugar a que las placas se vuelvan a fisurar y descarta de golpe la existencia de un incumplimiento a la obligación contractual de MENDEBAL de “*asegurar la calidad de la construcción*” y “*el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos*”.

Ligado a la inexistencia de un incumplimiento en cabeza de MENDEBAL, es nítida también la ausencia de un daño o perjuicio directo, actual y cierto, entendido como “*el detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses de la víctima*”¹⁰ sufrido por el CONJUNTO

¹⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 29 de noviembre de 2013. MP. Dr. Ariel Salazar Ramírez

MADEROS DE FLORESTA por la supuesta fisura de las losas que, en los precisos términos de la demanda “**puede generar un accidente**”. Precisamente, sobre la certeza del perjuicio, característica infaltable para que éste sea indemnizado, ha sostenido la Corte Suprema de Justicia en reiteradas ocasiones:

“Recuérdese que para que un perjuicio sea objeto de reparación económica tiene que ser directo y cierto: lo primero, porque sólo corresponde indemnizar el daño que se presenta como consecuencia inmediata de la culpa; y lo segundo, porque si no aparece como real y efectivamente causado, sino apenas como una posibilidad de producirse, no entra en el concepto jurídico de daño indemnizable” (CSJ, sent. 15 de septiembre de 1996, CLII, pág 320, resaltado fuera de texto).

Adicionalmente, si tenemos en cuenta los pronunciamientos jurisprudenciales sobre la demostración del daño, encontramos que la carga que quien reclama un perjuicio debe acreditar, es la de evidenciar el alegado padecimiento en sus libros y papeles de comercio, situación que se echa de menos en el presente caso.

Finalmente, y como será abordado en la objeción al juramento estimatorio, también brilla por su ausencia la discriminación y cuantificación del supuesto perjuicio sufrido por el CONJUNTO MADEROS DE FLORESTA proveniente de la presunta culpa contractual de MENDEBAL.

2.2. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE MENDEBAL POR LA SUPUESTA FALTA DE VENTILACIÓN EN PARQUEADEROS Y SUPUESTA INCLINACIÓN PRONUNCIADA DE LA RAMPA DE VEHÍCULOS PARA ACCEDER AL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO COMAGRO.

En el marco de la investigación administrativa conducida por la Secretaría Distrital de Hábitat, se llevó a cabo una visita técnica por parte de la entidad el 09 de septiembre de 2016 en la cual, ni los funcionarios encargados de la conducción de la visita, ni la misma administración de la copropiedad advirtieron la carencia de adecuada ventilación de los sótanos 1 y 2, ni la inclinación pronunciada de la rampa de acceso vehicular al parqueadero del establecimiento comercial Comagro.

Cumple advertir que, en los términos del artículo 5¹¹ del Decreto 572 de 2015, "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat", la Secretaría, de oficio, tenía la facultad para incorporar hechos adicionales a los referidos en la queja de la administración. De hecho, la misma administración podía denunciar nuevos hechos y ninguna de estas situaciones ocurrió.

Precisamente, ninguna de estas situaciones fue advertida porque, en efecto, no configuran deficiencias constructivas ni desmejoramientos de especificaciones técnicas susceptibles de ser considerados como un incumplimiento a la obligación contractual de MENDEBAL de “asegurar la calidad de la construcción” y “el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos”;

¹¹ **Artículo 5°. Verificación de los hechos objeto de la queja.** De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos de la queja, **los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad.** (

lo cual de nuevo descarta de entrada la consolidación de una culpa contractual en cabeza de mi mandante.

Nuevamente, se echa de menos la existencia y acreditación de un perjuicio real, actual y cierto sufrido por el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA y derivado de las situaciones que endilga a MENDEBAL. Sobre la certeza del perjuicio, es preciso recordar lo sostenido por la Corte Suprema de Justicia en numerosas ocasiones:

“No cabe duda alguna que en nuestro ordenamiento el daño es uno de los elementos medulares de la responsabilidad civil, al punto que todo esfuerzo por establecerla se torna vano si no existió un perjuicio, o si éste no se pudo probar o determinar; de ahí que deba concluirse sin titubeo alguno que no puede existir responsabilidad civil sin daño; por supuesto que la obligación de reparar un perjuicio no entraña cosa distinta que la necesidad de trasladar a otro los efectos nocivos del detrimento sufrido por la víctima a raíz de un determinado acontecimiento, todo ello dentro de un contorno de equidad, equilibrio y solidaridad.

*Pero, además, no basta con alegar y demostrar cualquier menoscabo, pues el compromiso asumido por el actor es el de acreditar la existencia de **un perjuicio cierto, o sea aquél que comporta la lesión de un interés real y verdaderamente existente, con tal grado de certidumbre que pueda establecerse que por razón del hecho de cuyo acontecimiento el demandante se duele, su situación sufrió un deterioro; circunstancia que, desde luego, excluye las simples conjeturas o el detrimento meramente hipotético o eventual.**”¹²*

(Resaltado fuera del texto original)

Por las razones expuestas, las pretensiones incoadas por el demandante que buscan la declaración de responsabilidad por los hechos relacionados con la supuesta falta de ventilación y presunta inclinación pronunciada de la rampa vehicular para acceder al establecimiento Comagro, deben ser desestimadas por este Despacho.

TERCERA. EL NUMERAL TERCERO DEL ARTÍCULO 2060 DEL CÓDIGO CIVIL NO ES APLICABLE EN EL PRESENTE CASO.

El numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, parte del Título XXVI, Capítulo VIII “De los contratos para la confección de una obra material”, consagra que:

“ (...)

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en

¹² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, sentencia del 25 de febrero de 2005, MP. Pedro Octavio Munar Cadena.

conformidad al artículo 2041, inciso final. (Resaltado fuera del texto original)

(...)

En el caso que nos ocupa, si en gracia de discusión se tuvieran por ciertos por hechos relatados por el demandante, ninguno de ellos es susceptible de ser considerado como un vicio de construcción o un vicio del suelo que amenace de ruina la construcción, ni en todo ni en parte.

Apoya esta afirmación, el hecho de que ninguno de los informes técnicos elaborados a petición de la copropiedad y a solicitud de MENDEBAL adviertan amenaza de ruina de la construcción del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, ni en todo ni en parte.

