

Señora

JUEZA 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

RAD: 2022-199

Asunto; Apelación de auto, de fecha 27 de abril de 2023 que ordena la venta material del inmueble objeto del presente litigio.

EFRAÍN BERNAL LEÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.472.129 expedida en Bogotá. Portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 181.594 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura. Domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá actuando en nombre y representación de **MARTHA VIANE CALDERON BROSS**, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la Cédula de Ciudadanía número **51588334** Y **NOHORA CALDERON BROSS** mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la Cédula de Ciudadanía número **20407861** presento ante su despacho recurso de apelación en contra del auto de fecha 27 de abril de 2023 proferido por su despacho en el que toma la decisión de la venta material del inmueble objeto de este litigio. Dentro del proceso de solicitud de DIVISION MATERIAL en contra de MARIA DE LOS ANGELES CALDERON DE MONTAÑO mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la Cédula de Ciudadanía número **41643504** en relación con el bien inmueble que se encuentra ubicado en la calle 59 C sur No 87 N 34 de la ciudad de Bogotá. Con chip AAA0149SZMR Cedula Catastral BS 23585 y matrícula inmobiliaria 50S-488918.

I. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Que el superior revise la decisión de primera instancia, por carecer de las condiciones necesarias para emitir un auto congruente teniendo en cuenta que: No se ajusta plenamente a la pretensión principal de la demanda ni al derecho impetrado, por ser de alguna manera limitado el examen y consideración de la pretensión; pues con esta se pretende la subdivisión del bien para el desenglobe del mismo y con ello se otorgue la titularidad, por medio de escritura pública de la siguiente manera: mis mandantes en sociedad con sus porcentajes en conjunto del 44,444% y la accionada con su respectivo porcentaje del 55,555%. basado como fue expuesto en la audiencia por parte de los peritos expertos y ratificado por el abogado de la parte demandada la procedencia de la división del predio objeto de litigio. (Art 340 del decreto 555 de 2021).

Pues se funda en consideraciones que violan de manera flagrante derechos fundamentales al Mínimo vital y a una Vida digna. por razón de su condición de

personas de la tercera edad ya que especialmente respecto del ejercicio del análisis del dictamen pericial, que resultó inane a las pretensiones, por indebida interpretación de las pruebas presentadas y además que no fueron tenidos en cuenta, los elementos fundamentales para conceder la división material del predio en cuestión. Lo anteriormente expuesto debido a que si bien la juez manifestó que el predio debía ser para evitar un detrimento patrimonial a todas las partes, no tuvo en cuenta que en el presente el predio cuenta con cuatro locales comerciales, uno de ellos mis poderdantes tienen usufructo y los otros tres la accionada, esto por acuerdo de voluntades entre las partes desde el año 2014.

El local comercial de mis poderdantes está arrendado por un valor de \$3.600.000, el cual es dividido entre mis dos poderdantes por partes iguales mensualmente que son \$1.800.000, esto representa el 100% de los ingresos que obtiene la señora Martha Calderón para subsistir y de una parte considerable de la señora Nora Calderon para tener una vida digna. Al realizar dicha división *add valorem*, como fue mencionado anteriormente, la señora Juez estaría ocasionando un daño irremediable y un verdadero detrimento patrimonial a mis poderdantes toda vez que si el predio es vendido en \$1.036.729.600 millones de pesos y estos serán repartidos, según el porcentaje que le corresponde a cada una, en este caso a mis poderdantes obtendrán \$230.361.317,1 millones de pesos aproximadamente, sin contar retenciones e impuestos asociados a la venta; considerando que según el DANE 2022, la expectativa de vida de las mujeres en Colombia es de 80 años y en el caso de la señora Martha Calderon que tiene 63 años de edad, tendría una expectativa de vida de 17 años aproximadamente, al obtener el equivalente a los \$230.361.317,1 millones de pesos y dividirlo por los 17 años (204 meses) correspondería a \$1.129.222,143 mensual. Evidentemente en este caso sí existiría un detrimento patrimonial real porque mensualmente dejarían de percibir cada una \$670.777 pesos mensualmente aproximadamente y en los 17 años de expectativa de vida \$136.838.712 millones de peso por cada una y en conjunto para mis dos poderdantes serían \$273,677,424 millones de pesos aproximadamente, sin tener en cuenta los incrementos anuales que se causen por ley en el valor del canon de arrendamiento. Aquí sí existiría un detrimento real ocasionado por la decisión de primera instancia, violentando derechos adquiridos en favor de una mera expectativa que es la construcción de un edificio de 8 pisos.

II. CRÍTICA DE LOS MOTIVOS DE HECHO DE LA DECISIÓN

Notificados de la decisión del Juzgado, en el asunto que nos ocupa es bueno aclarar los posibles yerros en las que se pudo fundar la decisión que nos atañe y en los siguientes términos; Siendo el elemento principal, en el que se funda la decisión negativa del despacho, en darle valor definitivo al dictamen pericial de la parte demandada, sin analizar de manera rigurosa el proyecto de construcción de un edificio

de 8 pisos en un espacio que carece del área suficiente para el desarrollo planteado en el dictamen pericial presentado por la pasiva de este litigio.

