

(Sin asunto)

Jacqueline Bizeth Gutiérrez López <jacquelinegutierrezlopez@hotmail.com>

Mié 21/02/2024 11:29 AM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 6 archivos adjuntos (9 MB)

CONTESTACION DEMANDA QUINTANA.pdf; EXCEPCIONES PREVIAS 2023-0054000 JUZ 7 CCTO HNOS QUINTANA.pdf; 202402131006 (2).pdf; CARTA INTENCION 4.01.2023 (2).pdf; DOC021424-02142024114143 (1).pdf; PODER DIVISORIO QUINTANA 20223 540 00.pdf;

 [Anexos Pruebas \(1\).zip](#)  [Anexos Pruebas.zip](#)

DOCTOR

SERGIO IVAN MESA MACIAS

JUEZ 7 CIVIL DEL CIRCUITO

PRESENTO RADICACION CONTESTACION DEMANDA Y PRUEBAS

Dra Jacqueline Gutiérrez López

Abogada Especialista en Derecho de Familia

No de contacto: 3142349142

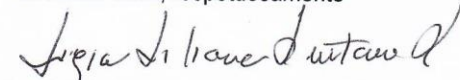
DOCTOR
SERGIO IVÁN MESA MACIAS
JUEZ 7 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.com
E.S.D.

PROCESO DECLARATIVO VENTA DE BIEN COMÚN No. 2023-00540-00

LIGIA LILIANA QUINTANA QUINTANA con CC 21.069.213 de Bogotá, mayor de edad, dirección calle 133 # 58C-60 Apto 7 402 Barrio Suba, correo electrónico lilianaquintanaquintana@gmail.com con WhatsApp 3115126071, con domicilio y residencia en Bogotá, OLGA QUINTANA QUINTANA con CC 41.568.245 de Bogotá, mayor de edad, dirección transversal 53D#129-67 Torre 2 Apto 1303 de Bogotá, Correo electrónico olgaquintana@gmail.com con WhatsApp 3212630510, con domicilio y residencia en Bogotá, mayor de edad, OSCAR DARÍO QUINTANA QUINTANA con CC 79.506.374 de Bogotá, mayor de edad, dirección calle 133 # 58C-60 Apto 7 402 Barrio Suba, correo oscardarioquintanaquintana@gmail.com con WhatsApp 3232259419, con domicilio y residencia en Bogotá, SANDRA PATRICIA QUINTANA QUINTANA con C.C. No 39.792.294 de Bogotá, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, con correo electrónico sandraquintana-81@hotmail.com con WhatsApp 3108610991, en calidad de PROPIETARIOS del bien inmueble con Matricula Inmobiliaria No 50N-88909 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte; por medio del presente escrito manifestamos a usted que otorgamos poder especial, amplio y suficiente a la abogada en ejercicio JACQUELINE BIZETH GUTIÉRREZ LÓPEZ, también mayor de edad, identificada civil y profesionalmente con la C. C. No 40.390.384 de VILLAVICENCIO y con T.P. No 298.687 del C.S.J., y con domicilio y residencia en la Cra 10 No 22-65 Ofc. 1001 edificio Hercor Bogotá, correo electrónico jacquelinegutierrezlopez@hotmail.com con WhatsApp 3142349142, para que en nuestro nombre y representación CONTESTE LA DEMANDA EN EL PROCESO DE LA REFERENCIA sobre el bien inmueble ubicado en la calle 129 No 52 60 ACTUAL NOMENCLATURA DIRECCIÓN CATASTRAL BARRIO PRADO VERANIEGO NORTE DE BOGOTÁ.

Nuestra apoderada además de las facultades contenidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, tiene las especiales de transigir, desistir, conciliar, sustituir, reasumir, presentar pruebas y demás derechos constitucionales y legales para el desempeño del presente mandato; Sin que pueda alegarse por su Despacho o por terceros con poder insuficiente para actuar.

Del Señor Juez, respetuosamente



LIGIA LILIANA QUINTANA QUINTANA
CC 21.069.213 de Bogotá



NOTARÍA SESENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL
Ante el(la) Notario(a) Sesenta y Tres del Círculo de Bogotá, D.C. Compareció:
Verificación Biométrica Decreto ley 015 de 2012

QUINTANA QUINTANA SANDRA PATRICIA
Identificado con C.C. 39792294
Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Bogotá D.C., 2024-02-13 09:37:25

Sandra Quintana
FIRMA DECLARANTE
Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
Documento: mbzxs

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
NOTARIO 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



NOTARÍA SESENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL
Ante el(la) Notario(a) Sesenta y Tres del Círculo de Bogotá, D.C. Compareció:
Verificación Biométrica Decreto ley 015 de 2012

GUTIERREZ LOPEZ JACQUELINE BIZETH
Identificado con C.C. 40390384 y T.P. 298687
Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Bogotá D.C., 2024-02-13 09:38:38

Jacqueline
FIRMA DECLARANTE
Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
Documento: mc006

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
NOTARIO 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



Responsable
Jenny Aparicio

Olga Quintana
OLGA QUINTANA QUINTANA
CC 41.568.245 de Bogotá

Oscar Dario Quintana
OSCAR DARIO QUINTANA QUINTANA
CC 79.506.374 de Bogotá

Sandra Patricia Quintana
SANDRA PATRICIA QUINTANA QUINTANA
C.C. 39.792.294 de Bogotá

Acepto,

Jacqueline Bizeth Gutierrez Lopez
JACQUELINE BIZETH GUTIÉRREZ LÓPEZ
C.C. No 40390.384 expedida en Villavicencio
T.P. No 298.687 del C.S.J.
Cel. 3142349142

NOTARIA 63 BOGOTÁ
NOTARÍA SESENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL
Ante el(la) Notario(a) Sesenta y Tres del Círculo de Bogotá, D.C. Compareció:
Verificación Biométrica Decreto Ley 015 de 2012

QUINTANA QUINTANA OLGA
Identificado con C.C. 41568245
Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Bogotá D.C., 2024-02-13 09:35:55

Olga Quintana
FIRMA DECLARANTE
Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
Documento: mbzv6

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
NOTARIO 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



NOTARIA 63 BOGOTÁ
NOTARÍA SESENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL
Ante el(la) Notario(a) Sesenta y Tres del Círculo de Bogotá, D.C. Compareció:
Verificación Biométrica Decreto Ley 015 de 2012

QUINTANA QUINTANA OSCAR DARIO
Identificado con C.C. 79506374
Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Bogotá D.C., 2024-02-13 09:36:48

Oscar Dario Quintana
FIRMA DECLARANTE
Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
Documento: mbzwl

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
NOTARIO 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



NOTARIA 63 BOGOTÁ
NOTARÍA SESENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL
Ante el(la) Notario(a) Sesenta y Tres del Círculo de Bogotá, D.C. Compareció:
Verificación Biométrica Decreto Ley 015 de 2012

QUINTANA QUINTANA LIGIA LILIANA
Identificado con C.C. 21069213
Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Bogotá D.C., 2024-02-13 09:35:07

Ligia Liliana Quintana
FIRMA DECLARANTE
Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
Documento: mbztp

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
NOTARIO 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



Bogotá D.C, 4 de enero de 2023

Señores:

Olga Quintana Quintana

Ligia Liliana Quintana Quintana

Mario Enrique Quintana Quintana

Gloria Inés Quintana Quintana

Omaira Stella Quintana Quintana

Nelson Armando Quintana Quintana

Oscar Dario Quintana Quintana

Jairo Alonso Quintana Quintana

Sandra Patricia Quintana Quintana

Ciudad.

Respetados Señores

Por medio de la presente nos permitimos exponer y dejar a su disposición la presente carta de intención de compra del inmueble, valor y forma de pago, que a continuación se detalla

CARTA INTENCIÓN DE COMPRA

1. Nosotras Myriam Quintana Quintana, Andrea Del Pilar Real y Claudia Sofia Real, quienes actuamos como representantes legal y suplente de la Constructora CSR SAS a los 4 días del mes de enero de 2023, por la presente declaramos que tenemos la intención de comprar el inmueble situado en la dirección calle 129 No. 52-60 en el barrio Prado Veraniego de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 050N-00088909, chip catastral AAA-0123JMUH, con una superficie de 238 metros cuadrados, y cuyos propietarios son: Myriam Quintana Quintana C. C. No. 41. 568.246; Olga Quintana Quintana C. C. No. 41.568.245; Ligia Liliana Quintana Quintana C. C. No. 21.069.213; Mario Enrique Quintana Quintana C. C. No. 9.142.938; Gloria Inés Quintana Quintana C. C. 51.599.006; Omaira Stella Quintana Quintana C. C. No. 39.693.549; Nelson Armando Quintana Quintana C. C. No.79.351.850; Oscar Dario Quintana Quintana C. C. No. 79.506.374; Jairo Alonso Quintana Quintana C. C. No 79.415.452; Sandra Patricia Quintana Quintana C. C. No.

39.792.294 de acuerdo con el certificado de tradición y libertad registrado ante notariado y registro del círculo de Bogotá.

2. Se manifiesta las condiciones formales de la compra

VALOR DE VENTA: \$1.200.000.000 Mil doscientos millones de pesos m/cte.
OFERTA DE COMPRA: \$1.200.000.000 Mil doscientos millones de pesos m/cte.
FORMA DE PAGO: Cincuenta por ciento (50%) a la minuta de compraventa y 50% a la firma de la escritura

3. Separación de garantías

En señal de nuestro interés de efectuar la referida operación en este acto, se entrega carta acuerdo de intención y el valor de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) M/CTE por concepto de apartado del inmueble descrito anteriormente, el cual en el caso de concretarse la operación será considerado a cuenta como depósito en garantía y pago del primer 50%.

Para el caso de no lograr la firma del contrato por condiciones de los vendedores no cierra la operación, será reintegrada a la CONSTRUCTORA CSR SAS, la referida cantidad de dinero por nosotras entregada en este acto.

4. Para dejar en firme y de conformidad el acuerdo de intención, los vendedores entregarán relación de la cuenta bancaria a la cual se consignará la suma en separación de garantías antes citada y acuerdo de intención firmado y notariado por los vendedores, en un término de término de diez (10) días calendario.

Sin otro particular, se firma como acto de aceptación y visto bueno del propietario y compradores a los cuatro (4) días del mes de enero de 2023.

Atentamente,

Los Compradores:

Myriam Quintana Quintana C.C. No. 41.568.246 de Bta.

Andrea del Pilar Real Quintana C.C. No.52. de Bta.

Claudia Sofía Real Quintana C.C. No. 52.391.245 de Bta.



AVALÚO COMERCIAL

CLASE DE INMUEBLE:	CASA COMERCIAL
DIRECCIÓN:	CALLE 129 # 52 - 60
BARRIO:	PRADO VERANIEGO NORTE
LOCALIDAD:	SUBA
CIUDAD:	BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	LILIANA QUINTANA QUINTANA
SOLICITADO A:	LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

1

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE 27 DE 2023



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
6. CONSIDERACIONES GENERALES
7. MÉTODO DE AVALÚO
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
9. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR
10. VALOR ADOPTADO
11. AVALÚO COMERCIAL
12. ANEXOS
 - ANEXO FOTOGRÁFICO
 - ANEXO DE LOCALIZACIÓN
 - ANEXO NORMATIVO
 - ANEXO ESTUDIO DE MERCADO



1. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 1.1. **SOLICITANTE:** Liliana Quintana Quintana.
- 1.2. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.3. **CIUDAD:** Bogotá D.C.
- 1.4. **LOCALIDAD:** (11) Suba.
- 1.5. **BARRIO:** Prado Veraniego Norte.
- 1.6. **DIRECCIÓN:** Calle 129 # 52 - 60.
- 1.7. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.8. **TIPO DE INMUEBLE:** Casa comercial.
- 1.9. **ESTRATO:** El inmueble en estudio no tiene asignado estrato. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- 1.10. **ESTADO DE OCUPACIÓN:** El predio se encuentra parcialmente ocupado.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** 19 de Octubre de 2023.
- 1.12. **FECHA DE INFORME:** 27 de Octubre de 2023.

3

2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL.

2.1. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública de Adjudicación en Sucesión No. 1470 del 28 de Junio de 2000 de la Notaría 61 de Santafé de Bogotá D.C.

Escritura Pública de Compraventa No. 2566 del 30 de Noviembre de 2000 de la Notaría 61 de Bogotá D.C.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 29 de Septiembre de 2023.

2.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-88909.

2.3. PROPIEDAD HORIZONTAL: El inmueble no se encuentra sometido al



LIB 12466-10-2023

Régimen de Propiedad Horizontal.

2.4. AFECTACIONES: No presenta.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 29 de Septiembre de 2023.

2.5. PROPIETARIOS ACTUALES: Gloria Inés Quintana Quintana, Jairo Alonso Quintana Quintana, Ligia Quintana Quintana, Mario Enrique Quintana Quintana, Myriam Quintana Quintana, Nelson Armando Quintana Quintana, Olga Quintana Quintana, Omaira Stella Quintana Quintana, Oscar Darío Quintana Quintana, Sandra Patricia Quintana Quintana.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 29 de Septiembre de 2023.

2.6. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Chip	AAA0123JMUH
Cédula Catastral	SB U 10957
Matrícula Inmobiliaria	50N-88909
Dirección	CL 129 52 60
Área de Terreno	260,0 m ²
Área de Construcción	315,6 m ²
Valor catastral 2023	\$1.099'257.000

4

Fuente: Certificación Catastral con fecha de expedición 28 de Septiembre de 2023 y Formulario Impuesto Predial Año 2023.

2.7. DOCUMENTOS SUMISTRADOS.

- Escritura Pública de Compraventa No. 3560 del 26 de Septiembre de 1972 de la Notaría 14 de Bogotá.
- Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición 29 de Septiembre de 2023.
- Certificación Catastral con fecha de expedición 28 de Septiembre de 2023.
- Formulario Impuesto Predial Año 2023.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector de localización del inmueble se encuentra ubicado al Noroccidente de la ciudad de Bogotá D.C., delimitado de la siguiente manera:

Al Norte	Avenida Iberia Avenida Calle 134, Calle 134D, Calle 134A, Barrio San José del Prado.
Al Oriente	Carrera 51, Barrio Prado Veraniego.



	Carrera 53, Barrio San José del Prado.
Al Sur	Calle 129, Barrios Prado Veraniego Sur y Prado Veraniego.
Al Occidente	Avenida Las Villas Avenida Carrera 58, Barrios Ciudad Jardín Norte e Iberia.

- 3.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Predomina la actividad residencial de estrato medio, medio alto y alto, mediante vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con desarrollos de edificios, conjuntos de casas y conjuntos de edificios de hasta veinte (20) pisos de altura. Sobre las vías principales Avenida Las Villas Avenida Carrera 58 y Calle 129, se encuentra importante actividad comercial por medio de locales comerciales y casas con actividad comercial, además de la ubicación del Centro Comercial 129. Se localizan algunas bodegas en el sector. Se destaca la presencia en éste de la Hacienda San Rafael y del Seminario Conciliar de la Arquidiócesis de Bogotá.
- 3.3. **VÍAS PRINCIPALES:** Las principales vías de acceso al sector son la Avenida Iberia Avenida Calle 134, la Avenida Las Villas Avenida Carrera 58, y la Calle 129, las cuales están en buen estado.
- 3.4. **VÍA DE ACCESO:** Al predio en estudio se accede directamente por la vía principal Calle 129, que pasa frente a éste, encontrándose en buen estado de conservación.
- 3.5. **TRANSPORTE PÚBLICO:** Bueno, ya que el sector se encuentra rodeado por las vías principales Avenida Iberia Avenida Calle 134, Avenida Las Villas Avenida Carrera 58 y Calle 129, sobre las cuales circula servicio de transporte público por medio de buses y rutas del Servicio Integrado de Transporte Público SITP, lo que permite buena comunicación con los diferentes sectores de la ciudad.
- 3.6. **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:** El sector donde se localiza el inmueble cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, andenes y sardineles, alumbrado público, parques y zonas verdes.
- 3.7. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Altas, dada la localización del sector, que se encuentra rodeado por vías principales sobre las que se presenta servicio de transporte público y las cuales cuentan con destacada actividad comercial, y además, debido a la realización de varias construcciones nuevas en éste, ya que se vienen adelantando diversos proyectos constructivos multifamiliares.



4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE.

- 4.1. **NORMA URBANÍSTICA:** Decreto No. 555 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. de fecha 29 de Diciembre de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- 4.2. **LOCALIDAD:** 11 Suba.
- 4.3. **UPL:** 26 Niza.
- 4.4. **ÁREA DE ACTIVIDAD:** Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social.
- 4.5. **TRATAMIENTO:** Consolidación.
- 4.6. **ALTURA MÁXIMA:** 5 pisos.
- 4.7. **TIPOLOGÍA:** Continua.

6

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

- 5.1. **LOCALIZACIÓN:** El predio en avalúo es el identificado con el número 52-60 de la Calle 129, el cual comprende un lote de terreno medianero ubicado al costado Norte de ésta, ocupado por una casa comercial de dos (2) pisos de altura, en el barrio Prado Veraniego Norte de la localidad de Suba al Noroccidente de la ciudad de Bogotá D.C.

5.2. LINDEROS:

	Dimensiones
Norte	En ocho metros catorce centímetros (8,14 mts.), con propiedades del Instituto Tihamer Toht.
Oriente	En veintinueve metros (29,00 mts.), con el Lote número ocho (8), del mismo loteo.
Sur	En ocho metros (8,00 mts.), con la Calle ciento veintinueve (129).
Occidente	En treinta metros (30,00 mts.), con Lote número seis (6) del mismo loteo.

Fuente: Escritura Pública de Compraventa No. 3560 del 26 de Septiembre de 1972 de la Notaría 14 de Bogotá.

5.3. ÁREA DE TERRENO: 238,00 m².

Fuente: Escritura Pública de Compraventa No. 3560 del 26 de Septiembre de 1972 de la Notaría 14 de Bogotá.



5.4. **TOPOGRAFÍA:** El inmueble presenta topografía plana.

5.5. **FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono irregular de cuatro (4) lados.

5.6. **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** 315,60 m².

Fuente: Certificación Catastral con fecha de expedición 28 de Septiembre de 2023.

5.7. **ÁREA ANEXOS:** No presenta.

5.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.**

5.8.1. **VETUSTEZ:** 39 años aproximadamente.

5.8.2. **NÚMERO DE PISOS:** Dos (2) pisos.

5.8.3. **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Bueno, necesitando de algunas reparaciones sencillas en cielo rasos y pisos, en la parte correspondiente a la casa.

5.8.4. **USO ACTUAL:** Comercial.

5.8.5. **RACIONABILIDAD DEL DISEÑO:** Se considera bueno, teniendo en cuenta que presenta buena distribución e iluminación natural.

5.8.6. **DEPENDENCIAS:**

- **Primer piso:** Hall de circulación. Local comercial con área libre de local y área de depósito. Local comercial con área libre de local. Baño, cuarto de empleados. Bodega con baño, dos (2) cuartos de depósito, mezzanine y área libre de bodega. Escaleras de acceso a segundo piso.
- **Segundo piso:** Hall de circulación, cuatro (4) cuartos de materiales, baño.