Por el contrario, se desprenden de los diferentes informes las siguientes conclusiones:

- **Sobre la condición de los voladizos del nivel 2: Informe técnico elaborado por la empresa Ingeniería y Proyectos de Infraestructura I.P.I. Ltda.**

2.) Para cada una de las Torres se cuenta con el control topográfico durante la construcción, y nivelaciones posteriores para validación de asentamientos esperados. Se puede establecer que se presentaron mayores asentamientos en las Torres 1 y 2, y evidentemente ésta condición se puede apreciar en el área de los voladizos, como se presenta en las fotografías adjuntas (Foto No.1).

3.) Los voladizos cuentan con elementos de rigidez sobre las vigas principales a manera de "cartelas", las cuales se observan en el área de terrazas comunales, e igualmente se presentan en las fotografías adjuntas (Fotos No.2 y 3). En la inspección realizada fue posible confirmar que no se presenta fisuración en los elementos para las secciones con mayores sollicitaciones.

A partir de las anteriores consideraciones es viable afirmar, que no se presenta compromiso de estabilidad de los voladizos en el costado sur, y que la diferencia de nivel reportada está relacionada con las etapas, y asentamientos diferenciales de las mismas.

- **Sobre la plazoleta y el sótano del parqueadero: Informe Patológico elaborado por HAT INGENIERÍA S.A.S.**

Tomando como referencia las lecturas tomadas topográficamente, se observa que la diferencia de alturas (los cuadros señalados en amarillo) no es significativa y está enmarcada dentro de la tolerancia de lectura para estos equipos; por otro lado, también se puede concluir que la terraza presenta una deflexión perimetral, que, aunque actualmente no presenta movimientos, si se puede deducir que esta plazoleta presuntamente no tuvo

un adecuado control de niveles en el momento de su fundida en concreto, presentando una pendiente muy mínima, pero no representa ningún tipo de riesgo de tipo estructural para la agrupación, aunque si se observa que presenta unas fallas a nivel de desagües y a nivel arquitectónico lo que se ha evidenciado en los años que lleva construido el edificio, como ejemplo vemos que en el momento de desaguar las aguas lluvias, esta corre hacia el muro y no hacia los sifones, como se evidencia en las imágenes siguientes.

- **Sobre el equipo de bombeo: Informe preparado por la empresa INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S.**

5. CONCLUSIONES.
Teniendo en cuenta las condiciones de diseño y la instalación se puede concluir:

- El equipo instalado GRUNDFOS es de la mejor calidad que se encuentra en el mercado actual considerado como de una gama alta en cuanto a bombas se refiere.

En virtud de lo expuesto, MENDEBAL no puede ser responsable con fundamento en el artículo 2060 del Código Civil.

CUARTA. LA GARANTÍA LEGAL DECENAL POR ESTABILIDAD DE LA OBRA NO ES APLICABLE.

Consagra el último inciso del artículo 8 del Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011 que *“Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.*

Nuevamente, ninguno de los informes técnicos elaborados a requerimiento de la administración o de MENDEBAL da cuenta de defectos que atenten en contra de la estabilidad de la obra. Así mismo, debe tenerse en consideración que las acciones ejecutadas por MENDEBAL con ocasión de la investigación administrativa y de las situaciones que técnicamente demostraron la necesidad de una acción, consistieron en mantenimientos, adecuaciones y obras simples que en ningún momento advirtieron una afectación estructural en la construcción que perjudiquen la estabilidad de la obra.

Como consecuencia de lo anterior, MENDEBAL tampoco puede ser considerado como responsable en los términos del artículo 8 del Estatuto del Consumidor.

QUINTA. PÉRDIDA DE LA GARANTÍA DEL EQUIPO DE BOMBEO POR USO INDEBIDO DEL BIEN E INOBSERVANCIA DEL MANUAL DE MANTENIMIENTO.

La instalación del equipo de bombeo que llevó a cabo MENDEBAL, se hizo de la mano con la entrega de las indicaciones del fabricante sobre el uso y el mantenimiento del sistema que el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA debía observar con estrictez.

Bien sabido es el fabricante o proveedor de un producto se exonera de la responsabilidad que se deriva de la garantía, si se demuestra que el defecto proviene de un **uso indebido** del bien por parte del consumidor; o que el consumidor **no atendió las instrucciones** de instalación, **uso o mantenimiento indicadas en el manual del producto y en la garantía.**

Al momento de presentar los Descargos contra el Auto 194 de la Secretaria Distrital del Hábitat que dio apertura a la investigación administrativa, MENDEBAL puso en evidencia que la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA no estaba siguiendo a cabalidad las instrucciones de uso y de mantenimiento del equipo, en los siguientes términos expresados en los fundamentos de los Descargos:

Para ello es necesario tener conocimiento del acta de entrega del suministro, instalación y puesta en marcha del equipo de presión suministrada por el proveedor y entregada por Inversiones Mendebal S.A. el día 10 de Mayo del 2013 a la Administración (se adjunta soporte al presente documento). En esta se establece directamente la limitación del equipo para la prestación adecuada del servicio, esto teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el diseño hidrosanitario desde antes de su respectiva compra e instalación en el proyecto. De igual manera es indispensable tener en cuenta las indicaciones descritas en el Manual de Zonas Comunes del Conjunto Residencial Maderos de la Floresta parte: equipo de presión, en el cual se expresa:

“NOTA: SIEMPRE SE DEBE DEJAR EL FLOTADOR DE PROTECCIÓN, POR TRABAJO EN SECO DE LAS BOMBAS, MINIMO 2 METROS ENCIMA DE LA VALVULA DE PIE.”

(...)

Es importante aclarar que estas mediciones son especificaciones brindadas por el proveedor y entregadas a la administración tal cual se expone en el párrafo 1 del presente documento, por lo tanto, no entendemos porque la lámina actual del tanque se encuentra a una altura diferente a la recomendada si los mantenimientos del mismo debería realizarlos BYR Ingeniería de Fluidos (empresa de suministro e instalación de bombas de agua potable y Red Contra Incendios).

Para su conocimiento adjuntamos correo de la empresa BYR quien realizó los mantenimientos a dichos equipos hasta diciembre del año 2014. Se puede evidenciar que durante este periodo de tiempo no se presentaron daños en las bombas ni por impulsores, motores, empaques entre otros. Lo que demuestra que no se presentaron daños por una supuesta cavitación.

A partir de esta fecha desconocemos el manejo, mantenimiento, ajustes, modificaciones, entre otras intervenciones que se hubiesen podido realizar a estos equipos por parte de la administración del conjunto.