Sustento por lo tanto, esta apelación con los siguientes argumentos, principalmente por estar en desacuerdo con la decisión de primera instancia. en cuanto que dentro de la demanda presentada, la señora juez optó por conceder la partición add valoren, toda vez que según los argumentos presentados por la perito de la parte demandada, argumentó que de acuerdo al artículo 338 del decreto 555 de 2021, la proyección del terreno en mención por superar los 240 m de diámetro del terreno se podrían hacer 8 pisos en dicho espacio de terreno así las cosas en el momento del interrogatorio a la perito para verificar la proyección presentada dentro de su dictamen pericial no se pudo encontrar dentro de dicho dictamen pericial la capacidad en ese espacio tan limitado para construir de acuerdo a la norma citada los parqueaderos correspondientes para los apartamentos proyectados en dicha construcción, es decir que cuando se le interrogó por la cantidad de apartamentos que se iban a proyectar en construcción, la única respuesta que dio es que haría parqueaderos para bicicletas.

Así las cosas solicitó que no sea tenido en cuenta este dictamen de la parte demandada por carecer de los elementos esenciales relevantes que sustenten dicha proyección urbanística, pues al ser este proyecto una mera expectativa no cuenta con un estudio de suelos por parte de la Curaduría Urbana que es la entidad que puede desvirtuar o aprobar al momento de otorgar la licencia de construcción la viabilidad de dicho proyecto de 8 pisos. (lo anterior porque el perito de nosotros manifesto que el suelo es inestable y si bien ellos podrian por norma construir, primero deben tener el permiso de la curaduria donde diga que el suelo si lo permite), por lo tanto en su lugar se aplique lo señalado en el dictamen pericial presentada por la parte demandante en la que se verifica de manera inequívoca la plena posibilidad de la partición material del inmueble sin causar ningún detrimento patrimonial a las partes.

III. CRÍTICA DE LOS MOTIVOS DE DERECHO DE LA DECISIÓN

Con respecto la oposición del Potencial de desarrollo de predio urbano del proyecto presentado por la parte demandada, en el cual manifiesta la posibilidad de construir un edificio multifamiliar de 8 pisos, en la que se sustenta el supuesto detrimento patrimonial; anotó las siguientes observaciones, las cuales concluyen que dicho **análisis contenido en el dictamen pericial presentado por la parte demandada, está errado.**

Argumentos que fundan tal afirmación:

1. El área útil utilizada no es la correcta, se debe tener en cuenta la registrada en el documento público de adquisición.
2. se toma una decisión basada en hechos no verdaderos, teniendo en cuenta que dentro del material probatorio que presentó la perito de la demandada, se encontraban unas imágenes fotográficas que no se ajustan a la realidad. toda vez que la perito manifestó que no pudieron ingresar al local comercial que esta de mis poderdantes donde se encuentra un restaurante porque según esta no les fue permitido, contradictoriamente manifestó que en la parte posterior del restaurante se encontraba un patio en malas condiciones, hecho que puede ser demostrado con la copia de la audiencia, donde se presentaron las pruebas, por lo anterior se evidencia que manipularon los registros fotográficos en el sentido que no mostraron las condiciones reales en las que se encuentra el predio, excusándose según ellos en que no pudieron entrar a un establecimiento comercial que está abierto al público, también al afirmar que detrás del restaurante existe un patio y la realidad es que dicho patio en malas condiciones se encuentra en la parte que posee la parte demandada como se puede evidenciar a continuación en el registro fotográfico presentado en el dictamen pericial de la pasiva. .
3. De acuerdo a lo relacionado en el potencial de desarrollo se trata de un proyecto de vivienda de interés social, conforme al dato anexo de la revista estadística de Construdata N° 202, "MULTIFAMILIAR VIS".
4. De acuerdo con lo citado anteriormente, el valor total por cada unidad jurídica (apartamentos) es de **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$162.000.000)**; conforme a lo dispuesto por el Decreto 1467 de 2019.

“Si bien la Ley 1955 de 2019, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, estableció que el valor de la vivienda VIS no debe exceder los 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes, en este decreto se adicionó una norma para aplicar un precio excepcional de 150 salarios mínimos para las viviendas VIS que se ubiquen en ‘aglomeraciones’ cuya población supera el millón de habitantes.

Teniendo esto en cuenta, los municipios en los que aplicará el ajuste del precio VIS son:

Barranquilla: Sitionuevo, Sabanalarga, Ponedera, Palmar de Varela, Sabanagrande, Santo Tomás, Malambo, Soledad, Galapa y Barranquilla

Bogotá: Tabio, Cajicá, Cota, Sibaté, La Calera, Funza, Chía, Mosquera, Facatativá, Zipaquirá, Madrid, Soacha, Tocancipá y Bogotá.

Bucaramanga: Piedecuesta, Girón, Floridablanca y Bucaramanga.

