



JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

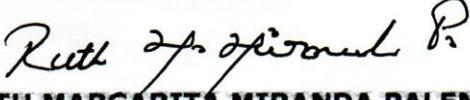
CONSTANCIA SECRETARIAL – FIJACIÓN EN LISTA TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO

PROCESO: **VERBAL – ESP. DIVORSIO**
RAD. No. **110013103-004-2021-00413-00**

Bogotá D.C. Se deja constancia que el día de hoy, dos (2) de Junio de dos Mil Veintitrés (2023), a la hora de las 8:00 a.m., conforme a lo normado en el artículo 370 del C. G. del P. en conc. con el art. 110 Ibídem, SE FIJA EN LISTA, por un (1) día y queda a disposición de las partes -en especial la actora-, por el término legal [de cinco (5) días], a partir del día siguiente de la fijación, el (los) escrito(s) contentivo(s) de la contestación y/o excepciones de mérito formuladas por la parte demandada [en lo que corresponde a 1 de ellos: Félix Gustavo Alvarado Ayala] y conforme a lo dispuesto en proveído de adiada 3 de marzo hogaño <ver ITEMS 16, 26 del Exp.>

Empieza a correr: El día 5/06/2023 a las 8:00 a.m.
El traslado se surtirá los días: 5, 6, 7, 8 y 9 de junio de 2023
Vence: El día 9/06/2023 a las 5:00 p.m.

NOTA: En atención a la prevalencia de la virtualidad, del referido TRASLADO se hace la nota correspondiente en el módulo respectivo del sistema (S.I.J.C.) - Siglo XXI, la lista en que es incluido este traslado se mantendrá a disposición de las partes en el juzgado dado que se encuentra permitido el acceso al público sin restricción alguna y, no obstante, igualmente es publicitado en el sitio Web o link del micrositio del Juzgado dispuesto en la página de la Rama Judicial y *sin perjuicio de lo que establezca* el despacho sobre escritos allegados con antelación a esta fijación en lista.


RUTH MARGARITA MIRANDA PAENCIA
Secretaria * *

FORMULARIO UNICO - GERMAN RUIZ SILVA - CURADOR URBANO N° 4

licencia de Construcción N°
FECHA EXPEDICION: 29 MAR. 2005

LC:05-4-0300
FECHA ENTREGA: 30 MAR. 2005

FECHA EJECUTORIA: 30 MAR. 2005

DIRECCIONES CL 16 5 18- CL 16 5 22 24 28 30-

EL CURADOR URBANO N° 4 DE BOGOTÁ, D.C. GERMÁN RUIZ SILVA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997, SU DECRETO REGLAMENTARIO 1052 DE JUNIO 10 DE 1988 Y LA LEY 810 DE 2003, Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA BAJO LA REFERENCIA EXP. 0540185

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE ADECUACIÓN, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): CL 16 5 18, MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050C334754- CL 16 5 22 24 28 30, MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050C25022- PROPIETARIOS: ALVARADO FELIX GUSTAVO NIT / CC: 19202320- TORRES RODRIGUEZ MARCO HERNANDO - C.C./NIT: 2932394, TORRES ESPARZA GINA - C.C./NIT. 51777160, CONSTRUCTOR RESPONSABLE: ALVARADO BEDOYA FELIX GUSTAVO (CÉDULA: 19202320 MATRICULA: 16508 DE CND), URBANIZACIÓN: LA VERACRUZ MANZANA: 18 LOTE:3 MCC USO COMERCIAL, ALCALDIA LOCAL DE SANTA FE. CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

6. MARCO NORMATIVO

6.1 ACUERDO 7 Decreto 1042 de 1987 a Cód. Zon. AMR C2 b Eje N/A c Pl No 37 d Resolución: N/A

6.3 ZN RIESGO a. Remoción en Masa: NO APLICA b. Inundación: NO APLICA
6.4 MICRO-ZONIFICACIÓN 2A Piedemontes Orientales

7. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCION USO	ESCALA	UN	7.2 ESTACION			SECTOR DEMAND.	USOS ESPECIFICOS
			P Res	V-Pub	Bic.		
COMERCIO	TIPO A GR 2A	34	0	0	0	B Comercio	** GESTION ANTERII Oficinas
COMERCIO	TIPO B	1	0	0	0		

B. CUADRO DE ÁREAS

8a. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		N/A		8d. AREAS INTERVENIDAS (M²)	
8b. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (M²)		8c. AREA NETA POR USOS (M²)		ADECUACIÓN COMERCIO	30.00
LOTE	787.18	COMERCIO	782.00	TOTAL	80.00
SOTANO	0.00	COMERCIO	18.00	DEMOLICIÓN	0.00
* SEMISOTANO	0.00			M. LINEALES DE CERRAMIENTO	N/A
* PRIMER PISO	650.00	TOTAL	800.00		
PISOS RESTANTES	150.00				
TOTAL CONSTRUIDO	800.00				
LIBRE PRIMER PISO	117.18				

9. EDIFICABILIDAD

9.1 VOLUMETRÍA		9.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			9.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO			
a. No. PISOS HABITABLES	2	a. TIPOLOGÍA			a. ANTEJARDIN			
b. No. PISOS NO HABITABLES	0	b. AISLAMIENTO			0 Mts POR CL 16			
c. ALTURA EN METROS	8	Mts			N/A			
d. SOTANOS	0	a. LATERAL	N/A	CONTINUA	N/A			
e. SEMISOTANO	NO	b. LATERAL 2(*)	N/A	NIVEL	N/A			
f. No EDIFICIOS	1	c. POSTERIOR	N/A		NO			
g. HAPAS CONSTRUCCION	1	d. POSTERIOR 2(*)	N/A		Mts N/A ALTURA N/A			
h. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	NO	e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A		0.5 Mts POR CL 16			
i. AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO	f. EMPATES Y PATIOS	7.5 X 4.6	NIVEL TERRENO	N/A			
j. INDICE DE OCUPACION	N/A	g. OTROS	N/A		d. RETROCESOS			
k. INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	(*) Aplica a predios esqueneros			N/A			
l. DENSIDAD HABITACIONAL	N/A	* CARACTERÍSTICAS SEGUN GESTIONES ANTERIORES			* CARACT. SEGUN GESTIONES ANTERIORES			

9.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	N/A	N/A
SERVICIOS COMUNIALES	N/A	N/A
ESTACIONES ADICIONALES	N/A	N/A

* CARACT. SEGUN GESTIONES ANTERIORES

9.5 ESTRUCTURAS

TIPO CIMENTACIÓN: CIMENTOS CORRIDOS	GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
TIPO ESTRUCTURA: MUROS DE CARGA (PATRIMONIO CULTURAL)	MÉTODO DE DISEÑO: OTROS
	ANÁLISIS SISMICO: OTROS

10. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Certif. de Cont y Gerencia	No	Matriculas Profesionales	No	Localización del Predio	Si	Planos Propiedad Horizontal	N/A	Estudio de Suelos	N/A	Mem. Calc. Estruct.	N/A
Acta Copropiedad	No	Podot	No	Planos Arq	N/A	Proyecto de División	N/A	Planos Estruct.	N/A		

11. OBLIGACIONES PROPIAS DEL PROYECTO

OBSERVACIONES GENERALES: SON PARTE INTEGRAL DE ESTA LICENCIA LOS PLANOS APROBADOS, EL FORMULARIO DE SOLICITUD Y LAS OBSERVACIONES SE APROBABA LA ADECUACION PARA OCHO (8) UNIDADES NUEVAS DE COMERCIO TIPO A GRUPO 2. LA INTERVENCIÓN CUENTA CON CONCEPTO FAVORABLE DEL COMITÉ ASesor DEL PATRIMONIO MEDIANTE SESION NO 18 DE DICIEMBRE 15 DE 2004 POR TRATARSE DE INMUEBLE DE CONSERVACION EN SECTOR DE INTERES CULTURAL. LA EDIFICACION CUMPLA OTRO PATIO CON DIMENSION DE 8.50 X 4.00 METROS A PARTIR DEL NIVEL DE TERRENO. LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 478 DEL DECRETO 190 DEL 2004. LA APROBACION DE CURADURIA NO ES VALIDACION A LAS CALIDADES DEL DISEÑO ARQUITECTONICO. VIGENCIA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUTORIA.

12. INFORMACIÓN IMPUESTO DELINEACIÓN URBANA

IMPUESTO DE DELINEACION URBANA: N° RECIBO: 3122200157 FECHA: 20-03-05 VALOR: \$5.800.000

13. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

VER OBLIGACIONES AL RESPALDO

FIRMAS

CURADOR URBANO	PROFESIONAL RESPONSABLE	INGENIERO	CONTROL
	M.R. 25200-55618	M.R. 25202-23726	

EL TITULAR DE LA LICENCIA ESTA OBLIGADO A MANTENER EN LA OBRA LA LICENCIA Y LOS PLANOS APROBADOS Y A PRESENTARLOS CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

13. OBSERVACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA:

Decreto 1052/98 Art. 19, numeral 4: Ejecutar las obras de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Art. 19, numeral 5: Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. Los derechos que surjan de la presente Licencia, están sujetos a la obtención de la Licencia Ambiental, en los casos que se requiera, según el Decreto 1052 de 1998.

Art. 20, numeral 1: Someter la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3000) metros de área.

Art. 20, numeral 2: Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.

Art. 20, numeral 3: Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

Para edificaciones de más de treinta mil (30.000 M²) metros cuadrados de área construida y que tengan entre cinco (5) y quince (15) pisos debe colocarse instrumentación sísmica (acelerógrafos digitales), aprobada por Ingeominas y localizados bajo responsabilidad del ingeniero estructural y de acuerdo a las normas contenidas en el capítulo A.II del NSR-98.

Decreto 1052 de 1998, Artículo 27. Identificación de las obras: En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el Titular de cualquiera de las Licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la Licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de Licencia.
2. El Número o forma de Identificación de la Licencia, expresando la Entidad o Curador que la expidió.
3. La Dirección del Inmueble.
4. Vigencia de la Licencia.
5. El Nombre o razón social del Titular de la Licencia.

6. El Tipo de Obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al Uso o Usos, Metros de construcción, Altura Total de las edificaciones, Número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La Valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la Licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

Esta Licencia se expide siguiendo el principio de la buena fe que ordena la Constitución Nacional de Colombia.

Debe cumplir con lo preceptuado por la Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998 y Decreto 34 de 1999. Los aspectos relacionados con el Título K deben ser tenidos en cuenta para la ejecución de los detalles y especificaciones de las obras

Decreto 682 Agosto 4 de 1998

Debe cumplir cabalmente con las normas para el diseño y construcción de andenes en el distrito capital, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas y por desarrollar.

Decreto 735 de 1993

Debe cumplir con todas las normas sobre manejo y tratamiento de las áreas de uso público establecidas por el Artículo 15 de este decreto (No obstante lo anterior, se hace explícito que toda intervención en el espacio público requiere autorización adicional de las autoridades competentes: IDU, EAAB, DAMA, EEB, ETB, ETC.)

Decreto 758/98. No se permite bahía de parqueo Público anexa a las vías de uso público. En ningún caso se permiten estacionamientos en antejardín, ni en calzadas paralelas ni en zonas de control ambiental.

Decreto 1210/1997

En caso de ser inmueble de Conservación Urbanística el área del antejardín debe ser empedrada excepto en las zonas requeridas para los accesos peatonal y vehicular a las edificaciones.

Debe cumplir cabalmente con los parámetros establecidos por este decreto para las zonas de uso público.

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor. Este está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos si por error en la información suministrada a la Curaduría Urbana se está planteando parte del proyecto en dichos espacios.

No podrá iniciar obras de Construcción hasta tanto las obras de Urbanismo estén ejecutadas al cien por ciento (100%).

Debe cumplir con todo lo establecido por el Código de la Construcción del Distrito Capital de Bogotá, para garantizar la estabilidad, resistencia y preservar la seguridad, salubridad y bienestar de la comunidad, en lo que compete al proyecto.

Resolución 1198 de septiembre de 1998 DAMA.

Debe tomar las previsiones establecidas contra ruido en los predios ubicados en los límites establecidos por esta resolución.

Los usos industriales, hospitalarios y hoteleros deberán adelantar los permisos y autorizaciones pertinentes ante la entidad ambiental previamente a la puesta en funcionamiento de los usos planteados. Igualmente los demás usos que de alguna manera ocasionen impactos ambientales sobre el espacio público, los vecinos, o los mismos residentes.

Esta Licencia no autoriza la colocación de letreros ni avisos publicitarios, para tal efecto deberá consultar a la Alcaldía Local.

No es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna o algunas de las unidades privadas, ni imponer restricción a su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.

El Constructor Responsable debe cumplir estrictamente con los requisitos básicos de Accesibilidad al Medio Físico contemplados en el Decreto 0108 del 22 de enero de 1984 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud, la Ley 12 de 1987 y la Ley 361 de 1997.

El funcionamiento de los Usos Institucionales está supeditado al cumplimiento del artículo 310 del Acuerdo 6 de 1990, en lo que tiene que ver con "NO generar tráfico ni congestión notorias, ni ruidos, ni efluyentes contaminantes y no propiciar el desarrollo significativo de Usos Complementarios".