Se tiene entonces que, entre otras cosas, la administración (i) no estaba garantizando la presencia del flotador de protección en las bombas y (ii) ubicó una lámina del tanque a una altura diferente a la recomendada por la empresa autorizada y recomendada por el fabricante para efectuar los mantenimientos del equipo; situaciones ambas que tienen como consecuencia inexorable la pérdida de la garantía del equipo de bombeo por las razones expuestas.

SEXTA. EXCEPCIÓN INNOMINADA

Solicito al H. Despacho declarar probada cualquier excepción de mérito cuyos hechos constitutivos encuentre demostrados.

V. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Sin perjuicio de que en mi mandante NO concurren los elementos requeridos para configurar en su contra una responsabilidad de tipo contractual de la cual se derive la obligación de indemnizar perjuicio alguno, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 206 del Código General del Proceso, manifiesto al Despacho que OBJETO LA ESTIMACION DE LA CUANTIA por concepto de la indemnización a que supuestamente tiene lugar el demandante, tasada en el escrito de la demanda en la cantidad de MIL SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$ 1.079´392.490).

A continuación, expongo los fundamentos de la objeción:

1. LOS DOCUMENTOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA ESTIMACIÓN NO SON DICTÁMENES PERICIALES :

El demandante en sus pretensiones “4.1.2.” “4.1.3.” y “4.1.4”, solicita que MENDEBAL sea condenado al pago de sumas dineros, con sustento en dos pruebas documentales relacionadas en los numerales “5.1.4” y “5.1.5”, a las cuales también otorgó connotación de dictámenes periciales en el capítulo 5.4 de la demanda (“5.4.1” y “5.4.2”) a saber, el “*Informe técnico de los equipos de presión elaborado por la sociedad INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S.*” y el “*Estudio Patológico de las placas de los parqueaderos ubicados en el semisótano y primer piso, efectuado por la ingeniera civil CLERIDA CARRION BOLAÑOS*”.

Sobre estos informes, cumple advertir al Despacho que son meras pruebas documentales que se produjeron en el momento en que se presentaron los supuestos hechos y que distan de tener la connotación de un dictamen pericial como aquél que es ajeno al pleito, preparado por un experto independiente e imparcial, ni mucho menos cumplen con el lleno de los requisitos de los artículos 226 y siguientes del Código General del Proceso.

2. AUSENCIA DE IMPUTACIÓN Y DISCRIMINACIÓN DE CONCEPTOS

En cualquier caso, si el Despacho llegara a considerar los documentos como una prueba pericial, es de resaltar que las cifras presentadas en los documentos, y reproducidas en las pretensiones y en la estimación de la cuantía de la demanda, tratan de una simple relación de activos con sus respectivos valores, de los cuales no es posible identificar si el demandante sufrió o no un perjuicio y bajo qué concepto.

Dicho de otra manera, la vana presentación de las cifras que hace el demandante impide determinar con certidumbre el título al cual se imputa el alegado perjuicio, esto es, si reclama a título de daño emergente o de lucro cesante, ya que no es claro si el demandante incurrió en erogaciones para el pago de las sumas que solicita, o si se trata de valores dejados de percibir por el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA con ocasión de una conducta u omisión de MENDEBAL. Así, el demandante ni siquiera indicó si el valor por la “*bomba eyectora para recirculación de agua*”, ni “*el suministro e instalación de bombas de agua*”, ni mucho menos “*el reemplazo de las losas de concreto de los parqueaderos ubicados en primer piso y en el semisótano, para solucionar la inclinación del voladizo o flexión de la placa de segundo piso y, para solucionar la inclinación de la zona de rampas para el acceso del parqueadero del local...*” de COMAGRO, obedecen a un daño emergente, o a un lucro cesante.

Siendo de cardinal importancia la certeza del daño, su determinación y su discriminación, de llegar este H. Despacho a analizar los elementos de la responsabilidad, es claro entonces que no

cuenta con la claridad necesaria para poder emprender el estudio de verificación del supuesto daño sufrido por el demandante y a cuanto ascendería su cuantificación.

3. INEXACTITUD DE LAS CIFRAS PRESENTADAS POR EL DEMANDANTE

Sin perjuicio de las razones anteriormente expuestas, a continuación, procedo a objetar la cuantía estimada por el demandante, para lo cual me referiré a los valores incluidos en los informes presentados.

1. Sobre el “*Estudio Patológico de las placas de los parqueaderos ubicados en el semisótano y primer piso, efectuado por la ingeniera civil CLERIDA CARRION BOLAÑOS*”.

El estudio elaborado por la sociedad HAT INGENIERA S.A.S., presenta en las páginas 36 y 37 la valoración (aproximada) de la obra civil en COP \$1.056.733.038, correspondientes a un “*Subtotal de costos directos más AIU*”; cifra tomada por el demandante en sus pretensiones y en la estimación de la cuantía.

Sobre esta valoración, es preciso manifestar que:

1. Es una **valoración provisional**, en tanto en el mismo informe se señala que:
 - a. La evaluación de los costos de reparaciones reforzamientos y/o modificaciones **NO** toma en consideración los diseños del diseñador estructural, lo cual impacta el valor de la estimación.

D. Los siguientes costos de reparaciones, reforzamientos y /o modificaciones son considerados según los ensayos e inspecciones efectuados para el desarrollo del presente informe, sin embargo, estos pueden variar, según los diseños que se vayan a efectuar por parte del diseñador estructural.

- b. Los valores presentados “***pueden sufrir variación por factores externos como son el resultado de los diseños finales...***”, lo cual conlleva a que la valoración definitiva dependa de un tercero.

Es importante anotar que los valores desglosados en la parte inferior pueden sufrir variación por factores externos como son el resultado de los diseños finales, el IPC (Índice de Precios al Consumidor), entre otras variables.

En la primera tabla se tiene en cuenta el valor aproximado de la obra civil como tal, e inmediatamente después, la segunda tabla tiene en cuenta los costos adicionales a la obra, como es la interventoría, los diseños estructurales, etc., con lo cual determinaremos el costo final del proyecto.