Cali: Puerto Tejada, Candelaria, Yumbo, Jamundí y Cali.

Cartagena: Clemencia, Turbaco y Cartagena.

Medellín: Girardota, Caldas, Itagüí, Sabaneta, La Estrella, Envigado, Copacabana, Bello y Medellín”.

En conclusión y de acuerdo a lo citado anteriormente, el proyecto tiene incoherencia, debido a que se está calculando mal, debido a que el valor total del apartamento o unidad jurídica está por encima en **DOCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.000.000)**, que al aplicar El Decreto 1467 de 2019, para que el inmueble sea de Vivienda de Interés Social no debe exceder de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000)**, para el año 2022.

5).. De acuerdo con el desarrollo de proyectos, el porcentaje asignado para las zonas comunes es muy alto, para efectos de circulaciones y zonas comunes se maneja para proyectos de vivienda interés un tope del doce por ciento (12%), es decir de acuerdo a lo referido en el informe presentado un valor real para el área de las zonas comunes es de 226,18 m² y no de 565,00 m² que es muy alto, hay una diferencia de 338,82 m², que equivalen a siete unidades jurídicas adicionales, factor que afecta directamente en el valor del terreno.

6). De conformidad con el Anexo 05 MANUAL DE NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS del Decreto 555 de 2021 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, se requiere un equipamiento comunal, el cual es de 6,00 m² por cada unidad jurídica y que de acuerdo con el análisis presentado en el informe sería de 174,00 m², el cual debe tenerse en cuenta y desarrollarse dentro del proyecto.

7 Adicionalmente a lo anterior, se debe tener en cuenta los parqueaderos exigidos para el normal funcionamiento del proyecto, los cuales son exigidos de manera obligatoria y que asciende a siete parqueaderos, cinco para residentes y dos para visitantes, para su desarrollo, teniendo en cuenta las zonas de circulación y maniobra, asciende a 25,00 m² por parqueadero, lo que da un total de ocupación de 175,00 m² que al sumarlo con el equipamiento comunal nos arroja un total de 349,00 m² y que para su desarrollo y ejecución

no cumple, debido a que ellos están relacionando que el proyecto se va a desarrollar en un terreno de 298,60 m².

8). Se concluye de lo citado anteriormente que o se cumple con el equipamiento comunal, o se cumple con los parqueaderos, por tal razón la viabilidad para el desarrollo de los ocho pisos no es consecuente.

9). El desarrollo del método residual consiste en adelantar un proyecto inmobiliario acorde con las características de la zona o sector, sin embargo, igualmente se ve una falencia en el desarrollo del análisis, debido a que se le está asignando a dedo un porcentaje de incidencia del terreno del 15%, por que no puede ser del 16%, 17%, 18%, 20%, 30%, 50%, 80%, es decir, de acuerdo a la aplicación de la metodología descrita en la Resolución 620 de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC, la cual parte de las ventas totales del proyecto, a las cuales se les descuenta los costos directos, los costos indirectos, los costos financieros y la utilidad, quedando como residuo el valor del terreno, por operación y no a dedo, es decir, el porcentaje de incidencia es un resultado de un residuo y no es un valor fijo.

10). En el ejercicio se está descontando un AIU, (Administración, Imprevistos y Utilidad), es utilizado en contratos de construcción y es indispensable definirlo para conocer el riesgo y la seguridad que se tiene al ejecutar e iniciar un presupuesto de obra.) a excepción de la utilidad, los otros son costos indirectos, es decir en el costo total de aplicación a la construcción se está involucrando los imprevistos y la administración de la obra, es otro factor que está incidiendo negativamente en el valor del terreno, porque se están descontado doblemente.

IV. OTROS FUNDAMENTOS:

1. Es importante resaltar que la decisión tomada por la juez en primera instancia, se basó en un proyecto de una posible construcción de un edificio de 8 pisos que podría o no desarrollarse por las personas que obtengan la compra de la totalidad del predio, por lo que dicho proyecto se basa en una mera expectativa y no tuvo en cuenta los derechos adquiridos de las partes. Como bien lo manifiesta la Corte Constitucional en sentencia C-147-97 *"se configuran derechos adquiridos las situaciones jurídicas individuales que han quedado definidas y consolidadas bajo el imperio de una ley y que, en tal virtud, se entienden incorporadas válida y definitivamente o pertenecen al patrimonio de una persona, lo anterior se contrapone a la mera expectativa que se reducen*

a la simple posibilidad de alcanzar un derecho y que, por lo mismo, no son más que una intención o una esperanza de obtener un resultado jurídico concreto". teniendo en cuenta lo anterior la decisión tomada por la juez no consideró que el proyecto de 8 pisos se puede quedar en solo un proyecto y que al ordenar la venta del predio objeto del litigio, los nuevos propietarios por ejemplo podrían tomar la decisión de continuar con los 4 locales comerciales que se encuentran en funcionamiento en la actualidad y por el contrario mis poderdantes perderían los derecho adquiridos, de ser dividido por su valor y no realizar la división material como se pretende en el objeto principal de este litigio y cómo es permitido por la ley, que se encuentran en su patrimonio en este momento y que constituyen la posibilidad de adquirir derechos fundamentales como lo son un mínimo vital, una vida y vejez digna, toda vez que mis apoderadas son personas de la tercera edad y en el caso específico de la señora Martha Calderon solo cuenta con el ingreso que le genera el arriendo del local comercial que se encuentra en el predio en cuestión y la señora Nora Calderon obtiene también la mayor parte de los ingresos para su sostenimiento y el de su esposo también adulto mayor y con dificultades de salud.