5.8.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El inmueble cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica, con normal funcionamiento. Igualmente presenta cobertura de servicios complementarios de alumbrado público, recolección de basuras y líneas telefónicas, entre otros.

5.8.8. **ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS.**

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCCIÓN
FACHADA	Ladrillo a la vista, piedra.
ENTREPISOS	Placa de concreto, madera.
CUBIERTA	Tejas en fibrocemento, tejas plásticas.
CIELO RASOS	Rústico pintura, PVC, madera, pañete pintura, drywall, tejas en fibrocemento y tejas plásticas



	sobre estructura metálica.
PISOS	Baldosa cerámica, cemento, madera laminada, madera, baldosa de arcilla.
COCINA	No aplica.
BAÑOS	Enchapados en baldosa cerámica, aparatos cerámicos.
ACABADOS MUROS	Pañete pintura, pintura, madera.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas y marcos interiores, cielo rasos, pisos, entrepiso mezzanine, muros mezzanine, closets.
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas, marcos, rejas y cortinas enrollables de entrada, puertas y marcos interiores, estructura cielo raso, marcos y rejas de ventanas.

6. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio en avalúo corresponde a un lote medianero sobre el que se levanta una casa de dos (2) pisos de altura, la cual tiene uso comercial, cuenta con bodega en la parte de atrás, y está localizada al Noroccidente de la ciudad de Bogotá D.C. en el barrio Prado Veraniego Norte de la localidad de Suba; ésta se encuentra en buen estado de conservación necesitando de algunas reparaciones sencillas en cielo rasos y pisos, en la parte correspondiente a la casa, y cuenta con buena distribución e iluminación natural.
- La vía de acceso al inmueble es la Calle 129, vía principal que comunica fácilmente con algunas de las vías más importantes del Norte de la ciudad, como lo son la Avenida Paseo de Los Libertadores Avenida Carrera 45 Autopista Norte, la Avenida Las Villas Avenida Carrera 58 y la Avenida Alfredo D. Bateman Transversal 60 Avenida Suba, lo que garantiza fácil acceso al predio. El transporte público de la zona se considera bueno debido a que por ésta pasan vías principales, por las cuales circulan diferentes medios de transporte, por lo que se puede acceder al inmueble con facilidad.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



LIB 12466-10-2023

- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica que en el presente informe plasma sólo sus análisis profesionales.

7. MÉTODO DE AVALÚO.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizaron los métodos de comparación de mercado y de costo de reposición.

7.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO.

Es una técnica valuatoria que busca establecer mediante la investigación de mercado, ofertas y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

9

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien en avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y por estado de conservación, para lo cual se utilizarán las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC No. 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

- 8.1. MERCADO:** Dada la localización del predio en avalúo, se buscaron ofertas de inmuebles en venta que estuvieran ubicados, al igual que éste, sobre la vía principal Calle 129, y contaran con características similares como tener uso

**LIB 12466-10-2023**

comercial, hallando tres (3) ofertas, las cuales se describen a continuación:

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	
				ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA USO EN M2	V/M2 POR USO
1	Calle 129 # 46 - 36	\$ 1.900.000.000	\$ 1.725.000.000	300,00	\$ 4.713.499,70	348,99	\$ 891.000
2	Calle 129 # 58 - 51	\$ 1.500.000.000	\$ 1.455.000.000	270,00	\$ 4.458.608,89	357,80	\$ 702.000
3	Calle 129 # 58 - 61	\$ 1.200.000.000	\$ 1.200.000.000	268,00	\$ 4.059.500,60	301,22	\$ 372.000

9. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR.

Para el terreno:

Se realizó estudio de mercado de predios en venta en el sector más cercano al inmueble objeto de avalúo, encontrando tres (3) ofertas, que se consideraron apropiadas para el inicio del análisis dada su localización sobre la vía principal Calle 129, y ya que son casas comerciales que cuentan con áreas de terreno y formas similares a la del predio en estudio. Luego de esto, se procedió a efectuar examen de cada una de las ofertas, observando sus construcciones, vetustez y estado de conservación, evidenciando que la oferta 1 corresponde a una casa de dos (2) pisos y terraza con dos (2) locales y un (1) apartamento en buen estado y de 48 años, la 2 a una casa de dos (2) pisos con dos (2) locales y un (1) apartamento además de la propia vivienda de 53 años de vetustez y en buen estado de conservación, y la oferta 3 a una casa de dos (2) pisos compuesta por dos (2) locales y tres (3) apartamentos que está necesitada de algunas reparaciones y tiene 60 años de construida aproximadamente. Una vez realizado el estudio se concluyó que debido a su ubicación y características, las tres (3) ofertas son adecuadas para la aplicación del método.

Seguido a esto, se procedió a valorar cada una de las construcciones para restarlas del valor total de los predios y así hallar los valores correspondientes al terreno de cada oferta. Luego, se promediaron los valores de las tres (3) ofertas encontrando un valor promedio de metro cuadrado de terreno de \$4.410.536, que aproximándolo a miles corresponde a un valor hallado por la aplicación de ésta metodología de \$4.411.000.

Para la construcción:

Para la determinación del costo de la construcción se realizó la metodología de



LIB 12466-10-2023

costo de reposición tomando como base los costos descritos en la revista CONSTRU DATA No. 208 de fecha Septiembre - Noviembre 2023, para un inmueble de éste tipo en la ciudad de Bogotá.

Luego, se procedió a desarrollar el método de depreciación, teniendo en cuenta la vetustez del predio, que es de 39 años aproximadamente, y el estado en el que se encuentra éste, el cual está en buen estado, necesitando de algunas reparaciones sencillas en cielo rasos y pisos, en la parte correspondiente a la casa. A continuación se presentan los resultados de la aplicación del método:

Sección Casa:

TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	39	100	39,00%	3	40,30%	\$2.578.304	\$1.039.031	\$1.539.273	\$ 1.539.000

Sección Bodega:

11

TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
BODEGA	39	70	55,71%	2,5	47,91%	\$2.308.218	\$1.105.828	\$1.202.390	\$ 1.202.000

Habiendo ejecutado la metodología de costo de reposición y desarrollado el método de depreciación con base en la vetustez del inmueble y el estado en el que se encuentra cada sección, se procedió a ponderar el valor de metro cuadrado de construcción para el total de la edificación, teniendo en cuenta las áreas y el valor por metro cuadrado hallado para las dos (2) secciones del inmueble, de la siguiente forma:

Descripción	Área m ²	Valor m ²
Sección Casa	180,80	\$1.539.000
Sección Bodega	134,80	\$1.202.000
Valor ponderado m²		\$1.395.060

Con lo que, una vez realizado el cálculo respectivo, el valor ponderado por metro cuadrado de construcción aproximándolo a miles es de \$1.395.000.



LIB 12466-10-2023

10. VALOR ADOPTADO.

- 10.1. VALOR DE TERRENO:** De acuerdo a las apreciaciones tenidas en cuenta en la ejecución del método de comparación de mercado, se otorgó un valor de \$4.411.000 por cada metro cuadrado de terreno.
- 10.2. VALOR DE CONSTRUCCIÓN:** Siguiendo lo detallado en el punto anterior, de acuerdo al índice de costos presentado en la revista oficial Construdata No. 208 para la ciudad de Bogotá, y al desarrollo de la metodología de costo de reposición y depreciación, se adoptó un valor ponderado de \$1.395.000 por cada metro cuadrado de construcción.



LIB 12466-10-2023

11. AVALÚO COMERCIAL.

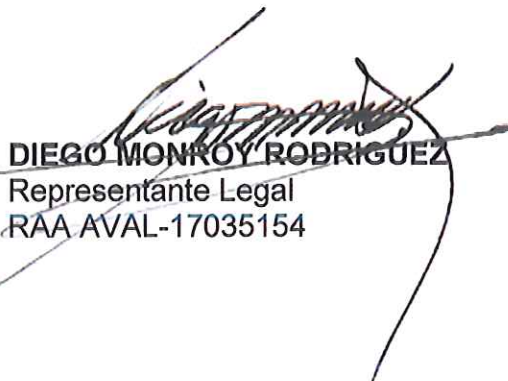
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA DE TERRENO	m ²	238,00	\$ 4.411.000	\$ 1.049.818.000
AREA CONSTRUIDA	m ²	315,60	\$ 1.395.000	\$ 440.262.000
AVALÚO TOTAL				\$ 1.490.080.000

**SON: MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES OCHENTA MIL PESOS
MONEDA CORRIENTE.**

Bogotá D.C., 27 de Octubre de 2023.

Cordialmente,

13


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


DIEGO MONROY TRUJILLO
Perito Avaluador
RAA AVAL-80772819



LIB 12466-10-2023

12. ANEXOS.

12.1. ANEXO FOTOGRÁFICO.

12.2. ANEXO DE LOCALIZACIÓN.

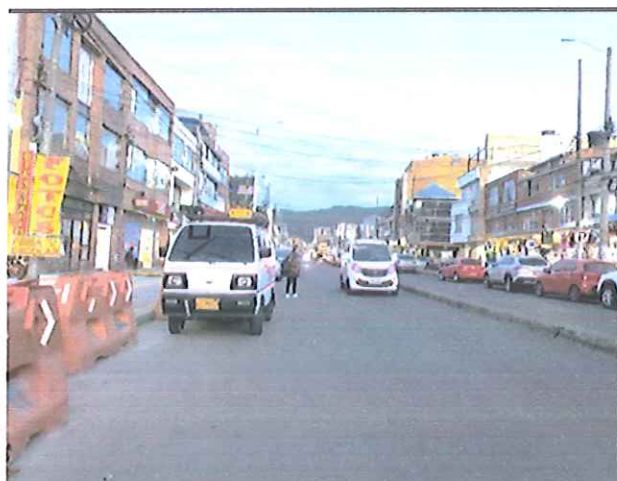
12.3. ANEXO NORMATIVO.

12.4. ANEXO ESTUDIO DE MERCADO.



LIB 12466-10-2023

12.1. ANEXO FOTOGRÁFICO.



VÍA DE ACCESO (CALLE 129)



VÍA DE ACCESO (CALLE 129)



SECTOR



SECTOR



FACHADA



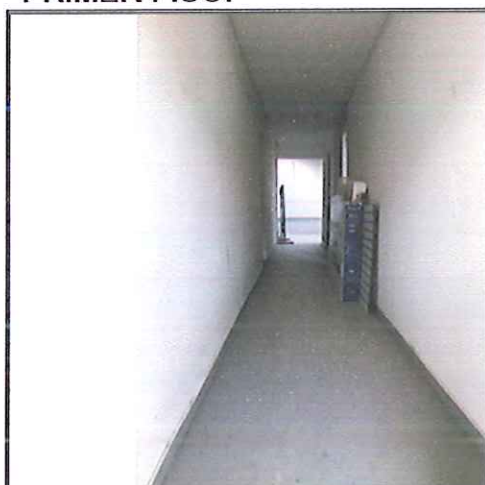
ACCESO

15



LIB 12466-10-2023

PRIMER PISO:



HALL DE CIRCULACIÓN



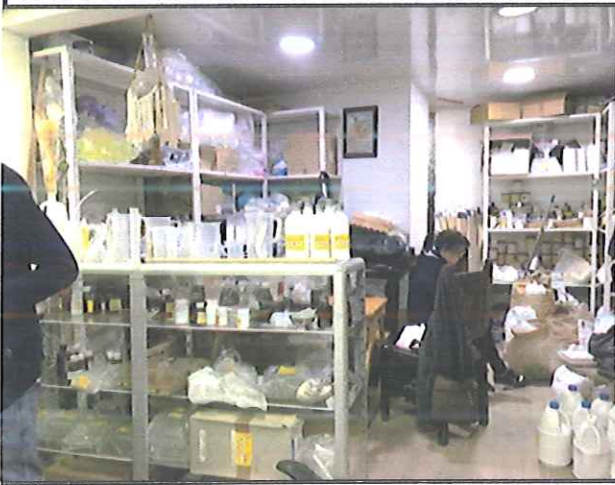
ÁREA LIBRE DE LOCAL COMERCIAL 1



ÁREA LIBRE DE LOCAL COMERCIAL 1



ÁREA LIBRE DE LOCAL COMERCIAL 1



ÁREA LIBRE DE LOCAL COMERCIAL 1

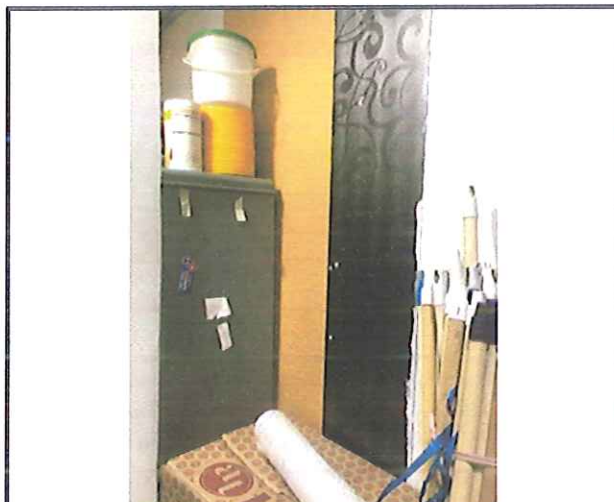


ÁREA LIBRE DE LOCAL COMERCIAL 1

16



LIB 12466-10-2023



ÁREA DEPÓSITO LOCAL COMERCIAL 1



ÁREA DEPÓSITO LOCAL COMERCIAL 1



ÁREA LIBRE DE LOCAL COMERCIAL 2



ÁREA LIBRE DE LOCAL COMERCIAL 2



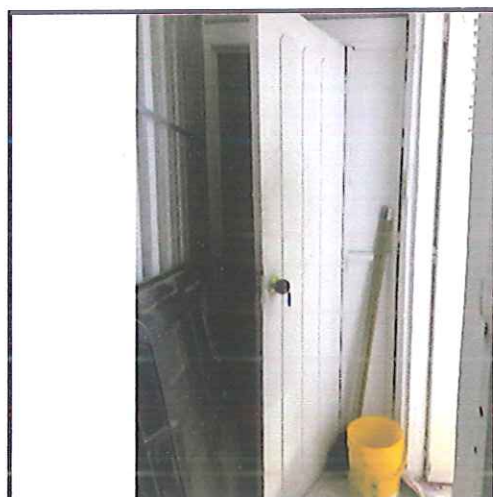
ÁREA LIBRE DE LOCAL COMERCIAL 2



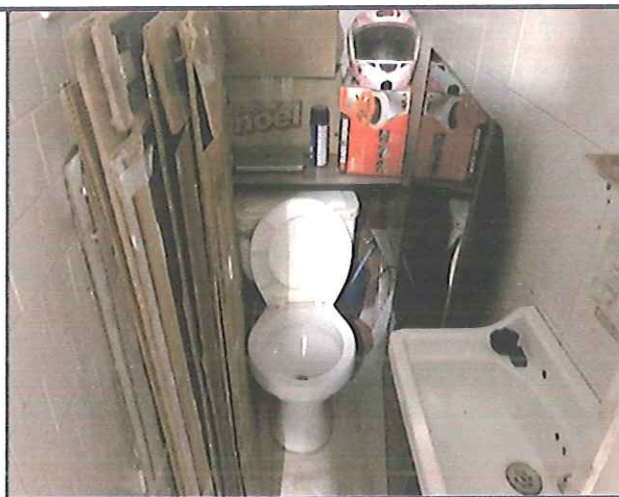
ÁREA LIBRE DE LOCAL COMERCIAL 2



LIB 12466-10-2023



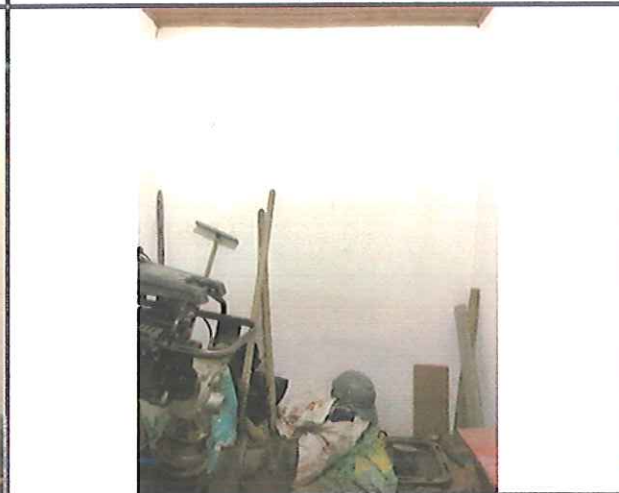
BAÑO



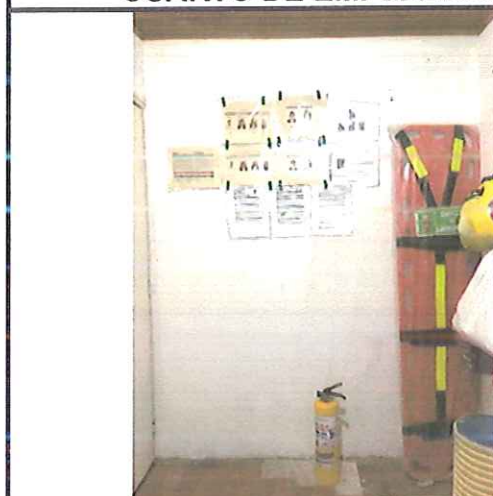
BAÑO



CUARTO DE EMPLEADOS



CUARTO DE EMPLEADOS



CUARTO DE EMPLEADOS



CUARTO DE EMPLEADOS

18



LIB 12466-10-2023

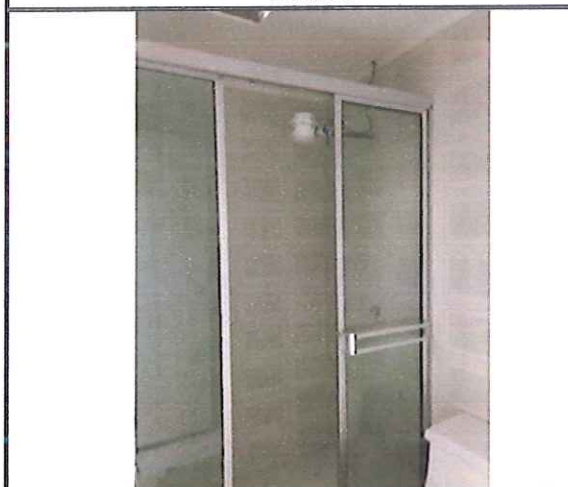
BODEGA:



BAÑO



BAÑO



BAÑO



CUARTOS DE DEPOSITO



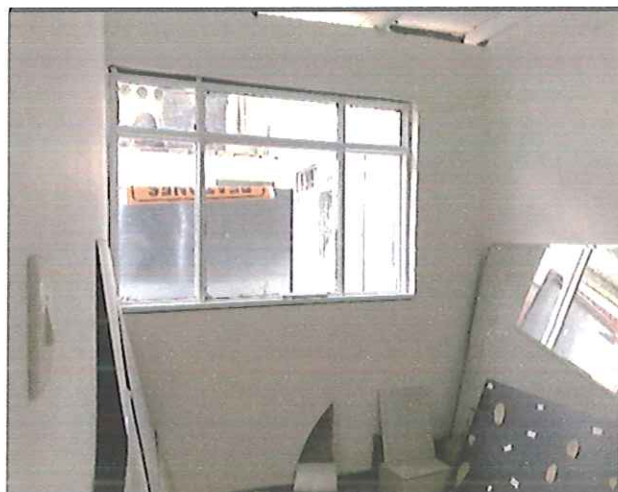
CUARTO DE DEPOSITO 1



CUARTO DE DEPOSITO 1



LIB 12466-10-2023



CUARTO DE DEPOSITO 2



CUARTO DE DEPOSITO 2



MEZZANINE



MEZZANINE



MEZZANINE



ÁREA LIBRE DE BODEGA

20



LIB 12466-10-2023



ÁREA LIBRE DE BODEGA



ÁREA LIBRE DE BODEGA



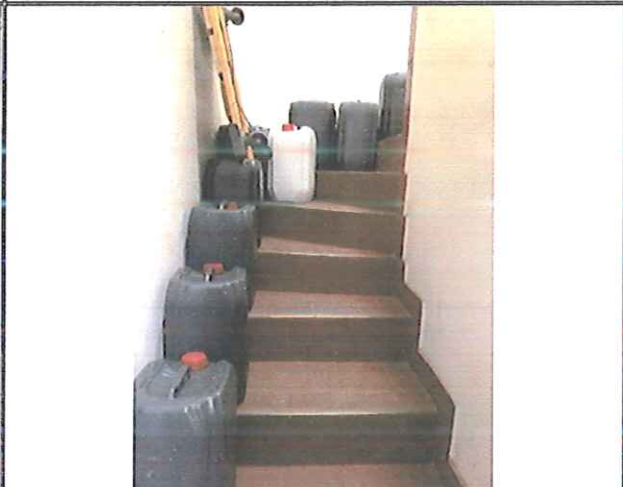
ÁREA LIBRE DE BODEGA



ÁREA LIBRE DE BODEGA



ÁREA LIBRE DE BODEGA



ESCALERAS ACCESO SEGUNDO PISO

21

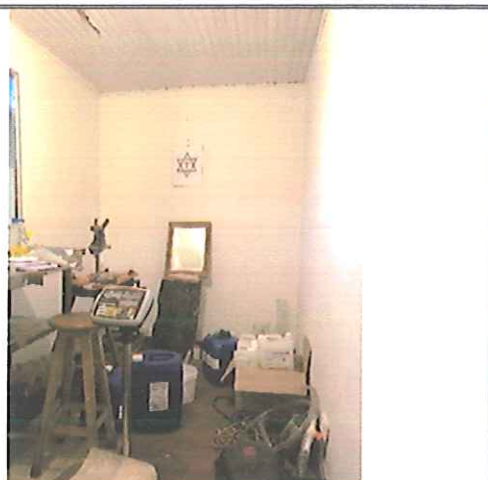


LIB 12466-10-2023

SEGUNDO PISO:



HALL DE CIRCULACIÓN



CUARTO DE MATERIALES 1



CUARTO DE MATERIALES 1



CUARTO DE MATERIALES 2



CUARTO DE MATERIALES 2



CUARTO DE MATERIALES 3



LIB 12466-10-2023



CUARTO DE MATERIALES 3



CUARTO DE MATERIALES 3



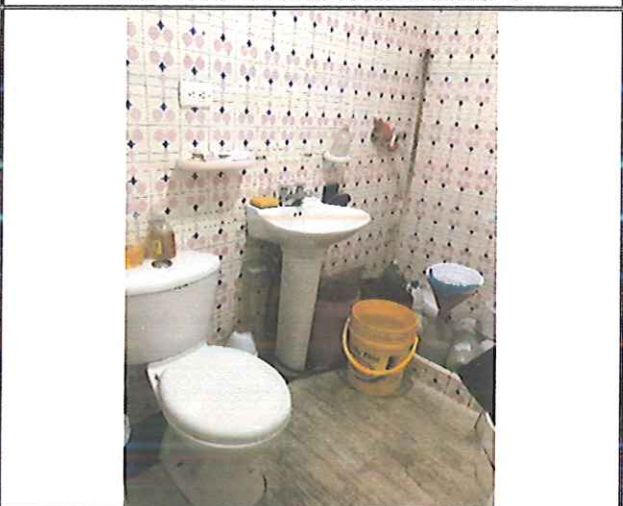
CUARTO DE MATERIALES 4



CUARTO DE MATERIALES 4



CUARTO DE MATERIALES 4



BAÑO

12.2. ANEXO DE LOCALIZACIÓN.

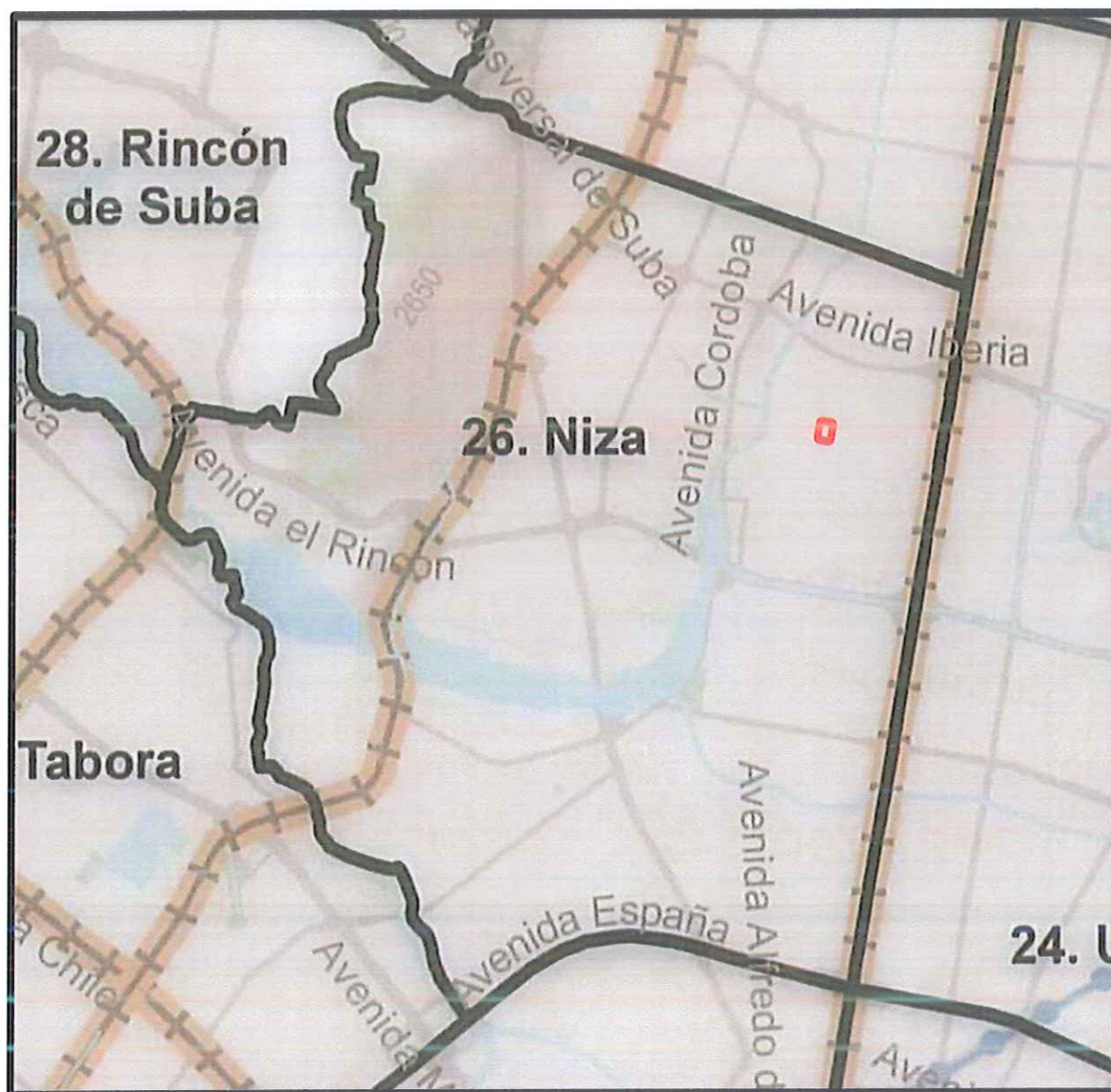


Fuente: Sinupot.



12.3. ANEXO NORMATIVO.

UPL:

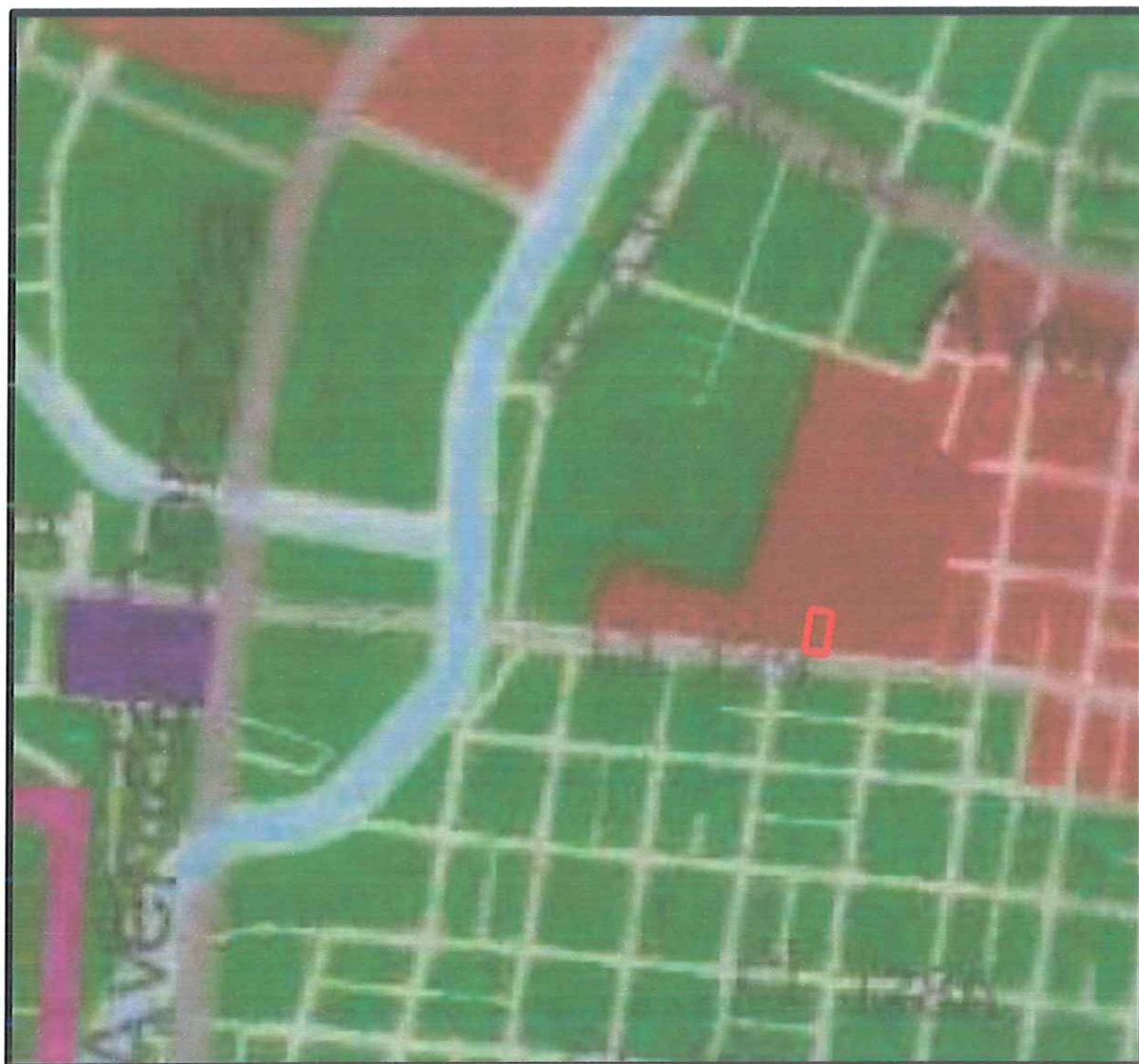


26



LIB 12466-10-2023

ÁREA DE ACTIVIDAD:



27

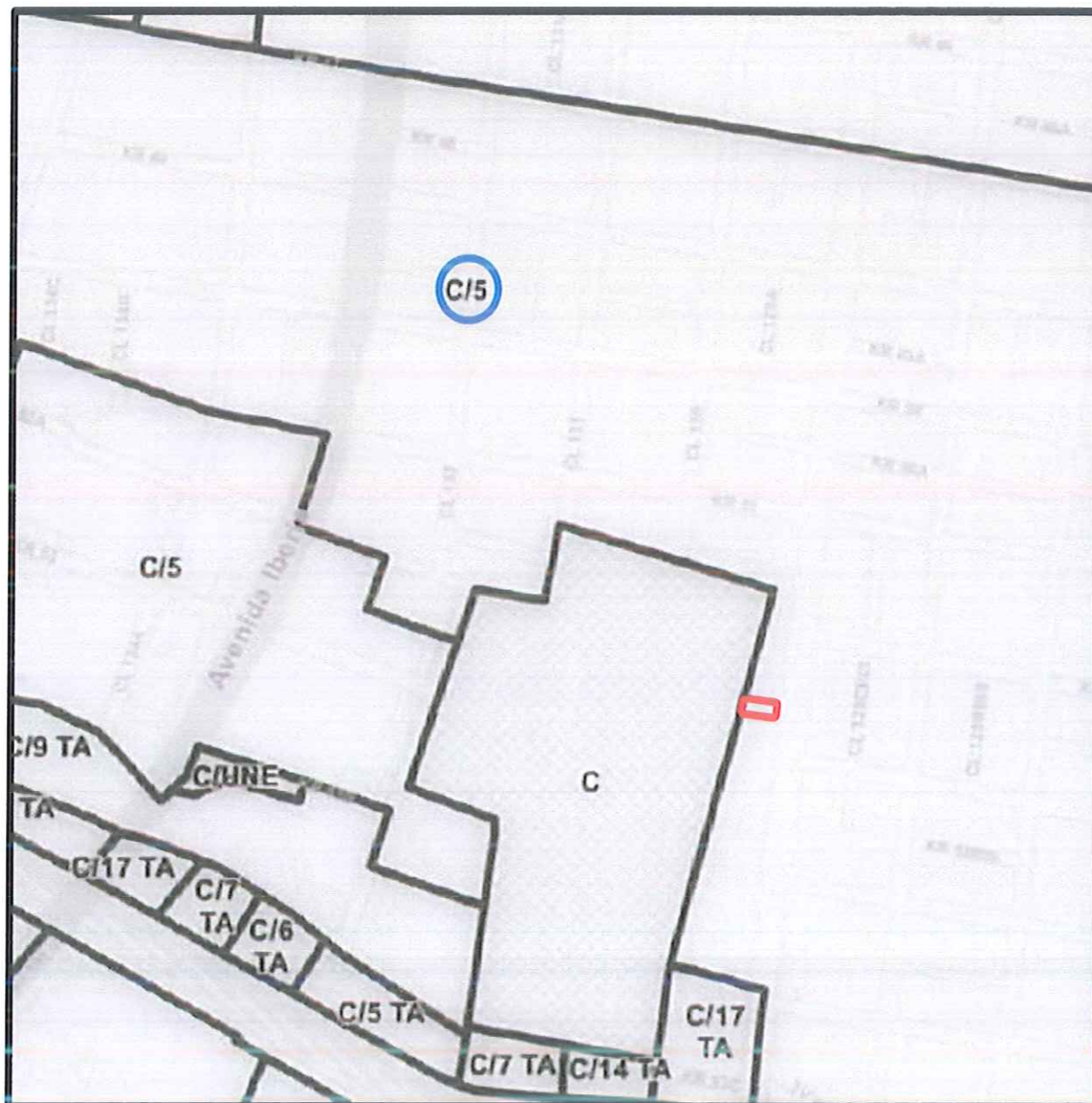


Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora
de vivienda de interés social



LIB 12466-10-2023

TRATAMIENTO:



28

TRATAMIENTO	SIGLAS
CONSOLIDACIÓN	C
CONSERVACIÓN	CO
RENOVACIÓN URBANA	R
DESARROLLO	D
MEJORAMIENTO INTEGRAL	MI



LIB 12466-10-2023

12.4. ANEXO ESTUDIO DE MERCADO.

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR TOTAL CONSTRUCC.	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA USO EN M2	V/M2 POR USO				
1	Calle 129 # 46 - 36	\$ 1.900.000.000	\$ 1.725.000.000	300,00	\$ 4.713.499,70	348,99	\$ 691.000	348,99	\$ 310.950.090	Ernesto Gómez	3208005603
2	Calle 129 # 58 - 51	\$ 1.500.000.000	\$ 1.455.000.000	270,00	\$ 4.458.608,89	357,60	\$ 702.000	357,60	\$ 251.175.600	Gloria Amaya	3174323742
3	Calle 129 # 58 - 61	\$ 1.200.000.000	\$ 1.200.000.000	268,00	\$ 4.059.500,60	301,22	\$ 372.000	301,22	\$ 112.053.840	Gladys Iriarte	3203107672

OFERTAS	m2 Terreno
1	\$ 4.713.500
2	\$ 4.458.609
3	\$ 4.059.501
PROMEDIO	\$ 4.410.536
DESVIACION ESTANDAR	\$ 329.639
COEFICIENTE DE VARIACION	7,47%
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.740.175
LIMITE INFERIOR	\$ 4.080.897
VALOR ADOPTADO	\$ 4.411.000

DOCTOR
SERGIO IVÁN MESA MACIAS

JUEZ 7 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.com

E.S.D.