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por la DPAE - Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 281 de la ley 100 de 1993, 113 del decreto 2150 de 1995 y en la resolución número 0001900 del 26 de agosto de 1997 el Constructor Responsable debe acreditar la afiliación de sus trabajadores a los organismos de Seguridad Social so pena de que la presente Licencia le sea suspendida.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23 y 85 del Código de Policía de Bogotá, sobre seguridad en las construcciones y disposición de escombros y desechos de construcción.

Esta Licencia no autoriza tala de arboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL

SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN - URBANISMO
 USO EXCLUSIVO CURADORES URBANOS - OFICINA DE
 PLANEACIÓN O LA QUE HAGA SUS VECES - Decreto 564 de 2006

0. DATOS GENERALES

SLC 07 - 5 - 2528

05 OCT 2007

PÁGINA 1

No. 22821

Lea cuidadosamente este formulario y las instrucciones

1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD (Marcar con una X en la casilla correspondiente)

1.1 OBJETO DEL TRÁMITE <input type="checkbox"/> INICIAL <input type="checkbox"/> PRORROGA <input checked="" type="checkbox"/> MODIFICACIÓN	1.2 TIPO DE TRÁMITE <input type="checkbox"/> LICENCIA DE PARCELACIÓN <input type="checkbox"/> LICENCIA DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/> LICENCIA DE SUBDIVISIÓN <input checked="" type="checkbox"/> LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> PROPIEDAD HORIZONTAL	1.3 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1.4 MODALIDAD LICENCIA DE SUBDIVISIÓN	1.5 VIS
		<input type="checkbox"/> OBRANUEVA <input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN <input checked="" type="checkbox"/> ADECUACIÓN	<input type="checkbox"/> REFORZAMIENTO ESTRUCTURA <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN TOTAL <input checked="" type="checkbox"/> DEMOLICIÓN PARCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/> RESTAURACIÓN <input type="checkbox"/> CERRAMIENTO	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN RURAL <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN URBANA <input type="checkbox"/> RELOTEO

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO (Marcar con una X en la casilla correspondiente)

a. DIRECCIÓN ACTUAL: CARREROS 5 # 16 45 APT 101 ANTERIOR: CARREROS 5 # 16 45 APT 101 ANUCLINATID

b. CHIP DEL PREDIO

c. No. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 435340 d. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL: 16 5 121

e. ESTRATO: 3 f. BARRIO: VERACRUZ g. LOCALIDAD: SAUTZEE h. URBANIZACIÓN:

i. PLANIMETRÍA DEL LOTE: PLANO TOPOGRÁFICO PLANO DEL LOTE OTRO

NUMERO	MZ No	LOTE No
MZ CATASTRAL/COD	MZ No	LOTE No



3. INFORMACIÓN VECINOS COLINDANTES DIRECCIONES (SI FUERE POSIBLE RELACIONAR NOMBRES)

NOMBRE: FELIX G. SUAREZ AYALA
 DIRECCIÓN: CALLE 16 # 5 24 (OCCIDENTE)

DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA: CALLE 16 # 5 24 OFIC 209

NOMBRE: SANDRA ESTUPIÑAN
 DIRECCIÓN: CARREROS 5 # 16 - 39 (SUR)

DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA: CARREROS 5 # 16 - 39

NOMBRE: WILSON GUTIERREZ FELIX
 DIRECCIÓN: CARREROS 5 # 16 - 47 (OCCIDENTE)

DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA: CARREROS 5 # 16 - 47

NOMBRE:
 DIRECCIÓN: CARREROS 5 # 16 11 (ORIENTE)

DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA:

4. LINDEROS DIMENSIONES Y ÁREAS

LINDERO	LONGITUD	CONCLAV. (OTRO)
NORTE	6.50 m	PARQUEADO MUJER X ORD
ORIENTE	m	
SUR	6.10 m	CARR 5 # 16 - 39 APTO 101
OCCIDENTE	m	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO		m ²

5. TITULARES

LOS FIRMANTES TITULARES Y PROFESIONALES DECLARAMOS BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE NOS RESPONSABILIZAMOS TOTALMENTE POR LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES CON ESTE FORMULARIO Y POR LA VERACIDAD DE LOS DATOS AQUÍ CONSIGNADOS ASÍ MISMO, DECLARAMOS QUE CONOCEMOS LAS DISPOSICIONES VIGENTES QUE RIGEN LA MATERIA Y LAS SANCIONES ESTABLECIDAS.

a. TITULARES DE LA LICENCIA	b. C.C. o NIT	c. FIRMAS
FELIX GUSTAVO SUAREZ AYALA	19202320	
SANDRA ESTUPIÑAN	2.952.374	
GLORIA TOLIVERI VILLALBA	51.777.160	
d. PROFESIONALES RESPONSABLES		
URBANIZADOR O CONTRATISTA	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
FELIX SUAREZ	16508	
ARQUITECTO O PROYECTISTA	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
Adriana del Pilar Perez Rubiano	A25622006 - 52964878	
INGENIERO CIVIL CALCULISTA (experiencia mínima 5 años o magister)	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
FELIX SUAREZ	16508	
INGENIERO O GEOTECNISTA (experiencia mínima 5 años o especialización)	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
FELIX SUAREZ	16508	
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (experiencia mínima 3 años)	No. DE MATRÍCULA PROFESIONAL	FIRMA
FELIX SUAREZ	16508	
DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA	TELÉFONOS	FAX
CALLE 16 # 5 24 OFIC 209		6157675
NOMBRE	e. APODERADO	
FELIX GUSTAVO SUAREZ AYALA	DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA	TELÉFONOS
	CALLE 16 # 5 24 OFIC 209	249628



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRICTAL

5000
Bogotá D.C.

Ingeniero:
FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA
Calle 129 C No. 56-33, Tel.: 6 13 76 75
La Ciudad

Referencia : 1-2004-38964
Dirección : Calle 18 No. 5-18 / 22 / 24 / 28 / 30
Urbanización : La Veracruz
Alcaldía Local : SANTA FE
UPZ : 093 Las Nieves

En respuesta a su solicitud referente a la aprobación del Anteproyecto de Adecuación al Uso Comercial para el predio de la referencia, declarado Bien de Interés Cultural, Categoría de Conservación Tipológica, con base en el artículo 310 del Decreto 190/2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", que establece que: "...El Departamento Administrativo de Planeación Distrital estudiará el tipo de intervención solicitada y las características del inmueble y aprobará aquellas que no comprometan los valores históricos, arquitectónicos o urbanos del inmueble; en cambio, rechazará aquellas que pongan en riesgo la preservación del inmueble o del sector. En los casos en los que se soliciten intervenciones que puedan comprometer los valores de los Bienes de Interés Cultural, se requerirá el concepto previo del Comité Técnico Asesor". (Subrayado fuera de texto), este Departamento lo informa que fue estudiada y presentada a consideración del COMITÉ TÉCNICO ASESOR DE PATRIMONIO en Sesión No. 18 de diciembre 15 del año en curso, el cual conceptuó lo siguiente:

"La adecuación planteada para el Uso Comercial propuesto pone de manifiesto el volumen considerable de público que accederá al mismo. Por lo anterior, es conveniente que para el acceso al inmueble se planteo un hall que con templo un área acorde para tal afluencia de compradores y visitantes. De igual forma es importante que se contemple un a b ateria de b años acorde con el volumen de público y un sistema de evacuación que con templo medidas de seguridad para el mismo.

Si bien es cierto la propuesta de adecuación planteada es respetuosa con los valores arquitectónicos del inmueble, teniendo en cuenta la proporción del predio y el volumen considerable de público que accederá al mismo, el patio interior original debe restituirse como área libre, con el fin de que se permita una mayor ventilación de los espacios interiores.

Debe concretarse explícitamente el uso que se plantea al área del segundo piso

Bogotá (In Indiferencia)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRICTAL

Dobo cumplir con la cuota de parques exigida para el uso planteado y en las proporciones exigidas por la norma específica.

Con base en lo anterior y en cumplimiento del artículo 310, literal f del Decreto 190/2004, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital acoge el concepto emitido por el Comité Técnico Asesor de Patrimonio.

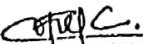
Una vez presentado el juego completo de planos del Anteproyecto, teniendo en cuenta las observaciones realizadas por el Comité Técnico Asesor de Patrimonio, este Departamento le informa que el Anteproyecto para la Adecuación del predio de la referencia fue estudiado y, en virtud de que cumple con las exigencias que realizó el Comité Técnico Asesor en Sesión No. 18 de diciembre 15 de 2004, **SE DA CONCEPTO FAVORABLE para la adecuación del Bien de Interés Cultural, Categoría de Conservación Tipológica al USO COMERCIAL,** de acuerdo a lo presentado en planos anexos, debidamente aprobados. No obstante lo anterior, se recuerda que **"Dobo cumplir con la cuota de parques exigida para el uso planteado y en las proporciones exigidas por la norma específica."**

Con el presente concepto, puede adelantar el Trámite de Licencia de Construcción ante cualquier Curaduría Urbana con jurisdicción en Bogotá.

Se devuelve un juego de un (01) plano del Anteproyecto, debidamente aprobado. Otro juego de planos pasa a formar parte del Archivo del Departamento.

Cordialmente,

Arq. CELINA RINCON JAIMES
Subdirectora de Planeamiento Urbano (e)

Proyó: 
Arq. CLAUDIA EMILSE MORALES CARVAJALINO
Profesional Especializado 335 - G 22(e)

(05-01-20) 1238

Revisado por: Arq. ALFONSO EDUARDO PINALDI VELASCO
Comité de Patrimonio y Patrimonio

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital informa que ningún trámite relacionado con presentación de solicitudes ante el Comité Técnico Asesor de Patrimonio, ni con la declaración de BIENES DE INTERÉS CULTURAL, tiene costo alguno para la comunidad. Por lo tanto debe abstenerse de cancelar valor alguno por dicho concepto o informar inmediatamente de tal situación a esta Entidad (Oficina Asesora de Control Interno).

Bogotá **sin indiferencia**

CONSTANCIA DE NO ACUERDO N. 71240

Solicitud de Conciliación No. 101205 del 12 de noviembre de 2021.

PARTES: CITANTE: FÉLIX GUSTAVO ALVARADO AYALA (APODERADA DRA. MARTHA JANETH SOSA MELO)

CONVOCADA: GINA TORRES ESPARZA

Bogotá, D.C, 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

La suscrita abogada, obrando en calidad de conciliadora del Centro de Conciliación y Masc, de la Personería de Bogotá, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 640 de 2001 deja constancia que:

1.- El(a) señor(a) FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA por medio de su APODERADA DRA. MARTHA JANETH SOSA MELO solicitó diligencia de audiencia de conciliación al Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá en materia **CIVIL** para llegar a un acuerdo conciliatorio o agotar requisito de procedibilidad con la señora **GINA TORRES ESPARZA** con el fin de resolver las siguientes **PRETENSIONES**: "Se acuerdo el pago de los valores adeudados a favor del señor FÉLIX ALVARADO por el uso de las zonas de evacuación desde enero de 2006 a diciembre de 2016. Que se acuerde el pago del valor adeudado por el pago de indemnización realizado por el señor FÉLIX ALVARADO para poder llegar un buen fin el proyecto." El valor a conciliar asciende aproximadamente a \$70.000.000.oo. Se *aclara que el cobro que se está solicitando es hasta diciembre de 2015.*

2.- En atención a los diferentes decretos expedidos por el Gobierno Nacional en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus Covid 19, atendiendo las directrices del Ministerio de Justicia y del Derecho, y en concordancia con las diferentes resoluciones expedidas por la Personería de Bogotá, que a su vez dan cumplimiento a las medidas establecidas por el Gobierno Nacional, en el entendido que los servidores públicos coordinarán el trabajo con los jefes inmediatos a través de las plataformas y líneas implementadas para tal efecto y adicionalmente generó suspensión del trámite de las audiencias presenciales en las sedes de la Personería de Bogotá, dando la excepcionalidad para el trámite presencial, privilegiando la virtualidad.

Por lo anterior y atendiendo lo previsto por el Decreto 491 de 2020, artículos 10 y ss., para la prestación de los servicios virtuales; y que se suministraron las cuentas de correo electrónico de las partes, a efectos de que por medio de estas fueran citadas, se generaron las correspondientes citaciones, para audiencia de conciliación en la modalidad virtual (herramienta TEAMS) para celebrarla el día de hoy **24 de noviembre de 2021 a las 8:00 a.m.**

Que como consecuencia de todo lo anterior la presente audiencia se hace guardando todas las formalidades legales. Se le hace saber a LAS PARTES asistentes de manera virtual, que de esta diligencia que estamos llevando a cabo, se grabará la parte

CONSTANCIA DE NO ACUERDO N. 71240

Solicitud de Conciliación No. 101205 del 12 de noviembre de 2021.

PARTES: CITANTE: FÉLIX GUSTAVO ALVARADO AYALA (APODERADA DRA. MARTHA JANETH SOSA MELO)

CONVOCADA: GINA TORRES ESPARZA

introdutoria que contiene la identificación plena de LAS PARTES, la presentación de las respectivas pretensiones y el protocolo a seguir; para luego grabar la parte final en donde se registrará la lectura del acuerdo conciliatorio o el no acuerdo, en el evento de fracasar esta audiencia. El abogado conciliador que dirige la audiencia está facultado para legalizar con su firma lo aquí actuado, previo la aceptación de LAS PARTES del contenido del documento, una vez les sea leído y puesto en conocimiento para su aprobación.