Conclusión;

Al inicio de dicho interrogatorio la perito de la parte demandada manifestó que dicho terreno estaba en una zona de alto comercio, y la prueba es que en dicho terreno hay cuatro locales comerciales entre los cuales hay uno de propiedad de mis poderdantes que está arrendado para un restaurante y en la otra parte del terreno de propiedad de la demanda hay 3 locales comerciales que generan ingresos para las partes en directa proporción al valor del metro cuadrado en esa zona de Bogotá y proporcional al porcentaje del predio que cada una de las partes tiene.

Así las cosas, al proyectar un edificio de apartamentos de interés social y la obligación de acuerdo a la norma de la construcción de los parqueaderos para cumplir con los permisos propios de la norma actual se debería tener el espacio adecuado, no solo para los parqueaderos, sino además para los locales comerciales propios de esta zona, además de las otras zonas correspondiente a esos espacios comunes ascensor etc y el área de este terreno no da para todo lo que la proyección del dictamen pericial de la parte demandada propone, tal cual lo manifiesto en los motivos de derecho.. .

Esto sin contar qué el inmueble por estar ubicado en una zona comercial, se deberían tener en cuenta los locales comerciales que deberán estar en esta ubicación por la reiteración de la necesidad de utilizar adecuadamente el espacio comercial.

Se ha de tener en cuenta además que con esta decisión se está violando el derecho de la parte demandante a tener un mínimo vital, toda vez que con la venta de este inmueble perderían la posibilidad de una subsistencia digna ya que con el dinero de la venta no se podría comprar ni en esa zona ni cerca de la zona un local comercial que les permita tener un ingreso digno como el que actualmente tienen fruto de los

arriendos del local comercial que en la actualidad opera, por lo tanto solicito a su despacho se revoque el auto proferido por el despacho, objeto de esta apelación, y en su lugar se conceda lo solicitado en la demanda inicial cuál es la división material del predio cuya solicitud está sustentada en el dictamen pericial presentado por la parte demandante numeral 4.5 de dicho dictamen pericial.

Así las cosas lo que ellas tienen en este momento es un ingreso real que no le está causando ningún perjuicio a nadie pero si se llega a materializar dicha venta estaríamos frente a un perjuicio material irremediable en sus ingresos y en su vida en general ya que son personas de la tercera edad adultas mayores, que en la actualidad nadie les daría empleo por lo avanzado de su edad ya que la demandante señora Martha Viane Calderón Bros tiene en la actualidad 63 años y la señora Nohora Calderón Bros tiene 67 años de edad, así las cosas se estaría violando de manera flagrante su derecho al mínimo vital y a una vida digna, para dar paso a una mera expectativa que no tenemos ninguna certeza de que vaya a suceder en un futuro próximo cuál es la construcción de un edificio de 8 pisos, y antes bien dejaríamos a dos personas mayores sin el ingreso que les permitiría llegar al cenit de su vida como corresponde a la vida digna de cualquier persona de esta edad. Por lo tanto, reiteramos la necesidad de que sea revocado dicho auto que ordena la venta material del inmueble y en su lugar se conceda la partición material de dicho inmueble tal como está indicado en el dictamen pericial presentado por la parte demandante y señalado de manera precisa en el numeral 4.5 de dicho dictamen pericial.

Sin embargo de no concederse el presente recurso, solicito a su despacho de la manera más atenta que sea concedido el precio de venta señalado en el auto recurrido en el dictamen pericial presentado por el perito Carlos Callejas y autorizado por él ad quo de un valor total de Mil treinta y seis millones setecientos veintinueve mil seiscientos de pesos \$ 1.036.729.600, para que por lo menos no se le desmejore la situación ni la capacidad adquisitiva actual ya que el valor presentado por la parte demandada ni siquiera cubre una mínima parte del poder adquisitivo del metro cuadrado en la zona donde está ubicado actualmente el inmueble objeto de este litigio

Del señor Magistrado Atentamente,



EFRAÍN BERNAL LEÓN

CC 79 472 129 de Bogotá

TP No 181594 del C. S. de la J.

