	<b>INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA</b>	F:18.PO.GD
	<b>ACTA DE REUNION</b>	Versión: 0.4
		Fecha: 29.06.12

### ACTA COMITÉ DE CONCILIACION No. 003 DE 2.013

**FECHA:** Martes Agosto 13 de 2.013

**HORA:** 10 A.M

**LUGAR:** Dirección INVISBU

**CONVOCADOS:**

SILVIA JOHANNA CAMARGO GUTIERREZ	Directora
ANA ROSA ARIAS FLOREZ	Jefe Oficina Asesora Jurídica
RAMON ALBERTO ESPINEL	Subdirector Técnico
ALFREDO BARRAGAN TORRES	Subdirector Administrativo
ADRIANA DURAN CEPEDA ( <b>Invitada</b> )	Jefe Oficina Asesora de Control Interno
Abo. CARLOS JAVIER GUERRERO Contratista( <b>Invitado</b> )	Oficina Asesora Jurídica

**ASISTENTES:** Todos los Convocados

**PRESIDE LA REUNION:** Ing. SILVIA JOHANNA CAMARGO G.-Directora

**SECRETARIA TECNICA DEL COMITE:** Dra. OLGA CONSTANZA NEIRA CARDENAS-Asesora Jurídica- Dirección


**ORDEN DEL DIA:**

1. Verificación del Quórum
2. Solitud de Conciliación como requisito de procebilidad presentada por la abogada **EMILDE BLANCO RIVERA** como Apoderada de **YASMIN AMADO PARRA** beneficiaria de la vivienda ubicada en la Carrera 1 No.28-160 Manzana U Casa 12 del Proyecto Paseo la Feria por daños presentados en las tuberías.
3. Análisis del Comité de Conciliación
4. Propositiones y varios

**DESARROLLO:**

La Secretaria Técnica del Comité procede a dar lectura del resumen de los hechos de acuerdo a la solicitud de conciliación presentada por la Abogada **EMILDE BLANCO RIVERA**, apoderada de la señora **YASMIN AMADO PARRA**, efectuada ante la Procuraduría Regional de la Nación, cuya copia presentó al INVISBU con fecha Julio 18 de 2.013 y aunque a la fecha no ha llegado a la Entidad la citación de la Procuraduría a la diligencia de Conciliación, el Comité procede a estudiar el caso a fin de prevenir un eventual daño antijurídico.

De acuerdo al escrito presentado por la Abogada, los siguientes son los hechos:

	<b>INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA</b>	F:18.PO.GD
	<b>ACTA DE REUNION</b>	Versión: 0.4
		Fecha: 29.06.12

## HECHOS

1. El INVISBU vendió a YASMIN AMADO PARRA la casa No.12 del Lote 12 de la Carrera 1ª. No.28-160 Acceso 2 Manzana U del Conjunto Residencial Paseo La feria V Etapa, Barrio la Feria, mediante Escritura Pública No.423 del 8 de Marzo de 2.012 de la Notaria de Girón, registrada al Folio de Matricula 300-340111, bajo el régimen de vivienda de interés social con subsidio familiar de vivienda. El inmueble fue entregado y ocupado en Abril de 2.012.
2. Desde el mes de Diciembre de 2.012 empezó a notarse rebosamiento de las aguas y malos olores, intentando solucionar el problema con desinfectantes y aromatizantes y como no se logro la señora YASMIN AMADO tomo en arrendamiento por 6 meses un inmueble en el Barrio Mutis ubicado en la Calle 61 No.1W-27 piso 2 pagando \$500.000 y entretanto pagaba obreros para destapar las cañerías sin solucionar el problema.
3. Posteriormente un obrero descubrió que no existían tubos de desagüe y lógicamente eso hacía que las aguas negras no pasaran y se rebosaran. En consecuencia contrato el arreglo de la cañería y la postura de los tubos para lo cual debían levantar el piso, hacer el trabajo y volver a arreglar.
4. El 23 de Abril de 2.013 la señora presento Derecho de Petición a INVISBU y a EMPAS. La Entidad mediante Oficio 1316 de Abril 25 le solicita al constructor **CONSORCIO FENIX CONSTRUCCIONES S.A**, atender directamente la reclamación presentada, en cumplimiento de la Obligación plasmada en la Clausula Decima Cuarta literal d) de los respectivos contratos de construcción relacionada con las "*reparaciones por deficiencias constructivas imputables al contratista*".  
A su vez el EMPAS según informa la Abogada en la solicitud de Conciliación responde manifestando que "*observando dos cajas de inspección de la red interna de alcantarillado sanitario ubicadas en la sala comedor y patio de ropas, donde se pudo verificar huellas dejadas por rebosamiento de aguas residuales debido a que el constructor no instalo tubo de desagüe entre la caja ubicada en la sala comedor y el tubo o canal que está debajo de la caja de redes eléctricas sobre el andén. Se verifico que el constructor no hizo caja de inspección sobre el andén, donde se inicia la acometida domiciliaria que va al conector principal*"
5. Se manifiesta que la situación constituye un vicio de la cosa vendida, que de haber sido conocido por ella no hubiera comprado el inmueble o lo hubiera comprado a un menor precio.
6. Finalmente manifiesta que después de haber hecho las obras para solucionar el problema, la casa está agrietada.