Que de conformidad con el artículo 76 de la Ley 23 de 1991, la audiencia de conciliación es confidencial y por lo tanto los que en ella participen deberán guardar la respectiva reserva de todo lo actuado.

En razón al pacto por la transparencia se les preguntó a las partes si tienen vínculos con la Personería de Bogotá, a lo cual manifestaron que no.

Las partes mostraron a la cámara por ambos lados sus documentos de identidad.

3.- En la fecha se presentan en calidad de parte CITANTE: el señor FÉLIX GUSTAVO ALVARADO AYALA identificado con la CC# 19.202.320 de Bogotá, cel. # 3108754128 con domicilio en la CRA. 59C Bis # 129-07 Casa 59, Parque Covadonga Bogotá, correo elect. lacasonadelmuseo@yahoo.com, quien compareció con su apoderada DRA. MARTHA JANETH SOSA MELO identificada con la CC# 51.779.413 de Bogotá y TP# 51622 del C.S.J, cel. 3106081059, con ofic. en la Calle 30 A # 6-22 Ofic. 804 Bogotá, correo elect. marthasosamel@gmail.com.

Como parte CONVOCADA se presenta la señora GINA TORRES ESPARZA identificada con la CC# 51777160 de Bogotá, cel. 6153087736, con domicilio en Estados Unidos 864 munna Court Fairbanks, Alaska 99701, correo elect. gina.torres.gte@gmail.com, quien compareció con su apoderada DRA. LEANDRA PATRICIA MILLAN GARZÓN identificada con la CC# 1.019.097.934 de Bogotá, TP#364424 del C.S.J, con oficina en la CALLE 12 # 7-32 ofic. 1304 Bogotá, correo elect. leandrap23@hotmail.com

4.- Iniciada la audiencia se le informa a las partes sobre el objeto, alcance, límites y sobre los beneficios de la solución pacífica de conflictos en la conciliación; se dio lectura a la solicitud y sus pretensiones, se le concedió la palabra a la parte citante quien reitera sus propuestas a conciliar, se le concede la palabra a la parte convocada quien manifiesta no tener animo conciliatorio. En razón a lo anterior, la diligencia de audiencia de conciliación se DECLARA FRACASADA, quedando las partes en libertad de acudir a la jurisdicción respectiva para dirimir su conflicto, conforme lo ordena el Art. 35 de la Ley 640 de 2001.

5.- Se les informa a las partes que la presente constancia de imposibilidad de acuerdo se les enviará en formato pdf. a los correos electrónicos. Las partes escriben en el chat [9:15

CONSTANCIA DE NO ACUERDO N. 71240

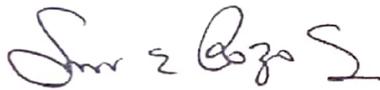
Solicitud de Conciliación No. 101205 del 12 de noviembre de 2021.

PARTES: CITANTE: FÉLIX GUSTAVO ALVARADO AYALA (APODERADA DRA. MARTHA JANETH SOSA MELO)

CONVOCADA: GINA TORRES ESPARZA

a. m.] LEANDRA PATRICIA MILLAN GARZON Si, estoy de acuerdo con el desarrollo de la Audiencia de Conciliación [9:16 a. m.] MARTHA SOSA (Invitado) Si estamos de acuerdo [9:16 a. m.] GINA TORRES (Guest) si 9:17 a. m.] GINA TORRES (Guest) Si estoy de acuerdo con el desarrollo de la audiencia de conciliación, [9:18 a. m.] MARTHA SOSA (Invitado) En nombre del Señor Felix tambien esta de conformidad

La diligencia se inició a las 8:45 a.m y se termina a las 9:18 a.m.



FLOR ESTHER ROZO FORERO
Abogada conciliadora
Inscrita en el Ministerio Justicia y del Derecho
Código. 3186-0016

Señor,

JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

REF.: PROCESO DIVISORIO DE GINA TORRES ESPARZA CONTRA MARCO HERNANDO TORRES Y FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA

NÚMERO DE PROCESO: 2021-413

FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.202.320 de Bogotá, en mi calidad de demandado en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito conferir poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **MARTHA JANETH SOSA MELO**, también mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.779413 de Bogotá, abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional No. 51.622 del C.S. de la J. para que represente mis intereses como demandado que soy.

Otorgo a mi apoderada todas las facultades expresamente señaladas en el artículo 77 del Código General del Proceso y en especial las de RECIBIR, TRANSIGIR, CONCILIAR, DESISTIR, RENUNCIAR, REASUMIR, SUSTITUIR, TACHAR, PEDIR ADJUCICACION, SOLICITAR REMATE y cualquiera que al ley le confiera para la debida protección de mis intereses.

Del Señor Juez,



FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA

C.C. No. 19.202.320 de Bogotá

ACEPTO:



MARTHA JANETH SOSA MELO

C.C. No. 51.779.413 de Bogotá

T.P. No. 51.622 del C.S. de la J.

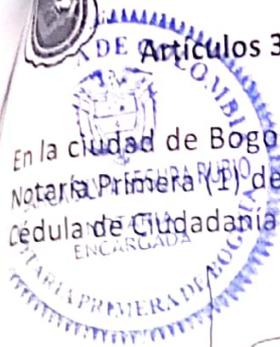
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO
DE DOCUMENTO PRIVADO DE PERSONA INVENTENTE**



9816864

Artículos 36, 68, 69 y 70 Decreto Ley 960 de 1970 y 2.2.6.1.2.4.1 Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el siete (7) de abril de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 19202320, quien manifestó ser inventente:



----- Firma autógrafa -----



4xzg0j9n2yl7
07/04/2022 - 11 18 51



Una vez se leyó de viva voz la totalidad del documento por parte del Notario, declaró que la firma que aparece en el documento adjunto es suya y acepto su contenido como cierto.

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento, sobre: JUEZ 4 CIVIL DEL CIRUITO DE BOGOTA



BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO

Notario Primero (1) del Círculo de Bogotá D.C. Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4xzg0j9n2yl7



Señor,

JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

REF.: PROCESO DIVISORIO DE GINA TORRES ESPARZA CONTRA FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA Y OTRO

NUMERO DE PROCESO: 2021-413

MARTHA JANETH SOSA MELO, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.779.413 de Bogotá, abogada en ejercicio portadora de la Tarjea Profesional No. 51.622 del C.S. de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada del señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA, también mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía NO. 19.202.320 de Bogotá, conforme al poder que adjunto y dentro del término de ley contesto la demanda de la referencia así:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es cierto, la Señora GINA TORRES ESPARZA es propietaria del 25% del inmueble cuyo folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-334754 ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 16 No. 5-18. Aclaro que mi poderdante, el señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA es propietario del 40 % de este predio.

AL SEGUNDO: No es cierto, con relación al predio cuyo folio de matrícula es 50C-25022 ubicado en la Calle 16 No. 5-22 de Bogotá, mi Poderdante, FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA, es propietario del 53,33 % conforme a la Escritura Publica 5019 del 29 de Diciembre del 2004 de la Notaria 12 del Circulo de Bogotá y no como lo expresa erradamente este hecho que mi poderdante, el señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA es dueño del 40%.

AL TERCERO: (Se encuentra mal enumerado ya que lo nombran como 4 pero es el 3) Es cierto, como ya se manifiesto en la respuesta al hecho anterior mi poderdante con relación al predio de folio de Matricula No. 50C-25022 es propietario del 53.33%.

AL CUARTO: Es cierto. Aclaro que el señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA es propietario del 53.33% del predio cuyo folio de matrícula es 50C-25022.

AL QUINTO: Es cierto. Aclaro que el señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA es propietario del 40 % del predio cuyo folio de matrícula es 50C-334754.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

A LA PRIMERA: No me opongo pero aclaramos que en la actualidad nos encontramos en negociaciones comerciales con el señor MARCO HERNANDO TORRES RODRIGUEZ para la compra de la parte de Él como propietario los dos inmuebles.

ALA SEGUNDA: No nos oponemos.

ALA TERCERA: No nos oponemos.

A LA CUARTA: Me opongo porque no ha lugar a realizar esta solicitud dentro del proceso y porque adicionalmente la señora GINA TORRES ha venido recibiendo cánones de arrendamiento de sus locales.

1) EXCEPCION DE AUSENCIA DE REQUISITOS FUNDAMENTALES DEL AVALUO PRESENTADO COMO BASE DEL PROCESO.

A continuación indicamos de manera puntual cada una de las falencias que posee el avalúo presentado por la parte actora como base de este proceso Divisorio y que afecta en los requisitos fundamentales el mismo, así:

RAZONES DE MIS DICHOS:

Para fundamentar esta excepción adelantamos la verificación jurídica, técnica y económica del avalúo comercial sin número de identificación y con fecha de realización 30 de Septiembre de 2021 llevado a cabo por el evaluador Diana Marcela Galindo Avala, a los inmuebles urbanos relacionados conforme a las normas valuatorias vigentes al momento de su realización y presentamos los siguientes hallazgos

En cuanto a la determinación del valor de terreno:

No se realiza una adecuada determinación del valor del terreno, teniendo en cuenta los siguientes:

1.- Se realiza una inadecuada aplicación del método de comparación de mercado para restablecer el valor de terreno de los predios objeto de avalúo.

2.- Se utilizaron inmuebles que no son semejantes o comparables a los inmuebles objeto del avalúo para la determinación del valor de terreno, entre ellos predios Con distinta Norma urbanística (edificabilidad y volumetría), sometidos a propiedad horizontal, con uso Residencial, y que no son bienes de interés cultural; obteniendo resultados que no se ajustan a las condiciones de los predios objeto de avalúo.

3.- El valor de suelo de un predio urbano depende de lo que se pueda construir en el de acuerdo a la Norma, donde entre mayor sea el aprovechamiento urbanístico,

es decir el número de pisos que se permita construir (edificabilidad y volumetría); mayor será el valor de terreno.

4.- Reiteramos que no es posible utilizar inmuebles que tengan distinta Norma urbanística para hacer un estudio de Mercado inmobiliario para determinar el valor de terreno, Ya que una mayor o menor edificabilidad influye directamente en el valor de terreno.

5.- No todos los bienes utilizados en el estudio de Mercado son " bienes de interés cultural' declarados, es así, que no es posible utilizarlos para establecer el valor de terreno, pues tienen distinta Norma urbanística, distinta edificabilidad (número máximo de pisos a construir y área construida) y con ello distinto valor de suelo.

6.- Se equivoca también la evaluadora al comparar bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal con bienes que no cumplen con dicha condición, toda vez que el valor de terreno varía de acuerdo a la edificabilidad que presentan los mismos como también ya se expresó.

7.- No se menciona la fecha de toma de información de las ofertas de estudio de mercado para establecer si son válidas y acordes con el momento de realización del estudio de Mercado y al mencionarse la fecha en cuanto a los bienes inmuebles que se encuentran en archivos que posee la evaluadora y traer a tiempo presente dichos valores, la evaluadora no adjunta el fundamento estadístico ni matemático por el cual determinó el valor a tiempo presente de dichos bienes que toma como referencia para el método valuatorio de mercado.

8.- No se realiza la verificación y validación de los datos correspondientes a área de terreno y área de construcción de las ofertas de Mercado utilizadas en el estudio de mercado para constatar y garantizar que correspondan a las condiciones reales de los predios.

9.- No se menciona fuente de información o se aporta soporte de los valores de construcción utilizados para establecer el valor de construcción de los inmuebles utilizados en los estudios de Mercado 1 y 2 para calcular el valor del terreno.

10.- No se menciona o hace explicación de la forma en que se aplicó el método de Mercado y la obtención de los resultados para la obtención de los valores de terreno.

11.- No se realiza ajuste a los valores de terreno por forma según lo definido en el artículo 12 de la resolución 620 de 2008, teniendo en cuenta la forma irregular de los lotes utilizados en el estudio de Mercado.

12.- Se presentan valores de terreno del año 2018 indexados a la fecha de realización del avalúo, pero no se mencionan los índices aplicados como fuente de los mismos o los cálculos matemáticos para la obtención de los resultados.