Notificaciones al correo electrónico; efrabernal10000@hotmail.com

Cel y wassap 311 5 07 33 04

RECURSO DE IMPUGNACION AUTO 2022-199 POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO

efrain bernal leon <efrabernal10000@hotmail.com>

Mar 2/05/2023 4:53 PM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (160 KB)

IMPUGNACION AUTO DEL 27 DE ABRIL (3).pdf;

Señora

JUEZA 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

RAD: 2022-199

Asunto; Apelación de auto, de fecha 27 de abril de 2023 que ordena la venta material del inmueble objeto del presente litigio.

EFRAÍN BERNAL LEÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.472.129 expedida en Bogotá. Portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 181.594 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura. Domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá actuando en nombre y representación de **MARTHA VIANE CALDERON BROSS**, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la Cédula de Ciudadanía número **51588334** Y **NOHORA CALDERON BROSS** mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la Cédula de Ciudadanía número **20407861** presento ante su despacho recurso de apelación en contra del auto de fecha 27 de abril de 2023 proferido por su despacho en el que toma la decisión de la venta material del inmueble objeto de este litigio. Dentro del proceso de solicitud de DIVISION MATERIAL en contra de MARIA DE LOS ANGELES CALDERON DE MONTAÑO mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la Cédula de Ciudadanía número **41643504** en relación con el bien inmueble que se encuentra ubicado en la calle 59 C sur No 87 N 34 de la ciudad de Bogotá. Con chip AAA0149SZMR Cedula Catastral BS 23585 y matrícula inmobiliaria 50S-488918.

I. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Que el superior revise la decisión de primera instancia, por carecer de las condiciones necesarias para emitir un auto congruente teniendo en cuenta que: No se ajusta plenamente a la pretensión principal de la demanda ni al derecho impetrado, por ser de alguna manera limitado el examen y consideración de la pretensión; pues con esta se pretende la subdivisión del bien para el desenglobe del mismo y con ello se otorgue la titularidad, por medio de escritura pública de la siguiente manera: mis mandantes en sociedad con sus porcentajes en conjunto del 44,444% y la accionada con su respectivo porcentaje del 55,555%. basado como fue expuesto en la audiencia por parte de los peritos expertos y ratificado por el abogado de la parte demandada la procedencia de la división del predio objeto de litigio. (Art 340 del decreto 555 de 2021).

Pues se funda en consideraciones que violan de manera flagrante derechos fundamentales al Mínimo vital y a una Vida digna. por razón de su condición de personas de la tercera edad ya que especialmente respecto del ejercicio del análisis del dictamen pericial, que resultó inane a las pretensiones, por indebida interpretación de las pruebas presentadas y además que no fueron tenidos en cuenta, los

elementos fundamentales para conceder la división material del predio en cuestión. Lo anteriormente expuesto debido a que si bien la juez manifestó que el predio debía ser para evitar un detrimento patrimonial a todas las partes, no tuvo en cuenta que en el presente el predio cuenta con cuatro locales comerciales, uno de ellos mis poderdantes tienen usufructo y los otros tres la accionada, esto por acuerdo de voluntades entre las partes desde el año 2014.

El local comercial de mis poderdantes está arrendado por un valor de \$3.600.000, el cual es dividido entre mis dos poderdantes por partes iguales mensualmente que son \$1.800.000, esto representa el 100% de los ingresos que obtiene la señora Martha Calderón para subsistir y de una parte considerable de la señora Nora Calderon para tener una vida digna. Al realizar dicha división add valorem, como fue mencionado anteriormente, la señora Juez estaría ocasionando un daño irremediable y un verdadero detrimento patrimonial a mis poderdantes toda vez que si el predio es vendido en \$1.036.729.600 millones de pesos y estos serán repartidos, según el porcentaje que le corresponde a cada una, en este caso a mis poderdantes obtendrán \$230.361.317,1 millones de pesos aproximadamente, sin contar retenciones e impuestos asociados a la venta; considerando que según el DANE 2022, la expectativa de vida de las mujeres en Colombia es de 80 años y en el caso de la señora Martha Calderon que tiene 63 años de edad, tendría una expectativa de vida de 17 años aproximadamente, al obtener el equivalente a los \$230.361.317,1 millones de pesos y dividirlo por los 17 años (204 meses) correspondería a \$1.129.222,143 mensual. Evidentemente en este caso sí existiría un detrimento patrimonial real porque mensualmente dejarían de percibir cada una \$670.777 pesos mensualmente aproximadamente y en los 17 años de expectativa de vida \$136.838.712 millones de peso por cada una y en conjunto para mis dos poderdantes serían \$273,677,424 millones de pesos aproximadamente, sin tener en cuenta los incrementos anuales que se causen por ley en el valor del canon de arrendamiento. Aquí sí existiría un detrimento real ocasionado por la decisión de primera instancia, violentando derechos adquiridos en favor de una mera expectativa que es la construcción de un edificio de 8 pisos.

II. CRÍTICA DE LOS MOTIVOS DE HECHO DE LA DECISIÓN

Notificados de la decisión del Juzgado, en el asunto que nos ocupa es bueno aclarar los posibles yerros en las que se pudo fundar la decisión que nos atañe y en los siguientes términos; Siendo el elemento principal, en el que se funda la decisión negativa del despacho, en darle valor definitivo al dictamen pericial de la parte demandada, sin analizar de manera rigurosa el proyecto de construcción de un edificio de 8 pisos en un espacio que carece del área suficiente para el desarrollo planteado en el dictamen pericial presentado por la pasiva de este litigio.