## PETICIONES

Solicita al INVISBU como vendedora, responder por el saneamiento de la cosa vendida restituyendo a la señora YASMIN AMADO PARRA todos los gastos en que incurrió por un total de **VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOSMIL PESOS (\$25.300.000)** distribuidos así:

- \$ 2.000.000 por concepto del contrato para realizar el arreglo de la cañería interna, destapar la cañería existente, instalar 3 metros de cañería, esmaltar las cajas, arreglar las tapas de las cajas, resanar los pisos y el andén y botar los escombros.

	<b>INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA</b>	F:18.PO.GD
	<b>ACTA DE REUNION</b>	Versión: 0.4
		Fecha: 29.06.12

- \$ 3.000.0000 por concepto del contrato de arriendo por 6 meses.
- \$ 300.000 por el transporte para trasladarse todos los días desde el Mutis hasta La Feria para estar pendiente de los trabajos.
- \$ 20.000.000 como indemnización por todos los perjuicios causados pues le toco renunciar al trabajo como vigilante de la empresa SEGURIDAD ARMADA CO^ES LTDA en razón a que se aburrieron de darle permisos para atender la dificultad.

### ANALISIS Y CONCEPTO

En primer lugar se procede a identificar el contrato por medio del cual se construyo la casa de la señora YASMIN AMADO.

Se trata del contrato No.39 del 12 de Enero de 2.011 suscrito por el **CONSORCIO FENIX CONSTRUCCIONES S.A**, y la **Ing. SILVIA JOHANNA CAMARGO GUTIERREZ**, en su calidad de Representante Legal del INVISBU, actuando con base en el poder otorgado por la beneficiaria YASMIN AMADO.

El procedimiento para escoger al Contratista fue el de la licitación pública conforme al artículo 860 del Código del Comercio, es decir que toda la contratación relativa a las casas del proyecto Paseo La Feria V Etapa se rigió por el Derecho Privado, por la modalidad utilizada y en consecuencia le son aplicables las normas civiles y comerciales sin perjuicio de dar aplicación en lo que corresponda a la ley 80 de 1.993 y sus decretos reglamentarios.

De hecho la Garantía de Estabilidad y Calidad de la obra vigente hasta el 12 de Junio de 2.014, fue tomada por el Constructor el día 8 de Febrero de 2.011 con **Seguros Colpatría Póliza No.2000173** siendo Asegurado el INVISBU en representación de YASMIN AMADO PARRA.

Queda claro entonces que el contrato de construcción fue celebrado entre el constructor y la beneficiaria solo que esta actúa a través de Apoderada y que el Constructor está en la obligación de dar estricto cumplimiento a la **CLAUSULA CUARTA literal d)** del Contrato que establece “ **d) Si con posterioridad al recibo final de la obra resultaren deficiencias imputables al CONTRATISTA, este se obliga a efectuar las reparaciones por su cuenta y riesgo durante el periodo de garantía de estabilidad**”