En cuanto a la Determinación del valor de la construcción, no se realizó una adecuada determinación del valor de la misma, teniendo en cuenta los siguientes:

- 1.- Se realizó una inadecuada aplicación del método de reposición a Nuevo para restablecer el valor de la construcción de los predios objeto de avalúo
- 2.- Lo anterior en virtud que siendo los bienes objeto de avalúo " bienes de interés cultural", el método a aplicar es el de valor de reposición a nuevo o el valor de reproducción según lo definido en el artículo 21 numeral 7 del decreto 1420 de 1998
- 3.- Se utilizó presupuestos de restauración para definir valor de reposición a nuevo o valor de sustitución, los cuales son completamente distintos toda vez que la restauración involucra obras sobre una edificación ya construida, Mientras que el valor de reposición a nuevo o el valor de reproducción involucra las labores para construir una edificación sobre un terreno vacío.
- 4.- No se presentan sustento de los presupuestos de restauración mencionados o descripción de los ítems o elementos componentes de los citados procesos de restauración propuestos, a fin de identificar los elementos constructivos y acabados de los mismos, y establecer si pueden tenerse en cuenta o son comparables para determinar el valor de la construcción.
- 5.- Se menciona que los valores de los presupuestos de restauración fueron actualizados a la fecha de realización del avalúo mediante la aplicación del índice de costos de construcción de vivienda ICCV pero no se menciona Qué valores se utilizaron de dichos índices, no tienen fuente información de los mismos, no se presentan operaciones, o descripción de cómo se aplicó dicho índice y los resultados obtenidos.
- 6.- No se presentan cálculos o sustento de los valores presentados como valores de restauración (presupuestos o documentos que los soporte)
- 7.- Se utilizan valores de restauración de inmuebles localizados en otros municipios del país distintos a Bogotá como Mongui, Ciénaga de oro, Cúcuta, Garagoa, entre otros; sin hacer precisión sí dichos valores corresponden a los valores obtenidos de presupuestos o a los valores ya indexados a la fecha de realización del avalúo.
- 8.- Evidentemente, los valores de restauración o reposición a Nuevo varían por municipio dado el costo de transporte, y no son comparables los valores de un municipio del país con los valores para la ciudad de Bogotá, sin el debido sustento o soporte para validar ser tenidos en cuenta.
- 9.- Los valores de restauración, intervención o reposición a Nuevo varían Dependiendo el tipo de intervención o restauración, lo cual depende del tipo de bien a intervenir, sus características constructivas, la condición del mismo y la localización del inmueble; presentando alta variación de Los costos asociados a estos entre uno y otro, no siendo comparables sin un adecuado análisis.

10.- Se aplican distintos porcentajes de depreciación por estado de conservación para las construcciones del local comercial la casona sin mencionar los motivos o criterios técnicos para dicha decisión.

NORMAS TENIDAS EN CUENTA PARA ESTE ANALISIS

- **DECRETO 1420 DE 1998,**
- **RESOLUCION 620 DE 2008 DEL IGAC Y**
- **RESOLUCION 088 DE 2021 DEL MINISTERIO DE CULTURA**

PRUEBAS:

Anexo verificación jurídica, técnica y económica del avalúo comercial presentado ante su despacho realizada por el perito evaluador Ingeniero Edgar Flórez.

2) EXCEPCION DE MALA FE.

Teniendo en cuenta que la aquí demandante, señora GINA TORRES solicita esta demanda luego de haber sido citada ante la Personería de Bogotá a Audiencia de Conciliación en virtud de deuda a favor del señor FELIX GUSTAVO ALVARADO, deuda que tiene su origen en los frutos recibos por la Señora GINA TORRES sobre el porcentaje de su propiedad sobre los dos bienes inmuebles hoy objeto de División.

Es así que en la actualidad funciona en estos dos inmuebles un Centro Comercial denominado la CASONA, la cual no podría funcionar sino se hubiese adquirido por parte del señor FELIX ALVARADO inmueble con el fin de tener una vía de circulación sin la cual no era ni es posible hacer realidad el proyecto del centro comercial LA CASONA y que la señora Gina Torres.

PRUEBAS:

- 1.- Citación a la Personería de Bogotá
- 2.- Acta de no conciliación ante la Personería de Bogotá con fecha 24 de Noviembre del 2021

3) EXCEPCION GENÉRICA:

En virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal en materia de excepciones frente a los poderes oficiosos del Juez es necesario afirmar que lo fundamental no es la relación del hecho que configura una determina excepción,

sino la prueba de las mismas. Con base en lo anterior, si el juez encuentra probados los hechos que constituya alguna otra excepción deberá reconocerla oficiosamente. Así solicito al Señor Juez ordenar de oficio la práctica de las pruebas pertinentes.

SOLICITUD CONFORME ARTICULO 409

Como ya lo manifesté y de conformidad con el artículo 409 del C. G. del P. Indico que no estoy de acuerdo con el dictamen pericial presentado por la parte actora por lo tanto aporto otro DICTAMEN PERICIAL.

FUNDAMENTO JURIDICO:

“Artículo 409. Traslado y excepciones

En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción.

Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.

Los motivos que configuren excepciones previas se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.

El auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable.”

PRUEBAS:

Adjunto avalúo del bien inmueble realizado por el Ingeniero EDGAR FLOREZ con fecha 12 de Agosto del 2021 con vigencia de un año.

SOLICITUD DE APLICACION DEL ARTICULO 412 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Como se indicó en la excepción de Mala fe, para que la aquí demandante haya tenido ingresos por concepto de arrendamiento del porcentaje de su propiedad solo fue posible en razón a la adquisición por parte del Señor FELIX ALVARADO de los siguientes predios:

1.- Predio con folio de matrícula No. 50C-435324, ubicado en la Carrera 5 No. 16-43 de Bogotá

2.- Predio con folio de matrícula número 50C-435340, ubicado en la Carrera 5 No. 16-43 de Bogotá

Adicionalmente tampoco el proyecto de la CASONA disfrutado pro todos los copropietarios hubiese tenido buen fin si no se hubiese realizado por parte del Señor FELIX ALVARADO todo un trabajo costoso de índole administrativa para poder tener un corredor de circulación exigido por Planeación Distrital para que pudiese funcionar el centro comercial LA CASONA hasta el día de hoy. Es así que además de comprar los predios el señor ALVARADO tuvo que obtener:

1.- Acta de autorización de la copropiedad del edificio Isaza Ossa para cambio de uso e vivienda a usos comercial del apartamento 101 de la Carrera 5 No. 16-45 conexión del local de la Carrera 5 No. 16-43 y del apartamento 101 de la Carrera 5 No. 16-45 con el centro artesanal denominado al Casona del Museo (incluye la convocatoria a Asamblea extraordinaria de copropietarios.) Se encuentra en el avalúo adjunto.

2.- Concepto favorable para la adecuación del bien de interés cultural (aquí objeto de este proceso) de la Secretaria Distrital de planeación.

Así mismo, todo esto fue objeto de un proceso de Licencias de Construcción también conocidas y avaladas por la señora Gina Torres como por el Señor Hernando Torres, donde conocían que se tenía que adquirir otro predio para poder que el proyecto del Centro Comercial LA CASONA tuviese buen fin. No obstante dadas la situación económica de la hoy demandante y del señor Hernando Torres, padre de la demandante aquí también demandado como copropietario-, el señor FELIX ALVARADO tuvo que correr con toda la carga de la compra de estos predio para que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital diera el visto bueno al proyecto de adecuación funcional en el inmueble y poder construir una ruta de evacuación.

Como consecuencia de lo anterior hoy se adeuda por los señores GINA TORRES Y HERNANDO TORRES la suma de \$ 280.195.200 producto de la multiplicación de la suma de \$ 2.334.960 por 120 meses correspondiente a 10 años sin cancelar arrendamiento alguno, por lo que solicito al Despacho que dicha cifras sean descontadas en el momento de la venta en pública subasta y sean entregadas a favor del señor FELIX ALVARADO por concepto de mejora de los predios objeto de este división, ya que sin esta adquisición es imposible que EL CENTRO COMERCIAL LA CASONA hay tenido y tenga rentabilidad alguna para ninguno de los copropietarios.

La cifra anterior teniendo debe ser traída a tiempo presente en virtud de la perdida adquisitiva del dinero de conformidad con la formula aprobada por la jurisprudencia

$$VP= Fn / (1-r) n$$

Donde VP es la fórmula a despejar n será el tiempo y r la tasa aplicar

Base jurídica de nuestra solicitud:

Interpretar una norma jurídica es esclarecer su sentido y precisamente aquel sentido que es decisivo para la vida jurídica y, por tanto, también para la resolución judicial. Semejante esclarecimiento es también concebible respecto al derecho consuetudinario, deduciéndose su verdadero sentido de los actos de uso, de los testimonios y del < usus fori > reconocido y continuo. Pero el objeto principal de la Interpretación lo forman las leyes”

La **Interpretación** no se queda en lo que esta palabra podría denotar, sino que dicha tarea llega a involucrar una labor mucho más acabada, mucho más compleja, una labor de creación en la que el juez podrá actuar con considerables parámetros de libertad.

Es así, que para interpretar una norma debe tenerse como punto de referencia al legislador con el propósito de desentrañar de su mente lo que éste quiso decir. Entienden que lo que se manda en la ley es la voluntad del legislador (mens legislatoris), quien es su autor, y que la norma jurídica sólo es un medio o instrumento para expresar ese mandato; entonces el intérprete debe llegar a lo que el legislador quiso decir para interpretar correctamente la norma.

Por lo anterior solicitamos al señor Juez se ha entendido esta solicitud con base en el artículo 412 del C.G. del P., es así que solicito se realice una Interpretación Extensiva, para que su Despacho como operador jurídico o interprete extienda el alcance de la norma a supuestos no comprendidos expresamente en ella, dadas las circunstancia que pruebo con ms que numerosas pruebas sobre la voluntad de los señores copropietarios de estos dos predios objeto de este proceso que hasta el día de hoy para tener frutos de los dos bienes objeto de esta división sine quantum requieren de la existencia de estos dos predios adquiridos de manera exclusiva por mi poderdante el señor FELIX ALVARADO.

Note el Despacho que alno tenerse en cuenta este valor enfrentaríamos un enriquecimiento sin justa causa por parte de los otros copropietarios que por cuenta del Señor Felix Alvarado han recibido y siguen recibiendo beneficios a cuenta de él.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES:

Solicito la Despacho tenga como pruebas para esta solicitud:

- 1.- LICENCIA DE CONSTRUCCION No. LC-05-4-0309 de fecha 29 de Marzo del 2005.
- 2.- Licencia de Construcción No. LC 08-5-0378 de fecha 10 de Marzo del 2008 mediante la cual se aprobaron las adecuaciones para lo predio de exclusiva propiedad del Señor FELIX ALVARADO y que permite hasta el día de hoy que el centro comercial LA CASONA tenga la autorización de funcionar según la exigencias de la Secretaria Distrital de Planeación.
- 3.- Respuesta a solicitud referente a la aprobación del Anteproyecto de Adecuación al Uso Comercial la Casona.
- 4.- Folio de matrícula No. 50C-435324, ubicado en la Carrera 5 No. 16-43 de Bogotá
- 5.- Folio de matrícula número 50C-435340, ubicado en la Carrera 5 No. 16-43 de Bogotá.
- 6.- Téngase en cuenta el Avalúo realizado por el señor INGENIERO EDGAR FLOREZ con fecha 12 de Agosto del 2021.

INTERROGATORIO DE PARTE

De la manera más atenta solicito se fije fecha y hora para que se cite a la aquí demandante señora GINA TORRES a un Interrogatorio de parte donde se le harán preguntas ya sea de manera escrita o verbal sobre esta solicitud.

INTERROGATORIO DE PARTE

De la manera más atenta solicito se fije fecha y hora para que se cite a la aquí demandante señor HERNANDO TORRES a un Interrogatorio de parte donde se le harán preguntas ya sea de manera escrita o verbal sobre esta solicitud.

DECLARACION DE PARTE:

Solicito de cite a mi representado para que declare sobre los hechos de esta contestación de demanda y de manera particular de esta solicitud dadas las condiciones particulares de la misma.

NOTIFICACIONES

La suscrita recibiré notificaciones en la Calle 30 A No. 6-22 Oficina 804 de Bogotá

Correo electrónico marthasosamelo@gmail.com

El señor FELIZ ALVARADO en la calle 16 No. 5-18/22 de Bogotá.

Correo electrónico: lacionadelmuseo@yahoo.com

Del señor Juez,



MARTHA JANETH SOSA MELO

C.C. No. 51.779413 de Bogotá

T.P. No. 51.622 del C.S. de la J.

PROCESO 2021-00413

martha sosa <marthasosamel@gmail.com>

Lun 25/04/2022 2:16 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Estimados:

Cordial saludo

De la manera mas respetuosa envio contestación de la demanda de la referencia.

 **felix 2.pdf**

 **felix.pdf**

--

Cordialmente,

*MARTHA JANETH SOSA MELO
ABOGADA CONSULTORA
Calle 30 A No. 6-22 Of. 804
Bogotá- Colombia
Teléfonos 2 884554 - 2 885043
Celular 3106081059*



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 121063859AC72D

15 DE JULIO DE 2021 HORA 09:13:22

0121063859 PÁGINA: 1 DE 2

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS
NEGOCIOS.

