

Señores

JUZAGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE UTICA CUNDINAMARCA  
E.S.D.

REF: CONTESTACIÓN REQUERIMIENTO

DEMANDANTE: CECILIA MEDINA BALLESTEROS Y OTROS

DEMANDADA: IDALY MEDINA BALLESTEROS

RADICADO: 25851-40-89-001-2021-00044,

Asunto: Memorial que subsana requisitos de Auto Inadmisorio de Demanda

MIGUEL ALVARO VARGAS TORRES, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No.19.360.489 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional 62.562 del C.S de la J., obrando como apoderado judicial de la señora IDALY MEDINA BALLESTEROS identificada con la cédula de ciudadanía número 21'081.598 de Utica C/marca., según poder debidamente otorgado de acuerdo al decreto legislativo 806 del 4 de junio de 2020 artículo 5º, por medio del presente escrito presentar ante su despacho memorial que subsana yerros de la demanda, en cumplimiento de requisitos exigidos mediante auto del 30 de noviembre de 2021

AL REQUERIMIENTO UNO: Ausencia del juramento estimatorio, articulo 206 y 412 del Código General del Proceso. Con referencia a esta solicitud su señoría atendiendo a lo conceptuado por el señor ingeniero Norberto Murillo Ávila la presente pericia y costos de las mejoras va precedido del juramento estimatorio teniendo en cuenta su razonabilidad, cuantificada por la demandada quien anexo factura de compra de materiales.

AL REQUERIMIENTO DOS: Ausencia del dictamen Pericial del Valor de las Mejoras en relación con las mejoras debo informarle que se presenta dentro del informe del perito en su parte final del informe del ingeniero Murillo Ávila.

AL REQUERIMIENTO TRES: Ausencia de la manifestación del artículo 228 del Código General del Proceso en lo que concerniente a la contradicción al dictamen pericial debo referirme al perito evaluador de la parte demandad quien al presentar su informe no aparece un valor real, es decir su valor comercial, con el fin de determinar el factor objetivo y no está contemplando el plan de ordenamiento territorial de utica Cundinamarca, el estudio de mercados realizado no reflejan realmente buenos resultados con el valor que aparece dentro la pericia presentada por la parte demandante , igualmente los predios de esas condiciones determinadas dentro de la pericia no se encuentra bien ubicado teniendo en cuenta que este se encuentra dentro en la periferia del casco urbano en una pendiente donde no se puede llegar an vehículos, ya que solo se llega por vías peatonales perdiendo su valor comercial, no tiene cerramiento, y el desarrollo del sector es muy precario, la construcción es muy básica limitando así el viable desarrollo de los predios en ese sector por lo que me permito allegar dentro de este

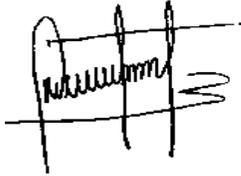
*Miguel Alvaro Vargas Torres*  
*Abogada Especializada*  
*En Defensor Público*

---

*requerimiento un peritaje presentado por le ingeniero Norberto Murillo Ávila lo anterior  
objeción se procede de acuerdo al articulo 238*

*Con todo lo anterior, señor juez solicito Señor Juez, admitir la contestación de demanda y  
dar trámite al respecto*

*Cordialmente,*



*MIGUEL ALVARO VARGAS TORRES*  
*C.C. 19'360.489 de Bogotá*  
*T.P. 62562 del C. s de la J.*

Utica, 07 de diciembre de 2021

OF-VMI-2021-053

Señores  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**  
Utica Cundinamarca

***Asunto.** Informe Técnico de Peritaje Predio Urbano Identificado con Cedula Catastral 25-851-01-00-0011-0018-000 Barrio Alfonso López Municipio de Utica Cundinamarca.*

Cordial Saludo,

De manera atenta me permito presentar el informe de la referencia, elaborado bajo los siguientes lineamientos:

**NORBERTO MURILLO AVILA**, Ingeniero en Topografía, con Matrícula Profesional No.25810095162, expedida por el COPNIA, el día 21 de noviembre de 2002 y certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios de fecha 03 de octubre de 2021. Con experiencia específica en peritajes para la rama judicial superior a tres años, sustentada en los siguientes procesos:

- Radicado 25851-40-89-001-2018-00052-00 Imelda Parra Acevedo
- Radicado 25851-40-89-001-2018-00062-00 Fabiola Bernal Alzate
- Radicado 25851-40-89-001-2018-00016-00 Ufanía García
- Radicado 25851-40-89-001-2018-0004-00 Yesid Armando Pinzón
- Radicado 25851-40-89-001-2018-00043-00 Ana Leonor Velandia
- Radicado 25851-40-89-001-2018-00044-00 Ana Leonor Torres
- Radicado 25851-40-89-001-2018-00061-00 Eulalia Reyes
- Radicado 25851-40-89-001-2018-00027-00 Clara Lucia Torres
- Radicado 25851-40-89-001-2018-00078-00 Rubiela Escarraga
- Radicado 25851-40-89-001-2018-00026-00 Neris Isabel García

---

## ACREDITACION EQUIPO DE TOPOGRAFIA

Equipo: Estación Total Electrónica  
Marca: SOKKIA  
Modelo: SET 610  
No. Serie: 600639  
Propietario: VARGAS MURILLO INGENIEROS S.A.S.  
Certificado: No.1898  
Vigencia: Diciembre 21 de 2021  
Precisión: Distancia (2mm + 2ppm) Angular 6".  
GPS GARMIN E-TREX 10

## ANTECEDENTES

El primer paso consiste en identificar desde el punto de vista documental el predio, para lo cual fueron acreditados los siguientes documentos:  
Certificado de tradición y libertad Matricula Inmobiliaria No. 162-14585 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas.

## COMPONENTE TECNICO

Se llevó a cabo el Levantamiento Topográfico con estación total, siguiendo la metodología convencional mediante poligonal cerrada y observación directa a los detalles relevantes que definen el lindero del predio.

Por último, mediante el post proceso de la información capturada en campo se generó el plano conforme a normas cartográficas vigentes, en valores reales de coordenadas RED MAGNA SIRGAS (Marco Geocéntrico Nacional de referencia) del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, Origen Bogotá.

Este plano es el documento que identifica el predio, los accidentes topográficos y demás elementos encontrados en superficie.

## IDENTIFICACIÓN TECNICA DEL PREDIO

1. Determinación del Predio.
  - 1.1. El Predio está ubicado el barrio Alfonso López del Municipio de Utica, en el costado Este del casco urbano.
  - 1.2. Área. El Área del predio es de 161 m2. Certificada por el levantamiento topográfico.
  - 1.3. Descripción Técnica de Linderos El predio esta alinderado así:

Lindero No.1- Norte. Con el predio identificado catastralmente con el No. 25-851-01-00-0011-0018-000. Partiendo del Mojón No.1 en dirección Este con longitud de 11.18m hasta el Mojón No.2.

Lindero No.2- Sur. Con vía peatonal. Partiendo del Mojón No.3 en sentido Oeste con distancia de 13.02m hasta el Mojón No.4.

Lindero 3- Este. Con el predio identificado catastralmente con el No. 25-851-01-00-0011-0013-000. Partiendo del Mojón No.2 en dirección Sur con distancia de 16.25m hasta el Mojón No.3.

Lindero No-4 Oeste. Con el predio identificado catastralmente con el No. 25-851-01-00-0011-0019-000. Partiendo del Mojón No.4 en sentido Norte con distancia de 16.88m hasta el Mojón No.1. Citado como punto de partida.

1.4. Construcciones existentes.

Cerramiento Perimetral: Por el Norte cerramiento con tejas de zinc, por el Sur muro en mampostería, por el Este muro en piedra y por el Oeste alambre de púas.

Vivienda construida en mampostería (bloque de arcilla) y Bahareque, con pisos de concreto y cubierta en teja de zinc.

