

Conciliación y Equidad



Equidad y Justicia

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO, TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SECRETARÍA DE GOBIERNO, PACE (punto de atención conciliadores en equidad)
(INSPECCIÓN 11B DE POLICÍA URBANA SAN JOAQUÍN)
CIRCULAR 3 # 66 B 187 2º piso tel. 230 57-84 MEDELLÍN

ACTA DE CONCILIACION N° 602

Fecha: febrero 15 de 2018

Hora: 7:30

Lugar: Medellín, Inspección 11 B de policía .San Joaquín, Circular 3 # 66 B 187. Piso 2

EL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO avaló a la suscrita **MARIA TERESA LONDOÑO PELAEZ** con C.C. 42.881.448 conciliadora en Equidad , nombrada por el Tribunal Superior de Medellín mediante sala plena de sesión ordinaria N° 021, según oficio 616 del 29 de noviembre de 2006 para que en uso de las facultades legales y constitucionales especialmente las otorgadas por la **ley 640 de 2001** art. 35 modificado por el art. 52 de la ley 1395 de 2010 a proceder en calidad de **CONCILIADOR EN EQUIDAD** obrando ad-honorem y bajo el principio de la buena fe, ante convocante e/lla señor(a) **Clara María Villegas Mejía**, mayor de edad identificado con cédula N° 42.885.084, estado civil casada, con dirección en la crr 48 # 25 B sur 12 oficina 404 Edificio Torre La Vega Envigado, teléfono 334 25 84. S/A los señores **Felipe Echeverri Jaramillo**, **Camilo Muñoz Aristizabal**, **Silvia María Pasculli Henao** y **Jesús Humberto Arango Tobón**; el convocado e/lla señor(a) **Martha Olga Álvarez Ramírez** mayor de edad identificado con cédula N° 43.085.674, estado civil soltera, con dirección en la calle 19 # 43 G 80, teléfono xxx, cel 310 485 29 77 y se desempeña como representante legal de La Sociedad Administraciones Moar SAS

Las partes de común acuerdo asisten a la audiencia de Conciliación en Equidad para llegar al acuerdo de lo solicitado por el Conjunto de Uso Mixto Plaza del Río PH.

Las acciones a ejecutar por Constructora Capital Medellín sobre cada uno de los puntos que componen la solicitud de la copropiedad son los siguientes:

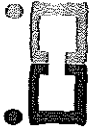
1. LESIONES PATOLÓGICAS EN PLAZOLETA DE ZONAS COMUNES

Se realizaron dos recorridos de verificación, el primero en compañía del Interventor Jaime Londoño Velásquez por parte de la copropiedad y la ingeniera Alexandra Valencia coordinadora del departamento de garantías de Constructora Capital Medellín S.A.S; el segundo recorrido se realizó también con la presencia del ingeniero Jesús Humberto Arango asesor estructural de Constructora Capital Medellín S.A.S y supervisor técnico del proyecto Plaza del Río ubicado en la calle 19 # 43 G 80 de Medellín y la señora Marta Olga Álvarez como administradora de la copropiedad.

En los recorridos se pudo verificar varios aspectos a corregir en acuerdo con los dos ingenieros, ya sea por deficiencias constructivas o por desgaste normal de material. A continuación se relacionan los puntos que requieren intervención por parte de Constructora Capital Medellín S.A.S

- ✓ Pudo observarse que algunas juntas elásticas existentes entre tableta y fajas en grano en la plazoleta presentan discontinuidad en algunas zonas. Debido a esto se presentan desbordamientos en las fajas y medias cañas de grano, fisuras y/o levantamiento en tabletas y desprendimiento de lechadas. Se procederá entonces realizar la continuidad de las juntas al igual que la reparación de las zonas afectadas por tal ausencia.
- Es importante aclarar que las piezas de tableta que sean reparadas van a presentar diferencias en tono y/o tamaño a las existentes; esto se debe a la composición de la tableta a base de arcillas naturales.
- ✓ Se elaborará un plano con la ubicación exacta de las zonas a intervenir para cada una de las observaciones anteriores que contenga las juntas actuales y la propuesta de nuevas juntas corrigiendo las deficiencias encontradas. Este plano se elaborará con la asesoría del Ingeniero Jesús Humberto Arango y se entregará a la interventoría para su aprobación. Esto con el fin de tener claro los puntos para realizar el seguimiento correspondiente al igual que la garantía. La garantía otorgada de los trabajos realizados será según ley de 1 año, siempre y cuando no sea por falta de mantenimiento o uso incorrecto. En el caso de la tableta y juntas elásticas exteriores los manuales de funcionamiento fueron entregados a la administración inicial.