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO
DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE
60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U
OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE
CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN
WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE
DOCUMENTOS.
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E
INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:
NOMBRE : INMOBILIARIA LA CASONA DEL MUSEO LTDA
N.I.T. : 900.070.234-0
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:
MATRICULA NO: 01567233 DEL 8 DE FEBRERO DE 2006

CERTIFICA:
RENOVACION DE LA MATRICULA :26 DE MARZO DE 2021
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021
ACTIVO TOTAL : 3,000,000

CERTIFICA:
DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 16 NO. 5 - 24 OF 209
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : LACASONADELMUSEO@YAHOO.COM
DIRECCION COMERCIAL : CL 16 NO. 5 - 24 OF 209
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL COMERCIAL : LACASONADELMUSEO@YAHOO.COM

CERTIFICA:
CONSTITUCION : QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0006649 DE NOTARIA
PRIMERA DE BOGOTÁ D.C. DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2005 , INSCRITA EL
8 DE FEBRERO DE 2006 BAJO EL NUMERO 01037597 DEL LIBRO IX, SE
CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA: INMOBILIARIA LA
CASONA DEL MUSEO LTDA

CERTIFICA:
VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL

estancia
Pila/
2021
julio

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL : LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO PRINCIPAL LA ADMINISTRACION, LA CONSTRUCCION, VENTA, COMPRA, ARRENDAMIENTO, DE TODA CLASE DE BINES URBANOS Y RURALES SOMETIDOS O NO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA SI O POR CUENTA DE TERCEROS, LA URBANIZACION DE TERRENOS Y DEMAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA INGENIERIA CIVIL. EN DESARROLLO DE SU OBJETO DE SOCIEDAD PODRA ADEMAS REALIZAR LA COMPRA VENTA DE ACCIONES EN SOCIEDADES ANONIMAS O EN COMANDITAS POR ACCIONES, HACER APORTES O FORMAR PARTE EN SOCIEDADES LIMITADAS Y DE CUALQUIERA OTRO TIPO, PODRA RECIBIR U OTORGAR DINEROS EN MUTUO TANTO A SOCIOS COMO A TERCEROS, RECIBIR INGRESOS POR OTROS CONCEPTOS, SOLICITAR CREDITOS PARA. CONSTRUCCION TANTO COMO A OTRAS PERSONAS JURIDICAS O NATURALES, CONSTITUIR PAGARES A FAVOR DE SUS ACREEDORES, OTORGAR PAGARES O LETRAS PARA AFIANZAR SUS CREDITOS LO MISMO QUE ACEPTARLOS PARA GARANTIZAR LOS CREDITOS, LO MISMO QUE ACEPTARLOS PARA GARANTIZAR LOS CREDITOS QUE CONCEDA, IGUALMENTE PODRA FABRICAR O COMPRAR Y VENDER MATERIAS PRIMAS PARA LA CONSTRUCCION, ADQUIRIR VEHICULOS Y MAQUINARIA PARA SU USO Y EJECUCION DE SUS OBRAS Y EN GENERAL PODRA REALIZAR TODO LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE LE PERMITA LA LEY RELATIVOS A SU OBJETO.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA)

CERTIFICA:

CAPITAL Y SOCIOS: \$3,000,000.00 DIVIDIDO EN 500.00 CUOTAS CON VALOR NOMINAL DE \$6,000.00 CADA UNA, DISTRIBUIDO ASI :

- SOCIO CAPITALISTA (S)		
ESPARZA DE TORRES MYRIAM GRACIELA	C.C. 0000000041322187	VALOR: \$750,000.00
NO. CUOTAS: 125.00		
TORRES RODRIGUEZ MARCO HERNANDO	C.C. 000000002932394	VALOR: \$750,000.00
NO. CUOTAS: 125.00		
CASTRO HERRERA HILMAR FANNY	C.C. 0000000041614064	VALOR: \$750,000.00
NO. CUOTAS: 125.00		
ALVARADO AYALA FELIX GUSTAVO	C.C. 0000000019202320	VALOR: \$750,000.00
NO. CUOTAS: 125.00		
TOTALES		
NO. CUOTAS: 500.00		VALOR: \$3,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL : LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD LA TENDRA EL GERENTE GENERAL, QUIEN SERA REEMPLAZADO POR EL SUBGERENTE CON LAS MISMAS FACULTADES EN LOS CASOS DE FALTAS TEMPORALES O ABSOLUTAS DEL GERENTE.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR ESCRITURA PÚBLICA NO. 0006649 DE NOTARÍA 1 DE BOGOTÁ D.C. DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2005, INSCRITA EL 8 DE FEBRERO DE 2006 BAJO EL NÚMERO 01037597 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

GERENTE

ALVARADO AYALA FELIX GUSTAVO

C.C. 0000000019202320

SUBGERENTE

CASTRO HERRERA HILMAR FANNY

C.C. 0000000041614064

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL : EN EJERCICIO DE SUS OBLIGACIONES, EL GERENTE DESEMPEÑARA LAS SIGUIENTES FUNCIONES: A. USO DE LA FIRMA O RAZON SOCIAL. B. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD COMO PERSONA JURIDICA EN TODO SUS ACTOS Y CONTRATOS DE ACUERDO CON LOS PRESENTES ESTATUTOS. C. NOMBRAR Y REVOCAR A LOS EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS DE LA SOCIEDAD CUYO NOMBRAMIENTO NO CORRESPONDA A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS. D. PRESENTAR A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, UNA MEMORIA SOBRE LA MARCHA DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, LAS CUENTAS, EL INVENTARIO GENERAL Y EL BALANCE CON LAS RECOMENDACIONES QUE CONSIDERE CONVENIENTES. E. OTORGAR LOS PODERES Y CONFIRMAR MANDATOS A LOS ABOGADOS APODERADOS Y AGENTES CUANDO SEA NECESARIO. F. CONVOCAR A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS A LAS REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN ESTOS ESTATUTOS. . G. DIRIGIR LA CONTABILIDAD DE LA EMPRESA Y CUSTODIAR SUS. ARCHIVOS Y BIENES. H. TOMAR LAS MEDIDAS Y CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS CONVENIENTES PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL NECESITANDO PARA ELLO AUTORIZACION DE LA JUNTA DE SOCIOS PARA CELEBRAR CONTRATOS POR UNA SUMA SUPERIOR A LOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000,00) MONEDA CORRIENTE. I. FIRMAR DOCUMENTOS DE COMPRA VENTA, ESCRITURAS DE COMPRA VENTA E HIPOTECAS.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 11 DE ABRIL DE 2021

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

TAMAÑO EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO 1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA EMPRESA ES MICROEMPRESA

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$0

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO - CIIU : 6820

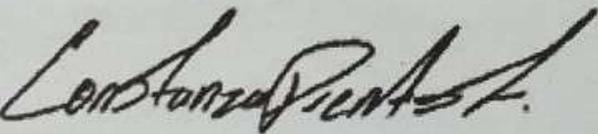
** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 6,200

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.



Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E S. D.

Radicado 110013103004202100413

DEMANDANTE: GINA TORRES ESPARZA

DEMANDADO: FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA y MARCO
HERNANDO TORRES RODRIGUEZ

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19107166 de Bogotá, D.C., abogado en el ejercicio de la profesión con tarjeta profesional N° 124564 del Consejo S. de la J., en mi condición de apoderado judicial del demandado señor Hernando Torres, debidamente reconocido por su honorable juzgado procedo a dar contestación a continuación a la demanda:

A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Es cierto.

QUINTA: Es cierto

SEXTA: Es cierto

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Primera: Respetuosamente solicito al señor juez que se ordene la venta de los predios en publica subasta por el valor mínimo que contiene el avalúo presentado por la parte actora, basta con observar el valor catastral que se anexa con la demanda “**DESTINACIÓN ACTUAL: Inmueble declarado Bien de Interés Cultural, actualmente su destinación es de comercio en corredor. 1.11. FECHA DE VISITA: 15 de septiembre de 2021. 2. INFORMACIÓN CATASTRAL Predio 1 No. Predial Nacional: Dirección: Chip: Área de Terreno: Área de Construcción: Avalúo Catastral (2021): 110010131030900180003000000000. CL 16 5 22 AAA0031UNOM 774,20 m2 . 969,61 m2 . \$ 3.739.845.000,00 el año 2021**” luego el valor comercial es más del doble sin mayores dubitaciones y más aún se trata de dos predios colindantes con más de 23 locales comerciales produciendo declarado como bien de intereses cultural, luego su valor comercial supera el avalúo, pero en aras de discusión que sea el valor mínimo de remate teniendo en cuenta todos los factores que rigen el

avalúo, otro aspecto que debe ser tenido en cuenta no puede ser demolido ni modificada su estructura de manera sencilla, en Colombia, está regido por el Decreto 763 de marzo 10 de 2009 Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material Decreto 48 de 2007 Asigna al Instituto Distrital de patrimonio Cultural, la facultad de aprobar las intervenciones en los bienes de interés cultural del ámbito Distrital para Bogotá D.C. Resolución 0983 de mayo 20 DE 2010 Del ministerio de cultura Por la cual se desarrollan algunos aspectos técnicos relativos al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material. Requisitos para la declaratoria de BIC (Bienes de interés cultural), su manejo y protección, y su registro en el inventario de bienes del patrimonio cultural de la nación.

Se observa que el avalúo aportado con la demanda reúne los requisitos necesarios y de confiabilidad los cual hace que no se aporte un nuevo avalúo; ya que el que reposa reúne los requisitos de objetividad y si bien no cita todas las normas que pueden regir los bienes declarados como patrimonio cultural, lo cual tampoco es necesario a la luz de los requisitos legales del avalúo comercial, si cumple con su objetivo determinar el valor comercial de los predios objeto de la demanda, el avalúo es un proceso de investigación, mediante diferentes métodos de acopio de información que se procesa, se analiza y se llega a una conclusión sobre el valor o el precio de un bien. Brinda los elementos de juicio adecuado, suficiente, objetivo, claro y útil para la toma de decisiones. Para que un avalúo cumpla con su objetivo debe tener las siguientes características: } Confiabilidad: Debe estar sobre hechos reales y fuentes de información posibles de comprobar. } Oportunidad: Los elementos de juicio aportados deben contribuir a la decisión con conceptos y datos actuales, basados en hechos aplicables al momento. } Utilidad: El avalúo debe dar información que sirva para el propósito del usuario, de manera imparcial anotadas potencialidades y restricciones del bien en cuestión. 15 } Claridad: Debe de fácil comprensión, pero ajustado al lenguaje técnico y jurídico en que soportarse la justificación del concepto. De acuerdo con la normatividad y métodos establecidos por el IGAC, Resolución número 620 de 2008 (23 septiembre 2008), Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, para la elaboración de un avalúo determinado el método adecuado que nos permita mayor confiabilidad en el resultado, tenemos: } Método de comparación directa o de mercadeo.

Además, se revisan fuentes primarias y secundarias, se realizan encuestas de mercado y los datos se someten a análisis estadístico. Se considera especialmente la norma urbanista

correspondiente, según plan de ordenamiento territorial; y normas ambientales conexas. Se realiza visita o inspección ocular al inmueble en cuestión. Se copia, analiza y procesa toda la información jurídica, económica, social y ambiental y se presenta resultados de la investigación, concluida en un valor dado; mediante un informe de valuación, lo anterior se puede apreciar en el avalúo presentado, para la valoración de Inmuebles de Interés Cultural y/o Conservación Arquitectónica, se adopta el criterio reglamentado por la resolución 620 de 2008, Artículo 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento: 1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos, como se puede observar en las fotos actualizadas que aportan con el avalúo brinda claridad que está en un estado conservación excelente y todos los locales funcionando, significando rentando, quien vaya al centro de Bogotá va a ese lugar emblemático que esta visitado por muchos turistas y se encuentra en uno de los locales que forma parte de los predios el PALACIO DE LAS ESMERALDAS, muy conocido y visitado especialmente por los turistas y sin necesidad de tanto tecnicismo y disquisiciones profundas estamos frente a dos predios que incluso superan el valor comercial del avalúo aportado.

Segunda: Tener en cuenta que los mencionados predios rentan bastante dinero, cánones que no están siendo entregados en la proporción que le corresponde a mi representado, que a la fecha no recibe nada de parte de quien administra los bienes el señor Felix Alvarado quién habilidosamente creo una sociedad cuya razón social es Inmobiliaria la Casona S.A.S., cuyos socios son la esposa del señor Félix Alvarado y el mismo señor Félix Alvarado, el señor Hernando torres y su esposa, supuestamente para administrar los cánones de arrendamiento de los predios objeto de la demanda que ocupa la presente contestación, el señor FELIX ALVARADO conjuntamente con la sociedad donde también es representante legal administran los locales que hay dentro de los predios que son más de 23 locales existiendo cánones de arrendamiento altos y señor Felix Alvarado aprovechando el estado de salud de mi representado quien padece una enfermedad cognitiva grave que de ser necesario se aporta el debido soporte clínico y quien ya tiene 83 años y en vista de la necesidad económica de mi poderdante, el señor Félix Alvarado le entrega sumas de dinero muy irrisorias con relación a lo que le corresponde y le hace firmar recibos, mi cliente no tiene acceso al manejo del dinero que ingresa, razón

por la cual solicito a su señoría que en justicia y en derecho ordene que se le pague a mi cliente todo lo adeudado de manera real por cánones de arrendamiento, y es más tampoco por la sociedad se ha entregado suma alguna de los cánones de los predios ni utilidades de la sociedad que representen suma alguna, por el aprovechamiento de varias personas del estado de indefensión de mi representando se están iniciando varias

De igual forma la demandante tampoco a recibido cánones de arrendamiento por la parte que le corresponde.

El señor Félix Alvarado citó a una conciliación en la Personería a mi representando supuestamente porque el señor Hernando Torres le adeudaba la suma aproximada de setenta millones de pesos, por unas supuestas adecuaciones a un predio que sólo es de propiedad del señor Félix Alvarado, no tiene nada que ver con los predios objeto de la demanda, diligencia fallida y enredada que ha llevado al señor Félix Alvarado a no iniciar acción alguna por tan confusas pretensiones, que nada tienen que ver con el presente proceso, por ello en caso que el citado señor pretenda algo relacionado desde ya solicito a su honorable Despacho desestimarlas no sólo por no ser procedentes sino absurdas e ilegales.