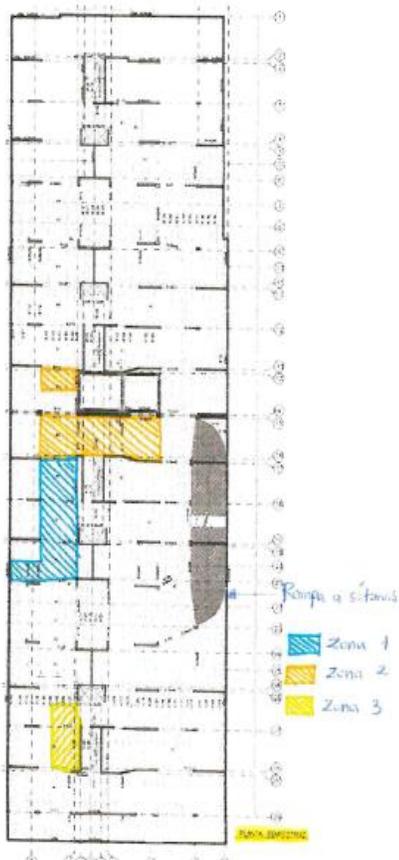
- c. Hay exclusión de ítems en la descripción de las actividades, lo cual genera un impacto en la valoración entregada en el informe:

3 ESTRUCTURA					\$ 901,215,133.20
3.1	DEMOLICIÓN PISOS DE CONCRETO (Espesor variable hasta 0.10 m. Incluye Cargue). <u>No incluye</u> transporte y disposición final de sobrantes.	M2	546.8	\$ 5,931.00	\$ 3,243,070.80
3.2	CONCRETO 4000 PSI PARA PLACAS Y VIGAS AEREAS (Premezclado. Incluye suministro, formateo y colocación. <u>No incluye</u> refuerzo, curado, andamio, cerchas, parales)	M2	546.8	\$ 793,271.00	\$ 433,760,582.80

- d. No toma en consideración que MENDEBAL ejecutó actividades de demolición de losas fisuradas e instalación de nuevas, para lo cual en su momento fue definida la zona de intervención, por demás avalada por la supervisora técnica y tal y como da cuenta dan cuenta de esto los informes fotográficos entregados por MENDEBAL a la administración. Todas estas actividades deben tenerse en cuenta al momento de la cuantificación del valor de la actividad.

Etapas y losas intervenidas

Plano estructural de semisótano



Etapas y losas intervenidas

Plano estructural de piso 1



2. Existe **discrepancia** en las cifras presentadas para esta actividad en diferentes informes:

Adicionalmente, manifiesto al Despacho que a pesar de que el demandante toma la cifra del estudio elaborado por HAT INGENIERA S.A.S. para las pretensiones y estimación de la cuantía, en los hechos de la demanda ("3.19") también se refiere un estudio elaborado por la sociedad INGENIERÍA Y MANTENIMIENTOS ESPECIALIZADOS S.A.S. -INNDEC- que, aunque no obra en el expediente, sostiene el demandante que en este se estima como presupuesto para el

cambio de las losas la suma de DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS PESOOS (COP \$2.339.903.200).

A su vez, pongo de presente que la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA el 23 de abril de 2019, puso en conocimiento de mi mandante un informe de fecha 20 de noviembre de 2017, también elaborado por la sociedad INGENIERÍA Y MANTENIMIENTOS ESPECIALIZADOS S.A.S. -INNDEC-, en el cual esta sociedad estimó en DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS (COP \$218.720.000), el arreglo de las losas de los parqueaderos y en OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS (COP \$876.310.000) el arreglo total de todas las situaciones expuestas por la administración para la realización del informe. Así:

zona	área afectada (m)	valor promedio obtenido
losas parqueaderos	273.4	\$ 218,720,000.00
inclinación voladizo	600	\$ 480,000,000.00 ✓
losa parqueadero pendiente invertida	200	\$ 110,090,000.00 ✓
zonas de rampas	90	\$ 67,500,000.00
valor total		\$ 876,310,000.00

Lo anterior, para poner en evidencia del Despacho, que sobre la misma actividad de reemplazo de losas el demandante ha presentado tres informes en los que las valoraciones del arreglo discrepan sustancialmente las unas de las otras.

En conclusión, es claro que la cuantía estimada por el demandante en COP \$1.056.733.038 no puede tomarse como cierta porque:

1. La valoración se presenta como provisional porque (i) depende de los diseños de un tercero, (ii) excluye ítems que de ser tenidos en cuenta generarían una alteración en el valor y (iii) no toma en consideración las actividades que sobre las losas ya fueron ejecutadas por MENDEBAL.
2. Existen discrepancias entre las diferentes valoraciones que ha solicitado el demandante sobre la realización de la actividad.
3. Existe una contradicción en lo requerido por el demandante en la pretensión principal 4.1.2. en la que solicita la cifra de COP \$1.056.733.038 como la requerida para las siguientes actividades: *“demolición y reemplazo de las losas de concreto fisuradas ubicadas en los parqueaderos del primer piso y las del semisótano y para solucionar la inclinación del voladizo o flexión de la placa del segundo piso”*; mientras que en el juramento estimatorio estimó la misma cifra de COP \$1.056.733.038 para las mismas actividades de *“reemplazo de las losas de concreto de los parqueaderos ubicados en el primer piso y en el semisótano, para solucionar la inclinación del voladizo o flexión de la placa de segundo piso, y para solucionar la inclinación de la zona de las rampas para el acceso del parqueadero del local donde actualmente funciona el establecimiento comercial COMAGRO”*. Lo anterior, refuerza el hecho de que no hay claridad sobre la cifra estimada y su discriminación por actividad.

2. Sobre el “Informe técnico de los equipos de presión elaborado por la sociedad INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S.”

En relación con el presupuesto presentado por la sociedad INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S. el 18 de julio de 2017, es preciso manifestar que:

1. Al ser del año 2017 es una cotización desactualizada que no da cuenta de los valores para el año 2021.
2. Es una cotización en la que, en relación con las bombas tipo lapicero, se presentan dos opciones. “Opción No. 1: Instalación de una sola bomba tipo lapicero marca Grundfos” por un valor de COP \$15.054.257 y “Opción 2: Instalación de 2 bombas tipo lapicero marca Grundfos (Descuento adicional del 5% en bomba) por cada tanque” por un valor de COP \$19.158.868. No justifica el demandante la razón por la cual opta por la Opción 2, en lugar de la primera.
3. La empresa INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S. advierte que su información debe ser válida por el constructor, lo cual tendría un impacto en la cotización.

NOTAS : Teniendo en cuenta el punto de operación del sistema, es necesario validar nuestra información y/o recomendación con el constructor para lo cual se adjunta la ficha técnica de los equipos seleccionados.

4. No se toma en consideración el valor de los equipos ya instalados ni la depreciación sufrida por estos de estos con ocasión de los mantenimientos realizados por terceros no autorizados por el fabricante.