(Handwritten signature)



Ministerio de Justicia y
Conciliación en Equidad

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO, TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SECRETARÍA DE GOBIERNO, PACE (punto de atención conciliadores en equidad)
(INSPECCIÓN 11B DE POLICÍA URBANA SAN JOAQUÍN)
CIRCULAR 3 # 66 B 187 2º piso tel. 230 57 84 MEDELLÍN



Libertad y Orden

ACTA DE CONCILIACION N° 602

- ✓ Por lo anterior y en aras de llegar a un acuerdo conciliatorio La copropiedad acepta la propuesta presentada por la Constructora para reparar las lesiones patológicas presentadas en la plazoleta, igualmente acuerdan entre las partes que en caso de que la propuesta presentada no solución completamente las patologías existentes, se procederá de inmediato con el levantamiento completo de la plazoleta como inicialmente fue planteado por la copropiedad. De aparecer nuevas por filtraciones se evaluará la causa de la misma, si esta es de mantenimiento o resultante de los trabajos realizados

Fecha entrega del plano: 10 días hábiles posteriores a la entrega del acta de conciliación firmada.

Estas actividades se realizarán por sectores con el ánimo de no cerrar totalmente la circulación de la plazoleta. Adjunto se envía plano sectorizado con la propuesta de la delimitación de zonas de trabajo.

Fecha de inicio: 10 días hábiles posteriores al visto bueno de la interventoría de los planos. Fecha de terminación: 100 días hábiles posteriores a la fecha de inicio.
Es importante aclarar que por tratarse de actividades al aire libre estos tiempos pueden extenderse debido al clima.

2. HUMEDADES EN EL SECTOR DE LA PISCINA

En la inspección de esta zona se observaron varios motivos que generan filtraciones a la zona inferior, A continuación se detallan las actividades a ejecutar por Constructora Capital Medellín SAS:

- ✓ En la playa de la piscina se observa la pérdida de la lechada entre tabletas, ausencia de juntas elásticas en el enchape de los chorros, rejillas metálicas oxidadas y desgastadas. Se realizará la corrección de lechadas faltantes, construcción de juntas elásticas y cambio de rejilla plástica para evitar la oxidación.
- ✓ Lechada de zona de turcos y baños donde presenta deficiencias y permiten filtraciones de agua
- ✓ Mantenimiento al hidrófugo en mampostería de zona de baños o turco que presente deficiencia.
- ✓ En la piscina de niños se observó un desprendimiento muy alto de piezas del cristanac lo que permite filtración de agua y a su vez desgaste en la junta de vaciado entre playa y vaso de piscina. Se evaluará la instalación del cristanac para verificar el trabajo a realizar. Normalmente es necesario retirar perimetralmente 20 cm del enchape para corregir la impermeabilización, enchapar nuevamente y así evitar la filtración del agua. Teniendo en cuenta que el material instalado actualmente ya no se encuentra en el mercado se enviarán a la administración las muestras del material disponible para la aprobación.
- ✓ En la piscina de adultos no se observó desprendimientos de material ni filtraciones al nivel inferior. Sin embargo se realizará una revisión minuciosa en compañía del interventor y se realizarán las correcciones que sean necesarias.
- ✓ Bajo las playas de piscina se evidenció mucha filtración. Es probable que estas provengan de la piscina de niños y del deterioro en la lechada. Estas filtraciones llegan también al nivel inferior y están generando daños en las canoas. Se corregirán desde su origen y se realizará en cambio de las canoas que estén en contacto con el agua clorada de la piscina por elementos plásticos u otro material que no presente daños al contacto con agua clorada.
- ✓ Por solicitud de la administración se propone eliminar las fuentes de agua para vaciar una losa plana para ubicación de las sillas asoleadoras. La propuesta es aceptada por Constructora Capital Medellín SAS. Es importante aclarar que dichas asoleadoras no serán suministradas por la constructora.