Sustento por lo tanto, esta apelación con los siguientes argumentos, principalmente por estar en desacuerdo con la decisión de primera instancia. en cuánto que dentro de la demanda presentada, la señora juez optó por conceder la partición add valorem, toda vez que según los argumentos presentados por la perito de la parte demandada, argumentó que de acuerdo al artículo 338 del decreto 555 de 2021, la proyección del terreno en mención por superar los 240 m de diámetro del terreno se podrían hacer 8 pisos en dicho espacio de terreno así las cosas en el momento del interrogatorio a la perito para verificar la proyección presentada dentro de su dictamen pericial no se pudo encontrar dentro de dicho dictamen pericial la capacidad en ese espacio tan limitado para construir de acuerdo a la norma citada los parqueaderos correspondientes para los apartamentos proyectados en dicha construcción, es decir que cuando se le interrogó por la cantidad de apartamentos que se iban a proyectar en construcción, la única respuesta que dio es qué haría parqueaderos para bicicletas.

Así las cosas solicitó que no sea tenido en cuenta este dictamen de la parte demandada por carecer de los elementos esenciales relevantes que sustenten dicha proyección urbanística, pues al ser este proyecto una mera expectativa no cuenta con un estudio de suelos por parte de la Curaduría Urbana que es la entidad que puede desvirtuar o aprobar al momento de otorgar la licencia de construcción la viabilidad de dicho proyecto de 8 pisos. (lo anterior porque el perito de nosotros manifestó que el suelo es inestable y si bien ellos podrían por norma construir, primero deben tener el permiso de la curaduría donde diga que el suelo sí lo permite), por lo tanto en su lugar se aplique lo señalado en el dictamen pericial presentada por la parte demandante en la que se verifica de manera inequívoca la plena posibilidad de la partición material del inmueble sin causar ningún detrimento patrimonial a las partes.

III. CRÍTICA DE LOS MOTIVOS DE DERECHO DE LA DECISIÓN

Con respecto la oposición del Potencial de desarrollo de predio urbano del proyecto presentado por la parte demandada, en el cual manifiesta la posibilidad de construir un edificio multifamiliar de 8 pisos, en la que se sustenta el supuesto detrimento patrimonial; anotó las siguientes observaciones, las cuales concluyen que dicho **análisis contenido en el dictamen pericial presentado por la parte demandada, está errado.**

Argumentos que fundan tal afirmación:

1. El área útil utilizada no es la correcta, se debe tener en cuenta la registrada en el documento público de adquisición.
2. se toma una decisión basada en hechos no verdaderos, teniendo en cuenta que dentro del material probatorio que presentó la perito de la demandada, se encontraban unas imágenes fotográficas que no se ajustan a la realidad. toda vez que la perito manifestó que no pudieron ingresar al local comercial que esta de mis poderdantes donde se encuentra un restaurante porque según esta no les fue permitido, contradictoriamente manifestó que en la parte posterior del restaurante se encontraba un patio en malas condiciones, hecho que puede ser demostrado con la copia de la audiencia, donde se presentaron las pruebas, por lo anterior se evidencia que manipularon los registros fotográficos en el sentido que no mostraron las condiciones reales en las que se encuentra el predio, excusándose según ellos en que no pudieron entrar a un establecimiento comercial que está abierto al público, también al afirmar que detrás del restaurante existe un patio y la realidad es que dicho patio en malas condiciones se encuentra en la parte que posee la parte demandada como se puede evidenciar a continuación en el registro fotográfico presentado en el dictamen pericial de la pasiva. .
3. De acuerdo a lo relacionado en el potencial de desarrollo se trata de un proyecto de vivienda de interés social, conforme al dato anexo de la revista estadística de Construdata N° 202, "MULTIFAMILIAR VIS".
4. De acuerdo con lo citado anteriormente, el valor total por cada unidad jurídica (apartamentos) es de **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$162.000.000)**; conforme a lo dispuesto por el Decreto 1467 de 2019.

"Si bien la Ley 1955 de 2019, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, estableció que el valor de la vivienda VIS no debe exceder los 135 salarios mínimos mensuales

legales vigentes, en este decreto se adicionó una norma para aplicar un precio excepcional de 150 salarios mínimos para las viviendas VIS que se ubiquen en 'aglomeraciones' cuya población supera el millón de habitantes.

Teniendo esto en cuenta, los municipios en los que aplicará el ajuste del precio VIS son:

Barranquilla: Sitionuevo, Sabanalarga, Ponedera, Palmar de Varela, Sabanagrande, Santo Tomás, Malambo, Soledad, Galapa y Barranquilla

Bogotá: Tabio, Cajicá, Cota, Sibaté, La Calera, Funza, Chía, Mosquera, Facatativá, Zipaquirá, Madrid, Soacha, Tocancipá y Bogotá.