PROCESO DECLARATIVO VENTA DE BIEN COMÚN No. 2023-00540-00

JACQUELINE BIZETH GUTIERREZ LÓPEZ, con la C. C. No 40.390.384 de Villavicencio y con T.P. N°298.687 del C.S.J en mi calidad de apoderada de los señores LIGIA LILIANA QUINTANA QUINTANA, OLGA QUINTANA QUINTANA con CC 41.568.245 de Bogotá, OSCAR DARÍO QUINTANA QUINTANA con CC 79.506.374 de Bogotá, y SANDRA PATRICIA QUINTANA QUINTANA con C.C. No 39.792.294 de Bogotá, doy contestación de la demanda con Radicación 2023- 00540-00

En cuanto al primer hecho relacionado en la demanda lo contesto así:

1. Es cierto este hecho, razón por la cual no me referiré por estar de acuerdo con la ley.
2. Es cierto este hecho conforme a la escritura pública aportados
3. Es cierto este hecho
4. Es cierto este hecho
5. Es cierto este hecho conforme a los documentos aportados
6. Es FALSO, el transcurso de los cinco años desde el fallecimiento de la señora EUDELIA, recordemos que en el año 2020 desde el 16 de marzo hubo confinamiento por Pandemia Mundial Covid 19, hasta el 30 de junio del año 2022, que se levantó la emergencia sanitaria por causa de Pandemia, **no existe controversia para la venta del bien inmueble materia de este litigio**; también es necesario aclarar que entre los hermanos QUINTANA se han venido realizando un sin número de reuniones están las actas en **donde costa lo manifestado, el nombramiento de administrador fue decisión unánime** que en este momento está en cabeza de 2 hermanos; la señora OLGA QUINTANA QUINTANA Y LA OTRA ADMINISTRADORA ES LA SEÑORA MYRIAM QUINTANA QUINTANA, una de las partes DEMANDANTES que **postulo** su nombre para comprar los derechos de cuotas partes adquiridas mediante hijuelas de adjudicación en trámite sucesoral . La oferta fue de \$1.100.000 de la señora MYRIAM QUINTANA QUINTANA **precio que NO ESTA AJUSTADO de conformidad a un avalúo que no corresponde** a la realidad del precio comercial de la vivienda, ya que tuvo únicamente en cuenta el valor CATASTRAL y no se incrementó conforme **al artículo 444 NUMERAL 4 del C.G.P. QUE ESTABLECE: Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo Catastral del predio incrementado en un 50%, salvo quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real . En este evento deberá presentarse un Dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral uno; Conforme al acta donde no se aprobó ese valor que ofreció la**

señora MYRIAM porque no está conforme a derecho, A partir de ese momento **se presenta un conflicto de intereses creándose** fricción entre los hermanos y copropietarios comuneros de este bien inmueble y tomado la señora MYRIAM QUINTANA QUINTANA una posición amenazante de iniciar proceso de venta de bien común, ya que sus hermanos QUINTANA QUINTANA que están siendo demandados en este proceso, **NO LE VENDIERON SUS PORCENTAJES POR SER MUY BAJO EL VALOR**, que **generaría una lesión enorme en su patrimonio** de cada copropietario y con base en las hijuelas. Mis poderdantes en forma respetuosa y teniendo que esta trabada la litis, que existe animo de compra de la SEÑORA MYRIAM QUINTANA QUINTANA, mis poderdantes solicitan por estar afectados en este proceso **que haga la señora MYRIAM QUINTANA una oferta valida y justo precio en audiencia publica celebrada ante su Despacho, dado a que existen varias actas que dan certeza de la intención de compra.**

7. Es falso este hecho, ya que de conformidad a lo establecido por norma de planeación Municipal el solo hecho que haya 5 .50 metros es suficientes para solicitar división material de bien inmueble tal como lo exige planeación Municipal y el Departamento administrativo de catastro.

PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones me opongo a todas y cada una de ellas porque si se puede fraccionar o dividir el bien materia de este proceso, CONFORME A LAS NORMAS EXISTENTES EN CONSTRUCCIÓN.

1.Referente a esta ME OPONGO rotundamente, puesto que se puede dividir materialmente el inmueble tal como quedo en la contestación de los hechos de la demanda.

2. Me OPONGO; porque hay dos administradoras en este momento nombradas unánimemente por los hermanos QUINTANA QUINTANA y son las encargadas de ejercer la administración conjuntamente.

3. Me OPONGO al secuestro del inmueble y solicito que se nombre a la señora OLGA QUINTANA QUINTANA como Depositaria Judicial; porque es una de las Administradoras del inmueble.

Tal como lo han manifestado mis poderdantes el inmueble a partir que se hace la consolidación en la anotación No 11 realizado el 22 de enero del año 2020 como costa en Certificado de Tradición y Libertad, el día 16 del mes de marzo del año 2020 se inicia Pandemia , donde todo tramite se paralizo, allí todos los hermanos QUINTANA tenían conocimiento y no se podía vender hasta tanto no se levantara por parte del gobierno la emergencia sanitaria y sería el caso que todos por unanimidad se retrotrajeran en tal decisión, por lo tanto está condenada a fracasar esta pretensión por que se estaría violando sus propias decisiones adoptadas en antaño, por las demandantes.

4. Me OPONGO, conforme a lo manifestado por mis poderdantes existen actas donde todos esta participando y tomando decisiones de común acuerdo; donde

se puede observar que se lleva una sana relación hasta que la señora MYRIAM tomo la posición de amenazar a sus hermanos demandados; por motivo que no quisieron venderle a un precio no ajustado a la norma.

Subsidiariamente se decreta mediante sentencia la división material del lote en las fracciones o cuotas de adjudicación tal como se presentó en la sucesión; quiere esto decir que si su despacho lo considera aprobada se oficie a planeación municipal de Bogotá para la división y nomenclatura asignada a cada predio porque se estaría dando las condiciones de División material y no de venta en subasta pública; De acuerdo al POT (Plan de Ordenamiento Territorial) el Decreto 2060 del año 2004 y las Curadurías Urbanas norma a nivel Nacional en Colombia, para construcción de vivienda de interés social las viviendas el porcentaje en las tipologías de vivienda VIS/VIP

Tipo de vivienda	Lote mínimo	Frente mínimo
Vivienda unifamiliar	35 m ²	3.50 m ²
Vivienda bifamiliar	70 m ²	7.00 m ²
Vivienda multifamiliar	120 m ²	-

conforme a la totalidad del área del terreno son 260.0 m²ts, así las cosas, su señoría el derecho de mis poderdantes es de 104 mts², que con lleva a que se pueda llevar a cabo la división material del bien inmueble; dejándose una servidumbre para la entrada de común de copropietarios, por lo cual en forma respetuosa solicito se oficie al registrador segregue la matrícula inmobiliaria diferente a la actual, para que sean dos predios totalmente aparte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco y solicito a su señoría que para dar certeza a lo manifestado en la contestación de la demanda se tenga como fundamentos de derecho los establecidos en el Artículo 90 del código general del proceso que establece en que el juez declarara inadmisibles solo en los siguientes casos 3. Cuando las pretensiones a cumuladas no reúnan los requisitos legales; esto quiere decir que la parte demandante violó flagrantemente la norma en el caso sujudice y le corresponde a su señoría darle aplicación para que no se viole el debido proceso y se disminuya el derecho de mis poderdantes dando aplicación a una norma contraria procesal y procedimental

COMPETENCIA

Es usted competente señor juez porque está conociendo el proceso de la referencia.

Al avaluó irregular presentado en la demanda, porque no corresponde a lo establecido en el art 444 numeral 4 del código general del proceso, por incremento del 50% mas al del valor catastral.

PRUEBAS

De acuerdo a las pruebas aportadas en la demanda;

1. Aceptar el Certificado de tradición y libertad aportado dentro de la Demanda
2. Aceptar el Certificado Catastral aportado dentro de la Demanda
3. Aceptar Copia de escritura No 617 del 14 de marzo de 2019, de la Notaria 2 del Círculo de Bogotá Consolidación del dominio pleno de la propiedad.
4. Solicito a su señoría no se tenga en cuenta la prueba aportada en el numeral 4 de la demanda, por no estar ajustada a derecho Art 444 numeral 4.

PRUEBAS APORTADAS POR MIS PODERDANTES

1. Actas de Compromisos entre los Hermanos QUINTANA
2. Solicitud de corrección ante oficina de Instrumentos de la Superintendencia de Notariado y Registro con fecha de 22 de nov de 2022.
3. Formulario de corrección con fecha 15 de febrero del año 2023 no se había levantado el usufructo.
4. Poder de la sra SANDRA PATRICIA QUINTANA para la venta fecha .
5. Comunicado por correo de inmobiliaria Bogotá fecha 12 de diciembre del año 2022, intención de venta.
- 6.

NOTIFICACIONES

DEMANDANTES:

MYRIAM QUINTANA QUINTANA dirección carrera 102B#158-31 Bloque 9 interior 8 Apto 502 de Bogotá correo electrónico quintana.myriam@gmail.com
OMAIRA STELLA QUINTANA QUINTANA carrera 7b bis A#151-05 Apto 402 Edificio Cedro golf de Bogotá correo electrónico omairalejandro@hotmail.com
GLORIA INÉS QUINTANA QUINTANA carrera 7b bis A#151-05 Apto 402 Edificio Cedro golf de Bogotá correo electrónico giquintana33@hotmail.com
NELSON ARMANDO QUINTANA QUINTANA calle 136ª#152ª-36 2do piso de Bogotá correo electrónico nelsquin05@hotmail.com
JAIRO ALONSO QUINTANA QUINTANA carrera 145#

DEMANDADOS:

LIGIA LILIANA QUINTANA QUINTANA dirección calle 133 # 58C-60 Apto 7 402 Barrio Suba- Bogotá, correo electrónico lilianaquintanaquintana@gmail.com con WhatsApp 3115126071

OLGA QUINTANA QUINTANA, dirección transversal 53D#129-67 Torre 2 Apto 1303 suba de Bogotá, Correo electrónico olgquintana@gmail.com con WhatsApp 3212630510

OSCAR DARÍO QUINTANA QUINTANA, dirección calle 133 # 58C-60 Apto 7 402 Barrio Suba-Bogotá, correo oscardarioquintanaquintana@gmail.com con WhatsApp 3232259419

SANDRA PATRICIA QUINTANA QUINTANA dirección calle 145ª No 15-69 Edificio Palnova de Bogotá, correo electrónico sandraquintana-81@hotmail.com con WhatsApp 3108610991

APODERADA: JACQUELINE BIZETH GUTIÉRREZ LÓPEZ, dirección en la Cra 10 No 22-65 Ofc. 1001 edificio Hercor Bogotá, correo electrónico jacquelinegutierrezlopez@hotmail.com con WhatsApp 3142349142

Señor Juez,

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bizeth', followed by a vertical line.

JACQUELINE BIZETH GUTIERREZ LÓPEZ
C.C. No 40.390.384 de Villavicencio
T.P. No 298.687 del C.S.J.

CONTESTACIÓN Y ANEXOS PROCESO 2023-00540-00

Jacqueline Bizeth Gutiérrez López <jacquelinegutierrezlopez@hotmail.com>

Miércoles 21/02/2024 2:09 PM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 14 archivos adjuntos (15 MB)

Anexo 1_Solicitud, Formulario y Respuesta Usufructo.pdf; Anexo 4_Acta 25.02.2023.pdf; Anexo 2_JuanCarlosMadrid.pdf; Anexo 3_Comunicado 16.12.2022.pdf; Anexo 5_Comunicado 04.07.2023.pdf; Anexo 6_Informe Julio 2023.pdf; Anexo 7_Acta 20.08.2023.pdf; Anexo 8_Invitación de comité.pdf; Anexo 9_Poder firmado Sandra.pdf; Anexo 10_Foto con Valla.pdf; Anexo 11_Conversación Whatsapp.pdf; Anexo 13_Repartición Utilidades.pdf; CONTESTACION DEMANDA QUINTANA.pdf; EXCEPCIONES PREVIAS 2023-0054000 JUZ 7 CCTO HNOS QUINTANA.pdf;

Buenas tardes, envío lo solicitado.

*Dra Jacqueline Gutiérrez López
Abogada Especialista en Derecho de Familia
No de contacto: 3142349142*



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

Prosperidad
para todos

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Nombre de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

122 NOV 2022

F-01-GR-GSR 2009

FECHA: 22 NOV 2022		SOLICITUD DE CORRECCIÓN (Usa exclusiva de la Oficina)			
Señor Registrador de Instrumentos Públicos, con fundamento en lo previsto en el Artículo 5 del C.C.A. y el artículo 14 del Decreto 2151 de 1991, solicito a usted ordenar a quien corresponda se de trámite a la siguiente solicitud:					
NOMBRE DEL SOLICITANTE: Lygia Liliana Quintana Quintana					
DIRECCIÓN: Calle 137 # 91-80		TELÉFONO: 311 512 60 71			
INTERÉS JURÍDICO	PROPIETARIO ☒	APODERADO (Anexar poder o autorización) ☐			
	REPRESENTANTE LEGAL (Acreditado) ☐	OTRO (Acreditado) ☐			
CORREGIR EN					
MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S)	No (S): 50 N 88 90 9				
ENGABEZAMINETO ☐	MUNICIPIO ☐	VEREDA ☐	CEDULA CATASTRAL ☐		
DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS ☐	COMPLEMENTACIÓN ☐	DIRECCIÓN ☐	ANOTACIÓN No. ☐		
EXPLIQUE CLARAMENTE EL MOTIVO DE CADA SOLICITUD DE CORRECCIÓN					
Tengo en cuenta que la Anulación de la escritura pública 617 del 14 de Marzo de 2019 de la Notaría Especial Registrada la cancelación del usufructo. La anotación que contiene cancelación de usufructo y queda como constitución de usufructo por lo anterior cambió el código registral y por otro lado incluir la anotación de control de dominio del pleno dominio.					
ANEXA DOCUMENTOS SI ☒ NO ☐		DOCUMENTOS QUE ANEXA A LA SOLICITUD			
DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA	EXPEDIDO POR	ORIGINAL	FOTOCOPIA
ESCRITURA PÚBLICA	617	14/03/19	Not. 2	X	X
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	21823	31/11/22	Zona Norte		X
ORDEN AUTO O SENTENCIA JUDICIAL					
RESOLUCIÓN					
OTROS	09666926	13 Dic 2019	Not. 26	X	
FIRMA Y CEDULA DEL SOLICITANTE		RECIBIDO POR			
Lygia Liliana Quintana Quintana					
ENTREGADO POR		FECHA DE ENTREGA			

Nota: Señor Usuario favor diligenciar dos hojas de este formato



51 años
Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Ed. 281 - PBX (1) 226-21- 21 Bogotá D.C. - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822722381405054

Nro Matrícula: 50N-88909

Página 5 TURNO: 2023-456536

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 08:04:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

E: QUINTANA QUINTANA JAIRO ALONSO	CC# 79415452	X
E: QUINTANA QUINTANA LIGIA	CC# 21069213	X
E: QUINTANA QUINTANA MARIO ENRIQUE	CC# 79142938	X
E: QUINTANA QUINTANA MYRIAM	CC# 41568246	X
E: QUINTANA QUINTANA NELSON ARMANDO	CC# 79351850	X
E: QUINTANA QUINTANA OLGA	CC# 41568245	X
E: QUINTANA QUINTANA OMAIRA STELLA	CC# 39693549	X
E: QUINTANA QUINTANA OSCAR DARIO	CC# 79506374	X
E: QUINTANA QUINTANA SANDRA PATRICIA	CC# 39792294	X
A: QUINTANA DE QUINTANA EUDELIA	CC# 20029827	

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-3255

Doc: ESCRITURA 617 del 14-03-2019 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

A: QUINTANA QUINTANA GLORIA INES	CC# 51599006	X
A: QUINTANA QUINTANA JAIRO ALONSO	CC# 79415452	X
A: QUINTANA QUINTANA LIGIA	CC# 21069213	X
A: QUINTANA QUINTANA MARIO ENRIQUE	CC# 79142938	X
A: QUINTANA QUINTANA MYRIAM	CC# 41568246	X
A: QUINTANA QUINTANA NELSON ARMANDO	CC# 79351850	X
A: QUINTANA QUINTANA OLGA	CC# 41568245	X
A: QUINTANA QUINTANA OMAIRA STELLA	CC# 39693549	X
A: QUINTANA QUINTANA OSCAR DARIO	CC# 79506374	X
A: QUINTANA QUINTANA SANDRA PATRICIA	CC# 39792294	X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-14452 Fecha: 07-12-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-1668 Fecha: 22-03-2023

SE CORRIGE EL CODIGO DE LA CANCELACION DE USUFRUCTO, ART. 59 LEY 1579 DE 2012, ANOTACION VALE.-TC2023-1668-JMF

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2022-13900 Fecha: 15-02-2023

SE INCLUYE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD, VALE. CORREC104/C2022-13900.(ART.59 LEY 1579/2012).

...

Fwd: Certificado de tradicion**Sandra Quintana** <sandraquintana-81@hotmail.com>

10 de febrero de 2024, 17

Para: "montrealpapeleria1@gmail.com" <montrealpapeleria1@gmail.com>

Obtener Outlook para Android

From: Myriam Quintana <quintana.myriam@gmail.com>**Sent:** Friday, February 17, 2023 9:39:47 PM**To:** OLGA QUINTANA <olgaquintanaq@gmail.com>; jairoandres46@hotmail.com

<jairoandres46@hotmail.com>; Sandra Quintana <sandraquintana-81@hotmail.com>; Nelson Armando Quintana Quintana <nelsquin5@hotmail.com>; oscar dario quintana quintana <oscardarioquintanaquintana@gmail.com>; Monica Alejandra Quintana Cortes <maquintanac@unal.edu.co>; gloria ines quintana quintana <giquintana33@hotmail.com>; Las Quintana <omairalejandro@hotmail.com>; Liliana QUINTANA QUINTANA <lilianaquintanaquintana@gmail.com>

Subject: Certificado de tradicion

Buenas noches a todos mis hermanos.

El certificado de tradición que estábamos esperando Lili lo recibió en el día de hoy. De esta manera los documentos están completos. Y podemos proceder a realizar la venta de la casa de la 129. Y propuestas igualmente para Melgar. Se que a todos les he hecho llegar los documentos de los inmuebles. Si por alguna razón requieren algún otro documento se los hago llegar. Quedo atenta.

Recomiendo por favor el acta.

Propongo reunión el sábado 24 de febrero a las 6 p.m.

Buena noche y que se encuentren muy bien.

Atentamente,

Myriam Quintana



20230217144059076.pdf

8070K



Liliana QUINTANA QUINTANA <lilianaquintanaquintana@gmail.com>

**PRESENTACION EJECUTIVO COMERCIAL JUAN LAMADRID - INMUEBLE COD.
1132-2021206629**

1 mensaje

Flor Herrera (Inm.Bogotá) <occidente@inmobiliariabogota.com>

12 de diciembre de 2022, 16:57

Para: "LILIANAQUINTANAQUINTANA@GMAIL.COM" <LILIANAQUINTANAQUINTANA@gmail.com>

Cc: "Juan Lamadrid (Inm.Bogotá)" <Juan.lamadrid@inmobiliariabogota.com>

Buen día;

SEÑOR(A)**LIGIA LILIANA QUINTANA QUINTANA**

Propietario/Mandante

Inmueble: [CL 129 52 60](#)

Código Inmueble: 1132-2021206629

Ciudad.

Respetada Sr(a)

Reciba un cordial saludo de Inmobiliaria Bogotá ®

Le damos la bienvenida a nuestra compañía, nos permitimos informarle que a partir de ahora nuestro ejecutivo comercial **JUAN LA MADRID**, será la persona encargada de la promoción de su inmueble, siendo su contacto principal durante el proceso de comercialización y quien asume además el compromiso de atender de manera personalizada todas sus necesidades con la mayor agilidad, amabilidad, transparencia y profesionalismo.

Adicionalmente, tenemos a su alcance un amplio equipo de trabajo que hace nuestros servicios altamente competitivos con el sello y respaldo de **Inmobiliaria Bogotá** y sus **47** años de experiencia en el mercado.

Datos de contacto del Ejecutivo comercial:



ARRIENDOS - VENTAS - AVALÚOS



Prestamos servicio a nivel Nacional



Cumplimos con requerimientos de Ley en realización de Avalúos.



Entregamos informes técnicos con altos estándares de Calidad.



Informe en sus manos en 3 días formatos: Impreso y Digital



Pioneros en avalúos bajo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

Parque Central Bavaria
Cra 13 No. 28-01 Piso 2
TEL: 350 0696

Centro E. Meridiano 13
Crr 78 No. 17-55 Local 201
TEL: 353 7999

Diver Plaza - Engativá
Cll 71 No. 100-11 Piso 2
TEL: 353 7980

www.inmobiliariabogota.com / M.A. 224

Juan Carlos Lamadrid

Celular: 317-643 7752

Correo: juan.lamadrid@inmobiliariabogota.com

Para brindarle una mejor experiencia adjunto en este correo podrá encontrar tarjeta de consignación firmada y la presentación de servicios de nuestra Organización.