[Handwritten signature]



ACTA DE CONCILIACION N° 602

- ✓ Ahora bien, las partes acuerdan que en caso de que la propuesta presentada por la constructora no solucionara las humedades ruinosas presentadas en el sector de la piscina, se procederá a realizar de inmediato por parte de la constructora la impermeabilización del sector de la piscina siempre y cuando estas no sean por falta de mantenimiento.

Fecha de inicio: 10 días hábiles posteriores a la entrega del acta de conciliación firmada.

Fecha de terminación: 120 días hábiles posteriores a la fecha de inicio.

Es importante aclarar que por tratarse de actividades al aire libre estos tiempos pueden extenderse debido al clima.

3. HUMEDADES BAJO LOSA DE PLAZOLETA DE ZONAS COMUNES

Se realizaron dos recorridos de verificación, el primero en compañía del interventor Jaime Londoño Velásquez por parte de la copropiedad y la ingeniera Alexandra Valencia coordinadora del departamento de garantías de Constructora Capital Medellín S.A.S; el segundo recorrido se realizó también con la presencia del ingeniero Jesús Humberto Arango asesor estructural de Constructora Capital Medellín S.A.S y supervisor técnico del proyecto Plaza del Río y la señora Marta Olga Álvarez como administradora de la copropiedad.

- ✓ Se ubicaron en ambos recorridos los empozamientos de agua lluvia, los cuales se corregirán con la construcción de desagües adicionales y/o mejoramiento de pendiente en la tableta de ser necesario.
- ✓ Se logró ubicar varios puntos de filtración en el nivel inferior procedente de la plazoleta; en su gran mayoría estas provienen de canoas bajo la piscina, desagües, regatas expuestas como en la zona del golfito, canoas con falta de sello y/o deficiencia posiblemente en el manto del proceso constructivo. Estas filtraciones serán atendidas debidamente ya sea reemplazando las canoas necesarias y/o realizando la corrección en el manto.
- ✓ La garantía otorgada de los trabajos realizados será según ley de 1 año; sin embargo si durante el primer año de realizados los trabajos de impermeabilización persisten puntos con goteras, se realizará una intervención mayor en área aférente a la filtración hasta que quede corregida la filtración definitivamente.
- ✓ Previo al inicio de las actividades descritas en este numeral Constructora Capital Medellín S.A.S presentará un diseño en el cual se pueda determinar los trabajos a realizar bajo la losa de la plazoleta, el cual debe ser aprobado por el interventor para dar inicio a los trabajos. El diseño presentado se deberá identificar la ubicación y propuesta de corrección de los empozamientos presentados, las correcciones de pendientes e identificar los puntos en los cuales se realizarán corrección del sistema de impermeabilización

Estas actividades se realizarán por sectores con el ánimo de no cerrar totalmente la circulación de la plazoleta. Adjunto se envía plano sectorizado con la propuesta de la delimitación de zonas de trabajo.

Fecha de inicio: 10 días hábiles posteriores a la entrega del acta de conciliación firmada.

Fecha de terminación: 100 días hábiles posteriores a la fecha de inicio.

Es importante aclarar que por tratarse de actividades al aire libre estos tiempos pueden extenderse debido al clima.



Conciliación en Equidad



Leoría y Daga

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO, TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN
SECRETARIA DE GOBIERNO, PACE (punto de atención conciliadores en equidad)
(INSPECCION 11B DE POLICIA URBANA SAN JOAQUIN)
CIRCULAR 3 # 66 B 187 2° piso tel. 230 57 84 MEDELLIN

ACTA DE CONCILIACION N° 602

En el tema de filtraciones se debe tener en cuenta que no es fácil dar una fecha de terminación de los trabajos pues no se conoce el punto exacto de la misma, sin embargo se tendrá el personal necesario para la ejecución de estas actividades en el menor tiempo posible.

4. FACHADAS

Se realizó el retiro de las chapas de las columnas en los dos frentes de las torres 1 a la 5. Posteriormente se realizó la instalación de la chapa de ladrillo por medio de anclaje de malla y epóxico. El detalle de anclaje se elaboró con la asesoría del Ingeniero Jesús Humberto Arango y se envió el día 21 de Junio de 2017 a la interventoría para su aprobación.

Según la experiencia del ingeniero Jesús H. Arango no es necesario intervenir las torres 6 y 7 ya que nunca se ha presentado el inconveniente y teniendo en cuenta la fecha de construcción de las mismas el proceso de creep (deformación progresiva) ya terminó. El tiempo estimado de duración del fenómeno del creep es de aproximadamente 5 años. Sin embargo se aclaró que la garantía de estas torres es de 10 años para esta actividad.