Bucaramanga: Piedecuesta, Girón, Floridablanca y Bucaramanga.

Cali: Puerto Tejada, Candelaria, Yumbo, Jamundí y Cali.

Cartagena: Clemencia, Turbaco y Cartagena.

Medellín: Girardota, Caldas, Itagüí, Sabaneta, La Estrella, Envigado, Copacabana, Bello y Medellín”.

En conclusión y de acuerdo a lo citado anteriormente, el proyecto tiene incoherencia, debido a que se está calculando mal, debido a que el valor total del apartamento o unidad jurídica está por encima en **DOCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.000.000)**, que al aplicar El Decreto 1467 de 2019, para que el inmueble sea de Vivienda de Interés Social no debe exceder de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.000.000)**, para el año 2022.

5).. De acuerdo con el desarrollo de proyectos, el porcentaje asignado para las zonas comunes es muy alto, para efectos de circulaciones y zonas comunes se maneja para proyectos de vivienda interés un tope del doce por ciento (12%), es decir de acuerdo a lo referido en el informe presentado un valor real para el área de las zonas comunes es de 226,18 m2 y no de 565,00 m2 que es muy alto, hay una diferencia de 338,82 m2, que equivalen a siete unidades jurídicas adicionales, factor que afecta directamente en el valor del terreno.

6). De conformidad con el Anexo 05 MANUAL DE NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS del Decreto 555 de 2021 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, se requiere un equipamiento comunal, el cual es de 6,00 m2 por cada unidad jurídica y que de acuerdo con el análisis presentado en el informe sería de 174,00 m2, el cual debe tenerse en cuenta y desarrollarse dentro del proyecto.

7 Adicionalmente a lo anterior, se debe tener en cuenta los parqueaderos exigidos para el normal funcionamiento del proyecto, los cuales son exigidos de manera obligatoria y que asciende a siete parqueaderos, cinco para residentes y dos para visitantes, para su desarrollo, teniendo en cuenta las zonas de circulación y maniobra, asciende a 25,00 m2 por parqueadero, lo que da un total de ocupación de 175,00 m2 que al sumarlo con el equipamiento comunal nos arroja un total de 349,00 m2 y que para su desarrollo y ejecución no cumple, debido a que ellos están relacionando que el proyecto se va a desarrollar en un terreno de 298,60 m2.

8). Se concluye de lo citado anteriormente que o se cumple con el equipamiento comunal, o se cumple con los parqueaderos, por tal razón la viabilidad para el desarrollo de los ocho pisos no es consecuente.

9). El desarrollo del método residual consiste en adelantar un proyecto inmobiliario acorde con las características de la zona o sector, sin embargo, igualmente se ve una falencia en el desarrollo del análisis, debido a que se le está asignando a dedo un porcentaje de incidencia del terreno del 15%, por que no puede ser del 16%, 17%, 18%, 20%, 30%, 50%, 80%, es decir, de acuerdo a la aplicación de la metodología descrita en la Resolución 620 de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC, la cual parte de las ventas totales del proyecto, a las cuales se les descuenta los costos directos, los costos indirectos, los costos financieros y la utilidad, quedando como residuo el valor del terreno, por operación y no a dedo, es decir, el porcentaje de incidencia es un resultado de un residuo y no es un valor fijo.

10). En el ejercicio se está descontando un AIU, (Administración, Imprevistos y Utilidad), es utilizado en contratos de construcción y es indispensable definirlo para conocer el riesgo y la seguridad que se tiene al ejecutar e iniciar un presupuesto de obra.) a excepción de la utilidad, los otros son costos indirectos, es decir en el costo total de aplicación a la construcción se está involucrando los imprevistos y la administración de la obra, es otro factor que está incidiendo negativamente en el valor del terreno, porque se están descontado doblemente.

IV. OTROS FUNDAMENTOS:

1. Es importante resaltar que la decisión tomada por la juez en primera instancia, se basó en un proyecto de una posible construcción de un edificio de 8 pisos que podría o no desarrollarse por las personas que obtengan la compra de la totalidad del predio, por lo que dicho proyecto se basa en una mera expectativa y no tuvo en cuenta los derechos adquiridos de las partes. Como bien lo manifiesta la Corte Constitucional en sentencia C-147-97 *"se configuran derechos adquiridos las situaciones jurídicas individuales que han quedado definidas y consolidadas bajo el imperio de una ley y que, en tal virtud, se entienden incorporadas válida y definitivamente o pertenecen al patrimonio de una persona, lo anterior se contrapone a la mera expectativa que se reducen a la simple posibilidad de alcanzar un derecho y que, por lo mismo, no son más que una intención o una esperanza de obtener un resultado jurídico concreto"*. teniendo en cuenta lo anterior la decisión tomada por la juez no consideró que el proyecto de 8 pisos se puede quedar en solo un proyecto y que al ordenar la venta del predio objeto del litigio, los nuevos propietarios por ejemplo podrían tomar la decisión de continuar con los 4 locales comerciales que se encuentran en funcionamiento en la actualidad y por el contrario mis poderdantes perderían los derechos adquiridos, de ser dividido por su valor y no realizar la división material como se pretende en el objeto principal de este litigio y cómo es permitido por la ley, que se encuentran en su patrimonio en este momento y que constituyen la posibilidad de adquirir derechos fundamentales como lo son un mínimo vital, una vida y vejez digna, toda vez que mis apoderadas son personas de la tercera edad y en el caso específico de la señora Martha Calderon solo cuenta con el ingreso que le genera el arriendo del local comercial que se encuentra en el predio en cuestión y la señora Nora Calderon obtiene también la mayor parte de los ingresos para su sostenimiento y el de su esposo también adulto mayor y con dificultades de salud.