Por otro lado nos permitimos darle a conocer los códigos de publicación y links de promoción con que figura su inmueble en los principales portales Inmobiliarios del país, en donde su inmueble se está comercializando en la actualidad:

- **www.inmobiliariabogota.com** – Inmueble código N.2021206629 [https://www.inmobiliariabogota.com/apartamentos.php?ulisitng_title=1132-2021206629&range\[square_feet\]=0;2000&category\[\]=231](https://www.inmobiliariabogota.com/apartamentos.php?ulisitng_title=1132-2021206629&range[square_feet]=0;2000&category[]=231)
- **www.fincaraiz.com.co** - Inmueble código N.7798668 <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-del-prado/bogota/7798668>
- **www.metrocuadrado.com** – Inmueble código N. 164-M3980888 <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/metrocuadrado/164-M3980888>

- www.mercadolibre.com – Inmueble código N. #1131136862 https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1131136862-casas-en-venta-villa-del-prado-1132-2021206629-_JMMCO1131136862
- www.ciencuadras.com - Inmueble código N. 7409-11322021206629 <https://www.ciencuadras.com/inmueble/2549050>

Reiteramos nuestra voluntad de servicio, estaremos atentos constantemente a sus inquietudes y requerimientos,

Cordialmente,

Flor Alba Herrera

Coordinadora Comercial Occidente

Ext. 401

INMOBILIARIA BOGOTÁ
DESDE 1975

Somos una empresa con 46 años de experiencia y trayectoria en el mercado Inmobiliario de Bogotá, traducidos en seguridad, respaldo y acompañamiento en ventas, arriendos y avalúos de sus propiedades.

Nos comprometemos a que el proceso de venta de su inmueble sea transparente y en corto tiempo.

Para ello contamos con Ejecutivos Comerciales capacitados para brindarle la asesoría necesaria durante todo el proceso de compraventa, desde el momento de la comercialización del inmueble, pasando a la elaboración de promesa de compraventa, escrituración y por último entrega del inmueble al comprador.

Haremos uso de herramientas tecnológicas que nos permitirán sugerirle un precio ajustado a la oferta del mercado actual.

Nuestro proceso de promoción de su inmueble garantiza que estará presente en los portales inmobiliarios más reconocidos en Colombia, además de contar con una estrategia de marketing digital que nos permite llegar a mayor volumen de clientes interesados en su inmueble.

Para poder trabajar con nosotros, requerimos de los siguientes documentos de su inmueble:

- Certificado de Tradición y Libertad no mayor a 30 días
- Pago de Impuesto predial del año en curso
- Fotocopia de la última escritura de adquisición

INMOBILIARIA BOGOTÁ
DESDE 1975
www.inmobiliariabogota.com
M.A. 224

Parque Central Bavaria
Carrera 13 No. 28 – 01 Piso 2
Tel: (601) 350 0696

Diver Plaza Engativá
Calle 71 B. No. 100 – 11 Piso 2
Tel: (601) 353 7980

Centro Empresarial Meridiano 13
Carrera 78 No. 17 – 55 Local 201
Tel: (601) 353 7999

2 adjuntos



brochure_digital.pdf
2059K



TARJETA DE CONSIGNACION VENTA v_1670444626-f-f-f.pdf
297K



Liliana QUINTANA QUINTANA <lilianaquintanaquintana@gmail.com>

Informe - Trámite

1 mensaje

Myriam Quintana <quintana.myriam@gmail.com>

16 de diciembre de 2022, 21:08

Para: Hermanos Quintana <hermanosquintanaquintana@gmail.com>, gloria ines quintana quintana <giquintana33@hotmail.com>, Nelson Armando Quintana Quintana <nelsquin5@hotmail.com>, OLGA QUINTANA <olgaquintanaq@gmail.com>, Dario Quintana Hermano <darioquintana1@hotmail.com>, Monica Alejandra Quintana Cortes <maquintanac@unal.edu.co>, Sandra Quintana <sandraquintana-81@hotmail.com>, jairoandres46@hotmail.com, Las Quintana <omairalejandro@hotmail.com>, Liliana QUINTANA QUINTANA <lilianaquintanaquintana@gmail.com>

Buenas noches a todos mis hermanos.

De acuerdo con los compromisos para la venta de la 129 les informo lo siguiente sobre los documentos de escritura y certificado de libertad, requisitos para proceder con todas las diligencias para el contrato de compraventa.

Se confirmo que la escritura está bien.

El día 22 de noviembre de 2022 se solicitó ante la Superintendencia de notariado y registro corregir la anotación No. 10, en la cual aparece la siguiente nota: "cancelación de la anotación 8", en la que especifica la cancelación del usufructo de mi madre a los hermanos; así las cosas, es necesario para proceder con la venta, nuevamente corregir esta anotación actualizando el usufructo para cada uno de los hermanos.

Este trámite se demora más o menos de 2 a 3 meses.

Este hecho nos obliga a posponer unos días más, la diligencia de compraventa, en razón que necesariamente la información de la escritura y el certificado de libertad para que, en el estudio jurídico del comprador, debe ser idéntica en los dos documentos y nos permitirá jurídicamente la venta.

El cronograma estimado para establecer el pago del primer 50% estaría en los tres primeros meses 2023, ya tendríamos contrato de compraventa y garantizado que los datos están iguales en la escritura y certificado de libertad para la Venta o escrituración al vendedor.

Por lo que veo :

1. Pago del 50% inicial, aproximadamente para el mes de marzo.
2. El otro 50% restante, a la firma y protocolización de la escritura ante superintendencia de notariado y registro.

De acuerdo con lo acordado en la reunión del pasado domingo 10 de diciembre, les Adjunto el acta para que cada uno la firmemos para facilitar el proceso de firmas les llamare a cada uno para ver el lugar y hora que nos encontramos.

Es conveniente ir preparando un documento de intención de compraventa para garantizar la seriedad de este negocio.

Recomiendo, a cada hermano, contemplar los porcentajes del pago de acuerdo con las consideraciones de facilitar la forma de pago, También para que cada hermano informe sus datos de cuenta.

Los invito a una reunión el domingo 18 a las 7 p.m. para comentarles virtualmente aclarar los puntos anteriores y sobre las gestiones que se deben hacer para liquidar los contratos de arrendamientos.

Reciban un abrazo de primera novena de navidad.

Myriam Quintana

Bogotá, 4 de julio de 2023

Señora:

Olga Quintana Quintana, hermana

Ciudad Bogotá

Referencia: Comunicado remitido correo electrónico de fecha 3 de julio de 2023.

Cordial saludo

En primera instancia, me permito aclararle que hasta el día de hoy 4 de julio de 2023, cuando he recibido los correos y acta adjunta, me entero que su merced era la encargada de recoger el dinero y nombrada como administradora.

De acuerdo con lo anterior, me permito aclararle de la siguiente forma sus solicitudes

1. En una de sus misivas, expone la solicitud de consignar en la cuenta relacionada en su comunicado, No. 410056725 del Banco de Bogotá, a nombre de Olga Quintana, los valores referenciados por la arrendataria del local del primer y segundo piso del inmueble calle 129.
 - a) El día de hoy inmediatamente le consigne el valor de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000), para lo cual anexo comprobante bancario y extracto solicitado al banco.
 - b) Es de anotar y precisar lo siguiente, con el ánimo de aclararle que el valor consignado por la arrendataria en el mes de abril fue de TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$3.200.000) M/CTE y el primero de mayo abono el valor de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000) M/CTE, como lo he evidenciado en los diferentes informes anteriormente presentados y de los cuales usted tiene copia.
 - c) Por otra parte, como registra los extractos bancarios del mes de abril y mayo, los saldos a fecha de entrega de informe que fue el 14 de mayo del presente año, la cuenta queda con un saldo de cero; puesto que se retira un valor de SEIS MILLONES SEISCIENTOS ONCE QUINIENTOS TREINTA PESOS (\$6.611.530,78) M/CTE, valor que fue distribuido entre los hermanos en la fecha de la reunión.
 - d) De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que el 20 de mayo de 2023, la arrendataria consigna el valor de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) M/CTE y el 22 de junio del 2023 consigna otros DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) M/CTE para un total de \$4.000.000 con incremento de rendimientos financieros equivalentes a \$13.148,99, consigné el valor anteriormente demostrado y registrado en consulta de movimientos.

Así las cosas, es necesario que su merced aclare su informe, datos, cuentas y demás, puesto que los valores que divulgan no son concordantes con los extractos y recibos entregados, por lo tanto, le solicito amablemente y con el fin de NO GENERAR distorsión

en la información y una vez más señalamientos y desconfianza a mi persona, revise y analice mejor lo escrito en sus comunicados y firmados por su merced.

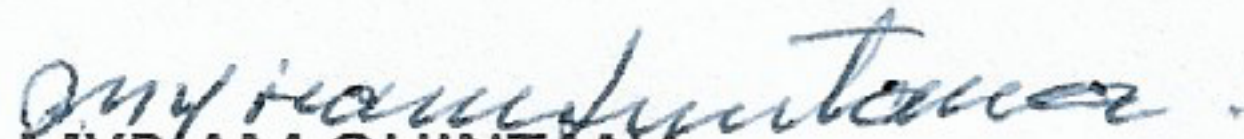
2. Referente a la cuenta por cobrar del señor Miguel Mendieta, le recuerdo que en reunión del 14 de mayo del 2023, donde a pesar de no haber elegido presidente ni secretario como lo cita en la introducción del documento y condiciones técnicas necesarias para validar el reconocimiento de la misma, y en donde su contenido y texto no concuerdan con las palabras expresadas, pero **SI REFLEJAN FORMAS DESPECTIVAS QUE NO SON DE SUMERD** como lo son: "compraron un "HUECO", "Dolor por alzar a Sandra" o "contar con la misma falda" "que Myriam no se victimice ante la familia" entre otras.

Aun así, Sumerced firma un acta donde se enuncia hacia mi persona "se retire" y se cambie de administración, hoy no veo el por qué me involucre en actividades propias de la gestión del nuevo administrador quien posee mayor experticia y habilidad para la solución de cobrar y vender el inmueble.

3. Como lo expresé en la última reunión, Mi representante; mi hija Claudia estará pendiente, en el próximo mes el informe de la venta del inmueble que es la solicitud del 90% de los hermanos y fin único de los nuevos administrador.

CONCLUSION: Mi Li, Le recomiendo leer y revisar lo que firme y elabore para que no le pase lo que a mi me paso.

Atentamente,


MYRIAM QUINTANA

Informe gestión administrativa Trimestral

(May-Jun-Jul 2023)

Teniendo en cuenta la reunión del 14 de mayo del 2023, en la cual se realizó cabimiento de administración, a continuación se detallan las acciones ejecutadas en el periodo de Mayo a Julio del año en curso, con el fin de dar a conocer a los hermanos Qui ntana Qui ntana el estado actual de los inmuebles y orientar las gestiones a desarrollar en lo que resta del año.

Temas a tratar:

1. Gestión y Mantenimiento inmuebles
2. Resumen contable
3. Varios: decisiones a definir y solicitudes

1. Gestión y Mantenimiento Inmuebles

1.1. GESTIONES GENERALES

- Se abrió cuenta bancaria en el banco de Bogotá con N° 0410056725, el día 23 de mayo a nombre de Olga Qui ntana Qui ntana.
- Se realizan visitas frecuentes de manera quincenal a los inmuebles para verificar su estado y novedades.
- Se anexan los documentos de propiedad de los tres inmuebles: Predial, Certificado de libertad y Avalúo.
- Se anexa el certificado de cancelación de Usufructo y Certificado de Defunción de Eudelia Qui ntana (la administración cuenta con los planos catastrales en físico).

1.2. INMUEBLE MELGAR

- Se pagó el impuesto del inmueble de Melgar por un valor de \$315.486, el día 31 de Mayo del 2023 (anexo1).
- Se han realizado visitas de mantenimiento y aseo, en el mes de Junio y Julio; y se pagaron los servicios de agua y luz.

1. 3. INMUEBLE CASA 129

Administrativo:

- Se radicó solicitud para la revisión de consumo de luz a la empresa Codensa, gestionado por Gloria Quiñtana el día 9 de mayo del 2023, y como consecuencia la empresa realizó el cambio del contador (anexo2).
- Se entregó carta de información de nuevo administrador a los arrendatarios de Químicos y Teléfonos, con fecha del 15 de Mayo, 2023.
- Se presentó reclamación por exceso de cobro en el consumo de luz de los locales de la casa 129 (anexo3) teniendo en cuenta que la bodega está desocupada y no hay consumo. Así mismo, se reclamó por el alto consumo en la Casa 129 del servicio de energía.
- Seguímos al consumo del agua porque la arrendataria aporta \$40.000 mensuales y el consumo llega por \$378.000 (anexo4), se está a la espera de la reducción en el valor del recibo teniendo en cuenta que la bodega está desocupada.
- Se publicó en el periódico El Tiempo oferta de arrendamiento de la Bodega 129, el 27 de mayo y 12 de agosto (anexo5).
- Se realizó demolición muretes de gas y baño, levantamiento de piso en mal estado y se ejecutó todo el mantenimiento de la bodega, que incluye pañete perimetral, instalación de iluminación, alistamiento de piso, pintura paredes, ventanas, pintura piso, remodelación baño, instalación piso en mezanina, reinstalación de tanque de agua, timbre, entre otros. En consecuencia la Bodega se encuentra en óptimo estado para su arrendamiento (anexo 6).

Jurídico:

- Se identificó la nueva dirección de trabajo del señor Mendieta, para el cobro de la primera letra con fecha de vencimiento el 19 de junio 2023; para ello se solicitó el acompañamiento de un abogado quien recomienda realizar una demanda de bienes al deudor ya que se conoce su dirección laboral; el costo del trámite es del 20 % de las letras. Así mismo con la oficina de instrumentos públicos se identificó que el señor Mendieta no posee ningún inmueble.
- Posteriormente a la entrega de las cartas del nuevo administrador, la señora de Soluciones Químicas, manifiesta que seguirá realizando la consignación a la cuenta de Miriam Quiñtana con quien realizó el contrato.

1. 4. INMUEBLE CASA LISBOA

Administrativo:

- Se entregó carta informando el nombre y datos del nuevo administrador a los arrendatarios del apartamento 3 piso y parqueaderos, con fecha del 15 de Mayo, 2023.
- Se realizó contrato con el señor Mario Llano para el apartamento 201, a partir del 27 de Mayo del 2023, por un valor de \$700.000.
- Se realizó el mantenimiento de la casa, que incluyó pintura de fachada, reparación del sistema de gas, instalación de ducha, entre otros (anexo 7). Esto, a la espera de las visitas de peritos que ordene el juzgado y que dan cuenta de la pertenencia, mantenimiento y cuidado del inmueble por parte de los propietarios.
- Teniendo en cuenta que a la fecha la sra. Johana se encuentra en mora del pago del arriendo de Julio, se realizó visita, en donde manifestó que se sometió a una cirugía y que pagará el valor adeudado el jueves 17 de agosto.
- Se gestionó con la Junta de Acción Comunal, el levantamiento de los cambuches de personas habitantes de calle que pernoctaban en el andén y se logró su desocupación. Posteriormente se ejecutó la debida limpieza y desinfección del mismo.

Jurídico:

- Se hizo la petición al abogado José Francisco López el 17 de julio, para que informara las últimas actuaciones del proceso de pertenencia, quien manifestó que próximamente visitara el juzgado y dará respuesta.

2. Resumen Contable

TOTAL INGRESOS	
TOTAL INGRESOS BANCO	\$ 13.422.921
TOTAL DONACIÓN INGRESO	\$ 1.920.000
	\$ 15.342.921

TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO INMUEBLES	
GASTOS CASA 129	\$ 10.673.569
GASTOS CASA LISBOA	\$ 1.243.000
GASTOS CASA MELGAR	\$ 101.615

	\$ 12. 018. 184
--	------------------------

TOTAL EGRESOS	
GASTOS INMUEBLES (may/j un/j ul)	\$ 12. 018. 184
TOTAL GASTOS BANCARIOS	\$ 100. 707
RETIRO APERTURA CUENTA	\$ 500. 000
	\$ 12. 618. 891

RESUMEN CONTABLE	
TOTAL INGRESOS BANCO	\$ 13. 422. 921
TOTAL DONACIÓN	\$ 1.920. 000
TOTAL INGRESOS TOTALES	\$ 15. 342. 921
TOTAL RETIROS BANCO	\$ 12. 501. 000
TOTAL GASTOS BANCARIOS	\$ 100. 707
SALDO EN CUENTA	\$ 821. 214
SALDO EN EFECTIVO	\$ 1.920. 000

3. Varios

3. 1. Inmueble Casa 129

- La bodega de la Casa 129 está lista para arrendar, las inmobiliarias visitadas son: Suba, Proyectos y soluciones, Blue Blue, 360º, Díaz Castro, entre otras. Para conseguir el inmueble solicitan: Certificado de libertad, fotocopias de las cédulas de cada uno de los propietarios, fotocopia del impuesto predial y fotocopia de los recibos de pago de servicios públicos. El valor de comisión de la inmobiliaria es de 3. 5% del valor del arriendo. Los ingresos del arrendatario deben ser del doble del arriendo, los requisitos para los arrendatarios son: Fotocopia de cédula del arrendatario. El estudio para el arrendatario tiene un valor de \$70. 000.
- En el contrato con la señora Nohora Narly Murillo efectuado el 15 de junio del 2021, Miryam aparece como arrendataria y la señora Nohora como arrendadora.
- En el contrato con la señora María del Pilar, Gloria Quiñtana realizó ajuste por aumento por IPC de \$1' 200. 000 a \$1' 320. 000, el primer mes la señora María

a del Pilar pago \$1' 320. 000. Si n e mbargo después si gui ó pagando \$1' 300. 000. Hay que hacer aj uste del contrato por escrito y esti pul ar el aument o del 10 % real por I PC. Así mi s mo, l a Sra. Ospina realiza el pago del reci bo de Energí a constantemente sobre la fecha lí mite de pago o posteri or a l a fecha de corte, lo cual genera i ntereses de mora y en caso de que se retire del i nmuebl e podría dej ar pendi ente el pago del reci bo de la energía.

3. 2. Aspectos por defi nir y Solicitudes

- Deuda del Sr. Mendi eta (gi mnasi o), propuesta: asumi r l a pérdi da del dinero o contratar un abogado para presentar una de manda, conti nuando con el propósito de cobro.
- Solicitar l a entrega del i nmuebl e a l a señora Ospina, o realizar otro sí al contrato en donde firme Mi riam Qui ntana, encargada de l a admi nistraci ón pasada cedi endo el contrato a la nueva admi nistraci ón.
- Fir mar poder a Ol ga Qui ntana como arrendadora del i nmuebl e de l a Bodega ubicada en la Casa 129.