Se presentará un informe del estado de las torres 6 y 7 a las cuales ya se les realizó la evaluación física correspondiente con personal alpinista calificado para descartar se presenten desprendimientos de chapas de ladrillo.

Esta actividad se inició el 30 de Mayo de 2017.

Fecha de terminación: 15 de Enero de 2018 (Actividad finalizada, pendiente de ser recibida por el interventor)

5. DETERIORO DE ELEMENTOS METÁLICOS

Se observó en el nivel inferior a la plazoleta la filtración de algunas canoas que presentan oxidación. Como se mencionó en los trabajos de la piscina se corregirán las que estén afectadas por contacto con el cloro. Aquellas que presenten falta de sellos u oxidación por falta de mantenimiento deberán ser corregidas por la copropiedad. Para estas labores de mantenimiento se prestará la asesoría técnica a la administración. Los manuales y recomendaciones de mantenimiento fueron entregados a la administración inicial de la copropiedad.

6. DUCTOS DE BASURA

En los ductos de basura en la boca de salida se cuentan con un aspersor automático para extinción de incendios según la norma vigente al momento de construcción. Sin embargo se instalarán aspersores adicionales de RCI faltantes en cada cuarto de basuras según lo indicado en la norma

Adicionalmente se instalarán los aspersores en el cuarto de reciclaje ubicado en el sótano debajo de la rampa vehicular.

Fecha de inicio: 20 días hábiles posteriores a la entrega del acta de conciliación firmada.

Fecha de terminación: 60 días hábiles posteriores al visto bueno de la interventoría de las compuertas.

Adicional a lo anterior se realizará la adecuación del cuarto de reciclaje para dar cumplimiento a la norma sanitaria (Pintura epóxica).



Programa Nacional de Conciliación en Familia



Libertad y Orden

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO, TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SECRETARÍA DE GOBIERNO, PACE (punto de atención conciliadores en equidad)
(INSPECCION 11B DE POLICIA URBANA SAN JOAQUÍN)
CIRCULAR 3 # 66 B 187 2° piso tel. 230 57 84 MEDELLÍN

ACTA DE CONCILIACION N° 602

Fecha de inicio: 20 días hábiles posteriores a la entrega del acta de conciliación firmada.
Fecha de terminación: 20 días hábiles posteriores a la fecha de inicio.

7. NORMAS CONTRA INCENDIOS

Constructora Capital Medellín SAS por intermedio de sus diseñadores de redes de incendio entregará a la copropiedad los planos que contengan las rutas de evacuación para ser exhibidos en las zonas comunes. Asimismo mejorará la señalética de rutas de evacuación de acuerdo a lo proyectado en los planos.

Fecha entrega del plano a la interventoría para su visto bueno: 25 días hábiles posteriores a la entrega del acta de conciliación firmada.

Fecha de entrega de la nueva señalética: 45 días hábiles posteriores al visto bueno de la interventoría de los planos.

8. OTRAS PATOLOGÍAS

a. FISURAS EN PLATAFORMAS DE PARQUEADEROS

Se realizaron dos recorridos de verificación, el primero en compañía del interventor Jaime Londoño Velásquez por parte de la copropiedad y la ingeniera Alexandra Valencia coordinadora del departamento de garantías de Constructora Capital Medellín S.A.S; el segundo recorrido se realizó también con la presencia del ingeniero Jesús Humberto Arango asesor estructural de Constructora Capital Medellín S.A.S y supervisor técnico del proyecto Plaza del Río y la señora María Olga Álvarez como administradora de la copropiedad.

De acuerdo a lo observado por el revisor estructural no se presentan fisuras que comprometan la estabilidad estructural de la urbanización.