Habida cuenta de las anteriores consideraciones, reitero al Despacho que la estimación presentada por el Demandante carece por completo de sustento y de razonabilidad jurídica y económica, ya que no se acredita su certeza, ni su realidad ni actualidad, ni mucho menos su cuantificación.

VI. PRUEBAS

Para que sean apreciadas como prueba, solicito al señor Juez decretar y practicar las siguientes pruebas:

A. PRUEBAS DOCUMENTALES

Solicito al Despacho decretar como pruebas los siguientes documentos que se aportan con la presente contestación de la demanda, disponibles en la carpeta “Pruebas Documentales” a la que puede accederse a través del siguiente link:

https://gpzlegal-my.sharepoint.com/:f/g/personal/vdiaz_gomezpinzon_com/EkUzJkPQX2JFtrcF2CuR0pkBM7ok1LKq20j73SbQwq-GLg?e=efHchy

1. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Maderos de la Floresta, Cláusula Décima Primera. Obligaciones del Gerente del Proyecto. 11.1 Obligaciones Generales.
2. Comunicación de INVERSIONES MENDEBAL a Alianza Fiduciaria de 09 de septiembre de 2015, Asunto “Instrucción de Liquidación Encargo: no 10030016580 Fideicomiso Maderos de la Floresta Mejoras”.
3. Comunicación de INVERSIONES MENDEBAL a Alianza Fiduciaria de 03 de noviembre de 2016, Asunto “Instrucción de Liquidación Encargo: no 10030016174 Fideicomiso Maderos de la Floresta”.
4. Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Maderos de la Floresta.

Investigación Administrativa de la Secretaría Distrital del Hábitat

5. Comunicación de la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA a la Secretaría del Hábitat de fecha 8 de febrero de 2016, asunto “SOLICITUD DE REQUERIMIENTO A LA CONSTRUCRORA (sic) MENDEBAL POR INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DE LAS AREAS COMUNES”.
6. Comunicación de INVERSIONES MENDEBAL a la Secretaría del Hábitat de marzo 17 de 2016.
7. Comunicación de INVERSIONES MENDEBAL a la Secretaría del Hábitat de agosto 4 de 2016.
8. Comunicación de INVERSIONES MENDEBAL a la Secretaría del Hábitat de marzo 17 de 2017.
9. Informe de Verificación de Hechos No. 16-1061 de 12 de Octubre de 2016.
10. Aviso de la Secretaría del Hábitat a INVERSIONES MENDEBAL sobre práctica de visita técnica en el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA el 9 de septiembre de 2016.
11. Auto No. 194 “*Por el cual se abre una investigación administrativa*” de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de 14 de marzo de 2017.
12. Descargos en contra del auto 194 del 14 de marzo de 2017 presentados por INVERSIONES MENDEBAL el 26 de abril de 2017.
13. Citación a audiencia de intermediación a celebrarse el 27 de junio de 2017 entre el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA e INVERSIONES MENDEBAL.
14. Acta No. 2017-SDH-1-2016-08275 de Audiencia de Mediación de 27 de junio de 2017 de no acuerdo.
15. Auto No. 2546 de 21 de noviembre de 2017 “*Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión*”.
16. Alegatos de conclusión presentados por MENDEBAL el 26 de diciembre de 2017.
17. Auto 2505 de 16 de julio de 2018 “*Por el cual se decreta una prueba de oficio*”.

18. Aviso de la Secretaría del Hábitat a MENDEBAL sobre práctica de visita técnica en el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA el 31 de octubre de 2018.
19. Acta de Visita Técnica del 31 de octubre de 2018.
20. Comunicación de MENDEBAL a la Secretaría del Hábitat de 2 de noviembre de 2018.
21. Resolución 2437 de 21 de diciembre de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.
22. Citación a MENDEBAL para notificación personal de la Resolución 2437 de 21 de diciembre de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.
23. Acta de notificación personal de 08 de enero de 2019.
24. Recurso de reposición y apelación contra la Resolución 2437 interpuesto por la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA.
25. Resolución No. 439 de 21 de marzo de 2019 *“Por la cual se rechaza un recurso de reposición, interpuesto contra la Resolución No. 2437 del 21 de diciembre de 2018”*.
26. Aviso de la Secretaría del Hábitat a MENDEBAL sobre práctica de carácter general en MENDEBAL relacionada con la sanción impuesta.
27. Comunicación de 7 de junio de 2019 de MENDEBAL a la Secretaría Distrital de Hacienda, acreditando el pago de la sanción impuesta.
28. Comunicación del 4 de julio de 2019 de MENDEBAL a la Secretaría Distrital del Hábitat, informando sobre el cumplimiento de la orden impuesta en la Resolución No. 2437 de 21 de diciembre de 2018.
29. Comunicación de la Secretaría Distrital del Hábitat a MENDEBAL, asunto “Requerimiento del cumplimiento de una orden” del 30 de julio de 2019.
30. Resolución No. 1792 del 5 de septiembre de 2019 *“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”*.

Losas de Parqueaderos

31. Informe denominado “Revisión Patológica Losas Parqueaderos Edificio Maderos de la Floresta” elaborado por la empresa INGENIERÍA Y MANTENIMIENTOS ESPECIALIZADOS S.A.S. – INNDEC, entregado al CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA el 20 de noviembre de 2017.
32. Informe denominado “Alcance Intervención Losas de Parqueaderos” preparado por VALCO INGENIERÍA S.A.S. y entregado a MENDEBAL el 5 de febrero de 2019.
33. Documento denominado “Certificación de Entrega” de VALCO INGENIERÍA S.A.S. a MENDEBAL, de fecha 9 de septiembre de 2019.
34. Informe fotográfico No. 1.
35. Informe fotográfico No. 2.

Equipo de Bombeo

36. Acta de entrega del Equipo de Presión entregada por Bombas y Riegos Ltda., el 10 de mayo de 2013.

37. Acta de entrega del cuarto de bombas con su respectivo equipo del 10 de mayo de 2013, firmada por la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA y por INVERSIONES MENDEBAL.
38. Cuadro comparativo de proveedores de equipo de bombeo.
39. Informe elaborado por el ingeniero William Castro, recibido por MADEROS DE LA FLORESTA el 12 de julio de 2017 denominado "Informe visita cuarto de bombas Maderos de la Floresta".
40. Cotización "Suministro y (sic) instalación bomba tipo lapicero. Agua potable" presentada por Ingefluidos & Mantenimiento S.A.S. de julio 18 de 2017.
41. Documento sobre medición de presión presentado por César Augusto Becerra Marín, Ingeniero de Calidad y Productividad.