El señor Hernando Torres mi representado no tiene ningún ánimo de venta al señor Félix Alvarado dado el ofrecimiento irrisorio y no claro de comprarle y no pagarle y por el contrario querer hacer ver unas deudas que carecen de veracidad y todo aprovechando el precario estado de salud de don Hernando Torres.

Su señoría ha existido mala fe por parte del comunero señor Felix Alvarado que basta con observar si por alguna razón mi representado le debiera dinero porque en su oportunidad no demando; sencillamente porque no existe obligación alguna por parte de mi representado de carácter pecuniario a favor del comunero señor Félix Alvarado solamente busca no pagar los cánones de arrendamiento que le corresponden a sus otros comuneros.

PRUEBAS.

Interrogatorio de parte

De la comunera señora Gina Torres Esparza
Me abstengo de solicitar el de mi representado por lo citado en la presente contestación de la demanda, porque hacerlo me haría acreedor a una investigación disciplinaria por cuanto ya tengo pleno conocimiento de su estado de salud, que le impediría asistir.

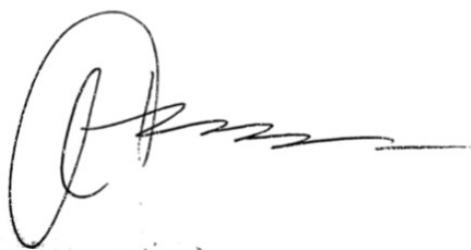
Del demandando señor Félix Alvarado

Se aporta el certificado de la Cámara de Comercio de la sociedad la Casona S.A.S.

NOTIFICACIONES

El suscrito en la Secretaría de su Despacho, o en la Carrera 7 Nro. 17.01. Oficina 739, Bogotá, D.C. Email: elderperalta@yahoo.es

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'E' followed by a series of connected loops and a horizontal line extending to the right.

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ

T.P N° 124564

C.C. 19107166

**CONTESTACION Radicado 110013103004202100413 divisorio demandante GINA TORRES
DEMANDADO HERNANDO TORRES Y OTRO**

elder peralta <elderperalta@yahoo.es>

Vie 15/07/2022 4:00 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E S. D

Radicado_ 110013103004202100413

DEMANDANTE: GINA TORRES ESPARZA

DEMANDADO: FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA y MARCO HERNANDO TORRES
RODRIGUEZ

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19107166 de Bogotá, D.C., abogado en el ejercicio de la profesión con tarjeta profesional N° 124564 del Consejo S. de la J., en mi condición de apoderado judicial del demandado señor Hernando Torres, debidamente reconocido por su honorable juzgado procedo a dar contestación a la demanda, para lo cual anexo, el respectivo memorial debidamente firmado con la contestación.

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ

Señor,

JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

REF.: PROCESO DIVISORIO DE GINA TORRES ESPARZA CONTRA FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA Y OTRO

NUMERO DE PROCESO: 2021-413

MARTHA JANETH SOSA MELO, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.779.413 de Bogotá, abogada en ejercicio portadora de la Tarjea Profesional No. 51.622 del C.S. de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada del señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA, también mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía NO. 19.202.320 de Bogotá, conforme al poder que adjunto y dentro del término de ley contesto la demanda de la referencia así:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es cierto, la Señora GINA TORRES ESPARZA es propietaria del 25% del inmueble cuyo folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-334754 ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 16 No. 5-18. Aclaro que mi poderdante, el señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA es propietario del 40 % de este predio.

AL SEGUNDO: No es cierto, con relación al predio cuyo folio de matrícula es 50C-25022 ubicado en la Calle 16 No. 5-22 de Bogotá, mi Poderdante, FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA, es propietario del 53,33 % conforme a la Escritura Publica 5019 del 29 de Diciembre del 2004 de la Notaria 12 del Circulo de Bogotá y no como lo expresa erradamente este hecho que mi poderdante, el señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA es dueño del 40%.

AL TERCERO: (Se encuentra mal enumerado ya que lo nombran como 4 pero es el 3) Es cierto, como ya se manifiesto en la respuesta al hecho anterior mi poderdante con relación al predio de folio de Matricula No. 50C-25022 es propietario del 53.33%.

AL CUARTO: Es cierto. Aclaro que el señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA es propietario del 53.33% del predio cuyo folio de matrícula es 50C-25022.

AL QUINTO: Es cierto. Aclaro que el señor FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA es propietario del 40 % del predio cuyo folio de matrícula es 50C-334754.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

A LA PRIMERA: No me opongo pero aclaramos que en la actualidad nos encontramos en negociaciones comerciales con el señor MARCO HERNANDO TORRES RODRIGUEZ para la compra de la parte de Él como propietario los dos inmuebles.

ALA SEGUNDA: No nos oponemos.

ALA TERCERA: No nos oponemos.

A LA CUARTA: Me opongo porque no ha lugar a realizar esta solicitud dentro del proceso y porque adicionalmente la señora GINA TORRES ha venido recibiendo cánones de arrendamiento de sus locales.

1) EXCEPCION DE AUSENCIA DE REQUISITOS FUNDAMENTALES DEL AVALUO PRESENTADO COMO BASE DEL PROCESO.

A continuación indicamos de manera puntual cada una de las falencias que posee el avalúo presentado por la parte actora como base de este proceso Divisorio y que afecta en los requisitos fundamentales el mismo, así:

RAZONES DE MIS DICHOS:

Para fundamentar esta excepción adelantamos la verificación jurídica, técnica y económica del avalúo comercial sin número de identificación y con fecha de realización 30 de Septiembre de 2021 llevado a cabo por el evaluador Diana Marcela Galindo Avala, a los inmuebles urbanos relacionados conforme a las normas valuatorias vigentes al momento de su realización y presentamos los siguientes hallazgos

En cuanto a la determinación del valor de terreno:

No se realiza una adecuada determinación del valor del terreno, teniendo en cuenta los siguientes:

1.- Se realiza una inadecuada aplicación del método de comparación de mercado para restablecer el valor de terreno de los predios objeto de avalúo.

2.- Se utilizaron inmuebles que no son semejantes o comparables a los inmuebles objeto del avalúo para la determinación del valor de terreno, entre ellos predios Con distinta Norma urbanística (edificabilidad y volumetría), sometidos a propiedad horizontal, con uso Residencial, y que no son bienes de interés cultural; obteniendo resultados que no se ajustan a las condiciones de los predios objeto de avalúo.

3.- El valor de suelo de un predio urbano depende de lo que se pueda construir en el de acuerdo a la Norma, donde entre mayor sea el aprovechamiento urbanístico,

es decir el número de pisos que se permita construir (edificabilidad y volumetría); mayor será el valor de terreno.

4.- Reiteramos que no es posible utilizar inmuebles que tengan distinta Norma urbanística para hacer un estudio de Mercado inmobiliario para determinar el valor de terreno, Ya que una mayor o menor edificabilidad influye directamente en el valor de terreno.

5.- No todos los bienes utilizados en el estudio de Mercado son " bienes de interés cultural' declarados, es así, que no es posible utilizarlos para establecer el valor de terreno, pues tienen distinta Norma urbanística, distinta edificabilidad (número máximo de pisos a construir y área construida) y con ello distinto valor de suelo.

6.- Se equivoca también la evaluadora al comparar bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal con bienes que no cumplen con dicha condición, toda vez que el valor de terreno varía de acuerdo a la edificabilidad que presentan los mismos como también ya se expresó.

7.- No se menciona la fecha de toma de información de las ofertas de estudio de mercado para establecer si son válidas y acordes con el momento de realización del estudio de Mercado y al mencionarse la fecha en cuanto a los bienes inmuebles que se encuentran en archivos que posee la evaluadora y traer a tiempo presente dichos valores, la evaluadora no adjunta el fundamento estadístico ni matemático por el cual determinó el valor a tiempo presente de dichos bienes que toma como referencia para el método valuatorio de mercado.

8.- No se realiza la verificación y validación de los datos correspondientes a área de terreno y área de construcción de las ofertas de Mercado utilizadas en el estudio de mercado para constatar y garantizar que correspondan a las condiciones reales de los predios.

9.- No se menciona fuente de información o se aporta soporte de los valores de construcción utilizados para establecer el valor de construcción de los inmuebles utilizados en los estudios de Mercado 1 y 2 para calcular el valor del terreno.

10.- No se menciona o hace explicación de la forma en que se aplicó el método de Mercado y la obtención de los resultados para la obtención de los valores de terreno.

11.- No se realiza ajuste a los valores de terreno por forma según lo definido en el artículo 12 de la resolución 620 de 2008, teniendo en cuenta la forma irregular de los lotes utilizados en el estudio de Mercado.

12.- Se presentan valores de terreno del año 2018 indexados a la fecha de realización del avalúo, pero no se mencionan los índices aplicados como fuente de los mismos o los cálculos matemáticos para la obtención de los resultados.

En cuanto a la Determinación del valor de la construcción, no se realizó una adecuada determinación del valor de la misma, teniendo en cuenta los siguientes:

- 1.- Se realizó una inadecuada aplicación del método de reposición a Nuevo para restablecer el valor de la construcción de los predios objeto de avalúo
- 2.- Lo anterior en virtud que siendo los bienes objeto de avalúo " bienes de interés cultural", el método a aplicar es el de valor de reposición a nuevo o el valor de reproducción según lo definido en el artículo 21 numeral 7 del decreto 1420 de 1998
- 3.- Se utilizó presupuestos de restauración para definir valor de reposición a nuevo o valor de sustitución, los cuales son completamente distintos toda vez que la restauración involucra obras sobre una edificación ya construida, Mientras que el valor de reposición a nuevo o el valor de reproducción involucra las labores para construir una edificación sobre un terreno vacío.
- 4.- No se presentan sustento de los presupuestos de restauración mencionados o descripción de los ítems o elementos componentes de los citados procesos de restauración propuestos, a fin de identificar los elementos constructivos y acabados de los mismos, y establecer si pueden tenerse en cuenta o son comparables para determinar el valor de la construcción.
- 5.- Se menciona que los valores de los presupuestos de restauración fueron actualizados a la fecha de realización del avalúo mediante la aplicación del índice de costos de construcción de vivienda ICCV pero no se menciona Qué valores se utilizaron de dichos índices, no tienen fuente información de los mismos, no se presentan operaciones, o descripción de cómo se aplicó dicho índice y los resultados obtenidos.
- 6.- No se presentan cálculos o sustento de los valores presentados como valores de restauración (presupuestos o documentos que los soporte)
- 7.- Se utilizan valores de restauración de inmuebles localizados en otros municipios del país distintos a Bogotá como Mongui, Ciénaga de oro, Cúcuta, Garagoa, entre otros; sin hacer precisión sí dichos valores corresponden a los valores obtenidos de presupuestos o a los valores ya indexados a la fecha de realización del avalúo.
- 8.- Evidentemente, los valores de restauración o reposición a Nuevo varían por municipio dado el costo de transporte, y no son comparables los valores de un municipio del país con los valores para la ciudad de Bogotá, sin el debido sustento o soporte para validar ser tenidos en cuenta.
- 9.- Los valores de restauración, intervención o reposición a Nuevo varían Dependiendo el tipo de intervención o restauración, lo cual depende del tipo de bien a intervenir, sus características constructivas, la condición del mismo y la localización del inmueble; presentando alta variación de Los costos asociados a estos entre uno y otro, no siendo comparables sin un adecuado análisis.

10.- Se aplican distintos porcentajes de depreciación por estado de conservación para las construcciones del local comercial la casona sin mencionar los motivos o criterios técnicos para dicha decisión.

NORMAS TENIDAS EN CUENTA PARA ESTE ANALISIS

- **DECRETO 1420 DE 1998,**
- **RESOLUCION 620 DE 2008 DEL IGAC Y**
- **RESOLUCION 088 DE 2021 DEL MINISTERIO DE CULTURA**

PRUEBAS:

Anexo verificación jurídica, técnica y económica del avalúo comercial presentado ante su despacho realizada por el perito evaluador Ingeniero Edgar Flórez.

2) EXCEPCION DE MALA FE.

Teniendo en cuenta que la aquí demandante, señora GINA TORRES solicita esta demanda luego de haber sido citada ante la Personería de Bogotá a Audiencia de Conciliación en virtud de deuda a favor del señor FELIX GUSTAVO ALVARADO, deuda que tiene su origen en los frutos recibos por la Señora GINA TORRES sobre el porcentaje de su propiedad sobre los dos bienes inmuebles hoy objeto de División.

Es así que en la actualidad funciona en estos dos inmuebles un Centro Comercial denominado la CASONA, la cual no podría funcionar sino se hubiese adquirido por parte del señor FELIX ALVARADO inmueble con el fin de tener una vía de circulación sin la cual no era ni es posible hacer realidad el proyecto del centro comercial LA CASONA y que la señora Gina Torres.