Conclusión;

Al inicio de dicho interrogatorio la perito de la parte demandada manifestó que dicho terreno estaba en una zona de alto comercio, y la prueba es que en dicho terreno hay cuatro locales comerciales entre los cuales hay uno de propiedad de mis poderdantes que está arrendado para un restaurante y en la otra parte del terreno de propiedad de la demanda hay 3 locales comerciales que generan ingresos para las partes en directa proporción al valor del metro cuadrado en esa zona de Bogotá y proporcional al porcentaje del predio que cada una de las partes tiene.

Así las cosas, al proyectar un edificio de apartamentos de interés social y la obligación de acuerdo a la norma de la construcción de los parqueaderos para cumplir con los permisos propios de la norma actual se debería tener el espacio adecuado, no solo para los parqueaderos, sino además para los locales comerciales propios de esta zona, además de las otras zonas correspondiente a esos espacios comunes ascensor etc y el área de este terreno no da para todo lo que la proyección del dictamen pericial de la parte demandada propone, tal cual lo manifiesto en los motivos de derecho.. .

Esto sin contar qué el inmueble por estar ubicado en una zona comercial, se deberían tener en cuenta los locales comerciales que deberán estar en esta ubicación por la reiteración de la necesidad de utilizar adecuadamente el espacio comercial.

Se ha de tener en cuenta además que con esta decisión se está violando el derecho de la parte demandante a tener un mínimo vital, toda vez que con la venta de este inmueble perderían la posibilidad de una subsistencia digna ya que con el dinero de la venta no se podría comprar ni en esa zona ni cerca de la zona un local comercial que les permita tener un ingreso digno como el que actualmente tienen fruto de los arriendos del local comercial que en la actualidad opera, por lo tanto solicito a su despacho se revoque el auto proferido por el despacho, objeto de esta apelación, y en su lugar se conceda lo solicitado en la demanda inicial cuál es la división material del predio cuya solicitud está sustentada en el dictamen pericial presentado por la parte demandante numeral 4.5 de dicho dictamen pericial.

Así las cosas lo que ellas tienen en este momento es un ingreso real que no le está causando ningún perjuicio a nadie pero si se llega a materializar dicha venta estaríamos frente a un perjuicio material irremediable en sus ingresos y en su vida en general ya que son personas de la tercera edad adultas mayores, que en la actualidad nadie les daría empleo por lo avanzado de su edad ya que la demandante señora Martha Viane Calderón Bros tiene en la actualidad 63 años y la señora Nohora Calderón Bros tiene 67 años de edad, así las cosas se estaría violando de manera flagrante su derecho al mínimo vital y a una vida digna, para dar paso a una mera expectativa que no tenemos ninguna certeza de que vaya a suceder en un futuro próximo cuál es la construcción de un edificio de 8 pisos, y antes bien dejaríamos a dos personas mayores sin el ingreso que les permitiría llegar al cenit de su vida como corresponde a la vida digna de cualquier persona de esta edad. Por lo tanto, reiteramos la necesidad de que sea revocado dicho auto que ordena la venta material del inmueble y en su lugar se conceda la partición material de dicho inmueble tal como está indicado en el dictamen pericial presentado por la parte demandante y señalado de manera precisa en el numeral 4.5 de dicho dictamen pericial.

Sin embargo de no concederse el presente recurso, solicito a su despacho de la manera más atenta que sea concedido el precio de venta señalado en el auto recurrido en el dictamen pericial presentado por el perito Carlos Callejas y autorizado por él ad quo de un valor total de Mil treinta y seis millones setecientos veintinueve mil seiscientos de pesos \$ 1.036.729.600, para que por lo menos no se le desmejore la situación ni la capacidad adquisitiva actual ya que el valor presentado por la parte demandada ni siquiera cubre una mínima parte del poder adquisitivo del metro cuadrado en la zona donde está ubicado actualmente el inmueble objeto de este litigio

Del señor Magistrado Atentamente,

EFRAÍN BERNAL LEÓN

CC 79 472 129 de Bogotá

TP No 181594 del C. S. de la J.

Notificaciones al correo electrónico; efrabernal10000@hotmail.com

Cel y wassap 311 5 07 33 04