A partir de l o expuesto anteri or mente, esperamos haber cumpli do con el propósito de admi nistrar l os bi enes cumpliendo con sus expectativas. Del mi s mo modo agradece mos la col aboraci ón que todos han bri ndado de para realizar l a gesti ón propuesta, y agradece mos i gual mente l a confir maci ón que hicieron para l a asistencia en l a reuni ón presencial en donde se realizará l a presentaci ón del i nf or me el domi ngo 20 de agosto a l as 8a m. Deseo que todos ter mi nen de tener una buena semana y se encuentren muy bien.

Reci ban un abrazo,

Ol ga Qui ntana Qui ntana

Liliana Qui ntana Qui ntana

Sandra Qui ntana Qui ntana

Dari o Qui ntana Qui ntana

Anexo 1. Pago Impuesto Predial al Melgar



**Banco
Caja Social**
MUCHO MÁS AMIGO

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
FACTURA DE COBRO

Fecha Emisión: 31/05/2023
N° Factura: 202343788

PAGOS

EFFECTIVO

FECHA: 20230531 HORA: 09:35:32
JORNADA: NORMAL
OFICINA: 0436-MELGAR
MAQUINA: F001/A3E9
NO. PRODUCTO: 15183496
NOMBRE: MUNICIPIO DE MELGAR
NO. TRANSACCION: 0N055092
REFI: 00000000000000202343788

VR. TRANSAC.: \$315,486.00
VR. COMISION: 0.00

* OTROS CANALES PARA EL PAGO *

CONSIGNATARIOS
OFICINAS TOTAL
CB CARVAJAL
CB PROPIO

TRANSACCION PROPIA EN LINEA
EXITOSA

POB FAVOR VERIFIQUE QUE LA
IMPRESION IMPRESA ES CORRECTA

Nit. / C.C.	N° recibo ant.	Área Hectáreas	Área M2.	Construida
000 41568245	202248631	0	128	93
Años a Pagar		Dirección		
2023 A 2023		C 16 12 37 Mz E Cs 10 Ur VILLA SOF		
Pague antes de		Avalúo		56,845,000
31/05/2023		Último Año Pago	Fecha Pago	Valor Pagado
		2,022	02/06/2022	685,720.00

EDIAL	INT PREDIAL	CORTOLIMA INT	CORTOL	DESCUENT AC 016/2020	LEY 2277/2022	EXCEDE-SALDOS	Otros	TOTAL
12,648	0	18,470	0	-15,632	0	0	0	315,486
12,648	0	18,470	0	-15,632	0	0	0	315,486

TRESCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MC.
NICAMENTE: BANCOLOMBIA, BOGOTA, CAJA SOCIAL, DAVIVIENDA, POPULAR, BBVA

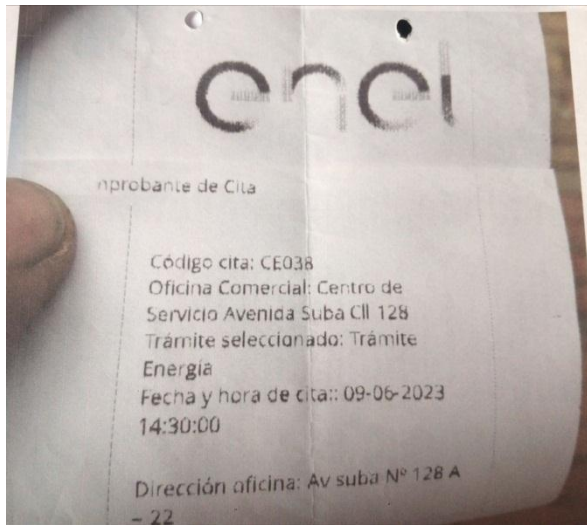
USUARIO: SYSMAN LTDA www.sysman.com.co

The left photograph shows a receipt from ENEL. The receipt includes the following information:

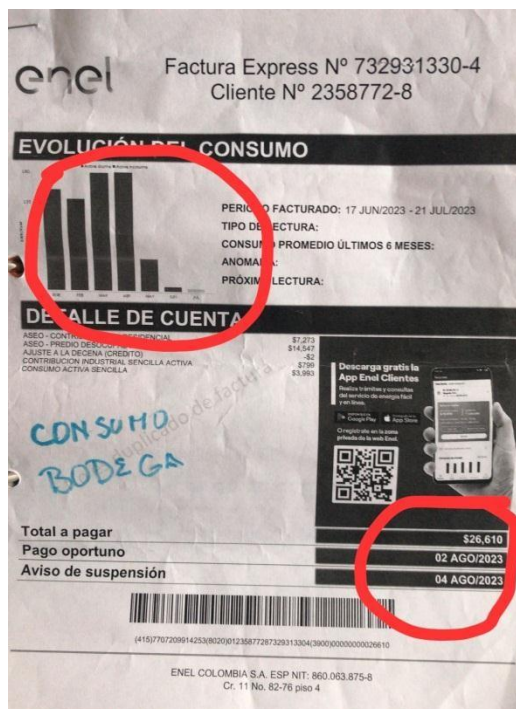
- Logo:** enel
- Header:** nprobante de Cita
- Details:**
 - Código cita: CE038
 - Oficina Comercial: Centro de Servicio Avenida Suba Cll 128
 - Trámite seleccionado: Trámite Energía
 - Fecha y hora de cita: 09-06-2023 14:30:00
- Footer:** Dirección oficina: Av suba N° 128 A

The right photograph shows a close-up of an electricity meter. The meter is a black, square-shaped device with a glass cover. The display shows the following information:

- Brand:** ABB
- Reading:** kWh 59430.2
- Technical Specifications:**
 - INDUSTRIA ARGENTINA
 - MONOFASICO TETRAFILAR
 - 60 Hz
 - 20 A
 - 1 kWh = 3.75 REV
 - TIPO 1455h
 - ANO 2001
 - CLASE 2
- Barcode:** A barcode is visible at the bottom of the meter's face.



Anexo 3. Descripción del cobro del recibo luz



[illegible]



¡Pásate a la factura virtual y elimina el papel!

¡gana el planeta y las garras tú!

Tus facturas de servicio al agua y al alcantarillado en un solo lugar.

20% de descuento en la factura de agua y alcantarillado si pagas antes del día 15 de cada mes.

En ciudades y zonas:

- 1. **Facturación:** Factura Virtual en línea en el APP.
- 2. **Medición:** con sensores de medición en línea.
- 3. **Facturación:** con sensores de medición en línea.

www.internacionalbogota.com

Cada uno por su lado como el agua y el aceite

EL ACEITE USADO NO SE BOTA A LA ALCANTARILLA



1. Aceite usado en la cocina
2. Aceite usado en el motor
3. Aceite usado en el taller

SU APOORTE PARA LA PRESERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL AMBIENTE

El Acueducto transfiere este recurso a la autoridad ambiental

TASA DE USO	\$41.65	\$0.00	\$1.14
TASA INTRINSICA	\$126.30	\$0.00	\$4.362

Colore de terceros

CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
Total costo de servicio: \$0			

OPERADOR:

PARA PAGOS

Acueducto LA 628 E.P. es una entidad sin ánimo de lucro, reconocida como Entidad Promotora, Administradora, Gestora y Operadora de Servicios Públicos.

podemos pagar por:



Punto de Pago (Depositos Bancarios)

BANCA	CUENTA	CLAVE	VALOR
Banco de Bogotá	Cuenta Corriente	00000000000000000000	\$41.65
Banco de Bogotá	Cuenta Corriente	00000000000000000000	\$0.00
Banco de Bogotá	Cuenta Corriente	00000000000000000000	\$1.14

DEPOSITO EN EFECTIVO

DEPOSITO EN EFECTIVO	VALOR
Deposito en efectivo	\$41.65
Deposito en efectivo	\$0.00
Deposito en efectivo	\$1.14

DEPOSITO EN EFECTIVO

DEPOSITO EN EFECTIVO	VALOR
Deposito en efectivo	\$41.65
Deposito en efectivo	\$0.00
Deposito en efectivo	\$1.14

QUE LLUEVA CONCIENCIA

Entre todos nos preparamos para la temporada de lluvias

¡SOMOS AGUA QUE CUIDA A BOGOTÁ

FACTURA DE COBRO No: 16424462915 - 10248060

PERIODO FACTURACIÓN: EJECUCIÓN QUINTANA

ABR/05/2023 - JUN/03/2023

CL: 126 50 60

acueducto

TOTAL AGUA Y ALCANTARILLADO \$378.010

Pagado 17 Julio 2023 14:00 pm

Referencia pago 2614241

Transacción No APP1139232183

1056 992

No. de cobro 6011 29 991

(4117)7725044527 | (802)16424462915 | 3900/0000000374010

Anexo 5. Publicación en el periódico El Tiempo

El Tiempo (Bogotá) | 27 mayo 2023

PISTA NORTE. 6.7 HECTARIAS, APTO PARA B.T.S.
3153351528

VILLAVICENCIO Avenida el Llano, Casalote 160 M2, comercial, \$200.000.000 NEGOCIABLES, GANGA. 3213671878.

ZONA FRANCA INTExZONA OPORTUNIDAD DOS LOTES
1127 M2 Y 3.467 M2, 3124783619.

VENTA OFICINAS

CARRERA 6 11-87 Centro, 20 M2, \$110.000.000 negociables, quinto piso, ascensor, 3166854038.

CASTELLANA ARRIENDO VENDO 492 Metros oficinas amplios espacios 3102959719, 6016378177

CHICO 93 BIS, sector residencial, 40 M2, posibilidad arriendo 3133890924, 601-2573912.

GRANJA 1.500 M2 bodega, oficina, área de trabajo y local, gas, 3002020702.

PRADO VERANIEGO, cerca vía principal, 150 M2, primer piso, baño. DIRECTAMENTE. 3223003177.

PRADO VERANIEGO SOBRE AVENIDA PRINCIPAL 160 M2, EXCELENTE ILUMINACIÓN \$3.000.000 DIRECTAMENTE. 3115126071.

SANTA LUCÍA, 210 M2 Ubicadísima, Mezzanine, Trifásica, Ubicación Vías Comercio, Bonita. 3227725653.

ARRIENDO CONSULTORIOS

CALLE 119 N° 7-14 28 M2, QUINTO PISO, GARAJE. 3132518134, 3133890924, 601-2573912.

M2, (TRES PANORAMICO RECTO CC WHATSAPP

ARRIENDO

AVENIDA 74-57 y 1400. (601)6733.

AVENIDA 80-74/68, 130, 135 M2. 315382427

AVENIDA 67 602 EXT. MUTAMOS 3 1 5 8. (601)6128.

CALLE 147 comercial, e - 31646501.

CALLE 17

Tiempo (Bogotá) | 12 agosto 2023

PRIMERO REGISTRACIONE CAMPESTRE, LA MESETA SANTO DOMINGO P.H.
3123907506.

REDIL, VENTA LOTE, 1.549 M2, \$6.500.000.000 con licencia. ¡EXCELENTE UBICACIÓN! 3174336756

ROSALES, OPORTUNIDAD, VALORIZACIÓN, 354 M2, frente 13.50 metros, \$4.500.000.000. Contado. 2554957, 3143268174.

SANTA ROSITA A DOS CUADRAS DE LA CALLE 80 CASALOTE, DOS PISOS, TRES ALCOBAS, DOS BAÑOS. 3006008582.

SILVANIA LOTE CONJUNTO CAMPESTRE, 760 M2, EXCELENTE ZONAS COMUNES, ZONA EXCLUSIVA 3143959826

SOACHA, otro, venta de LOTE con PROYECTO vis aprobado 22 apartamentos, 3157084514, 3203447339.

SOTILEZA, 2.717 M2, excelente Lote para constructores, aproveche. Ubicadísimo, negociable. \$6.800.000.000 3143850787

ARRIENDO BODEGAS

7 AGOSTO, 1100 M2, triple altura, trifásica, opción venta. 3229017628 (601)2139674.

CARRERA 17B NO 187-22
200 M2, DOS BAÑOS, TRIFÁSICA, UBICADÍSIMA, 3103129990, 3133302629.

CHAPINERO, OPORTUNIDAD ubicadísima, centralísima, opción bodega, oficinas, vivienda, amplias, zona comercial, 3133902708

GALÁN TERCER PISO, 200 M2, TRIFÁSICA, CIRCUITO CERRADO, SERVICIOS INDEPENDIENTES, DIRECTAMENTE. 3106896740.

PRADO VERANIEGO 160 M2, ZONA COMERCIAL, EXCELENTE UBICACIÓN, APTO 3115126071, 3108610991.

Anexo 6. Manutenção Casa 129



Anexo 7. Manteni mi ent o Casa Lisboa



Acta de reunión de la familia Quintana, 20 de agosto de 2023

Presentación Olga Quintana,

Se informa que se recibió una donación de hermanos, (Nelson y Gloria) por 1.920.000

Se habla acerca de las solicitudes de ajustes de contadores de electricidad y agua, se cambió el contador de la luz en la cas 129.

- Acerca del agua se indica que la señora de químicos gasta mucha agua. Usan el agua del local para la preparación de químicos. La señora niega que el gasto sea de ella. El recibo del agua es de 370.000, se espera que con la bodega desocupada se baje el recibo. ● Se hicieron ajustes locativos en la bodega
- Se informa que la pared occidental no es del inmueble sino del vecino ● Se levantó un tapete y se corrigió en la bogeda. Mantenimiento de luz, lámparas, se movió la cocina, se levantaron todos los espejos del local anterior, se levantó todo el escombros gracias a un camión de basuras, se remodeló el baño, enchapado, cambio de sanitario y nivelado.
- El mezzanine se cambió a blanco en el pañete y se cambió el piso, quedó convertido en un cuarto.
- Se hizo un arreglo en la red de gas que estaba instalada en la parte de la bodega.
- Se evitó que el tanque de agua se cayera.
- En temas jurídicos, se habló con el arrendatario del gimnasio para cobrarle las letras. El señor dijo que él hablaba con Mirytan porque ella figuraba como arrendadora. La semana pasada el señor dijo que no se responsabilizaba y que estaba dispuesto a iniciar proceso, argumentando que lo sacaron a la fuerza.



- Se pone a consideración olvidar y borrar la cartera correspondiente al arrendatario del local de la 129, el señor Mendieta, con la opción de que voluntariamente se reconozcan arriendos adeudados. Todos sí menos Liliana y Darío

- Se propone darle poder a un abogado para cobrar letras e iniciar proceso jurídico. Liliana dice que sí.

- Se pone a consideración si se inician las gestiones de revisión jurídica del contrato del local de los químicos para organizar el arrendamiento con miras a:

- Terminar el contrato 9
- Darle continuidad al contrato 1 (Darío)

Se determina entonces la terminación del contrato.

Darío deja la aclaración de que en el caso de que no se perciban recursos por arrendamientos, los hermanos tendrían que asumir los gastos necesarios.

- En la casa de Suba se hizo una solicitud a la alcaldía para sacar a unos indigentes que estaban durmiendo allí de forma exitosa, ● Se hicieron arreglos locativos en suba.
- La señora usa la bodega de Suba usa dos garajes, se pone a _____ consideración solicitarle el espacio. La señora paga 220, para que ese local no quede de garaje sino comercial aprovechando que tiene baño.

- SIGUE PARQUEADERO
- SE BUSCA LA OPCIÓN DE ARRENDAR COMO LOCAL sin hacer mas adecuaciones. Por unanimidad se opto por esta

Page 2
OK

Claudia propone que se ajusten los contratos con fechas fijas (1 año) para poder acabar los contratos rápidamente. Con cláusula que indique en caso de el arrendatario tendrá que entregar. Lo mismo venta para la 129

- En la casa de suba se está esperando a que salga la posesión, el abogado ha estado lento con la excusa de la pandemia. Quedó en que en estos días iba a dar una respuesta. Los arreglos locativos sirven para demostrar actos de señor y dueño para el proceso de pertenencia. administradora se compromete a revisar directamente el proceso para usar alternativas de agilizar el trámite y revisión del contrato con el abogado antes de septiembre,
- Amelgar se le hicieron 2 o 3 visitas, para hacer el aseo de costumbre, la casa está habitable, los impuestos están al día, se somete a consideración que cada uno haga una visita al menos mensual para no dejarla deshabitada.

6 dicen que no Pati, Miriam, Nel, Jairo, Omaira, Gloria.

4 dicen que sí. Olga, Darío, Mario, Liliana.

Claudia solicita un informe acerca del estado jurídico de la casa de Melgar

loria dice que se deben revisar los documentos (escrituras, certificado tradición, predial) y se compromete a presentar un informe jurídico del estado de esa casa, antes del 5 de septiembre de 2023, con avalúo. Gloria reporta un 3 valor hecho por los hermanos 2022, de avalúo de \$220.874.992.

Gastos

Se informan unos ingresos de \$15.342.921

Se informan unos gastos de \$12.018.184

En el banco de junio a Julio hay 820.000

Pag 3

- Se han hecho gestiones con inmobiliarias, ellos piden un certificado de libertad, cédula de los propietarios y el asentimiento de los copropietarios.
 - La inmobiliaria cobra el primer arriendo para ellos y el 3.596 de comisión, más 70.000 de papelerías.
 - En el contrato de la señora de Nohora, la arrendataria aparece como arrendadora y viceversa.
 - Frente al arriendo de los químicos se hizo un ajuste según el IPC. En el primer mes pagó 1'320.000, en los siguientes ha pagado 1'300.000.
 - La señora Ospina paga recibos sobre la fecha. Si la plata no está toca pagarlo y cobrarle después para evitar el corte de servicios públicos.
- Se pone a consideración contrato de Químicos

Comentarios

Gloria pregunta: Hay una gasto de 250.000 en la cuenta: ¿a qué corresponde eso?

Rta. Transportes y diligencias: Se hicieron varios viajes para conocer propiedades al señor del Gimnasio.

Gloria propone aumentar el presupuesto de gastos de transporte y

diligencias. Nelson apoya, y añade que esa iniciativa ya se había tenido hace años y que se trata de un reconocimiento por el esfuerzo del administrador, pero que es un valor adicional, que corresponde a trasnochada, tiempo desgaste y otros esfuerzos.

Jairo pregunta, ¿la deuda del señor del abogado compensa el valor para pagar los honorarios?

Fuey 4
CAR

Liliana dice que se trata del 20% de la deuda. Son \$18.000.000.

Claudia pregunta si tenemos un presupuesto de Gastos, Gloria dice que no. Claudia dice que se debe tener en cuenta conocer cuál es la función del inmueble. Ejemplo Si se quiere tener un ingreso de venta, los ingresos de arrendamiento van a disminuir. Eso es importante determinarlo para que los ingresos y los gastos sean equivalentes.

Si no se recibe un ingreso mensual en cierto tiempo, también se debe determinar quién va a asumir esos gastos cuando los arriendos no den.

También deben pensar en los gastos que implica el vender y los gastos que implican los honorarios de acompañamiento legal, de inmobiliaria ETC.

En conclusión Claudia dice que si el objetivo es arrendar, se deben tener unos gastos fijos, pero si lo que se quiere es vender, el presupuesto debe ser con miras a la venta, porque tal vez no todos tienen la capacidad económica para asumir gastos.

Darío indica que la situación económica actual no da para la venta, porque se acabaron de hacer arreglo en el predio, propone que esperemos a generar valor.