Documentos Varios

42. Documento de Inversiones Mendebal a la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA denominado "Documentación Entrega Zonas Comunes" de 16 de septiembre de 2014.
43. Documento elaborado por la empresa INGENIERÍA Y PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA I.P.I. LTDA. y dirigido a MENDEBAL el 31 de marzo de 2017.
44. Acta de Entrega Apartamento 3-1202 (Archivos 001, 002 y 003)
45. Protocolo Edificio Maderos de la Floresta para el Recibo de Zonas Comunes.
46. Comunicación de MENDEBAL a la Secretaría Distrital del Hábitat de 13 de agosto de 2019, asunto "Entrega del Acta de recibo a satisfacción de obra".
47. Comunicación de MENDEBAL 24 de julio de 2017 a la Secretaría Distrital del Hábitat de 24 de julio de 2017, relacionada con el acuerdo al que las partes buscaban llegar con posterioridad a la audiencia de intermediación.
48. Comunicación de la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA a INVERSIONES MENDEBAL de 30 de noviembre de 2017.
49. Correos electrónicos intercambiados entre MENDEBAL y la administración del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA.
50. Derecho de petición presentado por el suscrito apoderado ante la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL MADEROS DE LA FLORESTA P.H.**
51. Correo electrónico remitido a la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL MADEROS DE LA FLORESTA P.H.** enviando derecho de petición.
52. Planos y diseños de los sótanos (piso 1 y semisótano).

B. INTERROGATORIO DE PARTE

Con el fin de provocar confesión, solicito decretar interrogatorio de parte al representante legal de la copropiedad CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, señora ARLED LARA CORREDOR o quien haga sus veces para que responda las preguntas que le formularé

personalmente en la respectiva audiencia o por escrito que haré llegar oportunamente al Despacho, el representante legal puede ser contactado mediante su Apoderado, en la Calle 98 No. 68-30 de la ciudad de Bogotá o en la dirección electrónica Admon.maderosdelafloresta@hotmail.com.

C. DECLARACIÓN DE PARTE

En los términos del inciso final del Artículo 191 del Código General del Proceso, en virtud del cual “[l]a simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas”, solicito al despacho se sirva señalar fecha y hora para la comparecencia del representante legal de mi mandante, señor MARCELO ENRIQUE CIFUENTES RÍOS, o quien haga sus veces, para que individualmente rinda su declaración de parte sobre los hechos de la demanda y las excepciones de mérito el representante legal puede ser contactado mediante el suscrito Apoderado, en la Calle 79 B No. 8-11 Piso 4 de la ciudad de Bogotá o en la dirección electrónica yaneth.gordillo@mendebal.com.

D. TESTIMONIOS

Con fundamento en lo previsto en los artículos 208 y siguientes del CGP relacionados con la prueba de declaración de terceros, solicito al Despacho fijar hora y fecha para escuchar la declaración de las siguientes personas:

1. **CATHERINE LISETH ORDOÑEZ CASTIBLANCO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.014.205.527 de Bogotá, domiciliada en la ciudad de Bogotá, quien se desempeña como Coordinadora de Servicio al Cliente y Post – Construcción, para que rinda testimonio sobre todo lo que le conste en relación con el proceso, en especial sobre las reuniones en las que se adelantaron negociaciones con el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, la relación y contacto con la administración de la copropiedad, las visitas técnicas realizadas por la Secretaría Distrital del Hábitat y de las obras ejecutadas por MENDEBAL en la copropiedad. De conformidad con lo previsto en el artículo 217 del CGP el suscrito apoderado procurará la comparecencia de la testigo en la fecha y hora que sea fijada por el Despacho para escuchar su declaración. El correo electrónico de la testigo es catherine.ordonez@mendebal.com y puede ser citada en el referido correo y a través del suscrito apoderado.
2. **MÓNICA PÉREZ VALCARCEL**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.748.962, domiciliada en la ciudad de Bogotá, quien se desempeña como Supervisora Técnica del Proyecto, para que rinda testimonio sobre todo lo que le conste en relación con el proceso, en especial sobre todas las actividades que ejecuta como Supervisora Técnica del Proyecto, sobre el concepto que rindió sobre la intervención de las losas de los parqueaderos en febrero de 2019 y sobre las actividades desarrolladas por MENDEBAL para la rehabilitación de dichas losas de entepiso de los parqueaderos. De conformidad con lo previsto en el artículo 217 del CGP el suscrito apoderado procurará la comparecencia de la testigo en la fecha y hora que sea fijada por el Despacho para escuchar su declaración. El correo electrónico de la testigo es valcoingenieriasas@gmail.com y puede ser citada en el referido correo y a través del suscrito apoderado.

3. **CATALINA PUERTO ROMERO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.080.295, domiciliada en la ciudad de Bogotá, en su condición de residente del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, para que rinda testimonio sobre todo lo que le conste en relación con el proceso, en especial sobre las condiciones de las zonas comunes del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA y las posibles afectaciones sufridas por los residentes de la copropiedad. De conformidad con lo previsto en el artículo 217 del CGP el suscrito apoderado procurará la comparecencia de la testigo en la fecha y hora que sea fijada por el Despacho para escuchar su declaración. El correo electrónico de la testigo es cpuerto@hotmail.com y puede ser citada en el referido correo y a través del suscrito apoderado.
4. **WILLIAM CASTRO V**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien en el año 2017 presentó el “Informe Visita Cuarto de Bombas” y quien, en ejercicio de su profesión de ingeniero químico, podrá rendir testimonio sobre todo lo que le conste en relación con el proceso, en especial sobre las características y la calidad del equipo de bombeo instalado en el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA y sobre el análisis y las conclusiones rendidas en su informe del año 2017. De conformidad con lo previsto en el artículo 217 del CGP el suscrito apoderado procurará la comparecencia del testigo en la fecha y hora que sea fijada por el Despacho para escuchar su declaración. Manifiesto al Despacho que el testigo podrá ser citado a través del suscrito apoderado, en la Calle 79 B No. 8 – 11, piso 4 de la ciudad de Bogotá o en la dirección electrónica yaneth.gordillo@mendebal.com.
5. **WILSON E. MORENO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien en el año 2017 presentó su concepto sobre la condición de los voladizos del nivel 2, y quien en su condición de gerente técnico de la empresa INGENIERÍA Y PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA S.A.S. podrá rendir testimonio sobre todo lo que le conste en relación con el proceso, en especial sobre la inspección de los voladizos del nivel 2 del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA y las conclusiones que se desprendieron de la misma. De conformidad con lo previsto en el artículo 217 del CGP el suscrito apoderado procurará la comparecencia del testigo en la fecha y hora que sea fijada por el Despacho para escuchar su declaración. Manifiesto al Despacho que el testigo podrá ser citado a través del suscrito apoderado, en la Calle 79 B No. 8 – 11, piso 4 de la ciudad de Bogotá o en la dirección electrónica yaneth.gordillo@mendebal.com.