El ingeniero Jesús H. Arango dio una explicación técnica de que en estos elementos estructurales no deben construirse juntas de dilatación porque afectarían la estabilidad de nervios y vigas. Las juntas de dilatación se construyen en elementos no estructurales (mórteros de piso).

b. SUPERVISIÓN TÉCNICA

Todos los documentos de la supervisión técnica fueron entregados a la administración durante los recorridos realizados.

c. VARIOS

Adicional a esto Constructora Capital Medellín S.A.S adquirió los siguientes compromisos que no están relacionados en la conciliación:

- ✓ Verificación y construcción en caso tal de ausencia de corta goteras en el salón social y gimnasio.
- ✓ Corrección de humedades generadas por dilataciones en el zócalo exterior o/y provenientes de la zona húmeda.
- ✓ Realizar hidrófugo sectorial en 7 aptos detallados por la administración. Esta actividad se encuentra actualmente finalizada pendiente de entrega al interventor.
- ✓ Construcción de zócalo en perímetro de pórtico de parqueadero contra zona verde para evitar humedades al interior de los cuartos útiles.



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO, TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN
SECRETARIA DE GOBIERNO, PACE (punto de atención conciliadores en equidad)
(INSPECCION 11B DE POLICIA URBANA SAN JOAQUIN)
CIRCULAR 3 # 66 B 187 2° piso tel. 230 57 84 MEDELLIN

ACTA DE CONCILIACION N° 602

- ✓ Impermeabilización de losa de entrepiso sobre el local SUTEX, Restaurante VAIS y veterinaria. Esta actividad inició el 10 de Julio y se encuentra actualmente finalizada, pendiente de entrega al interventor y de la copropiedad.
- ✓ Cerramiento perimetral de los tanques de almacenamiento de agua ubicados en la zona verde. Dicho cerramiento se instalará a una altura aproximada de 60 cm.
- ✓ Sustitución de la zona del golfito por grama sintética y demarcación de juegos infantiles de piso.
- ✓ Sustitución de las jardineras naturales por grama sintética a nivel de la tableta.
- ✓ Realizar el cambio de uno de los 2 jacuzzi de la zona húmeda y entregarlo en correcto funcionamiento. Se recomienda que la administración para darle uniformidad a la Copropiedad realice el cambio del segundo jacuzzi con el mismo proveedor que selecciones Constructora Capital Medellín SAS.
- ✓ Construcción de desagües necesarios para evitar el empozamiento en el ingreso de la urbanización, buscando la viabilidad técnica para la realización de la misma.

Estas actividades se realizaran durante el periodo que se ejecuten los trabajos de plazoleta en el tramo según la ubicación del espacio a intervenir.

Nota: el equipo técnico que estará a cargo de la ejecución de los trabajos esta en cabeza de la ingeniera Alexandra Valencia coordinadora del departamento de garantías, para contactarse con ella pueden comunicarse al celular 316 297 8161.

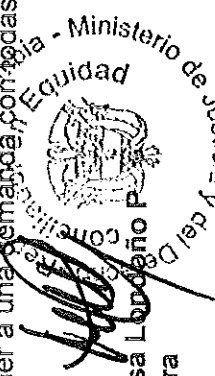
Por los puntos no conciliados Constructora Capital Medellín S.A.S propone realizar el mantenimiento al hidrófugo de las torres 7 y 6.

Con la presente conciliación quedan conciliadas todos los puntos solicitados por la Copropiedad a entera satisfacción. Dando por acordado que no se volverán a presentar pretensiones sobre los puntos conciliados.

SI HAY CONCILIACION ENTRE LAS PARTES

- ¿El convocante libre y voluntariamente declara estar en este despacho sin presión? SI; y estar de acuerdo con lo tratado en esta diligencia? SI
- ¿El convocado libre y voluntariamente declara estar en este despacho sin presión? SI; y estar de acuerdo con lo tratado en esta diligencia? SI

Es de recordar que el acuerdo al que se llegue hace tránsito a COSA JUZGADA, es decir, que el problema una vez solucionado de común acuerdo NO puede volverse a tratar, además presta MERITO EJECUTIVO, quiere decir que en caso de incumplir el acuerdo pactado por ambas partes, éste documento es válido para proceder a una demanda por todas las implicaciones que esto conlleva.



María Teresa López
Conciliadora

Martha Olga Alvarez Ramirez
Martha Olga Alvarez Ramirez
Firma convocado(s)

Ciara Maria Villegas Mejia
Ciara Maria Villegas Mejia
Firma convocante

PUNTO DE ATENCIÓN CONCILIADORES EN EQUIDAD
MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
REGISTRO ACTA DE CONCILIACION

ACTA# 602/02 FECHA 7 5 FEB 2018

LIBRO# 3 CARPETA# 235

Firma original y presta merito ejecutivo