Clau dice que la situación ha bajado y que así uno le meta arreglos en el inmueble (pintura, adecuaciones) el inmueble vale lo mismo por el mercado. Darío dice que se puede arreglar para el arriendo con los arreglos locativos los pueden subir.

Sandra dice que es importante conocer el precio del mercado y con inmobiliarias. Mientras tanto arrendar. Pero que los hermanos se deben poner de acuerdo. Que hay muchos tipos de clientes.

Nelson llama a que se retome el tema de los honorarios del administrador, sea la decisión que sea respecto de si se va a vender o se va a continuar arrendando. Voto *

Gloria: propone que se firme la voluntad de vender la casa 129 y la casa de melgar. ¿Se va a hacer? ¿se va a hacer por inmobiliaria?. Indica que ella no quiere más ingresos por conceptos de arriendo, ella quiere ver su herencia por medio de venta. Para que se determine entre todos lo pertinente para ello.

Gloria propone que para la venta no se le metan mas arreglos a la casa, que la persona que compre puede comprobar que la casa da muy bien rendimiento en arriendos.

Gloria propone para firma un documento de compromiso de venta.

Sandra dijo que el año pasado había cliente, y no es que no hubiéramos querido, pregunta que si hay cliente.

Gloria dice que no hay clientes concretos, son inmobiliarias las que dicen que necesitan el asentimiento de los herederos.

Nelson informa que cuando se instaló una valla, el recibió comentarios de intención de compra, pero que con los eventos personales ocurridos la negociación se congeló.

Liliana indica que sí ha evidenciado buena intención de parte de las inmobiliarias.

Claudia dice que un estudio de rentabilidad que haga una inmobiliaria no significa una certeza, sino un indicio económico. Otra cosa es tener un inmueble rentando,



que es una atadura para la venta.

CS

Dice que le parece buena idea la de inmobiliaria, pero debe ser inmobiliaria seria y segura. Clau dice que no vale todo este esfuerzo hasta ahora para repetir lo mismo, que si a hoy se van a poner con el compromiso de venta, se pongan a gestionar para ese proceso.

Emilia dice que según su experiencia, los hermanos le preguntaron al notario, él dijo que no había que preocuparse respecto de la sucesión con la mamá. Lo que le aconsejó es que los herederos se deben poner de acuerdo, para no afectar ni aplazar las decisiones. A ella le recomendó el notario que la casa no la pusieran en arriendo sino que la vendieran rápido. Que se prepararan financieramente para asumir los posibles gastos y reducir los propietarios. Le recomendó que no pusieran a pasear el predio por inmobiliarias porque eso es un gremio que busca quedarse con la mejor tajada.

Sandra, dice que para ponerse de acuerdo se aclare el valor de la casa.

Gloria pregunta que si sabemos avalúo de este predio, por medio del predial, precios de metro cuadrado, que es importante saberlo. Gloria dice que el avalúo con referencias del año pasado es de \$1.187 millones. Por ello insiste en el documento de acuerdo.

Gloria indica que si se escoge la inmobiliaria que sea sin exclusividad y una inmobiliaria escogida entre todos.

¿Se comprometen con la venta todos?

Si solo hay una persona que se oponga, nos arriesgamos a que lo dirima un Juez y se venda a precio de avalúo catastral si no es que menos. Insiste en que por favor nos pongamos de acuerdo.

Se pregunta entonces:

Handwritten signature and initials in black ink, possibly reading 'Rays' and 'CR'.

¿Está de acuerdo con que se realice la VENTA DE la casa de la 129 y Melgar y en consecuencia se compromete a firmar el poder notariado correspondiente dentro de los 5 días siguientes a partir de la fecha?

Nelson	SI
Olga	SI
Sandra	SI
Miriam	
Marin	SI
Gloria	SI
Jairo	SI
Darío	NO
Omaira	
Liliana	

¿Está de acuerdo con que se realice la VENTA DE la casa de la 129 y en consecuencia se compromete a firmar el poder notariado correspondiente dentro de un año y arrendarlo mientras tanto?

Nelson	NO
Olga	NO
Sandra	NO
Miriam	NO
Marín	NO
Gloria	NO
Jairo	NO
Darío	
Omaira	NO
Liliana	NO

Liliana dice que vende ya y arrienda ya,

Se pregunta: si se presenta la oportunidad a la fecha ¿los locales que estén desocupados en la casa de la 129 se va a arrendar mientras la casa se vende?

8
Fey

Nelson	NO
--------	----

Olga	NO
Sandra	SI
Miriam	NO
Marín	NO
Gloria	NO
Jairo	NO
Darío	SI
Omaira	NO
Liliana	SI

¿Está de acuerdo con que a partir de ahora se inicien las gestiones necesarias para conocer el avalúo de la casa de la 129 lo más exacto posible, fundamentado en estudio de mercado, concepto de inmobiliarias entre otros?

Todos concurren en que NO

¿Que elementos técnicos, financieros y de mercado se tienen para definir el precio? Gloria indica que hay un estudio por valor por \$1.187.181.000 de 2022. Documentado en un avalúo comercial.

¿Está de acuerdo con que se definan ahora mismo cuáles son las inmobiliarias seleccionadas para iniciar el trámite de venta de la casa 129?

- Todos votan que sí, con excepción a Darío.
-
- Gloria proponen las siguientes:
- L2 inmobiliaria
Inmobiliaria y avalúos 1
Viper raíces 1
Metro cuadrado 1 Inmobiliaria Bogotá 9

Julio Corredor 4

2021

- DYRIN inmobiliaria 1
- Aliadas inmobiliaria (valor agregado de seguro si hay robos) 1

Gloria propone un comité de venta a través inmobiliaria

Gloria — Nelson — Miriam

Gloria -Olga — Liliana 2

Gloria como representante de comité se compromete a dar un informe preliminar el 28 de agosto informando gestión.

Liliana pregunta acerca del precio. Claudia indica que el precio se dará cuando las inmobiliarias determinen su oferta.

Claudia quiere que en acta quede que Darío no está de acuerdo con que se realice el avalúo con la definición de la inmobiliaria (avalúo comercial).

Claudia dice que hay 2 opciones: 1 que la inmobiliaria se vaya por el predial y otro por el comercial.

Claudia deja claro que ella en representación de Miriam no va a aceptar topes de valores que no sean bajo un estudio comercial, es decir el precio de un proceso jurídico es el catastral, en el caso de venta el valor es el comercial determinado por una inmobiliaria.

Emilia recomienda que una cosa es el avalúo con un particular, por lo que también se busquen esas opciones.



Page 10
CD

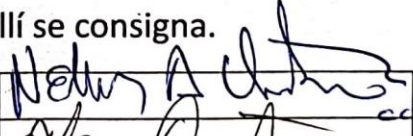
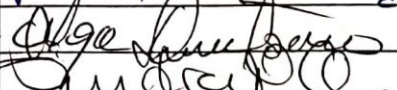
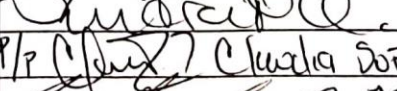
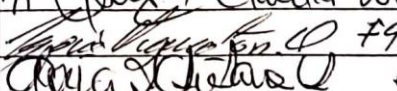
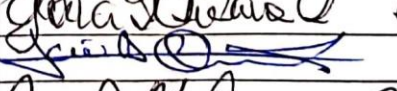
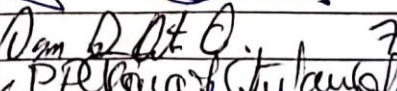
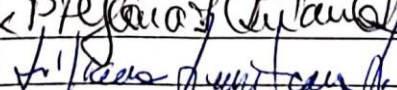
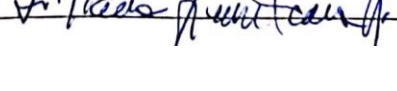


Etapa de votaciones:

Transporte:

- Se aprueba una base de \$ 250.000 para los gastos mensuales de transporte que tiene que hacer el administrador para sus diligencias.
- Voto* Se aprueba sí o no el valor de \$ 500.000 como reconocimiento de honorarios para el administrador, tomado del presupuesto, a partir de la _____ agosto mes vencido (reconociendo lo que se gestionó en agosto): *A robado por unanimidad.

Los hermanos Quintana Quintana suscriben la presen acta el 20 de agosto de 2023, en prueba de la aceptación de lo que allí se consigna.

Nelson Quintana Quintana		cc 79'35 1850
Olga Quintana Quintana		
Sandra Quintana Quintana		
Miriam Quintana Quintana	P/P 	52391245872
María Quintana Quintana		79'42 938
Gloria Quintana Quintana		61599006
Jairo Quintana Quintana		
Darío Quintana Quintana		79'506 374.
Omaira Quintana Quintana	x P/P 	
Liliana Quintana Quintana		

'506 g 71/4

Elaboró Camilo Rodríguez

Pag 11


Fwd: Invitación de Comité Venta casa 129

1 mensaje

Sandra Quintana <sandraquintana-81@hotmail.com>

10 de febrero de 2024, 18:13

Para: "montrealpapeleria1@gmail.com" <montrealpapeleria1@gmail.com>

[Obtener Outlook para Android](#)**From:** Gloria Ines Quintana Quintana <giquintana33@hotmail.com>**Sent:** Tuesday, September 12, 2023 10:18:33 AM**To:** quintana.myriam@gmail.com <quintana.myriam@gmail.com>; Liliana QUINTANA QUINTANA <lilianaquintanaquintana@gmail.com>; maquintanac@unal.edu.co <maquintanac@unal.edu.co>; omairalejandro@hotmail.com <omairalejandro@hotmail.com>; Sandra Quintana <sandraquintana-81@hotmail.com>; jairoandres46@hotmail.com <jairoandres46@hotmail.com>; Gloria Ines Quintana Quintana <giquintana33@hotmail.com>; nelsquin5@hotmail.com <nelsquin5@hotmail.com>; oscar dario quintana quintana <oscardarioquintanaquintana@gmail.com>; OLGA QUINTANA <olgaquintanaq@gmail.com>**Subject:** Invitación de Comité Venta casa 129

Hola Hermanos buen dia esta invitacion para todos, los esperamos:

- 1) Avanzando en los compromisos de hermanos, agradecemos muy especialmente enviar por correo o wasap copia legible de cédula de ciudadanía para firma del contrato de corretaje- venta casa 129, con inmobiliaria Bogotá.
- 2) Para la firma de Poder para la venta de la casa 129, los convocamos para el próximo 15 de septiembre/2023 de 8 a.m. a 12:00 m. en la Notaría 27, Carrera 15 No. 75-24 Bogotá, allí nos espera el Doctor Camilo.
- 3) Convocatoria presencial: Domingo 17 de septiembre de 2023 a las 8:00 a.m., en la casa 129 para llevar a cabo proceso de conciliación con nuestro hermano Oscar Darío para el proceso de venta de la casa 129.

Feliz dia bendiciones, Comité venta casa 129.

Señor
NOTARIO DE BOGOTA D.C.
Ciudad

PODER ESPECIAL VENTA

OLGA QUINTANA QUINTANA, mujer, mayor de edad domiciliado en Bogotá D. C. de estado civil Casada, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.568.245 de Bogotá D. C., obrando en nombre propio, por medio del presente escrito confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a **GLORIA INES QUINTANA QUINTANA**, mujer, mayor de edad de nacionalidad Colombina, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.599.006 de Bogotá, para que en mi nombre y representación transfiera y/o enajene un derecho de cuota correspondiente a 1/10 parte del siguiente bien: inmueble ubicado actualmente en el barrio Prado Veraniego, calle 129 No. 52-60, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 050N000088909, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá y Código Catastral AAA0123JMUHCOD, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública de adquisición y en la que autorizo firmar.

Adicionalmente faculto a mi apoderada para realizar las manifestaciones bajo la gravedad de juramento contemplado en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019.

Para dar cumplimiento a la Ley 258 de 1996, declaro que el inmueble que se enajena un derecho de cuota NO se encuentra afectado a vivienda familiar.

Mi apoderada queda facultada para otorgar la promesa de compraventa, la escritura pública de venta del inmueble citado, así sea para sí mismo, de conformidad con el artículo 2170 del C.C., igualmente para pactar convenir el precio, recibir el dinero del precio, recibido el precio se obliga la apoderada a consignar el dinero correspondiente a la cuenta señalada en la promesa de compraventa, firmar el acta de entrega del inmueble, y hacer las manifestaciones de ley que se requieran, sus adiciones o aclaraciones si hubiere lugar a ellas, conciliar, transigir, sustituir y en general para realizar toda clase de actos tendientes a lograr la plena eficacia de este mandato.

Atentamente,

Acepto,

OLGA QUINTANA QUINTANA
C.C. No. 41.568.245 de Bogotá

GLORIA INES QUINTANA QUINTANA
C.C. No. 51.599.006 de Bogotá

"EL NOTARIO 27 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
ADVIERTE A LOS USUARIOS QUE
LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA
SE ALMACENA EN EL REPOSICION
DE PODERES PARA DARLE EL VALOR
QUE DUELE EL INCISO 3º DEL ARTÍCULO
619 DE 2012 Y DEMÁS NORMAS
CONCORDANTES"

Señor
NOTARIO DE BOGOTÁ D.C.
Ciudad

PODER ESPECIAL VENTA

SANDRA PATRICIA QUINTANA QUINTANA, mujer, mayor de edad domiciliado en Bogotá D. C. de estado civil Casada, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.792.294 de Bogotá D. C., obrando en nombre propio, por medio del presente escrito confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a **GLORIA INES QUINTANA QUINTANA**, mujer, mayor de edad de nacionalidad Colombina, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.599.006 de Bogotá, para que en mi nombre y representación transfiera y/o enajene un derecho de cuota correspondiente a 1/10 parte del siguiente bien: inmueble ubicado actualmente en el barrio Prado Veraniego, calle 129 No. 52-60, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 050N000088909, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá y Código Catastral AAA0123JMUHCOD, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública de adquisición y en la que autorizo firmar.

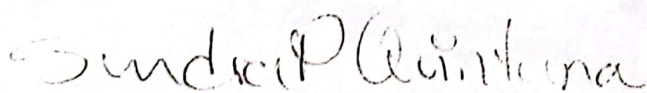
Adicionalmente faculto a mi apoderada para realizar las manifestaciones bajo la gravedad de juramento contemplado en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019.

Para dar cumplimiento a la Ley 258 de 1996, declaro que el inmueble que se enajena un derecho de cuota NO se encuentra afectado a vivienda familiar.

Mi apoderada queda facultada para otorgar la promesa de compraventa, la escritura pública de venta del inmueble citado, así sea para sí mismo, de conformidad con el artículo 2170 del C.C., igualmente para pactar convenir el precio, recibir el dinero del precio, recibido el precio se obliga la apoderada a consignar el dinero correspondiente a la cuenta señalada en la promesa de compraventa, firmar el acta de entrega del inmueble, y hacer las manifestaciones de ley que se requieran, sus adiciones o aclaraciones si hubiere lugar a ellas, conciliar, transigir, sustituir y en general para realizar toda clase de actos tendientes a lograr la plena eficacia de este mandato.

Atentamente,

Acepto,



SANDRA PATRICIA QUINTANA QUINTANA
C.C. No. 39.792.294 de Bogotá

GLORIA INES QUINTANA QUINTANA
C.C. No. 51.599.006 de Bogotá

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA VEINTISIETE DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C

PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante mí ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ NOTARIA 27
(E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ RESOLUCION 09571 DE
06-09-2023 certifica que este escrito fue presentado
personalmente por:

QUINTANA QUINTANA SANDRA PATRICIA

Identificado con: C.C. 39792294

Quien declaró que su contenido es
cierto y que la firma que en él aparece
es la suya. Autorizó el tratamiento de
sus datos personales al ser verificada
su identidad cotejando sus huellas
digitales y datos biográficos contra la
base de datos de la Registraduría
Nacional del Estado Civil. Ingrese a
www.notariaenlinea.com para verificar
este documento.



Cod. jrwzm



Bogotá D.C., 2023-09-15 10:10:57

12333-dfe60acb

Firma Declarante

27 notaria





DICTAMEN PERICIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO NPH

DIRECCIÓN: CL 129 No. 52 - 60
Barrio: Prado Veraniego
Ciudad: Bogotá D. C.

SOLICITANTES: CLAUDIA SOFÍA REAL QUINTANA Y
GLORIA INÉS QUINTANA QUINTANA

Elaborado por: ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL - 80225412 del A. N. A

CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitantes**
 - 1.2. Tipo de inmueble**
 - 1.3. Tipo de avalúo**
 - 1.4. Marco Normativo**
 - 1.5. Departamento**
 - 1.6. Municipio**
 - 1.7. Dirección de inmueble**
 - 1.8 Uso Actual Del Inmueble**
 - 1.9 Uso por norma.**
 - 1.10. Información Catastral**
 - 1.11. Fecha del informe de avalúo**
- 2. DOCUMENTOS**
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietarios**
 - 3.2. Matricula inmobiliaria**

Diagonal 49 Bis Sur No. 60 A - 16. Bogotá D. C. Teléfonos: 317 2548035 – 32175569858
Correo Electrónico: pedrolonla46@gmail.com



Hermanos Quintana...

Emilia, Gloria, Liliana Quint...



mecanografico. Buen día



7:42 a. m.

7 de octubre de 2023

Buenos días hermanos. Les comento que los ingresos por renta de las casas permitieron repartir 1000000 de pesos a cada uno favor indicarme a que cuenta los consignó? O si prefieren se los entrego personalmente .Un abrazo para todos .que pasen bonito día.

10:28 a. m. ✓✓

Buenos días hermanos, Para informarles que el Doctor Francisco Lopez , abogado de el proceso de pertenencia de la familia Quintana, remitió al juzgado 48 un impulso el día 25 de agosto de 2023. Estamos esperando la respuestas del juzgado Cordialmente,

10:31 a. m. ✓✓

**Emilia**

Gracias Olguita muchas gracias

10:37 a. m.

**Liliana Quinta**

Buenos dias hermanos recibo un millon de pesos por concepto



Mensaje





Hermanos Quintana...

Emilia, Gloria, Liliana Quint...



Gracias 7 de octubre de 2023

10:37 a. m.

**Liliana Quintana**

Buenos dias hermanos recibo un millon de pesos por concepto de arriendos de las casas. Mil gracias y buen dia mi Li

10:41 a. m.

**sandraquintana**

Buena tarde
Mi Licita si señora ya recibí
Muchas gracias
Y ya lo gaste
Jajaja 😄

2:50 p. m.

28 de octubre de 2023

Buenas tardes a todos mis hermanos,

Por medio de la presente me permito comunicarles que teniendo en cuenta el último comunicado del comité de venta en donde solicitaban un poder para la venta de la casa 129, tome la decisión de realizar un avalúo del inmueble con fecha de 27/10/2023. Esto con el objetivo de tener una **base real** para la venta. En este sentido, el valor comercial que se da a conocer



Mensaje



**+57 302 4574332**

últ. vez hoy a las 3:44 p. m.

**+57 302 4574332**

~ Jairo Quintana

No es un contacto • Comparten 2 grupos,
incluido **Hermanos Quintana Quintan** **Bloquear** **Añadir**

Hola mi li, huyyyy gracias 12:20 p. m.

A sumerce cómo le ha ido 12:20 p. m.

Cómo va todo 12:20 p. m.