SERVICIOS PUBLICOS.

Acueducto, Alcantarillado, y Energía.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A SU USO

1. Cocina, área 8m<sup>2</sup>. En bloque de arcilla a la vista, piso de concreto, mesón con cerámica y cubierta en teja de zinc.



2. Habitación en mampostería, área 11m<sup>2</sup>. Subsidio entregado por el Municipio de utica, construida en bloque de arcilla y estructura en perfil metálico, piso en concreto y cubierta en teja de zinc y carpintería metálica.



3. Habitación en Bahareque, área 14m<sup>2</sup>. Muros construidos en bahareque, pintura sobre muro y puerta de madera, pisos en concreto y cubierta de zinc.



4. Habitación en mampostería, área 12m<sup>2</sup>. Habitación construida en bloque de arcilla, piso de concreto, puerta en teja de zinc y cubierta en teja de zinc.



5. Zona dura en Concreto. Superficie destinada para circulación, sala y comedor. Construida en concreto.



6. Piso en tierra. Zona del lote libre de construcción.



7. Baño en Mampostería. Baño construido en bloque.



Cubierta de la vivienda. Estructura en madera y teja de zinc.



Si bien es cierto, el peritaje realizado por el Señor DIEGO SAAVEDRA SANCHEZ, determinó valores comerciales para el terreno y para la construcción, me permito resaltar que el predio objeto de este peritaje, se encuentra localizado en la periferia del casco urbano casi en límites con la zona rural del Municipio de Utica, caracterizado por pendientes escarpadas, y vías de comunicación PEATONALES, con pendiente superior al 25% condiciones que conforme a lo reglamentado en el Esquema de Ordenamiento Territorial, limitan el potencial de desarrollo de dichos predios castigando así el valor comercial de los mismos.





De igual manera, para la superficie construida el valor determinado promedio luego de aplicar la depreciación por vetustez, es de \$143.730 Pesos / m<sup>2</sup>. Que definitivamente es elevado dada su incipiente condición constructiva, sin ningún tipo de acabado, y que fue aplicada de manera general para toda la vivienda. Destacando que existe una superficie construida en Bahareque con área de 14m<sup>2</sup> y una zona dura en concreto con área de 45m<sup>2</sup> cuyos valores comerciales están por el cincuenta por ciento del valor promedio de la construcción.

Así las cosas, este informe se permite sugerir, a partir del trabajo técnico realizado para identificar el predio en términos de ubicación, tamaño, unidades construidas en términos de uso, acabados y estado de conservación; sean tenidos en cuenta los siguientes valores así:

| Descripción                          | Área    | Valor m2. | Valor Total         |
|--------------------------------------|---------|-----------|---------------------|
| Terreno                              | 161 m2. | \$125.000 | \$20'125.000        |
| Construcción en Mampostería          | 34 m2.  | \$143.730 | \$4'886.820         |
| Construcción en Bahareque            | 14 m2.  | \$71.865  | \$1'006.110         |
| Construcción Zona Dura               | 45 m2.  | \$71.865  | \$3'233.925         |
| <b>VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE</b> |         |           | <b>\$29'251.855</b> |

**VALOR TOTAL SUGERIDO \$29'251.855** Veintinueve Millones Doscientos Cincuenta y Un Mil Ochocientos Cincuenta y Cinco pesos M/CTE.

Una vez determinados los valores unitarios, y de acuerdo a lo manifestado por la Señora IDALI MEDINA BALLESTEROS, respecto de la construcción de la zona dura en concreto con área de 45m2 la cual según versión suya sufrago el valor de los costos de construcción por la suma de \$3'233.925m2.

Cordialmente,



**Ing. NORBERTO MURILLO AVILA**

CC. No.3.234.812 de Utica

**Anexos.**

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Copia matricula profesional.   | 1 Folio. |
| Copia cedula ciudadanía        | 1 Folio  |
| Certificado vigencia matricula | 1 Folio  |
| Informe Técnico                | 5 Folios |
| Plano Medio Pliego             | 1 Folio  |