

Santiago de Cali, Mayo 10 de 2021

Señores

GESTIONAMOS PALMIRA S.A.S.

Attn: Hanner Pelaez

Gerente Comercial

L.C.

Asunto: Arreglo y terminación de contrato Casa 70

De acuerdo a sus diversas comunicaciones sobre los arreglos a realizar en el inmueble y la terminación del contrato de mandato me permito aclarar los siguientes puntos:

- El 23 de noviembre de 2020 se me informó por parte de Gestionamos Palmira S.A.S, de un inconveniente presentado en las duchas de los siguientes baños: alcoba principal y baño social, los dos ubicados en el segundo piso, las rejillas de las duchas de los baños presentaban demora en el drenaje. El 24 de noviembre de 2020 un técnico fue a revisar la situación presentada y se optó por realizar el cambio de las rejillas de los sifones de piso en los baños de la alcoba principal y social del segundo piso, ya que este sistema presentaba atascamiento por cabello y sólidos, se realizó un sondeo de la tubería para identificar si presentaba algún otro taponamiento, situación que no se evidencio. Sin embargo, se adiciono un producto químico usualmente empleado para mejorar el tránsito de agua sobre el alcantarillado y realizar limpieza del sistema sanitario además de evitar taponamiento generalmente por el mal uso de la infraestructura o falta de mantenimiento periódico lo cual se asumió como cierto ya que la casa se encontraba alquilada al momento de la compra e inmediatamente se volvió a alquilar. Adicionalmente se informó al inquilino sobre el no uso de los servicios sanitarios por un periodo mínimo de 12 horas para que el producto actuara, es importante mencionar que en el primer piso existe un baño con todos los servicios completos que podría utilizarse. Ese mismo día informa el inquilino sobre un mal olor en el sifón del lavaplatos de la cocina se evidencia que la tubería del desagüe del lavaplatos esta con residuos sólidos ocasionando muy posiblemente este mal olor por tanto se procedió a realizar la limpieza. También informan sobre una gotera que cae por la claraboya situada en la escalera, se evidencia por medio de un video que es una gota que no cae siempre, solo cuando la lluvia es muy fuerte. En conversación telefónica con el inquilino el día 26 de noviembre de 2020 confirma que el arreglo quedo bien y no se ha presentado lluvia para poder identificar por donde cae la gotera.
- El 28 de Diciembre de 2020 la agencia Inmobiliaria informa sobre un mal olor que se presenta en el baño del segundo piso en la alcoba principal, el 4 de Enero de 2021 se envía a una persona para que realice inspección, la persona verifica que el sistema tiene los requerimientos técnicos para lo que fue diseñado pero se acuerda reforzar este sistema con un sifón adicional en la línea de la ducha para asegurar que no se quede sin sello de agua y evitar que salgan malos olores del mismo. El 11 de enero de 2021 previo acuerdo de horarios con el inquilino se realizó un arreglo estructural en el desagüe de la ducha del baño principal, de acuerdo a lo hablado previamente sobre en la mejora del desagüe, por medio de la instalación de un “codo sifón” adicional. En conversación telefónica con el inquilino el día 2 de febrero de 2021 confirma que no se presentó más el olor en el baño y que no se han presentado lluvias para identificar por donde cae la gotera.
- El 27 de marzo me informa la agencia inmobiliaria que se presenta nuevamente el mal olor en el baño del segundo piso y se está presentando de nuevo la gotera en el techo de las escaleras y solicitan

terminación unilateral del contrato de arrendamiento. Se realizó visita con el Ing. Civil el 12 de Abril de 2021 para que diera un concepto técnico de la red de alcantarillado, en esta visita el inquilino manifestó que se comunicó con la anterior inquilina la señora Martha donde ella le confirma por medio de audios de Whatsapp que el baño de la habitación principal ubicado en el segundo piso siempre ha tenido ese problema, situación que nunca tuve en conocimiento durante la adquisición del inmueble que fue mediada por la inmobiliaria Gestionamos Palmira S.A.S. y contradice lo expuesto por la señora Martha al momento de la compra cuando siempre nos informó que durante toda su estadía como inquilina en el inmueble nunca tuvo inconvenientes en el mismo ni de malos olores ni de goteras.

- En comunicación por correo solicite el concepto técnico del área jurídica de la agencia inmobiliaria Gestionamos Palmira S.A.S. si esto es justa causa para terminar el contrato, pero este no fue contestado solo se me informo por correo el 23 de Abril de 2021 que la inmobiliaria le dio la opción al inquilino de cambiarse de inmueble sin pagar penalidad y el contrato de mandato del inmueble se daba por terminado con la inmobiliaria al ellos mudarse de la propiedad sin pago de penalidad por mi parte, por correo el 23 de Abril de 2021 acepte esta decisión tomada por la inmobiliaria ya que esto me permite ingresar a la propiedad a verificar la existencia del problema y si es el caso realizar las adecuaciones correspondientes.
- El día 30 de abril de 2021 mismo día en el que estaba pendiente recibir el inmueble, me informa la agencia inmobiliaria que el inquilino no se cambió de propiedad y por el contrario demandan de manera inmediata un técnico para realizar el arreglo del "mal olor" en el baño y la gotera. Ahora, teniendo en cuenta que en la visita con el Ing. civil no se percibió ningún olor y las descargas funcionan adecuadamente, como dice el Concepto técnico: "...no es posible dar una recomendación sobre las adecuaciones en el sistema de alcantarillado, dado a que no se evidencio ningún problema y el sistema está técnicamente diseñado correctamente". En este caso lo que recomienda es sacar de línea 1 (un) aparato sanitario involucrado (ducha, lavamanos o batería sanitaria) a la vez, para ubicar y precisar la presencia del mal olor para posteriormente realizar la verificación de descarga y la adecuación idónea en cada caso, siguiendo esta recomendación se consiguió un técnico para que ingresara a la vivienda a realizar el taponamiento del lavamanos del baño para verificar si es de ahí que sale el mal olor o este no se conecta al sistema de ventilación, adicional que la persona verifique si la gotera la puede tapar por la parte interna o externa de la vivienda, y en comunicación con el técnico el 7 de Mayo de 2021 me informa que el inquilino no lo deja ingresar a realizar estos arreglos hasta que se reúna directamente con los dueños del inmueble.

Solicito a ustedes nuevamente el concepto jurídico para solucionar esta situación, es de aclarar que mi posición es que la solución y asesoría debe ser mediada por la inmobiliaria contratada para gestionar la administración del inmueble.

Quedo atenta y en espera de su respuesta.



Sandra Milena Escobar López
Calle 25 No 39 -128 Casa 70 Conjunto Residencial Samán II
Celular 3176487819