PRUEBAS:

- 1.- Citación a la Personería de Bogotá
- 2.- Acta de no conciliación ante la Personería de Bogotá con fecha 24 de Noviembre del 2021

3) EXCEPCION GENÉRICA:

En virtud del alcance del principio de búsqueda de la verdad formal en materia de excepciones frente a los poderes oficiosos del Juez es necesario afirmar que lo fundamental no es la relación del hecho que configura una determina excepción,

sino la prueba de las mismas. Con base en lo anterior, si el juez encuentra probados los hechos que constituya alguna otra excepción deberá reconocerla oficiosamente. Así solicito al Señor Juez ordenar de oficio la práctica de las pruebas pertinentes.

SOLICITUD CONFORME ARTICULO 409

Como ya lo manifesté y de conformidad con el artículo 409 del C. G. del P. Indico que no estoy de acuerdo con el dictamen pericial presentado por la parte actora por lo tanto aporto otro DICTAMEN PERICIAL.

FUNDAMENTO JURIDICO:

“Artículo 409. Traslado y excepciones

En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción.

Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.

Los motivos que configuren excepciones previas se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.

El auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable.”

PRUEBAS:

Adjunto avalúo del bien inmueble realizado por el Ingeniero EDGAR FLOREZ con fecha 12 de Agosto del 2021 con vigencia de un año.

SOLICITUD DE APLICACION DEL ARTICULO 412 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Como se indicó en la excepción de Mala fe, para que la aquí demandante haya tenido ingresos por concepto de arrendamiento del porcentaje de su propiedad solo fue posible en razón a la adquisición por parte del Señor FELIX ALVARADO de los siguientes predios:

1.- Predio con folio de matrícula No. 50C-435324, ubicado en la Carrera 5 No. 16-43 de Bogotá

2.- Predio con folio de matrícula número 50C-435340, ubicado en la Carrera 5 No. 16-43 de Bogotá

Adicionalmente tampoco el proyecto de la CASONA disfrutado pro todos los copropietarios hubiese tenido buen fin si no se hubiese realizado por parte del Señor FELIX ALVARADO todo un trabajo costoso de índole administrativa para poder tener un corredor de circulación exigido por Planeación Distrital para que pudiese funcionar el centro comercial LA CASONA hasta el día de hoy. Es así que además de comprar los predios el señor ALVARADO tuvo que obtener:

1.- Acta de autorización de la copropiedad del edificio Isaza Ossa para cambio de uso e vivienda a usos comercial del apartamento 101 de la Carrera 5 No. 16-45 conexión del local de la Carrera 5 No. 16-43 y del apartamento 101 de la Carrera 5 No. 16-45 con el centro artesanal denominado al Casona del Museo (incluye la convocatoria a Asamblea extraordinaria de copropietarios.) Se encuentra en el avalúo adjunto.

2.- Concepto favorable para la adecuación del bien de interés cultural (aquí objeto de este proceso) de la Secretaria Distrital de planeación.

Así mismo, todo esto fue objeto de un proceso de Licencias de Construcción también conocidas y avaladas por la señora Gina Torres como por el Señor Hernando Torres, donde conocían que se tenía que adquirir otro predio para poder que el proyecto del Centro Comercial LA CASONA tuviese buen fin. No obstante dadas la situación económica de la hoy demandante y del señor Hernando Torres, padre de la demandante aquí también demandado como copropietario-, el señor FELIX ALVARADO tuvo que correr con toda la carga de la compra de estos predio para que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital diera el visto bueno al proyecto de adecuación funcional en el inmueble y poder construir una ruta de evacuación.

Como consecuencia de lo anterior hoy se adeuda por los señores GINA TORRES Y HERNANDO TORRES la suma de \$ 280.195.200 producto de la multiplicación de la suma de \$ 2.334.960 por 120 meses correspondiente a 10 años sin cancelar arrendamiento alguno, por lo que solicito al Despacho que dicha cifras sean descontadas en el momento de la venta en pública subasta y sean entregadas a favor del señor FELIX ALVARADO por concepto de mejora de los predios objeto de este división, ya que sin esta adquisición es imposible que EL CENTRO COMERCIAL LA CASONA hay tenido y tenga rentabilidad alguna para ninguno de los copropietarios.

La cifra anterior teniendo debe ser traída a tiempo presente en virtud de la perdida adquisitiva del dinero de conformidad con la formula aprobada por la jurisprudencia

$$VP= Fn / (1-r) n$$

Donde VP es la fórmula a despejar n será el tiempo y r la tasa aplicar

Base jurídica de nuestra solicitud:

Interpretar una norma jurídica es esclarecer su sentido y precisamente aquel sentido que es decisivo para la vida jurídica y, por tanto, también para la resolución judicial. Semejante esclarecimiento es también concebible respecto al derecho consuetudinario, deduciéndose su verdadero sentido de los actos de uso, de los testimonios y del < usus fori > reconocido y continuo. Pero el objeto principal de la Interpretación lo forman las leyes”

La ***Interpretación*** no se queda en lo que esta palabra podría denotar, sino que dicha tarea llega a involucrar una labor mucho más acabada, mucho más compleja, una labor de creación en la que el juez podrá actuar con considerables parámetros de libertad.

Es así, que para interpretar una norma debe tenerse como punto de referencia al legislador con el propósito de desentrañar de su mente lo que éste quiso decir. Entienden que lo que se manda en la ley es la voluntad del legislador (mens legislatoris), quien es su autor, y que la norma jurídica sólo es un medio o instrumento para expresar ese mandato; entonces el intérprete debe llegar a lo que el legislador quiso decir para interpretar correctamente la norma.

Por lo anterior solicitamos al señor Juez se ha entendido esta solicitud con base en el artículo 412 del C.G. del P., es así que solicito se realice una Interpretación Extensiva, para que su Despacho como operador jurídico o interprete extienda el alcance de la norma a supuestos no comprendidos expresamente en ella, dadas las circunstancia que pruebo con ms que numerosas pruebas sobre la voluntad de los señores copropietarios de estos dos predios objeto de este proceso que hasta el día de hoy para tener frutos de los dos bienes objeto de esta división sine quantum requieren de la existencia de estos dos predios adquiridos de manera exclusiva por mi poderdante el señor FELIX ALVARADO.

Note el Despacho que alno tenerse en cuenta este valor enfrentaríamos un enriquecimiento sin justa causa por parte de los otros copropietarios que por cuenta del Señor Felix Alvarado han recibido y siguen recibiendo beneficios a cuenta de él.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES:

Solicito la Despacho tenga como pruebas para esta solicitud:

- 1.- LICENCIA DE CONSTRUCCION No. LC-05-4-0309 de fecha 29 de Marzo del 2005.
- 2.- Licencia de Construcción No. LC 08-5-0378 de fecha 10 de Marzo del 2008 mediante la cual se aprobaron las adecuaciones para lo predio de exclusiva propiedad del Señor FELIX ALVARADO y que permite hasta el día de hoy que el centro comercial LA CASONA tenga la autorización de funcionar según la exigencias de la Secretaria Distrital de Planeación.
- 3.- Respuesta a solicitud referente a la aprobación del Anteproyecto de Adecuación al Uso Comercial la Casona.
- 4.- Folio de matrícula No. 50C-435324, ubicado en la Carrera 5 No. 16-43 de Bogotá
- 5.- Folio de matrícula número 50C-435340, ubicado en la Carrera 5 No. 16-43 de Bogotá.
- 6.- Téngase en cuenta el Avalúo realizado por el señor INGENIERO EDGAR FLOREZ con fecha 12 de Agosto del 2021.

INTERROGATORIO DE PARTE

De la manera más atenta solicito se fije fecha y hora para que se cite a la aquí demandante señora GINA TORRES a un Interrogatorio de parte donde se le harán preguntas ya sea de manera escrita o verbal sobre esta solicitud.

INTERROGATORIO DE PARTE

De la manera más atenta solicito se fije fecha y hora para que se cite a la aquí demandante señor HERNANDO TORRES a un Interrogatorio de parte donde se le harán preguntas ya sea de manera escrita o verbal sobre esta solicitud.

DECLARACION DE PARTE:

Solicito de cite a mi representado para que declare sobre los hechos de esta contestación de demanda y de manera particular de esta solicitud dadas las condiciones particulares de la misma.

NOTIFICACIONES

La suscrita recibiré notificaciones en la Calle 30 A No. 6-22 Oficina 804 de Bogotá

Correo electrónico marthasosamelo@gmail.com

El señor FELIZ ALVARADO en la calle 16 No. 5-18/22 de Bogotá.

Correo electrónico: lacionadelmuseo@yahoo.com

Del señor Juez,



MARTHA JANETH SOSA MELO

C.C. No. 51.779413 de Bogotá

T.P. No. 51.622 del C.S. de la J.



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CENTRO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 121063859AC72D

15 DE JULIO DE 2021 HORA 09:13:22

0121063859

PÁGINA: 1 DE 2

* * * * *

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : INMOBILIARIA LA CASONA DEL MUSEO LTDA

N.I.T. : 900.070.234-0

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01567233 DEL 8 DE FEBRERO DE 2006

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :26 DE MARZO DE 2021

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021

ACTIVO TOTAL : 3,000,000

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 16 NO. 5 - 24 OF 209

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : LACASONADELMUSEO@YAHOO.COM

DIRECCION COMERCIAL : CL 16 NO. 5 - 24 OF 209

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : LACASONADELMUSEO@YAHOO.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION : QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0006649 DE NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D.C. DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2005 , INSCRITA EL

8 DE FEBRERO DE 2006 BAJO EL NUMERO 01037597 DEL LIBRO IX, SE

CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA: INMOBILIARIA LA CASONA DEL MUSEO LTDA

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL

Instanza
Pilar
entes
ujillo

24 DE NOVIEMBRE DE 2035 .

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL : LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO PRINCIPAL LA ADMINISTRACION, LA CONSTRUCCION, VENTA, COMPRA, ARRENDAMIENTO, DE TODA CLASE DE BINES RAICES URBANOS Y RURALES SOMETIDOS O NO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA SI O POR CUENTA DE TERCEROS, LA URBANIZACION DE TERRENOS Y DEMAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA INGENIERIA CIVIL. EN DESARROLLO DE SU OBJETO DE SOCIEDAD PODRA ADEMAS REALIZAR LA COMPRA VENTA DE ACCIONES EN SOCIEDADES ANONIMAS O EN COMANDITAS POR ACCIONES, HACER APORTES O FORMAR PARTE EN SOCIEDADES LIMITADAS Y DE CUALQUIERA OTRO TIPO, PODRA RECIBIR U OTORGAR DINEROS EN MUTUO TANTO A SOCIOS COMO A TERCEROS, RECIBIR INGRESOS POR OTROS CONCEPTOS, SOLICITAR CREDITOS PARA. CONSTRUCCION TANTO COMO A OTRAS PERSONAS JURIDICAS O NATURALES, CONSTITUIR PAGARES A FAVOR DE SUS ACREEDORES, OTORGAR PAGARES O LETRAS PARA AFIANZAR SUS CREDITOS LO MISMO QUE ACEPTARLOS PARA GARANTIZAR LOS CREDITOS, LO MISMO QUE ACEPTARLOS PARA GARANTIZAR LOS CREDITOS QUE CONCEDA, IGUALMENTE PODRA FABRICAR O COMPRAR Y VENDER MATERIAS PRIMAS PARA LA CONSTRUCCION, ADQUIRIR VEHICULOS Y MAQUINARIA PARA SU USO Y EJECUCION DE SUS OBRAS Y EN GENERAL PODRA REALIZAR TODO LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE LE PERMITA LA LEY RELATIVOS A SU OBJETO.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA)

CERTIFICA:

CAPITAL Y SOCIOS: \$3,000,000.00 DIVIDIDO EN 500.00 CUOTAS CON VALOR NOMINAL DE \$6,000.00 CADA UNA, DISTRIBUIDO ASÍ :

- SOCIO CAPITALISTA (S)

ESPARZA DE TORRES MYRIAM GRACIELA	C.C. 000000041322187
NO. CUOTAS: 125.00	VALOR: \$750,000.00
TORRES RODRIGUEZ MARCO HERNANDO	C.C. 000000002932394
NO. CUOTAS: 125.00	VALOR: \$750,000.00
CASTRO HERRERA HILMAR FANNY	C.C. 000000041614064
NO. CUOTAS: 125.00	VALOR: \$750,000.00
ALVARADO AYALA FELIX GUSTAVO	C.C. 000000019202320
NO. CUOTAS: 125.00	VALOR: \$750,000.00
TOTALES	
NO. CUOTAS: 500.00	VALOR: \$3,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL : LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD LA TENDRA EL GERENTE GENERAL, QUIEN SERA REEMPLAZADO POR EL SUBGERENTE CON LAS MISMAS FACULTADES EN LOS CASOS DE FALTAS TEMPORALES O ABSOLUTAS DEL GERENTE.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR ESCRITURA PÚBLICA NO. 0006649 DE NOTARÍA 1 DE BOGOTÁ D.C. DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2005, INSCRITA EL 8 DE FEBRERO DE 2006 BAJO EL NÚMERO 01037597 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	
ALVARADO AYALA FELIX GUSTAVO	C.C. 000000019202320
SUBGERENTE	
CASTRO HERRERA HILMAR FANNY	C.C. 000000041614064