E. DICTAMEN PERICIAL DE PROFESIONAL (ES) TÉCNICO (S) ESPECIALIZADO (S)

De conformidad con lo previsto en los artículos 226 y 227 del CGP, anuncio al Despacho que la parte Demandada aportará un dictamen pericial a efectos de que uno o varios profesionales especializados se pronuncie sobre: el estado de las placas de los parqueaderos, el equipo de bombeo, la placa de la terraza comunal, la ventilación de los sótanos y la inclinación en la rampa del acceso vehicular al establecimiento Comagro, en el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, así como todos los temas que sean puestos a su conocimiento en el momento de la pericia.

Para los mencionados efectos y en atención a la complejidad técnica de la revisión de las estructuras que debe efectuarse para rendir el informe, solicito al Despacho que al decretar la

prueba conceda un plazo no inferior a treinta (30) días hábiles para la presentación del dictamen pericial. Adicionalmente, solicito al Despacho ordenar a la parte Demandante a prestar su colaboración para la práctica del dictamen en los aspectos que el perito requiera, en especial, el acceso a los últimos pisos de la edificación para constatar la presión del suministro de agua.

F. DICTAMEN PERICIAL DE EXPERTO INMOBILIARIO

De conformidad con lo previsto en los artículos 226 y 227 del CGP, anuncio al Despacho que la parte Demandada presentará un dictamen pericial a realizarse por un perito técnico evaluador (experto inmobiliario) inscrito en la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ.

El perito que sea designado realizará el avalúo comercial de uno de los apartamentos que conforman el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA (Apartamento Torre 1, 1001), ubicado en Calle 98 No. 68-63 y determinará, sin perjuicio de otros temas que sean puestos a su conocimiento en el momento de la pericia: ¿Cuál era el valor comercial del inmueble al momento de la entrega del proyecto, esto es, en el año 2013? ¿Cuál es el valor actual del inmueble? ¿Ha perdido el inmueble valor en el tiempo? ¿Se ha valorizado el inmueble?

Para llevar a cabo el avalúo integral del inmueble, el perito acudirá físicamente a las instalaciones del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA, e inspeccionará las zonas comunes de las que tratan los hechos de la presente demanda para constatar su estado real.

Para los mencionados efectos, solicito al Despacho que al decretar la prueba conceda un plazo no inferior a treinta (30) días hábiles para la presentación del dictamen pericial. Adicionalmente, solicito al Despacho ordenar a la parte Demandante a prestar su colaboración para la práctica del dictamen en los aspectos que el perito requiera.

G. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS:

Sin perjuicio del derecho de petición que fue radicado el 24 de junio de 2021 por el suscrito apoderado, en caso de que el Demandante no responda dicha petición y en los términos del artículo 265 del C.G.P., solicito al H. Juez decretar una exhibición de los siguientes documentos en poder del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA:

1. Bitácoras de mantenimiento y contratos de mantenimiento celebrados por el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA para el equipo de bombeo.
2. Cualquier documento que dé cuenta de la atención que ha tenido que prestar la copropiedad ante:
 - a. Accidentes presentados por las supuestas fisuras de las losas de los parqueaderos,
 - b. Accidentes en los que se haya puesto en riesgo la vida y los activos de los residentes y visitantes del edificio con ocasión de la supuesta flexión de la placa de la terraza comunal del segundo piso.
3. Actas del Consejo de Administración y/o de la Asamblea de Copropietarios y/o del Comité de Convivencia o de cualquier comité que bajo la Propiedad Horizontal se hubiere creado, en las cuales se hubieren debatido los asuntos ventilados en el proceso judicial.
4. Documentos compartidos y comunicaciones cruzadas entre CONJUNTO RESIDENCIAL MADEROS DE LA FLORESTA P.H., INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S y por la

Ingeniera CLÉRIDA CARRIÓN de HAT INGENIERÍA S.A.S que dieron origen a los estudios y cotizaciones emitidas por ambas personas.

5. Comunicaciones entre la administración del edificio y los propietarios y/o tenedores de las unidades inmobiliarias del **CONJUNTO RESIDENCIAL MADEROS DE LA FLORESTA P.H.** que guarden relación con los asuntos tratados en el proceso judicial.
6. Manual de uso de zonas comunes del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA.

Reitero al Despacho que dando alcance a lo contenido en el artículo 275, inciso 2 del C.G.P. el suscrito apoderado presentó derecho de petición ante el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA con el fin de recaudar la totalidad de actas de Asamblea General Ordinarias y Extraordinarias de propietarios y el manual de uso de zonas comunes.

En cualquier caso, en el evento en que la copropiedad diere respuesta del derecho de petición al suscrito apoderado, solicito al H. Juez decretar su exhibición.

Lo que se pretende probar:

1. Que con anterioridad a la presentación de la queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat, el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA no presentó reclamaciones formales a MENDEBAL.
2. Que los mantenimientos al equipo de bombeo instalado por MENDEBAL no fueron llevados a cabo por la empresa autorizada y recomendada por el fabricante.
3. Que el CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA conocía desde la instalación del equipo de bombeo, las instrucciones de uso y mantenimiento.
4. Que la rampa vehicular para acceder al establecimiento de Comagro fue diseñada y ejecutada tomando en consideración las condiciones normales de los vehículos que transitarían por allí y cumple con la función para la cual fue construida.
5. Que las losas de los parqueaderos que presentaron fisuras ya fueron subsanadas por MENDEBAL y nunca generaron peligro para los residentes del CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA.
6. Que la placa de la terraza comunal no representa ningún riesgo para la vida o los activos de los residentes y visitantes del edificio, tal y como fue acreditado técnicamente ante la Secretaría del Hábitat.