Mi li, me gustaría hablar con
sumerce, pero creo que en el
transcurso de la semana le confirmo.

12:21 p. m.

Gracias, por la parte que sumerce me
tienes. Le aviso con tiempo. Ahora no
tengo cuenta.

12:23 p. m.

Gracias un saludo para todos y feliz
fin de semana.

12:24 p. m.

14 de octubre de 2023

Mi licita muyyyy buenos días



Mensaje





Nel



3:44 p. m.

30 de diciembre de 2023

Movimiento hecho en:

Nequi

Número de referencia

M1837086

Para

Sandra Quintana

Número Nequi

3195950081

Conversación

Mesada enviada x Mi Li.

¿Cuánto?

\$ 500.000,00

Fecha

30 de diciembre de 2023 a las 10:52 a.
m.VISILADO
de Colombia¿Preguntas? Ve al menú Movimientos en
la app Nequi y reporta un problema.Mesada de Diciembre
enviada x

10:53 a. m.

Buen día hermano Marín. Estoy realizando la transferencia de un recurso que mi hermana Olga me ha encargado de enviarle. La aplicación me solicita su número de cédula. Por favor enviarla para dar trámite a este encargo. Además confirmar el primer número de est@ cuenta. Prefiero escrita por el Whatsapp. Gracias y quedó atento.

11:09 a. m.



Mensaje





+1 (727) 408-2940

últ. vez hoy a las 4:43 p. m.



22 de noviembre de 2023

Buen dia mi Ly se que Gloria va a
verse con sumerce...

8:51 a. m.

Sumerce me puede ayudar con ..

8:52 a. m.

Consignar el dinero en mi cuenta
davivienda ahorros ...por favor

8:53 a. m.

0067 [70159769](#) davivinda fta
ahoroos

8:54 a. m.

Es que se presento algo...

8:54 a. m.

Y me Toca tomar ese dinero...le
agradezco

8:55 a. m.

No en

8:55 a. m.

Glory va a venir. Me dijo que por el
de sumerse y el de ella

8:56 a. m. ✓✓

Mychas Gracias

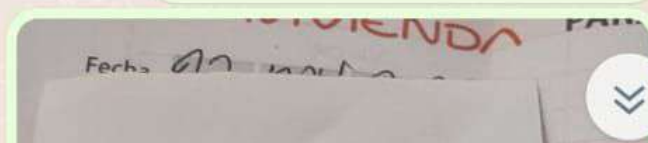
8:56 a. m.

Si señora

8:56 a. m.

Si señora. Y

8:57 a. m. ✓✓



Mensaje





+1 (727) 408-2940

últ. vez hoy a las 4:43 p. m.



de si 22 de noviembre de 2023

8:56 a. m. ✓✓

Mychas Gracias 8:56 a. m.

Si señora 8:56 a. m.

Si señora. Y 8:57 a. m. ✓✓



12:27 p. m. ✓✓

Mairita. Ya. En estos días le
mando el informe .que hay para el
impuesto .

12:28 p. m. ✓✓

Mairita. Que disfrute y pueda
solucionar algo .

12:30 p. m. ✓✓

Muchasss gracias mi li 12:42 p. m.



Mensaje





Hermanos Quintana...

Emilia, Gloria, Liliana Quint...



descom 2 de octubre de 2023 .. Leer
más

8:50 a. m.

Buenas tardes hermanos. Espero se encuentren bien.

12:53 p. m. ✓✓

Mirytan le cuento que estuve ablando con la señora de los químicos para que me prestara el recibo de el agua. No meló dio .también me dice que el arriendo de agosto y septiembre. Ya se los cancelo a sumarse .pero no aparece. En la cuenta de el banco bogota .por eso espero saber si. Y a pago. O. No Ha pagado .porque ya empezamos Octubre .Myritan un abrazo grande abrazó para sumerse y toda su familia.

12:59 p. m. ✓✓

**sandraquintana**

Bue día
Para todos



Por favor ojo con los arriendos .
Si la señora no muestra nada
Estar atentos

1:35 p. m.

A caso el tema de giro de arriendo
de ese local no lo habían
arreglado ??

1:37 p. m.

**Myriam. Quinta**

Mensaje





Hermanos Quintana...

Emilia, Gloria, Liliana Quint...



arreglac 2 de octubre de 2023 1:37 p. m.

**Myriam. Quinta**

Mi Li. Sumerced también va hacer
dudar de mi?

1:41 p. m.

**sandraquintana**

No es dudar Miritan
Es que Ustedes no tienen
comunicación??
Porque mi Li escribe eso?

1:42 p. m.

**Myriam. Quinta**

Espero a partir de ahora muchos
comunicados.

1:42 p. m.

**sandraquintana**

Lo digo para que no se repita lo
del señor de danzas

1:43 p. m.

Entonces

Hablen

Entre Ustedes Primero

1:45 p. m.

**Myriam. Quinta**

Sandrita estuve esperandola el
viernes pero... estuvo ocupada.

1:45 p. m.

**sandraquintana**

Buen día Miriran



Mensaje





Hermanos Quintana...

Emilia, Gloria, Liliana Quint...



Sandrita 2 de octubre de 2023 a el
viernes pero... estuvo ocupada.

1:45 p. m.

**sandraquintana**

Buen día Miriran
Y para que??

1:46 p. m.

**Myriam. Quinta**

Por eso no es bueno generar
desconfianza.

1:46 p. m.

No sea chismosita.

1:47 p. m.

**sandraquintana**

Respeto Miriran.

Solo les dijo
Que comunicación tiene con Mi
Li ????

Para que escriba eso ella

1:48 p. m.

Y no es chisme

Miritan

Le recuerdo que también tengo
derecho de enterarme .

1:51 p. m.

Disculpe si las ofendí
Espero arreglen ese tema de
arriendo

1:51 p. m.

3 de octubre de 2023



Mensaje



DOCTOR
SERGIO IVÁN MESA MACIAS

JUEZ 7 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.com

E.S.D.

PROCESO DECLARATIVO VENTA DE BIEN COMÚN No. 2023-00540-00

JACQUELINE BIZETH GUTIERREZ LÓPEZ, con la C. C. No 40.390.384 de Villavicencio y con T.P. N°298.687 del C.S.J en mi calidad de apoderada de los señores LIGIA LILIANA QUINTANA QUINTANA, OLGA QUINTANA QUINTANA con CC 41.568.245 de Bogotá, OSCAR DARÍO QUINTANA QUINTANA con CC 79.506.374 de Bogotá, y SANDRA PATRICIA QUINTANA QUINTANA con C.C. No 39.792.294 de Bogotá, doy contestación de la demanda con Radicación 2023- 00540-00

En cuanto al primer hecho relacionado en la demanda lo contesto así:

1. Es cierto este hecho, razón por la cual no me referiré por estar de acuerdo con la ley.
2. Es cierto este hecho conforme a la escritura pública aportados
3. Es cierto este hecho
4. Es cierto este hecho
5. Es cierto este hecho conforme a los documentos aportados
6. Es FALSO, el transcurso de los cinco años desde el fallecimiento de la señora EUDELIA, recordemos que en el año 2020 desde el 16 de marzo hubo confinamiento por Pandemia Mundial Covid 19, hasta el 30 de junio del año 2022, que se levantó la emergencia sanitaria por causa de Pandemia, **no existe controversia para la venta del bien inmueble materia de este litigio**; también es necesario aclarar que entre los hermanos QUINTANA se han venido realizando un sin número de reuniones están las actas en **donde costa lo manifestado, el nombramiento de administrador fue decisión unánime** que en este momento está en cabeza de 2 hermanos; la señora OLGA QUINTANA QUINTANA Y LA OTRA ADMINISTRADORA ES LA SEÑORA MYRIAM QUINTANA QUINTANA, una de las partes DEMANDANTES que **postulo** su nombre para comprar los derechos de cuotas partes adquiridas mediante hijuelas de adjudicación en trámite sucesoral . La oferta fue de \$1.100.000 de la señora MYRIAM QUINTANA QUINTANA **precio que NO ESTA AJUSTADO de conformidad a un avalúo que no corresponde** a la realidad del precio comercial de la vivienda, ya que tuvo únicamente en cuenta el valor CATASTRAL y no se incrementó conforme **al artículo 444 NUMERAL 4 del C.G.P. QUE ESTABLECE: Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo Catastral del predio incrementado en un 50%, salvo quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real . En este evento deberá presentarse un Dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral uno; Conforme al acta donde no se aprobó ese valor que ofreció la**

señora MYRIAM porque no está conforme a derecho, A partir de ese momento **se presenta un conflicto de intereses creándose** fricción entre los hermanos y copropietarios comuneros de este bien inmueble y tomado la señora MYRIAM QUINTANA QUINTANA una posición amenazante de iniciar proceso de venta de bien común, ya que sus hermanos QUINTANA QUINTANA que están siendo demandados en este proceso, **NO LE VENDIERON SUS PORCENTAJES POR SER MUY BAJO EL VALOR**, que **generaría una lesión enrome en su patrimonio** de cada copropietario y con base en las hijuelas. Mis poderdantes en forma respetuosa y teniendo que esta trabada la litis, que existe animo de compra de la SEÑORA MYRIAM QUINTANA QUINTANA, mis poderdantes solicitan por estar afectados en este proceso **que haga la señora MYRIAM QUINTANA una oferta valida y justo precio en audiencia publica celebrada ante su Despacho, dado a que existen varias actas que dan certeza de la intención de compra.**

7. Es falso este hecho, ya que de conformidad a lo establecido por norma de planeación Municipal el solo hecho que haya 5 .50 metros es suficientes para solicitar división material de bien inmueble tal como lo exige planeación Municipal y el Departamento administrativo de catastro.

PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones me opongo a todas y cada una de ellas porque si se puede fraccionar o dividir el bien materia de este proceso, CONFORME A LAS NORMAS EXISTENTES EN CONSTRUCCIÓN.

1.Referente a esta ME OPONGO rotundamente, puesto que se puede dividir materialmente el inmueble tal como quedo en la contestación de los hechos de la demanda.

2. Me OPONGO; porque hay dos administradoras en este momento nombradas unánimemente por los hermanos QUINTANA QUINTANA y son las encargadas de ejercer la administración conjuntamente.

3. Me OPONGO al secuestro del inmueble y solicito que se nombre a la señora OLGA QUINTANA QUINTANA como Depositaria Judicial; porque es una de las Administradoras del inmueble.

Tal como lo han manifestado mis poderdantes el inmueble a partir que se hace la consolidación en la anotación No 11 realizado el 22 de enero del año 2020 como costa en Certificado de Tradición y Libertad, el día 16 del mes de marzo del año 2020 se inicia Pandemia , donde todo tramite se paralizo, allí todos los hermanos QUINTANA tenían conocimiento y no se podía vender hasta tanto no se levantara por parte del gobierno la emergencia sanitaria y sería el caso que todos por unanimidad se retrotrajeran en tal decisión, por lo tanto está condenada a fracasar esta pretensión por que se estaría violando sus propias decisiones adoptadas en antaño, por las demandantes.

4. Me OPONGO, conforme a lo manifestado por mis poderdantes existen actas donde todos esta participando y tomando decisiones de común acuerdo; donde

se puede observar que se lleva una sana relación hasta que la señora MYRIAM tomo la posición de amenazar a sus hermanos demandados; por motivo que no quisieron venderle a un precio no ajustado a la norma.

Subsidiariamente se decrete mediante sentencia la división material del lote en las fracciones o cuotas de adjudicación tal como se presentó en la sucesión; quiere esto decir que si su despacho lo considera aprobada se oficie a planeación municipal de Bogotá para la división y nomenclatura asignada a cada predio porque se estaría dando las condiciones de División material y no de venta en subasta pública; De acuerdo al POT (Plan de Ordenamiento Territorial) el Decreto 2060 del año 2004 y las Curadurías Urbanas norma a nivel Nacional en Colombia, para construcción de vivienda de interés social las viviendas el porcentaje en las tipologías de vivienda VIS/VIP

Tipo de vivienda	Lote mínimo	Frente mínimo
Vivienda unifamiliar	35 m ²	3.50 m ²
Vivienda bifamiliar	70 m ²	7.00 m ²
Vivienda multifamiliar	120 m ²	-

conforme a la totalidad del área del terreno son 260.0 m2ts, así las cosas, su señoría el derecho de mis poderdantes es de 104 mts2, que con lleva a que se pueda llevar a cabo la división material del bien inmueble; dejándose una servidumbre para la entrada de común de copropietarios, por lo cual en forma respetuosa solicito se oficie al registrador segregue la matrícula inmobiliaria diferente a la actual, para que sean dos predios totalmente aparte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco y solicito a su señoría que para dar certeza a lo manifestado en la contestación de la demanda se tenga como fundamentos de derecho los establecidos en el Artículo 90 del código general del proceso que establece en que el juez declarara inadmisibles solo en los siguientes casos 3. Cuando las pretensiones a cumuladas no reúnan los requisitos legales; esto quiere decir que la parte demandante violó flagrantemente la norma en el caso sujúdice y le corresponde a su señoría darle aplicación para que no se viole el debido proceso y se disminuya el derecho de mis poderdantes dando aplicación a una norma contraria procesal y procedimental

COMPETENCIA

Es usted competente señor juez porque está conociendo el proceso de la referencia.

Al avaluó irregular presentado en la demanda, porque no corresponde a lo establecido en el art 444 numeral 4 del código general del proceso, por incremento del 50% mas al del valor catastral.

PRUEBAS

De acuerdo a las pruebas aportadas en la demanda;

1. Aceptar el Certificado de tradición y libertad aportado dentro de la Demanda
2. Aceptar el Certificado Catastral aportado dentro de la Demanda
3. Aceptar Copia de escritura No 617 del 14 de marzo de 2019, de la Notaria 2 del Círculo de Bogotá Consolidación del dominio pleno de la propiedad.
4. Solicito a su señoría no se tenga en cuenta la prueba aportada en el numeral 4 de la demanda, por no estar ajustada a derecho Art 444 numeral 4.

PRUEBAS APORTADAS POR MIS PODERDANTES

1. Actas de Compromisos entre los Hermanos QUINTANA
2. Solicitud de corrección ante oficina de Instrumentos de la Superintendencia de Notariado y Registro con fecha de 22 de nov de 2022.
3. Formulario de corrección con fecha 15 de febrero del año 2023 no se había levantado el usufructo.
4. Poder de la sra SANDRA PATRICIA QUINTANA para la venta fecha .
5. Comunicado por correo de inmobiliaria Bogotá fecha 12 de diciembre del año 2022, intención de venta.
- 6.

NOTIFICACIONES

DEMANDANTES:

MYRIAM QUINTANA QUINTANA dirección carrera 102B#158-31 Bloque 9 interior 8 Apto 502 de Bogotá correo electrónico quintana.myriam@gmail.com
OMAIRA STELLA QUINTANA QUINTANA carrera 7b bis A#151-05 Apto 402 Edificio Cedro golf de Bogotá correo electrónico omairalejandro@hotmail.com
GLORIA INÉS QUINTANA QUINTANA carrera 7b bis A#151-05 Apto 402 Edificio Cedro golf de Bogotá correo electrónico giquintana33@hotmail.com
NELSON ARMANDO QUINTANA QUINTANA calle 136ª#152ª-36 2do piso de Bogotá correo electrónico nelsquin05@hotmail.com
JAIRO ALONSO QUINTANA QUINTANA carrera 145#

DEMANDADOS:

LIGIA LILIANA QUINTANA QUINTANA dirección calle 133 # 58C-60 Apto 7 402 Barrio Suba- Bogotá, correo electrónico lilianaquintanaquintana@gmail.com con WhatsApp 3115126071

OLGA QUINTANA QUINTANA, dirección transversal 53D#129-67 Torre 2 Apto 1303 suba de Bogotá, Correo electrónico olgaquintanaq@gmail.com con WhatsApp 3212630510

OSCAR DARÍO QUINTANA QUINTANA, dirección calle 133 # 58C-60 Apto 7 402 Barrio Suba-Bogotá, correo oscardarioquintanaquintana@gmail.com con WhatsApp 3232259419

SANDRA PATRICIA QUINTANA QUINTANA dirección calle 145ª No 15-69
Edificio Palnova de Bogotá, correo electrónico sandraquintana-81@hotmail.com
con WhatsApp 3108610991

APODERADA: JACQUELINE BIZETH GUTIÉRREZ LÓPEZ, dirección en la Cra
10 No 22-65 Ofc. 1001 edificio Hercor Bogotá, correo electrónico
jacquelinegutierrezlopez@hotmail.com con WhatsApp 3142349142

Señor Juez,

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bizeth', is positioned to the left of a vertical line that extends downwards.

JACQUELINE BIZETH GUTIERREZ LÓPEZ
C.C. No 40.390.384 de Villavicencio
T.P. No 298.687 del C.S.J.

Excepción merito 2023 540

Jacqueline Bizeth Gutiérrez López <jacquelinegutierrezlopez@hotmail.com>

Jue 22/02/2024 4:32 PM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (41 KB)

EXCEPCION MERITO JUEZ 7 C.CIRCUITO.pdf;

SEÑOR JUEZ 7 CIVIL SWL CIRCUITO DE BOGOTA

DIVISORIO VENTA DE BIEN COMUN 2023 540 00

RADICACION EXCEPCION MERITO

*Dra Jacqueline Gutiérrez López
Abogada Especialista en Derecho de Familia
No de contacto: 3142349142*

DOCTOR
SERGIO IVÁN MESA MACIAS

JUEZ 7 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.com

E.S.D.

PROCESO DECLARATIVO VENTA DE BIEN COMÚN No. 2023-00540-00

JACQUELINE BIZETH GUTIERREZ LÓPEZ, con la C. C. No 40.390.384 de Villavicencio y con T.P. N°298.687 del C.S.J en mi calidad de apoderada de los señores LIGIA LILIANA QUINTANA QUINTANA, OLGA QUINTANA QUINTANA con CC 41.568.245 de Bogotá, OSCAR DARÍO QUINTANA QUINTANA con CC 79.506.374 de Bogotá, y SANDRA PATRICIA QUINTANA QUINTANA con C.C. No 39.792.294 de Bogotá, doy contestación de la demanda con Radicación 2023- 00540-00 y ejerzo el DERECHO A ESTABLECER como excepción de MERITO

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

El argumento que me permite establecer esta excepción de Merito radica en el hecho que los demandantes no están legitimados para ejercer acción alguna de proceso divisorio de venta de bien común , tal como se desprende de las pruebas aportadas , del avalúo, que se anexa, realizado por parte de los mismos demandantes, de la tergiversación que están narrando contrario a los hechos , tal como se desprende de las actas celebradas por mutuo acuerdo, por parte de todos los involucrados demandantes y demandados, del intento de menoscabar derechos adquiridos con el pleno derecho dentro de una sucesión, de faltar a la verdad ante su Despacho, con lo cual se genera conductas contrarias a la ley y de las demás que su Despacho logre establecer en el transcurso del proceso, que me permiten reiterar que los demandantes carecen de legitimidad para ejercer este derecho tal como lo están planteando. Que no tiene ninguna veracidad en lo narrado.

Señor Juez,

Atentamente;



JACQUELINE BIZETH GUTIERREZ LÓPEZ
C.C. No 40.390.384 de Villavicencio
T.P. No 298.687 del C.S.J.