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL : EN EJERCICIO DE SUS OBLIGACIONES, EL GERENTE DESEMPEÑARA LAS SIGUIENTES FUNCIONES: A. USO DE LA FIRMA O RAZON SOCIAL. B. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD COMO PERSONA JURIDICA EN TODO SUS ACTOS Y CONTRATOS DE ACUERDO CON LOS PRESENTES ESTATUTOS. C. NOMBRAR Y REVOCAR A LOS EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS DE LA SOCIEDAD CUYO NOMBRAMIENTO NO CORRESPONDA A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS. D. PRESENTAR A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, UNA MEMORIA SOBRE LA MARCHA DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, LAS CUENTAS, EL INVENTARIO GENERAL Y EL BALANCE CON LAS RECOMENDACIONES QUE CONSIDERE CONVENIENTES. E. OTORGAR LOS PODERES Y CONFIRMAR MANDATOS A LOS ABOGADOS APODERADOS Y AGENTES CUANDO SEA NECESARIO. F. CONVOCAR A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS A LAS REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN ESTOS ESTATUTOS. . G. DIRIGIR LA CONTABILIDAD DE LA EMPRESA Y CUSTODIAR SUS. ARCHIVOS Y BIENES. H. TOMAR LAS MEDIDAS Y CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS CONVENIENTES PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL NECESITANDO PARA ELLO AUTORIZACION DE LA JUNTA DE SOCIOS PARA CELEBRAR CONTRATOS POR UNA SUMA SUPERIOR A LOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000,00) MONEDA CORRIENTE. I. FIRMAR DOCUMENTOS DE COMPRA VENTA, ESCRITURAS DE COMPRA VENTA E HIPOTECAS.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 11 DE ABRIL DE 2021

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

TAMAÑO EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO 1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA EMPRESA ES MICROEMPRESA

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$0

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO - CIIU : 6820

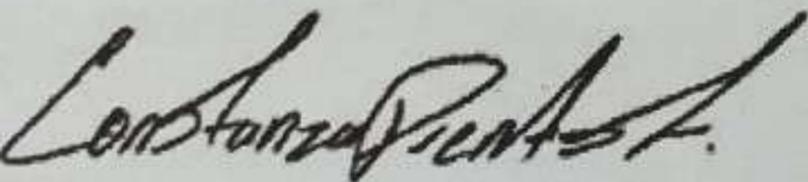
** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 6,200

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.



Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E S. D.

Radicado 110013103004202100413

DEMANDANTE: GINA TORRES ESPARZA

DEMANDADO: FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA y MARCO
HERNANDO TORRES RODRIGUEZ

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19107166 de Bogotá, D.C., abogado en el ejercicio de la profesión con tarjeta profesional N° 124564 del Consejo S. de la J., en mi condición de apoderado judicial del demandado señor Hernando Torres, debidamente reconocido por su honorable juzgado procedo a dar contestación a continuación a la demanda:

A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Es cierto.

QUINTA: Es cierto

SEXTA: Es cierto

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Primera: Respetuosamente solicito al señor juez que se ordene la venta de los predios en publica subasta por el valor mínimo que contiene el avalúo presentado por la parte actora, basta con observar el valor catastral que se anexa con la demanda “**DESTINACIÓN ACTUAL: Inmueble declarado Bien de Interés Cultural, actualmente su destinación es de comercio en corredor. 1.11. FECHA DE VISITA: 15 de septiembre de 2021. 2. INFORMACIÓN CATASTRAL Predio 1 No. Predial Nacional: Dirección: Chip: Área de Terreno: Área de Construcción: Avalúo Catastral (2021): 110010131030900180003000000000. CL 16 5 22 AAA0031UNOM 774,20 m2 . 969,61 m2 . \$ 3.739.845.000,00 el año 2021**” luego el valor comercial es más del doble sin mayores dubitaciones y más aún se trata de dos predios colindantes con más de 23 locales comerciales produciendo declarado como bien de intereses cultural, luego su valor comercial supera el avalúo, pero en aras de discusión que sea el valor mínimo de remate teniendo en cuenta todos los factores que rigen el

avalúo, otro aspecto que debe ser tenido en cuenta no puede ser demolido ni modificada su estructura de manera sencilla, en Colombia, está regido por el Decreto 763 de marzo 10 de 2009 Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material Decreto 48 de 2007 Asigna al Instituto Distrital de patrimonio Cultural, la facultad de aprobar las intervenciones en los bienes de interés cultural del ámbito Distrital para Bogotá D.C. Resolución 0983 de mayo 20 DE 2010 Del ministerio de cultura Por la cual se desarrollan algunos aspectos técnicos relativos al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material. Requisitos para la declaratoria de BIC (Bienes de interés cultural), su manejo y protección, y su registro en el inventario de bienes del patrimonio cultural de la nación.

Se observa que el avalúo aportado con la demanda reúne los requisitos necesarios y de confiabilidad los cual hace que no se aporte un nuevo avalúo; ya que el que reposa reúne los requisitos de objetividad y si bien no cita todas las normas que pueden regir los bienes declarados como patrimonio cultural, lo cual tampoco es necesario a la luz de los requisitos legales del avalúo comercial, si cumple con su objetivo determinar el valor comercial de los predios objeto de la demanda, el avalúo es un proceso de investigación, mediante diferentes métodos de acopio de información que se procesa, se analiza y se llega a una conclusión sobre el valor o el precio de un bien. Brinda los elementos de juicio adecuado, suficiente, objetivo, claro y útil para la toma de decisiones. Para que un avalúo cumpla con su objetivo debe tener las siguientes características: } Confiabilidad: Debe estar sobre hechos reales y fuentes de información posibles de comprobar. } Oportunidad: Los elementos de juicio aportados deben contribuir a la decisión con conceptos y datos actuales, basados en hechos aplicables al momento. } Utilidad: El avalúo debe dar información que sirva para el propósito del usuario, de manera imparcial anotadas potencialidades y restricciones del bien en cuestión. 15 } Claridad: Debe de fácil comprensión, pero ajustado al lenguaje técnico y jurídico en que soportarse la justificación del concepto. De acuerdo con la normatividad y métodos establecidos por el IGAC, Resolución número 620 de 2008 (23 septiembre 2008), Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, para la elaboración de un avalúo determinado el método adecuado que nos permita mayor confiabilidad en el resultado, tenemos: } Método de comparación directa o de mercadeo.

Además, se revisan fuentes primarias y secundarias, se realizan encuestas de mercado y los datos se someten a análisis estadístico. Se considera especialmente la norma urbanista

correspondiente, según plan de ordenamiento territorial; y normas ambientales conexas. Se realiza visita o inspección ocular al inmueble en cuestión. Se copila, analiza y procesa toda la información jurídica, económica, social y ambiental y se presenta resultados de la investigación, concluida en un valor dado; mediante un informe de valuación, lo anterior se puede apreciar en el avalúo presentado, para la valoración de Inmuebles de Interés Cultural y/o Conservación Arquitectónica, se adopta el criterio reglamentado por la resolución 620 de 2008, Artículo 22.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento: 1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos, como se puede observar en las fotos actualizadas que aportan con el avalúo brinda claridad que está en un estado conservación excelente y todos los locales funcionando, significando rentando, quien vaya al centro de Bogotá va a ese lugar emblemático que esta visitado por muchos turistas y se encuentra en uno de los locales que forma parte de los predios el PALACIO DE LAS ESMERALDAS, muy conocido y visitado especialmente por los turistas y sin necesidad de tanto tecnicismo y disquisiciones profundas estamos frente a dos predios que incluso superan el valor comercial del avalúo aportado.

Segunda: Tener en cuenta que los mencionados predios rentan bastante dinero, cánones que no están siendo entregados en la proporción que le corresponde a mi representado, que a la fecha no recibe nada de parte de quien administra los bienes el señor Felix Alvarado quién habilidosamente creo una sociedad cuya razón social es Inmobiliaria la Casona S.A.S., cuyos socios son la esposa del señor Félix Alvarado y el mismo señor Félix Alvarado, el señor Hernando torres y su esposa, supuestamente para administrar los cánones de arrendamiento de los predios objeto de la demanda que ocupa la presente contestación, el señor FELIX ALVARADO conjuntamente con la sociedad donde también es representante legal administran los locales que hay dentro de los predios que son más de 23 locales existiendo cánones de arrendamiento altos y señor Felix Alvarado aprovechando el estado de salud de mi representado quien padece una enfermedad cognitiva grave que de ser necesario se aporta el debido soporte clínico y quien ya tiene 83 años y en vista de la necesidad económica de mi poderdante, el señor Félix Alvarado le entrega sumas de dinero muy irrisorias con relación a lo que le corresponde y le hace firmar recibos, mi cliente no tiene acceso al manejo del dinero que ingresa, razón

por la cual solicito a su señoría que en justicia y en derecho ordene que se le pague a mi cliente todo lo adeudado de manera real por cánones de arrendamiento, y es más tampoco por la sociedad se ha entregado suma alguna de los cánones de los predios ni utilidades de la sociedad que representen suma alguna, por el aprovechamiento de varias personas del estado de indefensión de mi representando se están iniciando varias

De igual forma la demandante tampoco a recibido cánones de arrendamiento por la parte que le corresponde.

El señor Félix Alvarado citó a una conciliación en la Personería a mi representando supuestamente porque el señor Hernando Torres le adeudaba la suma aproximada de setenta millones de pesos, por unas supuestas adecuaciones a un predio que sólo es de propiedad del señor Félix Alvarado, no tiene nada que ver con los predios objeto de la demanda, diligencia fallida y enredada que ha llevado al señor Félix Alvarado a no iniciar acción alguna por tan confusas pretensiones, que nada tienen que ver con el presente proceso, por ello en caso que el citado señor pretenda algo relacionado desde ya solicito a su honorable Despacho desestimarlas no sólo por no ser procedentes sino absurdas e ilegales.

El señor Hernando Torres mi representado no tiene ningún ánimo de venta al señor Félix Alvarado dado el ofrecimiento irrisorio y no claro de comprarle y no pagarle y por el contrario querer hacer ver unas deudas que carecen de veracidad y todo aprovechando el precario estado de salud de don Hernando Torres.

Su señoría ha existido mala fe por parte del comunero señor Felix Alvarado que basta con observar si por alguna razón mi representado le debiera dinero porque en su oportunidad no demando; sencillamente porque no existe obligación alguna por parte de mi representado de carácter pecuniario a favor del comunero señor Félix Alvarado solamente busca no pagar los cánones de arrendamiento que le corresponden a sus otros comuneros.

PRUEBAS.

Interrogatorio de parte

De la comunera señora Gina Torres Esparza
Me abstengo de solicitar el de mi representado por lo citado en la presente contestación de la demanda, porque hacerlo me haría acreedor a una investigación disciplinaria por cuanto ya tengo pleno conocimiento de su estado de salud, que le impediría asistir.

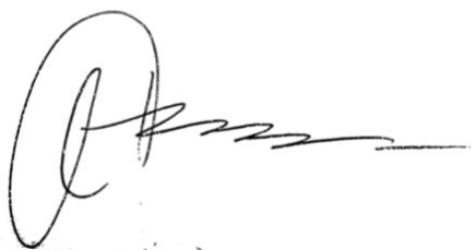
Del demandando señor Félix Alvarado

Se aporta el certificado de la Cámara de Comercio de la sociedad la Casona S.A.S.

NOTIFICACIONES

El suscrito en la Secretaría de su Despacho, o en la Carrera 7 Nro. 17.01. Oficina 739, Bogotá, D.C. Email: elderperalta@yahoo.es

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elder Francisco Peralta Muñoz', with a large initial 'E' and a long horizontal flourish.

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ

T.P N° 124564

C.C. 19107166

Fw: CONTESTACION Radicado 110013103004202100413 divisorio demandante GINA TORRES DEMANDNADO HERNANDO TORRES Y OTRO

elder peralta <elderperalta@yahoo.es>

Mié 8/03/2023 3:32 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: LEANDRA MILLAN <leandrap23@hotmail.com>

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E S. D

Radicado 110013103004202100413

DEMANDANTE: GINA TORRES ESPARZA

DEMANDADO: FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA y MARCO HERNANDO TORRES RODRIGUEZ

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19107166 de Bogotá, D.C., abogado en el ejercicio de la profesión con tarjeta profesional N° 124564 del Consejo S. de la J., en mi condición de apoderado judicial del demandado señor Hernando Torres, envió copia de la contestación de la demanda para efectos del traslado a la parte actora.

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ

----- Mensaje reenviado -----

De: elder peralta <elderperalta@yahoo.es>

Para: ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: viernes, 15 de julio de 2022, 15:59:55 GMT-5

Asunto: CONTESTACION Radicado 110013103004202100413 divisorio demandante GINA TORRES DEMANDNADO HERNANDO TORRES Y OTRO

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E S. D

Radicado 110013103004202100413

DEMANDANTE: GINA TORRES ESPARZA

DEMANDADO: FELIX GUSTAVO ALVARADO AYALA y MARCO HERNANDO TORRES RODRIGUEZ

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19107166 de Bogotá, D.C., abogado en el ejercicio de la profesión con tarjeta profesional N° 124564 del Consejo S. de la J., en mi condición de apoderado judicial del demandado señor Hernando Torres, debidamente reconocido por su honorable juzgado procedo a dar contestación a la demanda, para lo cual anexo, el respectivo memorial debidamente firmado con la contestación.

ELDER FRANCISCO PERALTA MUÑOZ