H. PRUEBA POR INFORME:

En los términos del artículo 275 del Código General del Proceso solicito al H. Juez decretar una prueba por informe con el objeto de solicitar a la Secretaría Distrital del Hábitat un informe sobre la investigación administrativa conducida en contra de MENDEBAL S.A. con número de expediente 1-2016-08275, Auto de Apertura No. 194 de fecha 14 de marzo de 2017 y concluida por Resolución No. 1792 del 5 de septiembre de 2019. Sobre este expediente la entidad se servirá informar lo siguiente:

1. Descripción de las funciones de inspección, vigilancia y control de la Secretaría Distrital del Hábitat en punto a la enajenación de vivienda, incluyendo una descripción de las etapas del procedimiento administrativo y de las facultades oficiosas de esta entidad en la conducción de las investigaciones.

2. Estado de la investigación con número de expediente 1-2016-08275.
3. Si la Resolución No. 1792 del 5 de septiembre de 2019 se encuentra en firme.
4. Copia íntegra del expediente de la investigación, la cual se servirá remitir al presente proceso, a la atención de este H. Despacho.

VII. OPOSICIÓN A LA PRUEBA SOLICITADA EN EL NUMERAL 5.4 DE LA DEMANDA DENOMINADA “DICTÁMENES PERICIALES”.

Solicito al Despacho se sirva denegar como dictámenes periciales los documentos relacionados por el demandante en el acápite 5.4. de la Demanda, por los motivos que expongo a continuación:

1. Sobre el **Informe de Verificación de hechos** realizado por la Secretaría Distrital del Hábitat el 12 de octubre de 2016, manifiesto que este documento fue proferido por la entidad con ocasión del ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control dentro de un trámite de investigación administrativa y por tal, contrario a lo que erradamente alega el demandante, su informe no tiene la connotación probatoria de un dictamen pericial en los términos del artículo 226 del CGP porque, entre otras razones, la Secretaría Distrital del Hábitat **NO funge como profesional especializado independiente**, esto es, como un perito a quien el demandante haya designado para ejecutar el encargo de rendir un dictamen, lo cual choca de entrada con lo consagrado en el artículo 226 del CGP, según el cual “*todo dictamen se rendirá por un perito*”.
2. En relación con el “**Informe técnico de los equipos de presión**” realizado por la **sociedad INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S.**, sostengo que éste corresponde a una prueba documental que carecen de la totalidad de los requisitos formales exigidos por la ley para ser considerado un dictamen pericial porque, entre otras razones, se echan de menos (i) los documentos idóneos que habilitan a quien rinde el “dictamen” para su ejercicio, los títulos académicos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, (ii) la lista de publicaciones relacionadas con la materia del “peritaje”, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, (iii) la lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

Así mismo, manifiesto que este informe carece de la independencia e imparcialidad exigidas por la ley, en tanto la sociedad INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S., el 18 de julio de 2017 presentó cotización al CONJUNTO MADEROS DE LA FLORESTA para ser contratado por esta copropiedad para el suministro e instalación de las bombas tipo lapicero, situación que refleja un interés de parte del alegado “perito” en ejecutar servicios a cambio de una remuneración, así:

INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S. NIT. 900770676-6	PROCESO COMERCIAL	CÓDIGO: COM-FR-01
	COTIZACIÓN	VERSIÓN: 0
		FECHA: 2017-04-08

BOGOTÁ D.C JULIO 18 DE 2017.

Señor(es)	: Conjunto Residencial Maderos de la floresta P.H.
Atentamente	: Consejo Y Administración
Mail	: Admon.maderosdelafloresta@hotmail.com
Cotización No	: DJ 681_ 17
Asunto	: Cotización suministro y instalación Bomba tipo lapicero. Agua potable.

Respetados Señores:

De acuerdo a reunión el pasado 14 de julio de 2017 en sus instalaciones estamos enviando la cotización para el suministro y puesta en marcha de bomba tipo lapicero.

Adicionalmente, conoce mi MANDANTE que esta empresa INGEFLUIDOS & MANTENIMIENTO S.A.S. ha sido la encargada de realizar los mantenimientos a los equipos de bombeo en diferentes oportunidades.

3. En relación con el “**estudio patológico de las placas de los parqueaderos ubicados en el semisótano y primer piso**” efectuado por la ingeniera civil Clérída Carrión Bolaños como parte de la empresa HAT INGENIERÍA S.A.S., manifiesto que este informe también carece de la independencia e imparcialidad exigidas por la ley, en tanto esta empresa también presenta cotización por el valor de los arreglos, lo cual refleja un interés en ser contratada por la copropiedad para la ejecución de las actividades que requieren un supuesto arreglo a cambio de una contraprestación, situación que le resta toda la imparcialidad e independencia al momento de rendir su informe para que el mismo pueda ser tenido en cuenta en este proceso con la calidad de un dictamen pericial.

VIII. ANEXOS

Aporto como anexos a la presente contestación de demanda los siguientes documentos, los cuales se encuentran disponibles en la carpeta “Anexos” a la que puede accederse a través del siguiente link:

https://gpzlegal-my.sharepoint.com/:f/g/personal/vdiaz_gomezpinzon_com/EisdI81gyJZBI-IHwqFQhwUB434Omwu9UeWFHO9GVf2XbQ?e=tQMN6u

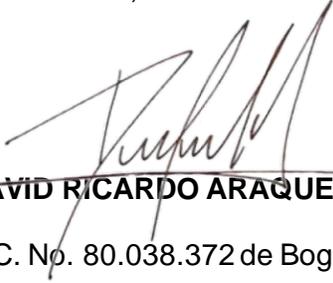
1. Poder especial otorgado por MENDEBAL S.A. al suscrito apoderado.
2. Correo electrónico proveniente de la dirección de notificaciones judiciales de MENDEBAL S.A. remitiendo el poder al suscrito apoderado.
3. Certificado de existencia y representación legal de MENDEBAL S.A.

IX. NOTIFICACIONES

La sociedad MENDEBAL S.A. recibe notificaciones en la dirección electrónica y en la dirección física Calle 79 B No. 8-11 Piso 4; y por conducto del suscrito apoderado en la Calle 67 No. 7 – 35, Oficina 1204 en Bogotá D.C. y en las direcciones electrónicas daraque@gomezpinzon.com; vdiaz@gomezpinzon.com y efigueroa@gomezpinzon.com

Para todos los efectos, el número celular es 3184279199. De igual forma, pueden establecer contacto con los miembros de la firma que apoyarán al suscrito apoderado en este caso en los celulares 3187729141 y 3175172360.

Atentamente,



DAVID RICARDO ARAQUE QUIJANO

C.C. No. 80.038.372 de Bogotá

T.P. No. 157.263 del C.S. de la J.