Para que exista responsabilidad patrimonial del INVISBU se requiere que exista nexo de causalidad entre el hecho y el daño antijurídico ocasionado, de lo contrario no se puede endilgar responsabilidad alguna, tal y como sucede en el caso que nos ocupa en el que no existe nexo de causalidad entre el hecho ocurrido y los daños ocasionados, es decir las fallas en el proceso constructivo -que de acuerdo al oficio No.00004473 del 2 de Mayo del EMPAS, cuya fotocopia se anexa a la solicitud de conciliación - consistieron en que “ el constructor no hizo caja de inspección sobre el andén, donde se inicia la acometida domiciliar que va al conector principal”, motivo por el cual se da la figura de **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA** y en consecuencia INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE RECONOCER Y PAGAR A CARGO DE LA ENTIDAD CONVOCADA SUMA ALGUNA POR CONCEPTO DE INDEMNIZACION DE PERJUICIOS, sin embargo se deja a disposición del comité de conciliación para que decida al respecto.

“La legitimación en la causa por pasiva es entendida como la calidad que tiene una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda, por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial, por lo que, para poder predicar esta calidad es necesario probar la existencia de dicha relación.”

En Fallo 24445 de 2.011 el Consejo de Estado reitera que “ *...la legitimación por pasiva se refiere a la persona que tiene interés jurídico de contradecir la pretensión del demandante, porque conforme con la ley sustancial, es frente a la cual se declarara la situación jurídica*

	<b>INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA</b>	F:18.PO.GD
	<b>ACTA DE REUNION</b>	Versión: 0.4
		Fecha: 29.06.12

material discutida en juicio...." (en el presente caso que ocupa al Comité, la situación discutida es que el constructor no hizo caja de inspección sobre el andén)

De otro lado el Código Civil Colombiano en concordancia con el Estatuto del Consumidor-Art.7º. de la Ley 1480 de 2.011 establece en su Artículo 2351:” **Responsabilidad por ruina originada en un vicio de construcción.** Si un daño causado por la ruina de un edificio proviene de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3 del artículo 2060 Numeral 3.” que establece:” 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**”.

La norma referida del Estatuto del Consumidor plasmada en el Título III, Capítulo I que regula las GARANTIAS dice” Artículo 7º. **“Garantía Legal.** Es la obligación en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos “

Seguidamente la Ingeniera Silvia y el Arquitecto Ramón Alberto Espinel informan al Comité que el señor **Fernando José Gutiérrez Molina**, Representante Legal de la firma constructora, **CONSORCIO FENIX CONSTRUCCIONES S.A.**, ha manifestado en diferentes oportunidades que está dispuesto a reconocer el valor de los daños que se originaron en la construcción.

#### DECISION

Los miembros del Comité de manera unánime deciden que pese al análisis expuesto, consideran conveniente que dada la manifestación del constructor y a fin de evitar la intervención en un eventual proceso, se solicitará el Constructor que cite a través de la Cámara de Comercio, a la señora **YASMIN AMADO PARRA**, a fin de llegar a un acuerdo justo para las partes en conflicto, para lo cual habrá de enviarse tanto a la Apoderada de la solicitante, Doctora Emilde Blanco Rivera, como al Representante Legal del Consorcio Fénix Construcciones S.A., Ingeniero Fernando José Gutiérrez Molina, fotocopia de esta Acta para que conozcan su contenido y procedan a acudir a la Conciliación que se recomienda.

Finalmente y en el evento en que no se logre la conciliación entre la señora **YASMIN AMADO PARRA** y el **CONSORCIO FENIX CONSTRUCCIONES S.A.**, el **INVISBU** hará efectiva la Póliza de Seguros Colpatria que tomó el Constructor a favor del **INVISBU** en representación de **YASMIN AMADO PARRA**.

No siendo otro el objeto del presente Comité de Conciliación, se da por terminada la presente reunión a las 11:30 A.M de la mañana del día 13 de Agosto de 2.013 y para constancia firman:

  
**SILVIA JOHANNA CAMARGO G.**  
 Directora

  
**ALFREDO BARRAGAN TORRES**  
 Subdirector Administrativo

  
**ADRIANA DURAN CEPEDA**  
 Jefe Oficina Asesora de Control Interno

  
**ANA ROSA ARIAS FLOREZ**  
 Jefe Oficina Asesora Jurídica

  
**RAMON ALBERTO ESPINEL**  
 Subdirector Técnico

  
**OLGA CONSTANZA NEIRA C.**  
 Secretaria Técnica del Comité